



**Storums
kommun**
LUSPIE

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder på del av fastigheten
Klippen 1:11, Storums kommun,
Västerbottens län, upprättad november 2021

*Dnr: 2019.1077-315
Samrådshandling*



PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2019-12-11, § 192, 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 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 samråds-redogörelse. 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 cirka 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter 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 1:2000 (A3) med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse (efter genomförd samrådstid)
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskningstid)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Undersökning av planens miljöpåverkan
- Geotekniska förutsättningar (Tyréns AB, 2020-11-28)
- Va-utredning (Tyréns AB, 2020-11-20)
- Fastighetsförteckning



PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnationer av cirka 15 bostäder, både för åretruntboende och fritidsboende. Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan för Storumans kommun.

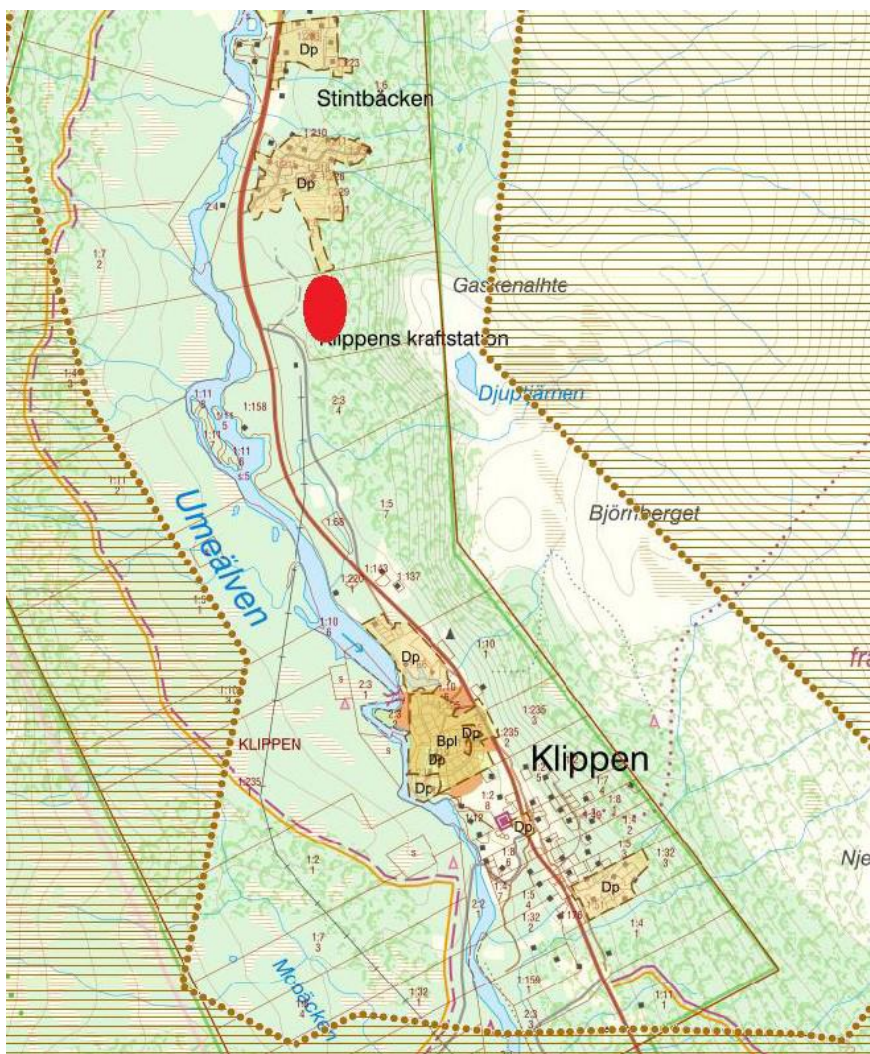
BAKGRUND

Fastighetsägaren har ansökt om att få upprätta detaljplan för bostäder på del av Klippen 1:11. Ett positivt planbesked lämnades av MSBN 2019-12-11, § 192. Planen handläggs genom standardförfarandet.

PLANDATA

Området läge och areal

Området ligger strax norr om Klippens kraftstation, på östra sidan om väg E12 och omfattar cirka 4 hektar. Platsen ligger cirka 8 km norr om Hemavan.



Översiktskarta.



Markägförhållanden

Planområdet omfattar del fastigheten Klippen 1:11 (skifte 4) och ägs av exploatör/privatpersoner.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap § 6 MB och riksintresse rörligt friluftsliv enligt 4 kap § 2 MB. Området ansluter också till riksintresse för kommunikationer (väg E12 enligt 3 kap § 8 MB). Väg E12 är även en rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Området ligger i närheten av riksintresse för rennäringsen och i med det påverkas renens tidiga vårbete.

Tillkommande bebyggelse bedöms dock inte påverka riksintressena i någon större utsträckning.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område då det är cirka 130 meter till Umeälvens strand från närmaste planområdes gräns. Planerad bebyggelse ligger cirka 250 meter från Umeälvens strand samt att väg E12 skiljer området från Umeälven.

Kommunen bedömer att generellt strandskydd inte råder för de mindre bäckarna som finns inom planområdet med hänvisning till att dessa inte finns inritad på Terrängkartan, skala 1:500 000 (karta tillhörande länsstyrelsens beslut 1999-06-08 att undanta vissa mindre vattendrag och sjöar).

Kulturskydd

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

Om det i samband med markingrepp inom planen dyker upp lämningar från tidigare tiders verksamhet ska arbetet stoppas i den mån det berör fornlämningen och länsstyrelsen kontaktas.

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

Området ligger inom Ubmeje Tjeälldies åretruntmarker vilket medför att åtgärder inte får vidtas som innebär avsevärd olägenhet för rennäringsen. Rennäringsen förutsättningar måste säkerställas. Ren förekommer i området och tillkommande fastighetsägare ska vara medvetna om att området utgör ett naturligt ströv- och betesmarksområde för renar och att skador orsakade av renar inte kommer att ersättas.



Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Den gällande kommunövergripande översiktsplanen (ÖP) för Storumans kommun antogs i maj 2011. Planen ligger till grund för planeringen i kommunen. I ÖP beskrivs området som attraktivt för fritidsbebyggelse och turism och att ny bebyggelse bör föregås av planläggning. Detaljplaneförslaget överensstämmer med kommunens översiktliga intentioner för området.

Övriga vägledande dokument

Bostadsförsörjningsplanen (fastställd 2014)

I planen är en av riktlinjerna att *"Förtätning ska med fördel ske genom att det tillåts bygga högre i tätortsområdena, vilket också är en kostnadsfråga vid nyproduktion."*

Serviceplan (2019-2022)

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)

I planen nämns bl.a. 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"*.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området ligger utanför detaljplanlagt område. Norr om området finns en detaljplan som medger bostäder:

- Detaljplan för del av fastigheten 1:6 och Klippen 1:8 m.fl., fastställd 2010-12-29 (bet. 2421-P11/8)

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

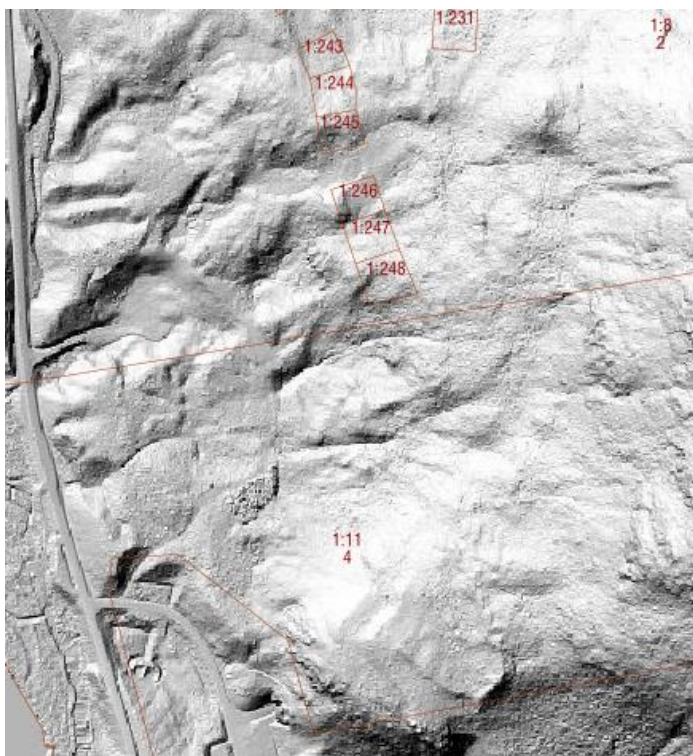
Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Planområdet, som består av för området karaktäristisk fjällbjörkskog, lutar från öst mot väst med marknivåer om ungefär +530 (RH2000) i sydöstra hörnet, +510 (RH2000) i sydvästra hörnet, +520 (RH2000) i nordöstra hörnet och +510 i nordvästra hörn.

Befintliga bäckar i området ska lämnas orörda. Väster om planområdet finns en plåt av utfyllnadsmassor med bland annat upplag av tunnelbormmassor (TBM).

Området bedöms inte ha några kvalitéer som gör det relevant att inventera växt- och djurlivet.



Terrängskuggning över området.

Rekreation och friluftsliv

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (3 kap 6 § MB) och riksintresse för turism och friluftsliv övriga fjäll (4 kap 1, 2 §§ MB). Storumans kommun bedömer att förslaget inte påtagligt kommer att skada riksintressena.

Särskild hänsyn tas till de boendes möjlighet till rekreation, som en trevlig utomhusmiljö. Detaljplanen innehåller släpp med naturmark mellan tomter, dessa passager/möjligheter underlättar för rörligt friluftsliv, dvs. möjligheten att röra sig fritt i skog och mark med stöd av allemansrätten.

Geotekniska förhållanden, hydrologiska förhållanden, ras och skred

En geoteknisk och miljöteknisk undersökning är genomförd (Tyréns AB, daterad 2020-11-18) med syfte att redogöra för de geotekniska förhållandena och säkerställa byggnation inom området.

Aktuell jord inom området ska bestå av främst av morän med tunt ytlager av lera eller silt samt berg i dagen i områdets södra delar.

Vid fältundersökningen noterades att marken att lagret av sand/silt uppgick till minst 2,5–3 meter under markytan. Ingen morän påträffades vid progropsgrävningen men det bedöms att moränen kommer närmare markytan på de högst belägna delarna av planområdet.



Ingen grundvattenyta observerades under fältundersökning inför framtagande av den geotekniska utredningen. Provgropar grävdes ner till ca 2,5–3 meter djup varför grundvattenytan då bedöms ligga på minst 3 meters djup. Infiltrationsmöjligheterna bedöms som begränsade i och med att området är rikt på silt. Genom området löper två bäckar som kommer in i områdets centrala delar för att sedan rinna ihop söder om området där den slutligen mynnar i Umeälven.

Inget markavvattningsföretag eller våtområde berörs som kan komma att påverkas negativt av aktuell exploatering.

Förorenad mark och vatten

Nedströms väster om planområdets norra halva finns ett upplag av tunnelbormmassor (TBM) som enligt VISS (2020) utgör ett potentiellt förorenat område och genomförd geoteknisk undersökning har omfattat miljötekniska undersökningar. Ingen indikation på att ett utläckage av metaller från TBM-massorna till exploateringsområdet sker har kunnat detekteras (källa: *PM Geotekniska förutsättningar, Tyréns AB 2020-11-18*).

Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

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

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.

- Naturmark 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 omfattande erosion. Genom att höjsätta tomter så dagvattnet avleds till naturmark kan dagvattnet infiltrera i naturmark och renas naturligt.
- För att avlasta blivande fastigheter från tillrinnande ytvatten rekommenderas att överdiken grävs ovanför blivande fastigheter.
- Befintliga bäckar får inte grävas om utan särskild utredning.
- Jorden i området innehåller utgörs av silt. Silt är flytbenäget under vattenmättade förhållanden och samtidig bearbetning. Schakt i siltjordar ska utföras med slät skopa.
- Påträffad silt är också erosionskänslig varför det är viktigt att den växtlighet som finns bibehålls så långt som möjligt och att uppsikt hålls på erosionsskador. Framschaktade ytor ska erosionsskyddas så snart som möjligt med växtlighet eller annat erosionsskydd. För att inte orsaka erosion skall diken för avledande av vatten



och dagvatten erosionsskyddas. Avrinnande vatten bör ledas i samma väg som det nu rinner naturligt. Det är viktigt att leda yt- och dagvatten från tomterna på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte leda ut vattnet rakt ut i terrängen.

- Vid anläggning av nya vägar skall dessa utformas så att de inte stoppar upp avrinnande vattenflöden. Trummor dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår vid snösmältningsperioder.
- Bakslänter längs vägar kläs in med tillvaratagen vegetation för att minska slamflöden och andel fria jordtyr under byggtiden och påskynda etablering av vegetation.
- Det kan bli aktuellt med uppfyllning inom området. Beroende på höjdsättningen kan fyllning behövas läggas ut etappvis för att undvika sättningar eller skred. Fyllningar måste utföras med icke tjälat material och under ofrusna förhållanden om inte materialet består av bergkrossfyllning (med minsta stenstorlek 20 mm). Fyllning under byggnad skall utföras med friktionsjord i materialtyp 2 till 4A, enligt tabell CE/1 i AnläggningsAMA. Fyllningsslänterna bör ej utföras i brantare lutning än 1:2. Packning bör ske enligt tabell CE/4 i AnläggningsAMA.

De skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått som redovisas ovan (och i geoteknisk utredning) 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.

Rekommendationer för grundläggning

Då morän inte har påträffats inom 2,5 m från markytan i grävda provgropar rekommenderas det att hög höjdsättning bör eftersträvas inom området. För att avlasta blivande fastigheter från tillrinnande ytvatten rekommenderas att överdiken grävs ovanför blivande fastigheter.

Byggnaderna kan grundläggas i geoteknisk kategori 1 (GK 1). Grundläggning kan ske i befintlig sand eller silt. Tillåtna påkänningar är i naturligt lagrad jord är 50 kPa om ej kompletterande undersökningar visar annat.

Siltan i området är mycket tjällyftande och för lyftningskänsliga ytor/konstruktioner rekommenderas frostfri grundläggning (2,2 meter frostfritt djup) alternativt frostskyddande isolering. I området är 14 cm extruderad cellplast (typ styrofoam) en säker isolering.

Grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.

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

I området saknas bebyggelse. Cirka 30 meter norr om planområdet finns en gällande detaljplan som medger bostäder. Cirka 120 meter söder om planområdet ligger befintlig kraftstation.

Planförslag

Planförslaget innebär att nya bostäder (**B**) med en högsta nockhöjd om **6 meter** möjliggörs (vilket i praktiken innebär byggnader i en våning), för byggnad med sluttningsvåning är högsta nockhöjd **9 meter**. Takvinkel får vara mellan **27 och 34 grader**. Komplementbyggnader får utformas med en högsta nockhöjd om **4 meter [f₄]**. Största exploatering per fastighet är 150 kvadratmeter byggnadsarea [**e₁**]. Minsta fastighetsstorlek är 1100 kvadratmeter [**d₁**].

Fasader ska vara av i huvudsak trä och färgsättas i dämpade kulörer i brunt, grått, svart eller rött.

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns [**p₁**].

All behövlig parkering ska lösas igenom den egna fastigheten. En gemensam parkering kan anläggas i den nordvästra delen, intill lokalgatan [**P**]. P-plats medger att förråd/carportar/garage får bebyggas, med en högsta totalhöjd om **4 meter**.



Utdrag från plankarta.

Friytor

Delar av området ska fortsatt hållas grönt som naturmark [**NATUR**] där allmänheten fortsatt har tillträde.

Service

I Hemavan och Tärnaby finns ett brett serviceutbud.

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.

Placering av byggnad och dess entréer är avgörande för hur tillgänglighet kan uppnås på tomten och ska beaktas vid bygglovsprövningen.



Stads- och landskapsbild

En exploatering av denna omfattning har alltid en inverkan på den naturliga landskapsbilden, men ett bra anlagt fritidshusområde behöver inte uppfattas som negativt. Planeringen har utgått från fritidshusområdet 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. Byggnader ska 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.

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

Kommunikationer

Lokalgator

Området är anslutet via befintlig utfart vid väg E12. Nya lokalgator till kvartermark anläggs.

Lokalgator utförs 4,5 meter breda, alla med huvudsakligen max 10% lutning samt med vändplaner med 18 meter i diameter, vilket garanterar räddningstjänstens framkomlighet. Detta följer Trafikverkets publikation 2021:001, Vägars och gators utformning (VGU).

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



Vy mot norr från väg E12 vid den befintliga infarten till området. (Källa: Google maps).



Parkering

All behövlig parkering ska lösas igenom den egna fastigheten. En gemensam parkeringsyta har förlagts i nordvästra delen av lokalgatan. Tanken är att man ska kunna nyttja parkeringsytan för att ställa av släpvagnar m.m.

Skotertrafik

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.

Fastighetsägare/exploatör bör i samråd med fastighetsägare/exploatör för planområdet i norr undersöka möjligheten till ansluta till befintlig skoterled som sträcker sig efter väster om Umeälven. Samråd med andra berörda markägare kan också krävas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricksvatten

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Oavsett val av teknik för hantering av avloppsvatten rekommenderas det utifrån ovanstående att göra en gemensamhetsanläggning där dricksvattenbrunnen, bergborrad eller filterbrunn, anläggs i planområdets östra sida uppströms planerade fastigheter. Det kan eventuellt vara möjligt att anlägga en grävd brunn, men detta alternativ kräver vidare utredning. Brunnen/anläggningen rekommenderas ha en vattenreservoar om minimum 1500 liter för att säkerställa att vattnet räcker till högförbrukningsperioder.

En huvudledning dras då från brunnen ned till vägen där vattenledningar dras parallellt med vägar och samordnas med spillvattenledningar. Servisavgreningar med tillhörande servisventil görs för varje tomt.

Erforderliga tryckreduceringsventiler samt erforderliga avstängningsventiler för sektionering och för serviser till respektive tomt utförs.

Avloppsvatten

För avloppsvatten rekommenderas tät slamavskiljare vid varje fastighet där utloppsvatten leds i gemensamma, täta, ledningar till gemensamhetsanläggning med minireningsverk och efterpolering vid planområdets norra gräns. Utgående vatten släpps då antingen till naturmark norr om planområdet eller leds till recipient via avskärande dike längs planområdet norra gräns och norr om nedströms belägna område för TBM-massor. Anläggningen ska vara på lägre terräng och beläget minst 50 meter från dricksvattenbrunnen för att undvika eventuell påverkan.

Exploatör ska ta fram underlag för exakt placering av reningsverk och dragning av huvudledningar fram till gräns för de tillkommande tomterna. Detta ska redovisas i samband med ansökan om tillstånd hos kommunens miljökontor.



Dagvatten

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.

Inom de enskilda fastigheterna tas dagvatten omhand lokalt och fastigheterna inom planområdet ska hållas vegetationsbeksidda i så stor utsträckning som möjligt, så att dagvattnet kan infiltreras i fastigheternas grönytor. Alternativt kan dagvattnet infiltreras i andra genomsläppliga ytor, exempelvis grus. 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.

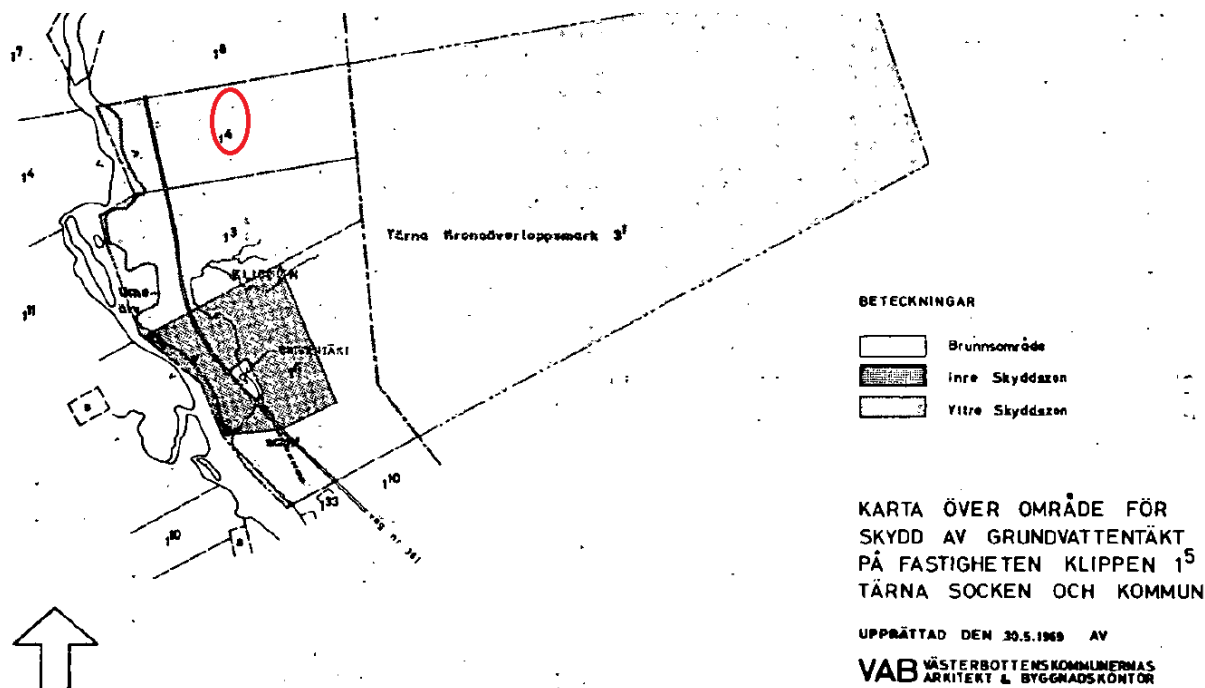
Detaljerad lösning av omhändertagandet av dagvatten inom den enskilda fastigheten redovisas i samband med bygglov.

Vattenskyddsområde

Planområdet är lokaliserad inom vattenskyddsområde för Klippens vattentäkt, i den yttre skyddszonen. Beslut om vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter är sedan 1970-11-18. Revidering har inte skett av vattenskyddsområdet, varken det geografiska området eller skyddsföreskrifterna.

Skyddsföreskrifterna § 13 säger följande:

”Avloppsvatten och annan flytande orenlighet får inte utsläppas på eller i marken, inte heller får avloppsvatten efter att ha passerat en reningsbrunn infiltreras i marken. Avloppsledning inom skyddsområdet skall utföras av tät material och med täta fogar. Hälsovårdsnämnden kan med hänsyn till markbeskaffenheten, grundvattnets strömningsförhållanden och liknande lokalt betingade faktorer lämna dispens från de i denna paragraf berörda skyddsföreskrifter.”



Utdrag från kartbilaga till skyddsföreskrifterna, planområdets ungefärliga placering är inringat med rött.

Hänsyn inom vattenskyddsområdet, yttre skyddszon

Kommunens miljö- och samhällsbyggnadsnämnd får, om särskilda skäl föreligger, ge dispens från skyddsföreskrifterna under förutsättning att verksamheten/åtgärden inte strider mot bestämmelser i miljöbalken och under förutsättning att detta inte motverkar syftet med vattenskyddet. Tillstånd för verksamheter/åtgärder får endast beviljas om syftet med vattenskyddet inte motverkas.

Exploatören/fastighetsägaren ska ta hänsyn till de föreskrifter som gäller för området, både under exploateringsfasen och även efter, när området är i bruk. Information om detta noteras på plankartan. Exploatören/fastighetsägaren kommer bland annat att ansvara att kommande fastighetsägare blir informerade om frågan om vattenskyddsområde och vad som är tillåtet inom detta. Informationen, exempelvis hur hantering av bränsle/olja är tillåtet, kommer lämpligtvis att ingå som bilaga till respektive köpeavtal för kommande bostadsfastigheter.

Se vidare under rubriken **Skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått utifrån erosion, ras och skred, markföroreningar** (sidan 7).

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.



Skanova har markförlagd kopparkabel (telekabel) utom området. Storumans kommun (SumNet) har optokabel (fiber/bredband) väster området. Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till stadsnätet SumNet för bredbandstillgång.

Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av respektive ledningsägare men bekostas av exploatören om inte annan överenskommelse gjorts.

Exploatören/fastighetsägaren tar kontakt med respektive nätägare för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun. Befintliga platser för att avlämna hushållsavfall finns både norr och söder om (Klippens by) planområdet.

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 markprojektering i enlighet med gällande regler.

I Tärnaby finns närmaste brandstation och räddningsstyrka. Ett förstärkt räddningsvärn finns även i Hemavan.

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 SKLs skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?") så blir den dygnsekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dBA vid fasad från samtliga lokalgator.

Sammanfattningsvis bedöms den dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna vara betydligt lägre än riktvärdet på 55 dBA vid fasad. Det vill säga att någon utförligare bullerutredning inte behöver utföras.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvens-beskrivningar 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 Klippen 1:11, 2020-03-04*).

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 kvalitet inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen (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 försämrats till en lägre statusklass. Under 2019 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljökvalitetsnormer reviderats (avseende beslutade förvaltningscykel, hämtat från VISS 2021-11-22).

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)	Otillfredsställande potential 2027	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition), flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

Grundvattenförekomst (under förändring)	EU-CD	Kemisk status	Kvantitativ status	MKN Kemisk status	MKN Kvantitativ status	Miljöproblem
Sand- och grusförekomst	SE730663-499740	God	God	God kemisk grundvattenstatus	God kvantitativ status	Påverkan från exempelvis 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 (*Tyréns AB, 2020-11-20*) 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 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 området har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitets-normer.

Tillkommande trafik bedöms inte innebära betydande problem med buller.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under våren/sommaren 2022.

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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

MSBN, Storumans kommun, ansvarar för upprättandet av detaljplanen. Den allmänna platsmarken [**GATA₁**], [**P**] och [**NATUR**] har enskilt huvudmannaskap eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger i omkringliggande områden. En gemensamhetsanläggning förvaltas vanligtvis av en samfällighetsförening vilket innebär att föreningen är att anse som ansvarig för skötseln.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförandet av planen. Ledningsnät för vatten, avlopp, el, datakommunikation med mera kommer inom kvarteretsmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten. De ledningar som omfattas av ledningsrätt är allmänna vilket innebär att de ägs och förvaltas av respektive ledningsägare.

Avtal

Planavtal

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



Exploateringsavtal

Exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 40 ska tecknas mellan Storumans kommun och exploatören/fastighetsägaren av Klippen 1:11 innan planen antas.

Exploateringsavtalets huvudrubriker är följande:

- Detaljplan
- Marköverlåtelse 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.

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.

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän lokalgata samt gemensamma vatten- och avloppsanläggningar anlagts, 4 kap. 14 § 1:a stycket 1 PBL.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att ett antal fastigheter kan bildas. De nya fastigheterna kommer att få direktutfart till lokalgata (gemensamhetsanläggning).

Ekonomiska konsekvenser avseende fastighetsbildning

När nya gemensamhetsanläggningar bildas bedöms fördelarna med gemensamhetsanläggning överväga kostnader och eventuella olägenheter som kan komma ifråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggningslagen).

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut m.m.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut för ledningar, vägar, naturområden och parkeringsplats behövs.

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 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:

- Vattenanläggningar och vattenledningsnät
- Avloppsanläggning (minireningsverk) och avloppsledningsnät
- Grönområden [NATUR]
- Lokalgata [GATA₁]
- Parkeringsplats [P]

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Storumans kommun ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen.

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

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggande av byggnader med mera genomförs och bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar och bekostar även detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem.

Behov av ytterligare tillstånd

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.

Då vattenförsörjning föreslås ske gemensamt och kommer att tjäna fler än två hushåll är det klassat som vattenverksamhet och ska anmälas till Länsstyrelsen.

Ansökan om anläggande av gemensam avloppsanläggning krävs hos kommunens miljökontor och utförs av exploatör.

Anmälan om anläggande enskild avloppsanordning och anslutning till gemensam avloppsanläggning krävs hos kommunens miljökontor och utförs av ägarna av de tillkommande fastigheterna.



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