



## Förslag till detaljplan för bostäder på del av Björkfors 1:18 i Hemavan

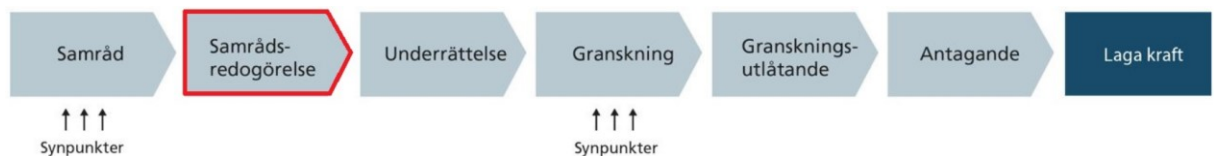
Förslag till detaljplan för bostäder på del av Björkfors 1:8 i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad november 2021.

Syfte med den nya planen är möjliggöra för byggnation av cirka fem bostäder.

Området ligger utanför detaljplanelagt område. Planförslaget bedöms strida mot gällande fördjupad översiktsplan för Hemavan då delar av området är utpekade som skyddsvärd jordbruksmark. Detaljplanen handläggs genom utökat förfarande. Genomförande av detaljplanen bedöms inte ge betydande miljöpåverkan.

Samråd har hållits under tiden 24 november till och med 16 december 2021. Förutom att inbjudan till samråd har skickats till kommunala och statliga instanser, berörd sameby samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning har förslaget till detaljplan funnits tillgänglig för allmänhet på kommunhuset i Storuman, Tärna Samservice i Tärnaby, Bayhill Center i Hemavan och på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har skett 2021-11-24 i ortstidningar.

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstagande till dessa (*kursiv text*).



### Sammanfattning över inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter över planförslaget berör i huvudsak geotekniska förhållanden, dagvattenhantering, buller, avloppskapacitet, farligt gods.

### De huvudsakliga ändringar som rör planförslaget som utförts efter samrådet

- Beskrivning av planområdets geotekniska förhållande samt ett utlåtande kring risker kring ras, skred och erosion i enlighet med SGI's yttrande ska tas fram
- Planbeskrivning ska tydliggöras kring känslighet utifrån dagvattenhänseende.
- Planbeskrivning kompletteras med en tydligare bedömning av avloppsreningsverkets kapacitet.
- Prognosticerande nivåer kring buller från E12 hanteras i planbeskrivning.
- En bedömning ska tas fram om det finns särskilda omständigheter som kräver längre skyddsavstånd eller andra skadebegränsande åtgärder kopplat till farligt gods.
- Kommunens ställningstagande till ianspråktagande av del av utpekad jordbruksmark i gällande fördjupad översiktsplan tydliggörs.



- Lämpliga planbestämmelser ska tas fram för att säkerställa att den nya bebyggelsen anpassas till stads- och landskapsbilden.
- Plankarta/planbeskrivning ska justeras/tydliggöras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.
- Ett exploateringsavtal ska tas fram och utifrån det ska planbeskrivning justeras.
- Område för avfall (hushållssopor) och nätstation (el) ska utpekas i plankartan.

### **Ställningstagande**

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att planhandlingarna har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

Efter genomförda ändringar/justeringar föreslås att detaljplanen får ställas ut för granskning.

### **Medverkande tjänstepersoner**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning

Planhandläggare Ulrika Kjellsdotter, planerare Ulrik Norgren och förvaltningschef Elin Rutqvist.

---

### **Yttranden från statliga myndigheter**

#### **Länsstyrelsen Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten: Överprövningsgrunder enligt 11 kap plan- och bygglagen (PBL)**

*Geotekniska förhållanden*

Ärendet har skickats på remiss till SGI och detta yttrande kommer kompletteras utifrån remissvaret.

#### *Dagvatten, skyfall*

Av undersökningen av detaljplanens miljöpåverkan framgår att dagvattenfrågan tydligt ska hanteras under planprocessen. I planhandlingarna beskrivs vilken påverkan exploatering av planområdet kan innebära med allmänna formuleringar. Det framgår dock inte tydligt hur känsligt planområdet är ur detta hänseende. Detta ska tydliggöras inför granskning. Om det visar sig att förutsättningarna är sådana att skyddsåtgärder behöver vidtas vid exploatering av planområdet ska genomförandet av dessa skyddsåtgärder säkerställas inför antagande.

I planbeskrivningen beskrivs olika typer av åtgärder samt ambitioner avseende åtgärder kopplade till dagvattenhantering, exempelvis att väg inte kommer att hårdgöras. Det saknas dock reglering som säkerställer att de beskrivna åtgärderna kommer att genomföras. Om det är viktigt ur dagvattenhänseende att de beskrivna åtgärderna och ambitionerna blir av ska de säkerställas med relevanta planbestämmelser inför granskning.



När det gäller eventuell dikning krävs tillstånd för markavvattning.

Av planhandlingarna framgår att risk för översvämning vid ett skyfall bedöms som liten. Kommunen skriver även att risken kan förebyggas om grundläggning av byggnader höjdsätts likt befintliga byggnader i området. Om det här är en åtgärd som kommunen bedömer ska vara ett krav vid exploatering av området ska det regleras med relevant planbestämmelse.

***Kommunens kommentar:***

*Geotekniska förhållanden*

*Se kommunens kommentar under SGI's yttrande.*

*Dagvatten, skyfall*

*Planbeskrivning tydliggörs något kring känslighet utifrån dagvattenhänseende. Vad gäller utformning av väg så ska vägdiken och skärningsslänter utföras med erosionsskydd. Höjdsättning av byggnader regleras i plankartan med en planbestämmelse.*

***Buller***

Det framgår inte hur planområdet påverkas av prognostiserade nivåer, planhandlingarna ska kompletteras med detta inför granskning.

***Kommunens kommentar:*** *Planbeskrivning kompletteras med prognostiserade nivåer.*

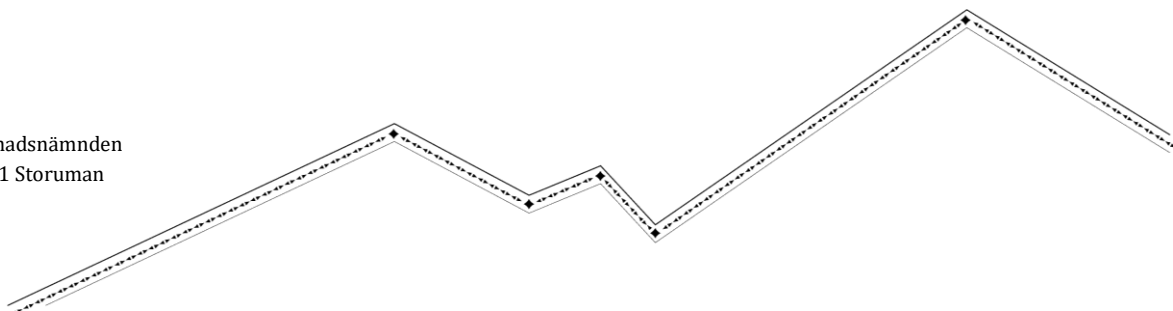
***Vatten- och avlopp***

Totalt sett pågår en extensiv exploatering i Hemavan vilket innebär att Hemavans avloppsreningsverk kan komma att ha svårt att klara toppbelastningarna framöver. I undersökningen av detaljplanens miljöpåverkan konstateras att en kapacitetsutredning krävs avseende vatten- och avlopp. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Planförslaget ska kompletteras med detta inför granskning.

***Kommunens kommentar:*** *Tillgodoses. Det pågår för närvarande en tillståndshantering för ombyggnation av det befintliga avloppsreningsverket för att utöka kapaciteten. Enligt tekniska avdelningen på Storumans kommun beräknas utbyggnaden vara färdigställd år 2025/2026.*

***Farligt gods***

Länsstyrelsen saknar en bedömning om det finns särskilda omständigheter som kräver längre skyddsavstånd eller andra skadebegränsande åtgärder (se avsnitt 4.3 i Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farlig gods i Norrbottens och Västerbottens län, 2019). Planförslaget ska kompletteras med detta inför granskning och vid förekommande behov komplettera med relevanta planbestämmelser för att säkerställa skyddsavstånd eller andra skadeförebyggande åtgärder.





Datum  
2022-01-14, reviderad  
2022-07-01

Vår beteckning  
2020.1059-315

***Kommunens kommentar:** Tillgodoses. Kvartersmark för bostäder ligger som närmast 30 meter från E12's vägområde.*

## Övrigt

### Jordbruksmark

Sedan 60-talet så har jordbruksarealen stadigt minskat kring Hemavan genom igenväxning av skog eller någon typ av exploatering. Kommunens bedömning av det aktuella jordbruksmarksområdet grundar sig i huvudsak på att området inte brukats i närtid. En viss brukning av området förutsetts dock ha skett då området ännu inte beskogsats utan fortfarande är förhållandevis öppet. Trots att området inte brukats i närtid så bedömer Länsstyrelsen till skillnad från kommunen att området ändå har ett framtida brukningsvärde med hänvisning till den regionala livsmedelsstrategin. Detta då den regionala livsmedelsstrategin har för avsikt att värna den öppna jordbruksmarken i samhällsplaneringen samt öka livsmedelsproduktionen i länet. Risken är annars påtaglig att kommunen bedömer brukningsvärdet på all annan öppen jordbruksmark kring Hemavan på ett liknande sätt.

Av 3 kap 4 § Miljöbalken framgår att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Planhandlingarna behöver inför granskning kompletteras med motivering enligt detta.

***Kommunens kommentar:** Vid kontroll av flygbilder från 1960-talet så nyttjades endast en mindre del som jordbruksmark, vilket framgår av planbeskrivningen. Den del som nyttjades som jordbruksmark är närmast E12 och som redan är ianspråktagen av byggnader. En liten del av platsen är utpekad enligt gällande FÖP som skyddsvärd jordbruksmark. Planbeskrivningen ska kompletteras med en motivering: **Kommunen bedömer att planens syfte med att en begränsad komplettering av befintlig bebyggelse och att det med hänsyn till bebyggelsens placering och markens arrondering endast leder till obetydlig påverkan på jordbruksmarken.***



Datum  
2022-01-14, reviderad  
2022-07-01

Vår beteckning  
2020.1059-315



Vy från E12 (källa google maps, bildinsamling november 2021). Till vänster om befintlig bebyggelse är tänkt att bebyggas, sedan vidare bakom befintlig bebyggelse.

#### *Stads- och landskapsbild*

I undersökningen av detaljplanens miljöpåverkan konstateras att tillkommande bebyggelse ska anpassas till stads- och landskapsbilden. Det framgår att detta även omfattar bedömningar om lämpliga material och kulörer. Länsstyrelsen delar denna bedömning och rekommenderar att detta beskrivs i planbeskrivningen samt att plankartan kompletteras med lämpliga planbestämmelser för att säkerställa dessa kvaliteter.

***Kommunens kommentar:*** Lämpliga planbestämmelser införs.

#### *Kulturmiljö*

Vad gäller kulturmiljö har Länsstyrelsen inget att erinra mot planförslaget, men påminner om Kulturmiljölagens bestämmelser nedan.

*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).*

***Kommunens kommentar:*** I planbeskrivning under rubrik Kulturskydd finns detta redan noterat men tydliggörs ytterligare.

#### **Statens Geotekniska Institut (SGI):**

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs det översta jordlagret av lera och silt med liten mäktighet, som underlagras av morän. Det totala jorddjupet har skattats mycket översiktligt till mellan 0 och 1 meter. Lera och silt med större mäktighet förekommer



Datum  
2022-01-14, reviderad  
2022-07-01

Vår beteckning  
2020.1059-315

nordväst och sydväst om det för planen aktuella området. Vi vill passa på att upplysa om att SGU:s karta är översiktlig och därför inte kan användas för att exakt bestämma jordlagerföljd och jorddjup.

Marken inom planområdet är relativt plan i den nordöstra delen medan den sydvästra sluttar med en medellutning av 5 grader mot en gammal åfåra (av Umeälven). På nordöstra sidan om planområdet löper väg E12 och öster om denna sluttar marken först svagt och sedan brant upp mot fjället Öörjelnjueie. I sluttningen finns skidliftar och skidbackar.

Någon geoteknisk utredning av det aktuella planområdet har inte utförts. Enligt planbeskrivningen har en okulär besiktning visat att det inte krävs någon geoteknisk utredning i detta skede. Det framgår dock inte vilken kompetens den som utfört besiktningen har och inte heller vilka risker som värderats. Det ges inte någon motivering till slutsatsen.

Vi anser att säkerhetsfrågor så som skred, ras, erosion samt översvämning ska klarläggas i planskedet. För det aktuella planområdet är det skred mot Umeälven, erosion i skidbackarna och översvämning från Umeälven som bör klarläggas. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, ska stabilitetsutredning och/eller slamströmsutredning utföras. Vi rekommenderar att en geoteknisk sakkunnig får i uppdrag att besöka området (om detta inte redan är gjort) och bedöma om skred, ras och slamströmmar kan uteslutas (om detta inte redan är gjort) och ge en motivering till detta som biläggs planbeskrivningen.

Vi vill upplysa om att MSB lät utföra en översiktlig översvämningsskartering 2002 längs Umeälven samt att Länsstyrelsen i Västerbottens län har låtit utföra en skyfallsskartering över Västerbotten. Vi anser att resultaten från båda dessa bör tillfogas planen. Skarteringarna kan hämtas från [Länskarta Västerbotten \(lansstyrelsen.se\)](https://lansstyrelsen.se)

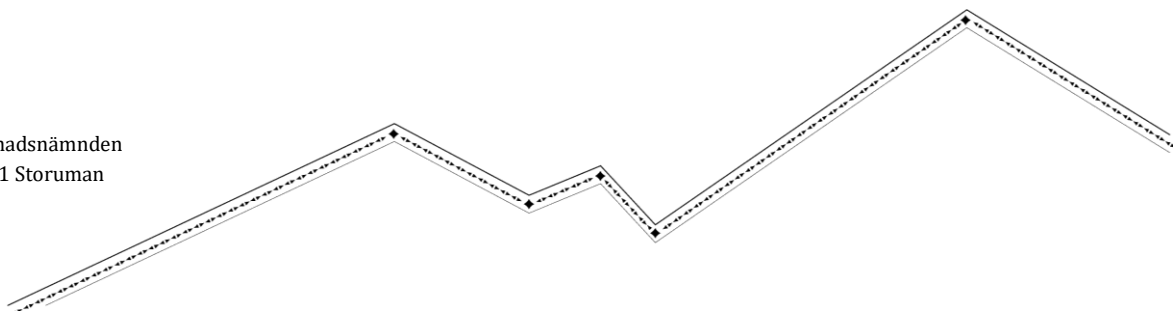
**Kommunens kommentar:** Planärendet ska kompletteras med ett utlåtande från sakkunnig kring markens geotekniska förhållanden inom området och det ska även innehålla ett utlåtande kring risker kring ras, skred och erosion.

*Kommunen tar tacksamt emot upplysningar om planeringsunderlag men när det gäller översvämningsskartering så använder sig kommunen av underlag som är framtaget 2015 i ett samarbete mellan bl.a. kommuner längs efter Umeälven tillsammans med länsstyrelsen Västerbotten, se planbeskrivning under rubrik **Risk för översvämning, skred med mera**. I planbeskrivning finns redan en bedömning utifrån skyfallsskarteringen.*

#### **Lantmäteriet:**

**För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

**ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA**





Datum  
2022-01-14, reviderad  
2022-07-01

Vår beteckning  
2020.1059-315

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen till dels att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartermark, dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. Det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. Det framgår vidare inte vilka typer av allmänna ledningar som ska gå inom angivna u-området och vilka ledningshavare som ska ansvara för dessa ledningar.

**Kommunens kommentar:** Planbeskrivning tydliggörs kring u-områden och ledningsrätt/servitut.

#### GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Oklart om skrivelsen under rubriken "Ekonomiska konsekvenser avseende fastighetsbildning" är tänkt att vara en del av en prövning av båtnadsvillkoret och att man i så fall tänkt sig införa fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen. Detta behöver i så fall förtydligas och utvecklas. Är inte tanken att fastighetsindelningsbestämmelser ska inrättas är det lämpligt att lämna frågan om båtnadsvillkoret till lantmäteriförordningen där den kommer att prövas.

**Kommunens kommentar:** Planbeskrivning justeras/kompletteras.

#### GRÄNSER MED 0,025 m KVALITET

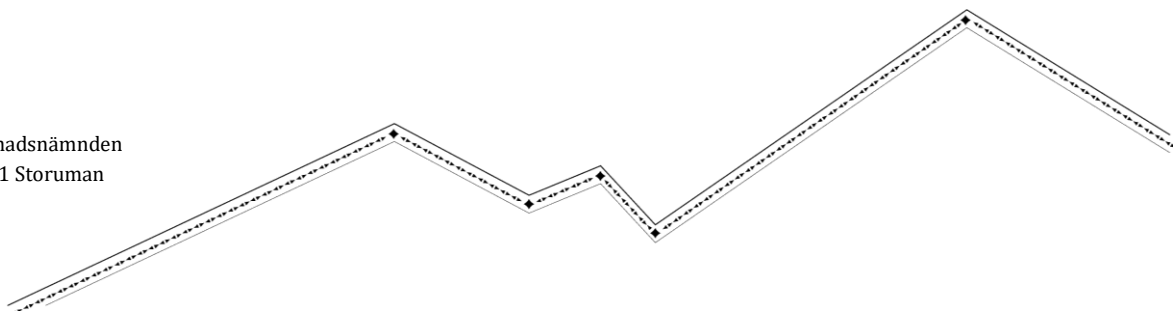
Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter kan ha god "intern" kvalitet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

**Kommunens kommentar:** Noteras.

#### FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Björkfors 1:12. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den allmänna platsen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall när gränsens läge är osäkert är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och





Datum  
2022-01-14, reviderad  
2022-07-01

Vår beteckning  
2020.1059-315

göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar och mäter in dem. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränskvaliteter till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

***Kommunens kommentar:*** Plankartan justeras.

#### g-OMRÅDE PÅ ALLMÄN PLATS

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartersmark.

***Kommunens kommentar:*** Plankartan justeras.

#### KOMBINERAD ADMINISTRATIV OCH EGENSKAPSGRÄNS

I plankartan ser det ut som att enbart administrativ gräns ligger runt u-området där det enligt planbestämmelserna ska vara en kombinerad administrativ och egenskapsgräns.

***Kommunens kommentar:*** Plankartan justeras.

#### Delar av planen som bör förbättras

##### MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Detta har motiverats men skulle kunna utvecklas med till exempel en jämförelse med omkringliggande detaljplaner.

***Kommunens kommentar:*** Noteras.

#### Trafikverket:

Trafikverket noterar att kommunen avser göra avsteg från fördjupad översiktsplan och påminner om att man där för resonemang om lämpligheteten med ökad andel korsande i plan och behovet av planskilda lösningar.

Trafikverket kan acceptera detaljplanen.

***Kommunens kommentar:*** Avsteg från FÖP är utifrån att markanvändning delvis är jordbruksmark. Området ansluter till befintlig utfart.





Datum  
2022-01-14, reviderad  
2022-07-01

Vår beteckning  
2020.1059-315

**Yttrande från kommunala myndigheter och bolag**

**Storumans kommun, Kommunstyrelsen:**

PLANBESKRIVNING

Administrativa frågor

Exploateringsområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Inom området kommer flera enskilda fastigheter att avstyckas. Med anledning av detta bör ett exploateringsavtal tecknas.

Gemensamhetsanläggning

Avfallsplatsen bör ingå i gemensamhetsanläggningen.

PLANKARTA

En gemensam plats för avfall och återvinning förespråkas. Detta för att säkerställa ifall fastighetsnära insamling inte kommer att kunna ske vid permanentboende. Ytan för vändplanen måste ha en radie på minst 9 meter för att fordon för avfallshämning ska kunna köra runt.

*Kommunens kommentar: Tillgodoses.*

**Yttrande från företag**

**Skanova AB (Telia Company):**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kopparnätet inom/ i anslutning av planområdet kommer att stängas under 2022-03-31 och kommer kopparnät inkl. stolpar att raseras.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommunens kommentar: -*

**Vattenfall Eldistribution AB:**

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde av aktuell detaljplan bestående markkablar, nätstation och kabelskåp.

Vattenfall Eldistribution önskar ett E-område med storlek 10x10 meter inom ny detaljplan för ny nätstation för att kunna ansluta ny planerad bebyggelse. Någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen och inte heller på ett närmare avstånd än 2 meter från E-områdesgränsen.



Datum  
2022-01-14, reviderad  
2022-07-01

Vår beteckning  
2020.1059-315

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablar skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)
- Flytt av anläggning:  
<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

***Kommunens kommentar: Tillgodoses.***