



Detaljplan för Björkfors 1:448, 1:5 m.fl i Hemavan Kungsplatån och Forsfallet

Planbeskrivning

Granskningshandling 2021-01-20



Innehåll

Planbeskrivning	4
Handlingar	4
Planens bakgrund och syfte	4
Plandata	4
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	5
Tidigare ställningstaganden	6
Planförslagets huvuddrag / Förutsättningar och förändringar	7
<i>Omfattning</i>	7
<i>Natur</i>	8
<i>Arkeologi</i>	8
<i>Hälsa och klimatpåverkan</i>	9
<i>Geoteknik och släntstabilitet</i>	9
<i>Skadeförebyggande åtgärder</i>	9
<i>Rennäring</i>	10
<i>Skidfart och vandringsled</i>	11
<i>Skotertrafik</i>	11
<i>Fordonstrafik, kollektivtrafik och bilparkering</i>	12
<i>Renhållning och snöröjning</i>	12
<i>Grund/ytvatten, dagvatten, råvatten, hydrologi</i>	13
<i>VA-försörjning och elförsörjning</i>	14
Genomförandebeskrivning	14
<i>Organisatoriska frågor</i>	14
<i>Genomförandetid</i>	14
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Tekniska frågor</i>	15
<i>Huvudmannaskap</i>	15
Medverkande	16

Foto omslagsbild och sid 2: Sam Hedman.

Planbeskrivning

Handlingar

Planförslaget består av:

- plankarta med bestämmelser, daterad 2021-01-20
- illustrationsplan, daterad 2021-01-20
- denna planbeskrivning
- undersökning 18-0370, Storumans Kommun, daterad 2019-05-06
- MKB, Emcon, daterad 2012-12-14
- Naturvärdesinventering, Pelagia Nature & Environment AB, daterad 2019-12-12
- PM - utredning dagvatten, Sigma, daterad 2019-03-21 och reviderad 2020-12-15
- PM - VA-anläggningar, Sigma, daterad 2019-03-21 och reviderad 2020-12-18
- PM - utredning risker för slamströmmar och störtfloder, Tyréns, daterad 2012-05-20 och reviderad 2019-01-18
- PM - Detaljerad undersökning avseende stabilitetsförhållandena samt risk slamströmmar och störtfloder inom området, Tyréns, daterad 2011-06-23 och reviderad 2019-01-18
- PM - trafik, Sigma, daterad 2019-05-24 och reviderad 2020-12-09
- fastighetsägarförteckning och fastighetskarta
- fastighetskonsekvensbeskrivning, Arkivolt arkitekter AB, daterad 2021-01-20
- planprogram med samrådsredogörelse, upprättad maj 2010, reviderad augusti 2010
- Konsekvensanalys Kungleden, Arkivolt arkitekter AB, daterad 2021-01-08
- Kontrollplan erosionsskador mm, Tyréns, daterad 2020-06-26
- Samrådsredogörelse (inkl. minnesanteckningar från öppet informationsmöte), Storumans Kommun, daterad 2019-10-30

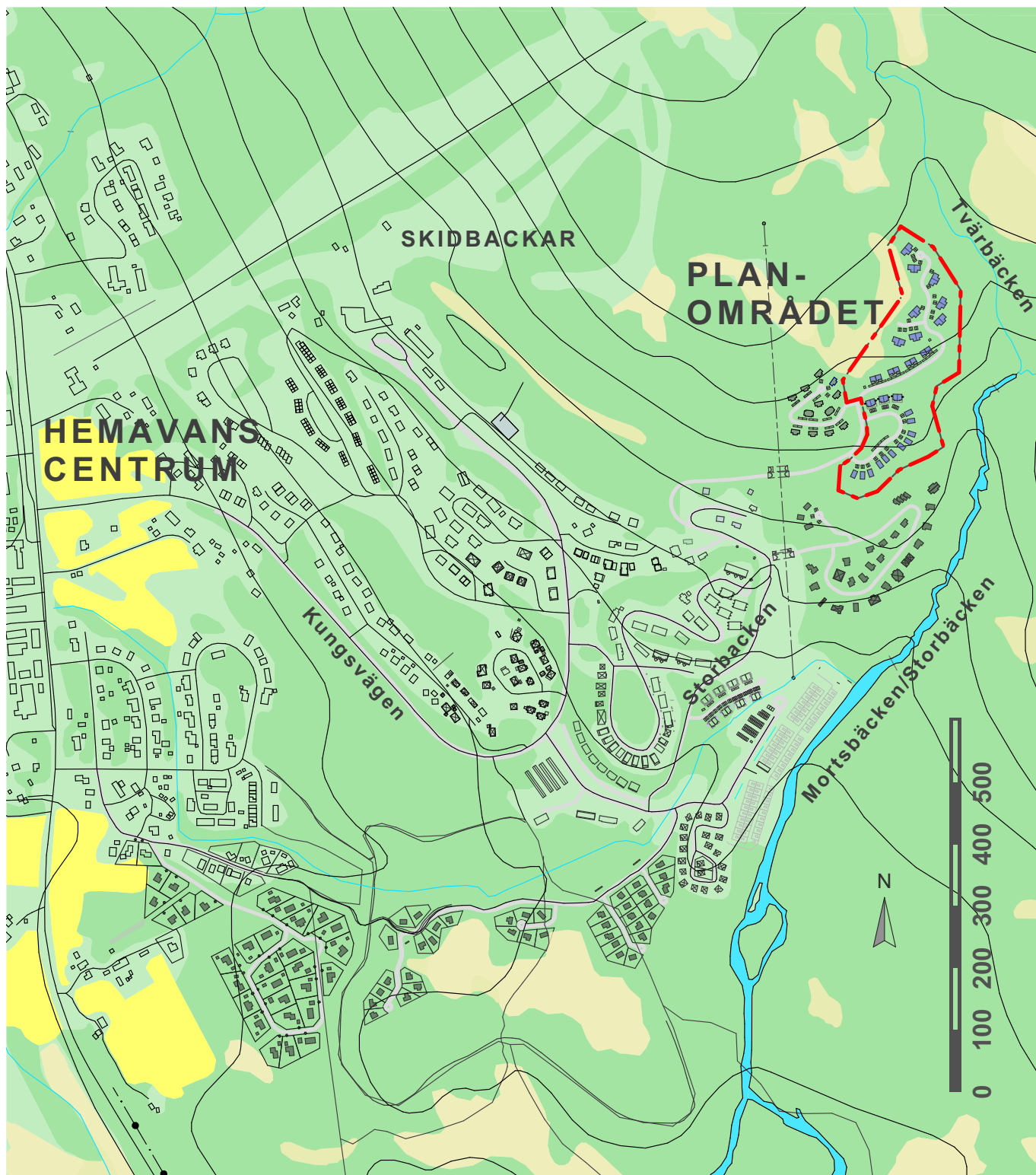
Planens bakgrund och syfte

Aktuellt planområde omfattas till stor del av en gällande detaljplan som upprättades 2012 och vann laga kraft 2014-01-09. Området är idag helt obebyggt. Inför kommande byggnation föreslås en ändring av gällande byggrätter samt en utökning av planläggningen. I norra delen innehåller planförslaget en mindre grupp bostadshus. Här finns idag ingen planläggning. Planförslagets västra gräns har fått en sträckning så att fritidsområdet Trollhöjden och dess tillfartsväg ej påverkas. Genomförandet av Trollhöjden kommer därför att kunna påbörjas parallellt med den pågående planprocessen.

Planförslaget syftar till att anpassa byggrätter så att de bättre svarar mot ett förändrat marknadsbehov. Den södra delen är idag planerad för flerbostadshus och hotell. Dessa byggrätter föreslås utgå och ersättas av en småskalig fritidshusbebyggelse. Genom att planområdet får en något större utbredning norröver kan antalet bostadsenheter i stort sett bibehållas. Men genom att det tilltänkta hotellet försvinner kommer det totala exploateringen att minska avsevärt. Samråd har hållits under 2019 och en redogörelse bifogas. Ett öppet informationsmöte hölls i Hemavan 2019-10-09. Minnesanteckningar från detta möte ingår i samrådsredogörelsen.

Plandata

Planområdet omfattar knappt 5 ha mark. Berörda fastigheter är Björkfors 1:448, 1:5 samt 13 nyligen avstyckade radhus vilka kommer att behöva ombildas efter att den nya planen vunnit laga kraft (se bifogad fastighetsförteckning och fastighetskonsekvensbeskrivning).



Översikt över Hemavan – kartbild baserad på Fastighetskartan, © Lantmäteriet.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Alla detaljplaner skall behovsbedömas enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningens bilaga 2 och 4. När gällande detaljplan upprättades 2012 kom den att medge en ny exploatering av stor omfattning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättades. Denna beskrivning är fortfarande giltig. Och då den totala bruttoarean i aktuellt planförslag minskar i förhållande till gällande plan så har ursprunglig MKB inte ansetts i behov av någon revidering.

Tidigare ställningstaganden

Gällande planer och beslut:

- Fördjupad översiktsplan för Hemavan, antagen av kommunfullmäktige 2011.
För planområdet gäller Fördjupad översiktsplan för Hemavan. I fördjupningen för Hemavan redovisas hela planområdet som utredningsområde. Föreliggande planförslag har således fullt stöd i gällande fördjupad översiktsplan.
- Detaljplan för del av Björkfors 1:5 i Hemavan, Storumans kommun 2013-12-12.
Upprättad maj 2012. Reviderad januari och december 2013. Antagen av MSBN 2013-12-12, § 161. Vann laga kraft 2014-01-09.
- Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken och rörligt friluftsliv som omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap 1,2 §§ miljöbalken.
Tillgodoseendet av riksintresset friluftsliv ligger i kommunens mening i att utveckla Hemavan till en attraktiv baspunkt för turism och rörligt friluftsliv. Genom utbyggnad enligt koncentrationsprincipen ska basortens utbud och kvaliteter konsolideras, vilket visats vara av avgörande betydelse för att göra fjällvärlden tillgänglig för friluftsliv i alla former. Föreliggande planförslag följer koncentrationsprincipen och understödjer i hög grad rörligt friluftsliv.
- Planprogram framtaget under sommaren 2010 med tillhörande samrådsredogörelse.
- Miljökvalitetsnorm 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 december 2009 om MKN (miljökvalitetsnormer) för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet vilka ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2015 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 cykeln 2017-2021).
- Fastställelse av vattenskyddsområde med föreskrifter för Mortsbäcken/Storbäcken.

Planförslagets huvuddrag / Förutsättningar och förändringar

Omfattning

Inom föreslaget planområde finns ännu ingen bebyggelse men planförslaget innebär en stor förändring av alla byggrätter. Genomförandet av Kungsplatån har inte påbörjats annat än att 13 stycken fastigheter för flerbostadshus i form av radhus nyligen har avstyckats. Söder och sydväst om området har en större mängd fritidshus uppförts i enlighet med den detaljplan som till viss del nu kommer att ersättas.

Fjällkedjans fritidsområde sträcker sig från Kungsvägen, längs Trollhålsbäcken och Mortsbäcken (Murtserjukke) samt vidare upp över Örjelnjuones sydsluttning. Mortsbäcken benämns ibland också för Storbäcken. När arbetet med att utveckla fritidsområdet inleddes var ett viktigt ställningstagande att, utöver grupper av fritidshus för olika kundsegment, även rikta sig mot fler målgrupper genom att tillföra området både camping, flerbostadshus och hotell. Denna vision resulterade i ett planprogram som lades fast under 2010. Delområdet "Kungsplatån" ansågs lämpligt både för hotell och flerbostadshus. I samband med kommande detaljplanearbete togs byggrätter fram för en serie av trevåningshus utmed en ny stäckning av Kungsleden. I nuläget har situationen förändrats i Hemavan och en hotelletablering på platsen kan inte anses som lika självklar längre. Ett detaljplanarbete har nyligen inletts för att utveckla Hemavans Högfjällshotell och en helt ny hotelletablering planeras längs Blå Vägen. Behovet av hotellrum borde därför vara tillgodosett i Hemavan för en längre tid framöver. Istället för en förhållandevis storskalig exploatering av "Kungsplatån" planeras därför nu istället en mer småskalig fritidshusbebyggelse som med större anpassning till den omgivande naturen får stora attraktionsvärden. I planförslaget ersätts ett hotell som rymmer 60 dubbelrum samt 27 lägenheter i flerbostadshus, av en grupp på 12 enfamiljshus utmed Kungsledens nya sträckning, se nedanstående illustration. Husgruppen har här getts arbetsnamnet "Södra Kungsplatån".

Planområdets norra del förändras också gentemot dagsläget. Under sommaren 2011 genomfördes samrådsskedet av ett planförslag som utöver bebyggelse på Kungsplatån och Trollhöjden även innehöll grupper av fritidshus längs Tvärbäcken upp till ett läge inte långt från toppstationen av den lift som går under namnet Centrumliften. Då bebyggelsen längs Tvärbäcken ansågs innebära en alltför stor negativ påverkan på rennäringsen, reviderades planförslaget till den utformning som slutligen antogs av kommunfullmäktige och som har laga kraft idag.

När arbetet med att studera förändringar av Kungsplatåns byggrätter inleddes prövades också olika förslag på hur den norra plangränsen skulle kunna justeras. I samråd med företrädare för samebyn konstaterades att en mindre husgrupp utmed Tvärbäcken kunde anses rimlig. Denna husgrupp som getts arbetsnamnet "Forsfallet", omfattas av 8 stycken tomter och består av enplanshus som även kan uppföras som parhus.

Mellan "Forsfallet" och "Södra Kungsplatån" föreslås att två grupper av enfamiljshus ersätter nuvarande byggrätter för flerfamiljshus. En övre rad av fyra hus får likt Trollhöjden krav att uppföras som sutteränghus. Detta för att skapa en god anpassning till den omgivande sluttningen utan att stora markfyll erfordras. I en nedre rad planeras tre enplanshus. Samtliga kan uppföras som parhus.

Sammanfattningsvis möjliggörs genom detta planförslag en fritidsbebyggelse med 12 enfamiljshus och 30 parhus, dvs maximalt 42 stycken bostadsdelar. Detta innebär en väsentligt mindre exploatering än vad gällande detaljplan medger. Idag tillåter detaljplanen 45 lägenheter i flerbostadshus vid sidan om ett hotell som har en bruttoarea av 3000 m² och beräknats kunna innehålla 60 stycken dubbelrum.

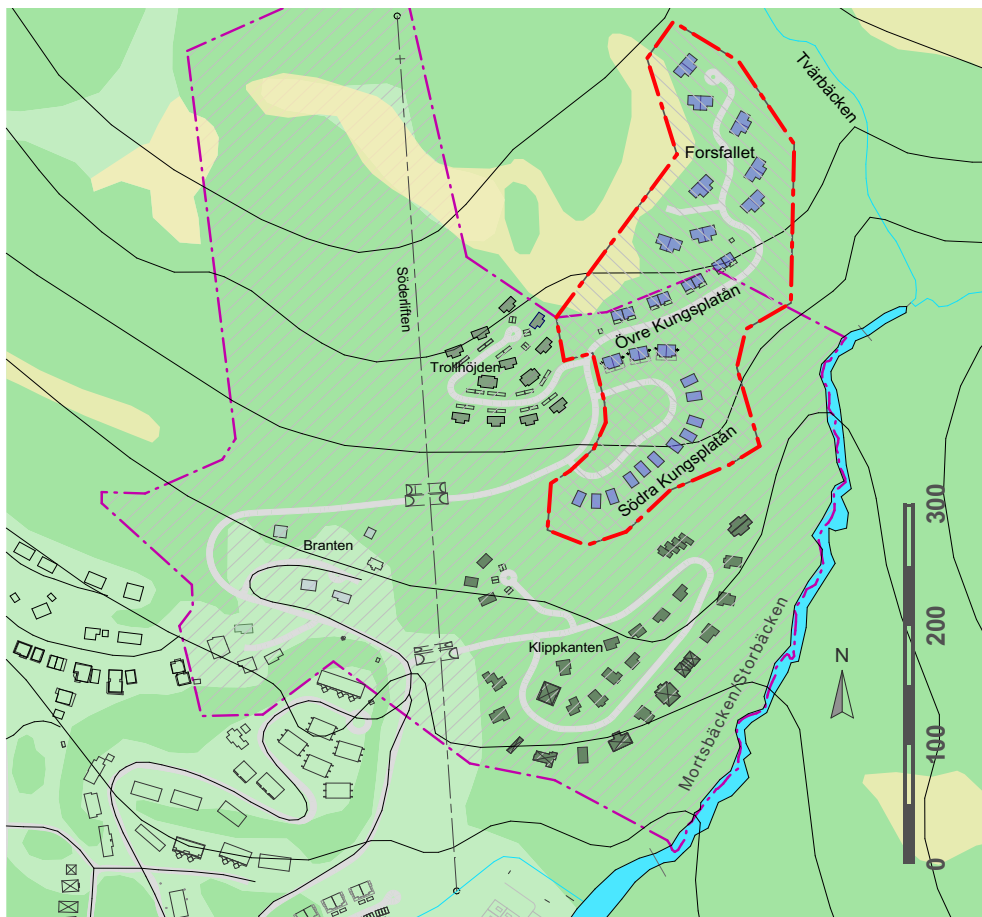


Illustration av förslag till nytt planområde (röd gränslinje) med tilltänkt bebyggelse samt gräns för gällande detaljplan (lila gränslinje)

Markanvändning enligt föreslagen plankarta kommer att fördelas enligt följande: Bostäder och mark för tekniska anläggningar 33%, gatumark och parkeringsytor 13%, parkmark och mark för friluftsliv 9% samt natur 45%.

Natur

Planområdet består av Örjelnjuones sydsluttning väster om Tvärbäcken och Mortsbacken. Topografiskt omfattas planområdet av allt från flack mark till sluttande terräng. Vegetationen består av för området karaktäristisk björkvegetation. En naturvärdesinventering gjordes sommaren 2019 (se bilaga).

Även om planområdet ligger utanför skyddade områden, är det viktigt att bevara björkbeståndet och den naturliga vegetationen så mycket som möjligt både för naturvärdet och för att det i viss mån kan skyddas mot skred. För att växtligheten skall kunna återskapas utanför den naturmark som är skyddad enligt planen skall återplantering ske med tillvaratagen vegetation och återsådd ske med till platsen anpassat frö.

Arkeologi

I samband med planläggning av närliggande områden så har arkeologiska utredning genomförts. Storumans Kommun har dock i dialog med Länsstyrelsen kunnat konstatera att det inte behövs någon ytterligare utredning inför arbetet med detta planförslag. Inga fornlämningar finns registrerade inom eller i närheten av området för den föreslagna detaljplanen. Bedömningen är också att risken för att ännu inte kända fornlämningar kan beröras av detaljplanen är liten.

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).

Hälsa och klimatpåverkan

Den pågående klimatförändringen innebär för Sverige framförallt höjda temperaturer, ökad nederbörd, ökad risk för ras, skred, erosion och i havsnära områden risk för stigande havsnivåer. SMHI:s klimatmodelleringsenhetens regionala klimatscenarier för norra Norrlands fjälltrakter visar att årsmedeltemperaturen kan öka mellan 2.0–6.8 grader fram till perioden 2071–2100 jämfört med referensperioden 1961–1990, beroende på val av scenario. Motsvarande siffror för nederbörd är mellan ca 5–25%.

För planområdet innebär temperaturförändringen möjligen lägre energiförbrukning för uppvärmning. Ökningen kommer inte vara så stor att kylbehov uppstår. Det bedöms inte vara någon risk för ras, skred och erosionsrisken i området, se vidare Geoteknik.

Ökningen av nederbörd kommer ge större flöden i Tvärbäcken och Mortsbäcken vilket inte påverkar planområdets byggrätter då höjdskillnaden ner till bäckravinerna är mycket stor. Uppdrag av Länsstyrelsen i Västerbottens län har det tagits fram en skyfallsanalys över bland annat Hemavan. I tillhörande bilaga rörande dagvatten framgår att aktuellt planområde berörs endast i begränsad omfattning.

Den totala byggrätten kommer genom föreslagen revidering att minska med över 3000 m². Detta innebär att halter av luftföroreningar från trafik samt bullernivåer även kommer att minska i förhållande till gällande plan.

Geoteknik och släntstabilitet

I samband med arbetet inför gällande detaljplan genomfördes en omfattande studie av geotekniska förhållanden. På grund av områdets branta sluttningar gjordes en inventering/analys utgår som beaktar risker för skred, ras, slam- och vattenströmmar samt översvämningsrisk. Enligt önskemål från SGI (Statens geologiska institut) utökades studien till att även omfatta områden norr om Kungleden. Samtliga undersökningar rörande geoteknik och släntstabilitet utfördes av Tyréns AB. Alla resultat finns redovisade i uppdaterade bilagor enligt handlingsföreteckning på sidan 3. Enligt konsulten uppfyller undersökningen anvisningarna för detaljerad undersökning enligt Skredkommissionens rapport 3:95, Anvisningar för släntstabilitetsundersökningar. Tyréns AB visar att stabiliteten för avsedda byggnader, under vissa villkor, är tillfredställande. I granskningshandlingen har tillförts en planbestämmelse om att marklov krävs för trädfällning. Inom delområdet Kungsplatån kommer även att anläggas dammar för uppbromsning av dagvatten vilket regleras på plankartan. Dessa bestämmelser har tillförts i syfte att minska risk för erosion.

Skadeförebyggande åtgärder

En kontrollplan har upprättats (se bilaga) för att tidigt upptäcka erosion som kan leda till risk för skred m m.

I granskningshandlingen har tillförts en planbestämmelse om att marklov krävs för trädfällning. Inom delområdet Kungsplatån kommer även att anläggas dammar för uppbromsning av dagvatten vilket regleras på plankartan. Dessa bestämmelser har tillförts i syfte att minska risk för erosion.

För närvarande finns skyddsföreskrifter för att förhindra förorening av den kommunala vattentäkten i Mortsbäcken/Storbäcken strax nedanför planområdet. En ny grundvattentäkt har anlagts vid Klippavan i Hemavan samt ett nytt vattenverk har byggts i den norra delen av Hemavan. I och med det så har ett förslag till nytt vattenskyddsområde med föreskrifter tagits fram. Kommunfullmäktige har 2020-04-21, § 64, beslutat att godkänna upprättat förslag till vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter och att ansöka hos Länsstyrelsen Västerbotten om fastställelse av vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter samt att samtidigt begära att länsstyrelsen beslutar upphäva skyddsområde och tillhörande skyddsbestämmelser för Mortsbäcken/Storbäckens ytvattentäkt. Ärendet ligger för närvarande för handläggning hos länsstyrelsen.

Strandskydd

Planområdets sydöstra del ligger utmed Mortsbäcken (Murtserjukke). Strandskyddet är hävt i gällande plan för all bebyggelse inom 100 meter från bäckens strandlinje.

Strandskyddet återinträder om en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Strandskyddet kan dock återigen upphävas om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

I likhet med de argument som låg till grund för att godta gällande byggrätter så behöver området tas i anspråk för att utvidga en pågående turistisk verksamhet. Åtgärden påverkar inte förutsättningarna för den allemansrättsliga tillgången till strandområdet och förändrar inte väsentligt livsvillkoren för djur- och växtliv på land och i vatten. Fri passage längs bäcken är säkerställd genom befintliga stigar som inte påverkas av planerad bebyggelse. Vidare är avståndet mellan strandlinje och närmsta byggnad påtagligt. I granskningshandlingen har detta avstånd ökas till från cirka 85 till 95 meter från strandkanten. De fem meter som avsteget innebär bedöms som marginellt utifrån den branta topografin och den stora höjdskillnaden till bäcken (ca 30 meter). Det finns ingen visuell kontakt mellan bäcken och de två fritidshus som berörs. Sett ur ett strandskyddsperspektiv så förbättras även situationen väsentligt i förhållande till nuvarande byggrätter i gällande detaljplan. Det föreligger därför särskilda skäl till upphävande av strandskydd enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c § punkt 1. Delar av planområdet ligger även inom 100 meter från Tvärbäcken. Bäcken omfattas dock inte av något strandskydd enligt beslut av Länsstyrelsen i Västerbotten, 1999-06-08 vilket redovisats på terrängkartan skala 1:500 000.

Rennäring

Inom planområdet finns inget riksintresse för rennäringen. Samebyn Ubmeje Tjeälddie har dock renskötselrätt i närområdet. Samråd har hållits med samebyn varvid det framkommit att en bebyggelse i enlighet med aktuellt planförslag inte stör rennäringen i sådan omfattning att hinder för en exploatering kan föreligga. Ubmeje Tjeälddie vill dock understryka att all exploatering öster om Tvärbäcken inom renens åretruntmarker kommer att nekas. Detta gäller bebyggelse, elljusspår, rastplatser, vindskydd och andra friluftsanslaggningar.

Ny bebyggelse

Bestämmelser rörande utformning av ny bostadsbebyggelse föreslås vara detsamma som i befintlig detaljplan. Syftet är att bibehålla och slutföra en attraktiv helhet och att svara mot ursprungliga ambitioner kring ett bostadsområdet med en unik karaktär. En god anpassning till natur och topografi måste fortsatt eftersträvas och stora markfyll undvikas. På plankartan återfinns en bestämmelse att markfyll större än 2,5 meter inte tillåts. Husens storlek, höjd och täthet begränsas för att främja utblickar mot omgivande natur. Bland planbestämmelserna återfinns även en maximering av bostädernas våningsantal, höjd, takvinkel och materailval. Utmed Kungsleden har även lagts till en bestämmelse av hur husen skall orienteras. Detta visas även i illustrationsplanen. Härigenom skapas ett enhetligt uttryck där den omgivande naturen styr husens riktning.

Utdrag ur planbestämmelsen

Fasad av träpanel/skivmaterial i naturtoner. Inga accentfärger får förekomma. Takytor skall vara svarta/gråa eller täckas med gräs/sedum/torv.

Tidigare har tätheten även begränsats genom att komplementbyggnader inte tillåts. Denna bestämmelse har ersatts med att bygglov krävs för friggebodar, attefallshus, små tillbyggnader m.m. Vidare är det en uttalad ambition från både exploatör och kommun att tomtmark inte får en hög grad av privatisering. Staket, häckar m.m. bör därför undvikas

inom hela planområdet. Det är också ett uttalat önskemål från samebyn att stängsel och liknande hinder undviks så långt som möjligt i närheten av renskötsel.

För att ytterligare stärka en god anpassning till natur och terräng samt att styra bebyggelsen mot ett lågmäld och enhetlig utformning kan även nämnas att kontraktsbilagor har börjat användas vid försäljning av tomter. Dessa bilagor ställer krav på en mer exakt sockelhöjd vilket i samband med detaljplanläggning är svår att precisera. Vidare ställs krav rörande fönsterutformning, val av träpanel, bevarande av träd mm. Nya kontraktsbilagor kommer att upprättas för vart och ett av de nya delområden som illustrerats i planförslaget.



Illustration av nya enfamiljshus som kommer att byggas vid Södra Kungsplatån längs Kungsleden.

Skidfart och vandringsled

Planförslaget har liksom angränsande detaljplaner, utarbetats för att främja skidåkning på tur och i backe. Området ligger i nära anslutning till en ny lift som är i drift sedan vintersäsongen 2019/20 och som leder in i Hemavans samtliga pister. Skidbacken är en kombination av barnbacke och ski-in/ski-out för boende i närområdet.

Kungsledens vinter och sommarspår går genom planområdet. Det följer i huvuddrag den sträckning som lades fast i nu gällande detaljplan. Röjningsarbeten har påbörjats och den nya sträckningen kommer att färdigställas under sommarhalvåret 2021. Utmed sträckningen har tidigare förslag till räcken och träbryggor utgått enligt önskemål från Länsstyrelsen. Detta för att minimera påverkan i naturmiljön. En gångbro över skotertrafik färdigställs under 2021. Denna ligger dock strax utanför planområdet. Inom området startar även Drottningleden.

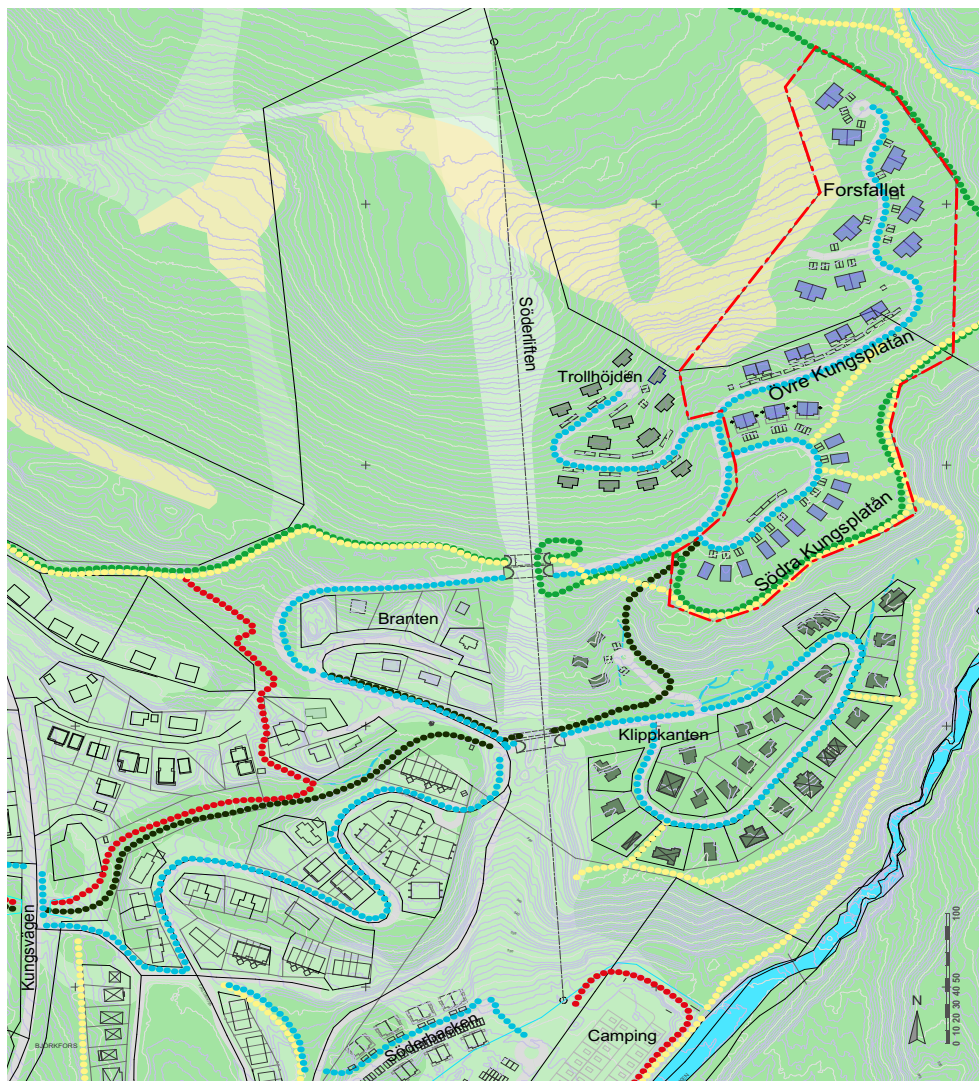
Ansvar för drift och skötsel av Kungsleden och Drottningleden kommer fortsättningsvis att innehas av Länsstyrelsen (ledsägaren). En nedanstående kartbild ger överblick över vandringsleder och skidspår tillsammans med gång/cykelvägar och skotertrafik.

Gång- och cykelvägar

Nedanstående karta visar även hur huvudsakliga sträckor för gång- och cykeltrafik planerats (blå markering). Man kan antingen gå eller cykla till Hemavans centrala delar på belysta vägar längs Storbacken som rundar bostadsområdet Branten och sen vidare genom Fjällbacken och vidare in på Gustavs väg. Man når då den gång- och cykelväg som planeras utmed Kungsvägens nedre del och som för närvarande är under planläggning. Sommartid kan man istället välja att gå och cykla längs Kungsleden ner till Fjällparken och vidare ner till samhället.

Skotertrafik

Bilden på nästa sida visar hur man kan nå planområdet med skoter. Via en tunnel under Kungsvägen finns ett skoterspår längs Näverskogen vilket passerar under en skidbro med den nya liften. Spåret går sedan vidare upp i en brant bäckravin, passerar under en ny gångbro för Kungsledens sommarspår fram till en mindre skoterparkering. Det kommer inte vara tillåtet att åka vidare norrut än till denna plats.



Översikt som visar skid- och vandringsspår samt hur cykel- och skotertrafik planerats i närområdet; blått visar huvudsträckor för gång och cykeltrafik, gult visar vandringsstigar inklusive Kungsledens sommarsträckning, grönt är Kungsledens pistade vintersträckning, rött är övriga pistade skidspår och svart visar skoterspår.

Fordonstrafik, kollektivtrafik och bilparkering

All trafik till planområdet leds via en infart från Kungsvägen in på Fjällforsvägen och sen längs Storbacken upp till Kungsplatån och Forsfallet. Alla vägar är grusade och belysta.

Planändringen kommer att minska på belastning av Storbacken upp till planområdet. I samråd med Storumans Kommun fortgår en dialog om möjliga åtgärder för förbättrad framkomlighet genom eventuellt fler möteplatser och annan justering av vägstandard.

Beträffande bostadshus skall parkeringsbehov tillgodoses inom kvartersmark. Längs vägslingan runt Kungsplatåns södra del finns en kantparkering som kan nyttjas för såväl besökare till boende, utsiktsplats och natur. Kollektivtrafik finns utmed Blå Vägen.

Renhållning och snöröjning

All bostadsbebyggelse inom planområdet har plats för avfallshantering och återvinning enligt gällande detaljplan strax utanför föreslagen plangräns. Omhändertagande av hushållsavfallet sköts av Storumans kommun. För underhåll svarar samfällighetsföreningen.

Alla snöröjda massor omhändertas lokalt. För varje väg och fastighet skall finnas naturlig plats för snöavlägg. Snömassor kan också behöva bäras bort med skopa till närliggande snöupplag på naturmark.

Parkeringsytor på Kungsplatån kommer enligt önskemål från samfällighetsföreningen inte att snöröjas vintertid.

Grund/ytvatten, dagvatten, råvatten, hydrologi

Det aktuella planförslaget berör tre grund- och ytvattenförekomster. I nedanstående ges en mer ingående beskrivning av dessa vattendrag. Mortsbäcken benämns här med Storbäcken.

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

VATTENFÖREKOMSTER	EU-CD	EKOLOGISK STATUS/POTENTIAL	KEMISK STATUS	MKN EKOLOGISK STATUS	MKN KEMISK STATUS	MILJÖPROBLEM
Umeälven	SE730861-146315	Otillfredsställande ekologisk potential	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Otillfredsställande ekologisk potential 2027	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition), flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet
Storbäcken	SE730008-146834	Hög	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	Hög ekologisk status	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition)

GRUNDVATTENFÖREKOMST	EU-CD	KEMISK STATUS	KVANTITATIV STATUS	MKN KEMISK STATUS	MKN KVANTITATIV STATUS	MILJÖ-PROBLEM
Björkfors - Umeälven	SE729676-504621	God	God	God kemisk grundvattenstatus	God kvantitativ status	Inga

Sydost om planområdet finns en kommunal ytvattentäkt i Mortsbäcken. Delar av planområdet omfattas därför av skyddsföreskrifter. Även om bäcken är strid och vatten genomströmningen hög finns risk för att byggnadsarbeten inom planområdet skulle kunna påverka vattenkvaliteten vid intaget genom exempelvis grumling. Det kommande arbetet bör därför planeras och utföras så att riskerna kan undvikas helt.

Dagvatten inom området kommer företrädesvis att utföras enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Vattenavledning görs med öppna diken. Diken utförs så att vatten leds bort från Tvärbäcken och Mortsbäcken. Erosionsrisk genom avrinning ut över slänter förhindras. Placering av vattensamlingar för uppbromsning av dagenvattenflöden har tillförts enligt bifogad plankarta. En fördjupad redogörelse för hur dagvatten skall planeras återfinns i en särskild utredning. Denna utredning har kompletterats gällande avrinning från Forsfallet.

I samband med tidigare planarbete utfördes en hydrologisk undersökning gällande översvämningsrisk utmed Mortsbäcken (PM Hydrologi, Dimensionerande vattenstånd i Mortsbäcken, 2011-02-24, Tyréns). Av den framgår att dimensionerande vattenflöden (s.k. 100-årsflöden) inte påverkar det aktuella planområdet.

VA-försörjning och elförsörjning

Ny bebyggelse ansluts till huvudledningar för kommunalt vatten och avloppssystem. Tillkommande byggrätter ryms inom kapaciteten för detta VA-nät. På plankartan finns u-områden utmed lokalgator för vatten- och avloppsledningar.

Eventuell tryckstegring kan komma att behövas för vattentillförsel. Plats för eventuellt pumphus finns förberett inom angivna användningsområden för tekniska anläggningar.

Ny elförsörjning ombesörjs genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. På plankartan har ett område reglerats för ny nätstation. Vad gäller tillkommande bebyggelse gäller att tillgång till el skall finnas innan anläggningsarbeten och byggnationer startas. Se även tekniska frågor i nedanstående genomförandebeskrivning.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Ärendets handläggning

Planen handläggs genom standardförfarande.

Genomförandetid

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 15 år. Den ändring som här föreslås kommer att ske innan genomförandetiden löpt ut. Ändringen motiveras av att förutsättningarna för en hotelletablering har radikalt förändrats sedan planen togs fram (se kapitel gällanden planens omfattning). Hemavan har vidare blivit en av de snabbast växande besöksmålen för vintersport i Sverige och efterfrågan på fritidsbostäder är hög.

Om en plan ändras inom genomförandetiden kan fastighetsägare ha rätt till ersättning i fall av att denne åsamkas någon skada. De ändringar som här föreslås kan dock inte bedömas ha någon negativ påverkan på den byggnation som redan genomförts.

Den nya planens genomförandetid är 10 år. Tiden kommer att räknas från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Fastighetsrättsliga frågor

Ekonomi

All utbyggnad inom planområdet kommer att bekostas av exploatören. Kostnaderna för fastighetsbildning regleras vid respektive förrättning. Plankostnadsavtal har upprättats. Anslutnings- och förbrukningsavgifter för vatten och avlopp kommer efter avstyckning och försäljning att tas ut enligt kommunens taxa. För bygglov och byggnmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. I planbestämmelserna angivna åtgärder ska efterföljas för att skapa en trygg och riskfri miljö. Detta ombesörjs av fastighetsägaren, Hemavan Fjällkedjan AB.

Fastighetsbildning

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter redovisas i en separat fastighetsförteckning. Hemavan Fjällkedjan AB kommer att äga all mark där nya byggrätter föreslås. Enskilda fastigheter kommer därefter att styckas i samband med att erforderliga bygglov prövas. De fastigheter som nybildas kommer att behöva anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar för utfart till allmän väg. Vidare bildas nya samfälligheter och gemensamhetsanläggningar inom planområdet som skall övertas av Kungsvägens Samfällighetsförening. Bifogad fastighetskonsekvensbeskriv-

ning ger en samlad beskrivning av hur planförslaget påverkar befintliga fastigheter och gemensamhetsanläggningar. Här redovisas även de 13 nybildade fastigheter för radhus som kommer att förslagsvis återgå till stamfastigheten i enlighet med det nya planförslaget. Detaljplanen föranleder inga nya servitut.

På tillhörande illustrationsplan redovisas vad som bedömts som ett maximalt antal enfamiljshus och parhus samt omgivande tomter. Utifrån tidigare diskussioner med lantmäteriet och kommunen angående tolkning av byggrätter har justering gjorts till att exploateringen skall bedömas utifrån tomtstorlek. En bygglovsprövning alternativt en fastighetsreglering kan komma att påbörjas inledningsvis när förslaget vunnit laga kraft. Planbestämmelser om maximal byggnadsarea har därför relaterats till omgivande tomtplats runt tilltänkt bostadshus och inte till den rådande fastighetsstorleken. Detta möjliggör att bygglov kan ges inom en större exploateringsfastighet innan en kommande avstyckning slutförs inför försäljning av en bostadsfastighet.

Tekniska frågor

Vägar

Samtliga vägar/vägbelysning/skyddsräcken för fordonstrafik och för skidfart och skoter inklusive tillhörande åtgärder, utförs/bekostas av exploatör och övertas av Kungsvägens samfällighetsförening. Övertagandet bör ske genom en anläggningsförrättning, dvs fastighetsägare som har behov av vägen blir delägare i den. Exploatören ansvarar för de åtgärder som krävs för att stärka slänter och återställa vegetation efter schaktarbeten.

Vatten och avlopp

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar har tillräcklig kapacitet för exploateringen. Anläggning bekostas av exploatören och skall vara utförda innan bygglov för ny bebyggelse medges samt övergår efter godkänt färdigställande i kommunal regi.

El/tele

För framdragning av elnät inom området ansvarar Vattenfall AB. Förläggning av tillkommande bredbandskabel bör samordnas med förläggning av el- och telekablar. Vid markarbeten ska exploatören tidigt kontakta Vattenfall AB för kabelutsättning i fält. Inmätning bekostas av Vattenfall AB. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall AB men bekostas av exploatören. Om anläggningsflytt behövs skall avtal upprättas rörande kostnader och ansvar före det att detaljplanen antas.

Behov av kompletterande tillstånd

För att inrättande av dagvattenanläggning krävs en anmälan till kommunens miljö- och samhällsbyggnadsnämnden enligt förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap dvs. kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. I detaljplanen är allmän plats uppdelad för fyra olika användingssätt; vägar (inkl gång- och cykelväg), parkmark (anlagda grönytor), naturmark (orörd natur) samt platser för återvinning. Dessa områden och ingående anläggningar skall förvaltas av Kungsvägens samfällighetsförening där alla fastighetsägare är medlemmar. Alla medlemmar har därför fullt tillträde till marken i likhet med om den hade varit kommunal. För den enskilde fastighetsägaren innebär det dock en merkostnad i form av avgifter till föreningen jämfört med kommunalt huvudmannaskap. Man blir även beroende av att exploatören (Hemavan Fjällkedjan AB) fullföljer sina åtaganden inom denna mark. Skäl till enskilt huvudmannaskap har sin grund i att området endast är avsett för fritidshusbebyggelse.

Avtal

Ett avtal (exploateringsavtal) skall upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren/ exploatören som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter. Avtalet innehåller villkor för utbyggnad av vägar, VA-anläggningar, belysning, bredband och återvinningsplatser. Därtill regleras frågor rörande fastighetsbildning, förvaltning, överlåtelse mm. Ett avtal bör även tecknas mellan exploatören och ledningsägare beträffande ledningar genom planområdet (s.k. ledningsrätt).

MEDVERKANDE

Freddy Olsen, exploatör, Hemavan Fjällkedjan AB

Mattias Åkerstedt, miljö & samhällsbyggnadschef, Storumans kommun

Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Storumans kommun

Debora Jonsson, ingenjör, Storumans kommun

Magnus Knutsson, plankonsult, Arkivolt Arkitekter AB (f.d. Arkultur AB)

Håkan Björkman, plankonsult, Visbyark

För frågor rörande trafik och VA-teknik m.m. har konsulterats Mikael Yngvesson och Lars Nilsson, Sigma Civil i Umeå.

För grafisk form av denna skrift svarar Richard Hansson, Richard Grafisk Design AB.