

Planbeskrivning

Detaljplan för
**fastigheten Björkfors 1:1018, del av Björkfors 1:342
m.fl. – Gondolbyn**

Hemavan, Storumans kommun

Upprättad av Tyréns AB 2018-03-06, reviderad 2018-11-14

Till planen hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning)
- Behovsbedömning för MKB
- Trafikanalys (Tyréns AB, 2018-10-17)
- Trafikbullerutredning (Tyréns 2017-12-15, reviderad 2018-10-22)
- Grovanalys farligt gods (Tyréns AB, 2018-01-26)
- Gondolbyn – Gestaltungsprogram (TM Konsult, 2018-11-05)



Medverkande

Storumans kommun

Miljö-och samhällsbyggnadsnämnden
923 81 Storuman
e-post: mbn@storuman.se
tfn: 0951-14000

Kommunens handläggare:

Ulrika Kjellsdotter
e-post: ulrika.kjellsdotter@storuman.se
tfn: 0951-14071

Tyréns AB

Torget 3
921 23 Lycksele

Uppdragsansvarig/handläggare:

Pethra Fredriksson
e-post: pethra.fredriksson@tyrens.se
tfn: 010-452 37 67



**Storumans
kommun**



TYRÉNS

PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2015-09-16, § 118 samt 2017-09-13 § 108, att påbörja planarbetet och att det hanteras genom standardförfarandet då den följer intentionerna i gällande fördjupad översiktsplan för Hemavan. Planläggningen bedöms inte vara ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 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.*

Samråd hölls under tiden 2018-03-14 till och med 2018-04-05.

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

Underrättelse och granskning. *Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 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 tillsammans med kommunens förslag till revideringar 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 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.*

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

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött)

PLANENS SYFTE

Syftet är att möjliggöra för bostäder samt utöka och komplettera området kring liftsystemet med hotell, restauranger, kontor och skiduthyrning. För att inrymma parkeringsbehovet planläggs även en parkeringsplats på västra sidan om väg E12.

BAKGRUND

Hemavan Alpint AB planerar för ett nytt alpint centrum (Gondolbyn) i anslutning till gondolliften vid norrliften i Hemavan. Inom området planeras det för bostäder, gästs service för shop- och skiduthyrning, restaurang, reception för bl.a. utlämning av nycklar till logiförmedling, värmerum, skidpatrull- och skidskoleutrymme m.m. Gondolliften, som invigdes november 2017, kommer att tillgängliggöra det rörliga friluftslivet i större utsträckning, både vinter- och sommartid.



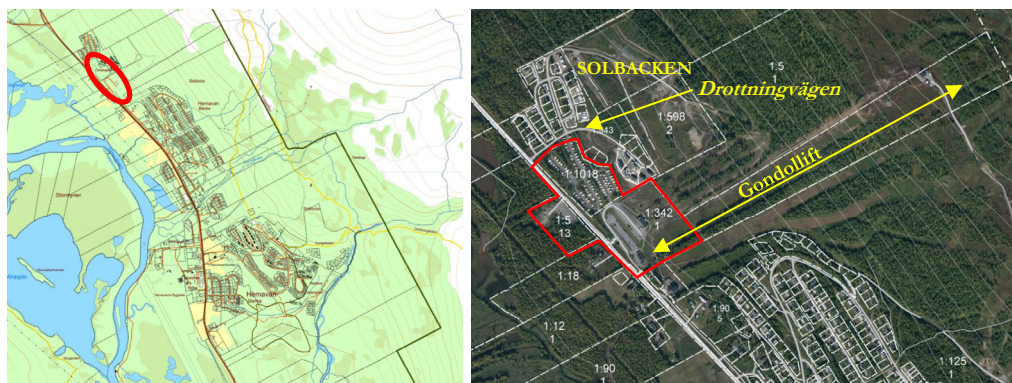
Förslagsskiss nyttjande av området (visar ej exakt max utbyggnad), planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa: Gestaltningsprogrammet)

Utvecklingen av den nordvästra delen av Hemavan är inne i en expansiv fas. Utöver aktuellt planförslag och gondolliften pågår byggnationer av ett fritidshusområde (Solbacken) i direkt anslutning nord/nordost om aktuellt planområde. Här bygger bland annat Hemavan Ski Lodge cirka 130 lägenheter samtidigt som de planerar för ett 30-tal fritidshustomter. De senaste åren har det utöver dessa tomter sålts ytterligare ett 30-tal tomter.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är cirka 11 hektar stort och ligger i Hemavans nordvästra del. I väst/nordväst går planområdesgränsen parallellt med väg E12, med undantag för fastighetsgränsen vid Björkfors 1:5. I norr avgränsas planområdet av Drottningvägen. Nordöst om plangränsen pågår exploatering av ett nytt fritidshusområde (Solbacken), öster om planområdet ligger liftsystemet. Syd/sydväst om planområdet ligger fritidshus samt förrådsbyggnader som Hemavan Alpint AB äger.



Översiktskartor, planområde markeras med rött (Källa: Metria 2017-10-03)

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Björkfors 1:1018 och del av Björkfors 1:342 och 1:5. Fastigheterna ägs av Hemavan Alpint AB samt Storumans kommun.

Del av fastigheten Björkfors 1:943 berörs närmast Drottningvägen vid nordväst. Hemavan Ski Lodge äger denna fastighet.

Marksamfälligheten Björkfors S:2 berör väg E12 och ägs av samtliga hemman inom Tärna socken. Vägen kommer fortsatt planläggas som väg. Del av fastigheten Björkfors 1:12 ligger också inom vägområdet och ägs av privatpersoner.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Aktuellt område ligger inom riksintresse för friluftsliv (*Vindelfjällen enligt 3 kap §6 MB*), rörligt friluftsliv (*Södra Storfjället, Norra och Södra Gardfjället och Arefjället enligt 4 kap § 2 MB*) samt inom riksintresse för kommunikationer (*E12-Blåvägen enligt 3 kap §8 MB*). Väg E12 ingår även i det nationella stamvägnätet och är av särskild nationell betydelse samt i det av EU utpekade Transport Network, TEN-T. Vägarna inom TEN-T är av särskild internationell betydelse. Väg E12 utgör därutöver rekommenderad väg för transporter av farligt gods.

Planförslaget bedöms bidra positivt till riksintressena för friluftslivet eftersom Hemavan Alpint bland annat uppfört en gondollift som tillgängliggör naturområdena

i större utsträckning, både vinter- och sommartid. Den nya gondolliften invigdes i november 2017.

Väg E12

Utpekande av ett riksintresse för kommunikationer innebär att riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Tillkommande bebyggelse bedöms inte på ett betydande negativt sätt påverka varken nuvarande eller framtida nyttjande av trafikaneläggningen. Den trafik som alstras av planområdet kan dock påverka funktionen av väg E12 avseende ökad trafik, lägre hastighet och konflikter med oskyddade trafikanter.

Enligt framtagen trafikanalys (Tyréns AB, oktober 2018) är trafikmängderna inom området före och efter exploatering inte så stora att de innebär några framkomlighetsproblem på väg E12 för fordonstrafiken. Korsande gångtrafikanter bedöms i ett första skede kunna korsa väg E12 trafiksäkert med passage i plan som nu byggs inom framtagen vägplan (tätortsupprustning). Därefter behövs en bro över vägen från planerad parkering vilken säkerställs i planprocessen genom reglering på plankartan och i exploateringsavtal, se mer om detta under rubrikerna *Kommunikationer* och *Avtal*. Riksintresset för kommunikation bedöms av dessa anledningar inte påverkas negativt av planförslaget.

Kulturskydd

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

I området kring Hemavan har inte någon fornminnesinventering gjorts sedan 1983. Inventeringar som genomfördes då inriktades huvudsakligen på ytor i anslutning till sjöar och vattendrag. Nordväst om det aktuella planområdet utfördes en arkeologisk undersökning 2007 (Västerbottens museum). I det området hittades inga skyddsvärda objekt.

Kommunens målsättning är att på olika sätt slå vakt om Hemavans speciella natur- och kulturvärlden. Förståelse och kontakt med bygdens historia upplevs som viktig, inte minst av ortsborna, och är av stort värde för besöksnäringen.

Kommunens bedömning är att området redan är så pass påverkat att en arkeologisk utredning inte krävs.

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 och rapporterats (Artportalen).

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

Området ligger inom Ubmeje tjeälddies åretruntmarker vilket medför att åtgärder inte får vidtas som innebär avsevärd olägenhet för rennäringen (*Rennäringslagen 30 §*). I tidigare yttranden från samebyn anser man att det är bättre att koncentrera bebyggelsen i Hemavan längs väg E12, istället för uppför fjällsluttningarna.

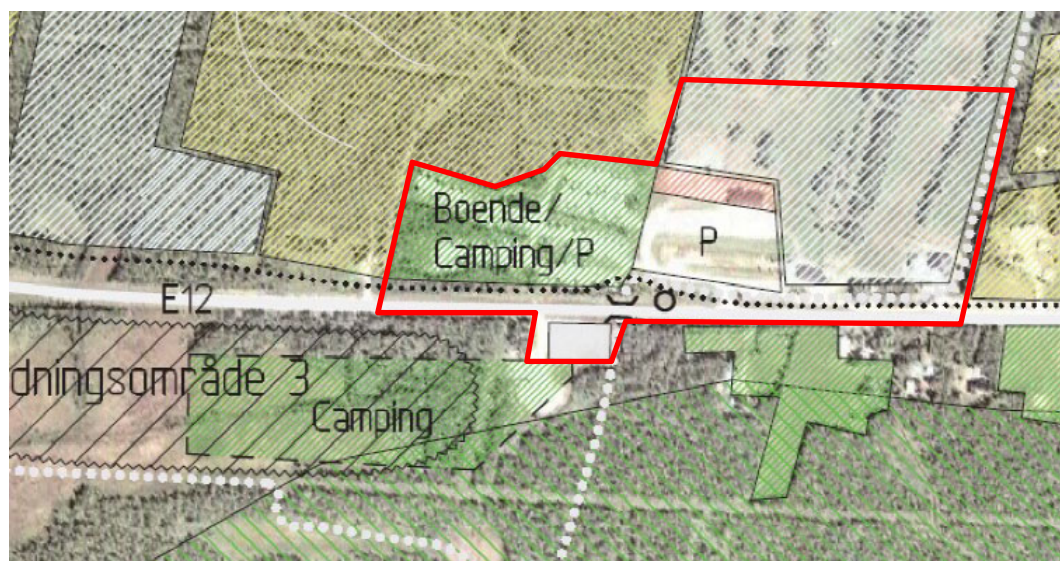
Aktuell utveckling sker inom redan bebyggt område varför rennäringens intressen inte bedöms påverkas negativt.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

En översiktsplan för Storumans kommun antogs i maj 2011. För Hemavans samhälle finns därutöver en FÖP (*Fördjupad översiktsplan för Hemavan 2011*) från 2011. I FÖP beskrivs bland annat att utbyggnaden av det alpina skidområdet i Hemavan inte får äventyras då det utgör en grundförutsättning för besöksnäringen vintertid. Aktuell planområde pekas ut för bostäder/camping, parkering samt alpint intresseområde.

Detaljplaneförslaget bedöms överensstämma med kommunens översiktliga intentioner för området med undantag av att camping ersätts med annan typ av boende/verksamheter.



Utdrag från FÖP Hemavan. Planområdet markeras ungefärligen med rött.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller 3 detaljplaner, alla på östra sidan av väg E12:

- *Detaljplan för del av fastigheterna Björkfors 1:598 med fler – SOLBAKSEN, 2013-01-11* reglerar husvagnscamping med tillhörande byggnader (**N₁**) och parkering (**P**) inom det område som är aktuellt för planläggning. Närmast väg E12 regleras gång- och cykelväg. Området närmast aktuellt planområde tillåter bostäder i två våningar. Genomförandetiden gäller till och med 2023-01-11. Del av gällande detaljplan ersätts i samband med planläggningen.
- *Detaljplan för del av BJÖRKFORS 1:5, 1:20, 1:639 m.fl., 2007* ersattes 2013 med detaljplanen ovan men del av detaljplanen blev kvar (gc-väg). I samband med aktuell planläggning ersätts hela detaljplanen från 2007. Genomförandetiden slutade 2017-07-21.
- *Detaljplan för ett område vid NORRLIFTEN, 1989-10-26* reglerar skidområdescentra (**N₁**) med en högsta byggnadshöjd på 7 respektive 4,5 meter samt skidområde med liftar och tillhörande ändamål (**N**). Närmast väg E12 regleras en skyddszon om cirka 15 meter samt utfartsförbud med undantag för en infart. Genomförandetiden slutade 1998-12-31. Del av gällande detaljplan ersätts i samband med planläggningen.



Utdrag från gällande plankarta för del av fastigheterna Björkfors 1:598 m.fl. – SOLBACKEN. Aktuellt planområdet markeras ungefärligt med rött.



Utdrag från gällande plankarta för del av BJÖRKFORS 1:5, 1:20, 1:639 m.fl. Rödmarkerat område (del av gc-väg) upphävdes inte i samband med planläggningen 2013 (ovan).



Utdrag från gällande plankarta för ett område vid NORRLIFTEN. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Planområdet ligger i en dalgång och marknivån inom planområdet varierar mellan cirka +494 och +470 (RH2000) öster om väg E12. Från områdets nordvästra del sluttar det ner mot väg E12 (cirka 5-7 meter) även i söder sluttar det från planområdet och ner mot väg E12 men här är skillnaderna mindre (cirka 2-4 meter). Väster om väg E12, där parkering och vattenverk planeras, ligger marknivån på +467 (RH2000). Inom detta område är marken relativt plan.

Sammantaget är stora delar av planområdet redan idag hårdgjort i form av vägar och parkeringsplatser.



Foto på befintlig servicebyggnad "Solkatten" med liftsystem och backar i bakgrunden (Foto: Pethra Fredriksson Tyréns AB 2017-11-01)



Fotot visar campingområdet till vänster i bild, nordöst om detta pågår exploatering av nytt fritidsbusområde Solbacken (Foto: Pethra Fredriksson Tyréns AB 2017-11-01)

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv (*Vindelfjällen enligt 3 kap §6 MB*) samt inom riksintresse för rörligt friluftsliv (*Södra Storfjället, Norra och Södra Gardfjället och Arefjället enligt 4 kap § 2 MB*). I närheten av området finns riksintresse Vindelfjällen (*MB 4:1, 5, 8 och 3:6*).

Planförslaget bedöms bidra positivt till riksintressena för friluftslivet och det rörliga friluftslivet. Detta då Hemavan Alpint bland annat uppfört en gondollift som tillgängliggör det rörliga friluftslivet i större utsträckning, både vinter- och sommartid. Invigning av den nya gondolliften skedde i november 2017.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU : <https://apps.sgu.se/kartvisare/>) består jorden inom planområdet främst av morän. Moränen har en relativt hög andel finjord. Inom planområdet, närmast väg E12, kan i ytan bestå av tunnare lager silt. Det kan också förekomma ytligt berg. Väster om väg E12 består jorden av varierande mäktigt lager torv i ytan ovan silt på morän. Djupet till morän minskar mot sydost.

Den naturliga jorden ovan (öster om) väg E12 har bra bärighet och alla typer av grundläggning är möjlig, det vill säga platta på mark eller plintgrundläggning. Inför framtida byggnationer ska dock geoteknisk utredning utföras och lämpligt grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.

Hydrologiska förhållanden och risk för skred

I det låglänta området väster om väg E12, där parkering planeras, ligger grundvattennivån ytligt på mellan 0-0,5 meters djup under markytan. I området ovanför (öster om väg E12) ligger grundvattennivån sannolikt något lägre på cirka 0,5-1 meters djup.

Aktuella jordarter är mycket erosionskänsliga. Detta tillsammans med att terrängen sluttar i stora delar inom planområdet gör att en funktionell och väl tilltagen dagvattenhantering är viktig i området för att undvika erosion och eventuella ras. Flödesfördröjande åtgärder är även gynnsamt ur recipienthänseende.

De grönytor som planeras inom området kan lämpligen göras nedsänkta i förhållande till omgivande vägar och byggnader för att skapa utrymme för dagvattnet. För parkeringsområdet väster om väg E12 bör oljeavskiljare eller uppsamlade dagvattendamm med filtervall anordnas för att minska föroreningsbelastningen på recipienten.

För att minska dagvattenbelastningen in i området kan funktionen på befintliga uppströmsliggande avskärande diken ses över och eventuellt förstärkas. Vid behov kan en vall uppföras på nedsidan av diket så att vatten inte riskerar att rinna över dikeskanten och in mot planområdet.

Strategiskt värdefulla och viktiga platser för dagvattenåtgärder återfinns i kartan nedan.

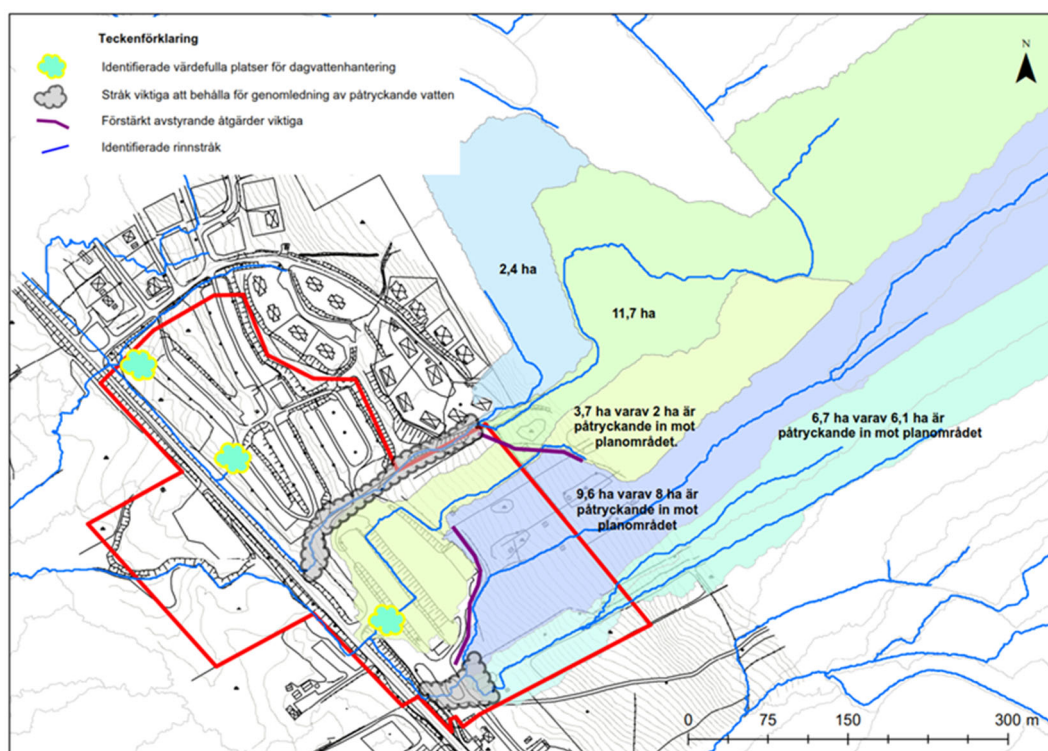


Illustration med avrinningsområden, strategiskt identifierade värdefulla och viktiga platser för dagvattenhantering i relation till planområdet (Källa: Tyréns AB)

Bäcken (se gråmarkerat i kartan ovan) är anlagd och går genom trummor under befintliga vägar. För att säkerställa att bäcken inte grävs av i norr skyddas denna i plankartan (6 meter brett område) genom naturmark och en egenskapsbestämmelse *dagvatten*. Det är viktigt att ta hänsyn till dagvatten vid detaljprojekteringen av området. Kvartersmarken kring bäcken får inte förses med byggnad (prickad mark på plankartan) 6 meter åt vardera håll.

För att minimera erosionen behövs en planerad väl tilltagen hantering av avvattningen även under byggtiden. Om byggnation sker över hela området under en kort tidsperiod ökar risken för större erosion påtagligt. Risken för uttransport av organiskt och oorganiskt material vid utbyggnader och schaktningsarbeten är stor under byggtiden eftersom delar av marken blottläggs och riskerar att erodera vid stora nederbörds mängder. Några sedimentationsfällor (dammar) under byggnadstiden som kan samla upp eroderat material är därför att rekommendera.

För det nyexploaterade området (Solbacken) ovanför aktuellt område har en detaljerad utredning genomförts avseende ras, skred och störtfloder för slänten ovanför. I denna konstateras att slänten ovanför Solbacken inte har tillräcklig säkerhet mot skred. Av denna anledning rekommenderades en skyddsvall som hindrar eventuella rasmassor att träffa bebyggelsen. Om denna är utförd finns ingen risk att eventuella rasmassor kan nå ända fram till aktuellt planområde. Men det är också av mycket stor vikt att all befintlig vegetation ovanför det avskärande diket bibehålls eftersom den kraftiga fjällbjörkskogen även bromsar eventuella skredmassor.



Fotona visar diket som leder vattnet förbi Solbacken och genom planområdet (Foto: Petbra Fredriksson Tyréns AB 2017-11-01)

Med anledning av erosionsrisken med mera bör någon form av miljöplan upprättas som följer med kommande köpeavtal för respektive fastighet. Syftet med detta är att ställa krav på hur man hanterar markbehandlingen, borring för bergvärme med mera. Borrkax kan exempelvis utgöra ett stort problem om det inte sköts rätt.

Förorenad mark och vatten

Ingen misstanke finns om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Förekomsten av markradon har i samband med planarbetet inte undersökts inom området. Höga radonhalter är generellt inte vanliga i fjällområdet.

Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod ska redovisas i samband med bygglov. Radonsäkert byggande rekommenderas där markradon inte undersökts.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

I planområdets nordvästra del ligger en husvagnscamping. Husvagnarna står uppställda här hela året tillsammans med tillhörande spiketält/förtält. Inom campingområdet finns även ett tillhörande servicehus. Inom varje husvagnsplats finns parkeringsyta för bil och mellan campinggatorna finns remsor av områden bevuxna med fjällbjörkskog av lavris- och risgrästyp.



Fotot visar campingområdet och öster om detta pågår exploatering av Solbacken (Foto: Pethra Fredriksson Tyréns AB 2017-11-01)

Den sydöstra delen av planområdet ligger vid anslutningen till liftsystemet (Norrfliften). En servicebyggnad med tillhörande parkeringsplatser finns här idag. Vid planområdet sydöstra gräns finns den nyligen uppförda gondolliften. Området väster om väg E12 består av en yta som nyttjas som upplag.



Ortofoto med fastighetskarta, planområde markeras ungefärligt med rött (Källa: Metria 2017-11-07)

Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostäder (**B**), restaurang (**C**), handel (**H**), kontor (**K**), och hotell/vandrarhem (**O**) på östra sidan om väg E12 samt vattenverk (**E₁**) och parkering (**P**) på västra sidan om väg E12. För liftsystemet regleras markanvändningen skidbacke (**N₁**).

Användningen bostäder (**B**) tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär.

Användningen centrum (**C**) tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Här ingår användningen restaurang.

Användningen detaljhandel (**H**) tillämpas för områden för handel med varor och tjänster.

Användningen kontor (**K**) tillämpas för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Användningen tillfällig vistelse (**O**) tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattnings- samt konferenslokaler.

Användningen tekniska anläggningar (**E**) tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Med hänsyn till eventuella störningar preciseras användningen med index.

Användningen parkering (**P**) tillämpas för områden för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar.

Användningen friluftsliv och camping (**N**) tillämpas för områden för campingplatser med tillhörande verksamheter. Områden, anläggningar och byggnader som ska vara till för det rörliga friluftslivet ingår i ändamålet. Användningen specificeras med index 1, skidbacke med tillhörande byggnader/anläggningar

Antal våningar begränsas till högst 2-3 med nockhöjder om max 11,5, 14,5 respektive 15,5 meter. Skillnad i nockhöjd för 3 våningar beror på vilken typ av verksamhet (och behov av våningshöjd/tjocklek på bjälklag) som planeras i byggnaderna. Lägsta respektive högsta tillåtna takvinkel är 15-35 grader.

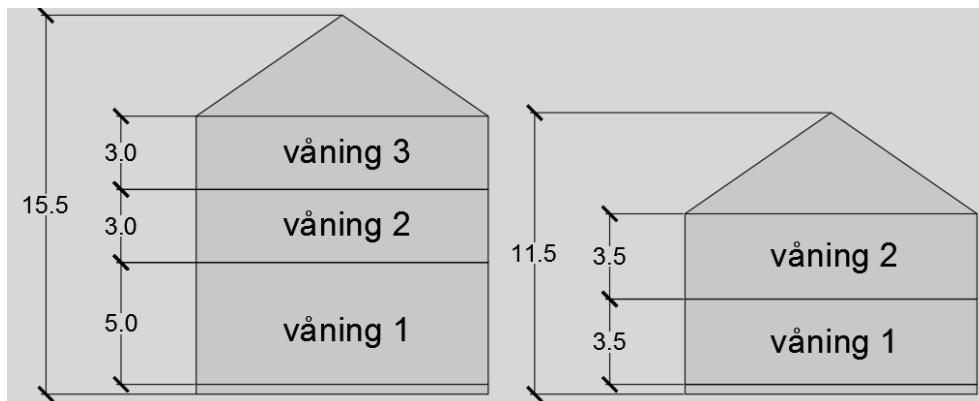
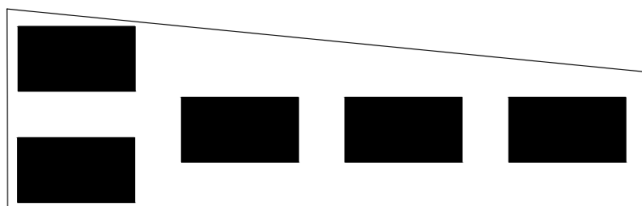


Illustration av max antal våningar (inkl. mellanbjälklag) och nockhöjd/taklutning (35 grader)

Slutningsvåning får därutöver anordnas utöver högsta antal våningar (f_2). Vattenverket (E_1) tillåts ha en nockhöjd om max 10 meter. För den mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader (kryssad mark på plankartan) regleras nockhöjden till max 5 meter.

Exploateringsgraden (e_1) innebär att högst 35% av byggnadsarea (BYA) får bebyggas inom respektive fastighet/område. För att visa vad detta innebär för täthet illustreras ett område med denna exploateringsgrad nedan.



Figuren ovan visar exempel på hur reglerad exploateringsgrad kan se ut inom ett av områdena för bostäder i nordväst (Källa: Tyréns AB)

Kvartersmark 6 meter närmast fastighetsgräns och gång- och cykelväg får generellt inte bebyggas (prickad mark på plankartan) med undantag för kvartersmarken närmast väg E12 som inte får bebyggas närmare än 15 meter. Detta för att säkerställa att byggnation inte sker för nära fastighetsgräns samt för att hålla en skyddszon mot vägen. Mark som inte får bebyggas regleras även i ett område närmast gondolliften, mellan Solkatten och befintlig värmestuga för att skapa fri sikt mellan olika funktioner i området.



Förslagsskiss på hur området skulle kunna bebyggas (visar ej exakt max utbyggnad). Källa: Gestaltungsprogrammet.

Gestaltning

Som ett underlag till utformningen av planområdet har TM konsult (2018-11-06) tagit fram ett gestaltungsprogram (*Gondolbyn – Gestaltungsprogram*).

Gondolbyn (planområdet) blir ett nytt område med bebyggelse i syfte att tillgodose det ökande antalet turister i Hemavan, sommar som vinter. Det ska vara ett attraktivt område året runt, som erbjuder något för alla med fokus på rekreation och natur. Ambitionen är att området ska innefatta ett varierat utbud av boendeformer, allt från egna lägenheter till hotell/vandrarhem, samt olika verksamheter som kontors-, butikslokaler och restauranger. Det eftersträvas att all ny bebyggelse harmoniserar med befintliga omkringliggande områden.

Visionen är att Gondolbyn ska bli en naturlig del av Hemavan och bidra till att stärka stads- och landskapsbilden. Samtidigt ska Gondolbyn ha sin egen unika arkitektur som karaktäriserar just detta område. Därmed är det viktigt att område får en hög arkitektonisk grad och anpassas efter topografins förutsättningar.

För att minska inverkan på bakomvarande bebyggelse regleras höjden på byggnaderna inom planområdet till 2-3 våningar. Nedan visas sektioner för hur ny bebyggelse anpassas med befintlig. De högsta byggnaderna möjliggörs nedanför skidbacken där det inte finns byggnader som påverkas ovanför.

Byggnaderna inom planområdet kommer att fungera som ett bullerskydd mellan befintlig bebyggelse och väg E12.



Sektionerna ovan illustrerar hur de olika totalhöjderna inom planområdet anpassas i förhållande till befintlig bebyggelse. Källa: Gestaltungsprogrammet.

För att säkerställa att planområdet får en egen unik arkitektur samtidigt som det anpassas till omkringliggande områden och Hemavan i stort regleras gestaltningen med planbestämmelserna:

| | |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| f₁ | Fasadmaterial av trä* med mörka, dämpade kulörer (exempelvis naturtoner i rött, brunt, grönt och grått). Takfärg: mörka, mattade och dova kulörer med matt yta. |
| f₃ | Endast sadeltak. |
| Generell bestämmelse | Där den naturliga marklutningen överstiger 25 % (1:4) ska byggnader uppföras med slutningsvåning. |

*slutningsvåning kan utformas med puts/sten men även trä.

Kommunikationer

Planområdet ligger på båda sidor om väg E12 och ansluter i norr till Drottningvägen.

Väg E12 utgör riksintresse för kommunikationer (enligt 3:e 8§ miljöbalken) och ingår i det nationella stamvägnätet (av särskild nationell betydelse) samt i det av EU utpekade Transport Network, TEN-T. Vägarna inom TEN-T är av särskild internationell betydelse. Väg E12 utgör därutöver primär rekommenderad väg för transporter av farligt gods.

Väg E12 är en uppsamlingsled för gods- och persontrafik, både regionalt och internationellt. För godstransportörer är det viktigt med ett vägnät med förutsägbar standard som ger en god, kontinuerlig tillgänglighet. Väghållaren (Trafikverket) ska därmed undvika åtgärder som försvårar för den tunga trafiken att hålla en jämn hastighet, även genom tätorter och i korsningar. En jämn hastighet begränsar energianvändandet, luftföroreningar och buller.

Väg E12 kantas av byar och mindre tätorter i hela sin sträckning. Europavägen har i dessa delar också en funktion som lokalgata, exempelvis i Hemavan. Detta innebär att vissa kompromisser är nödvändiga även om större delen av den lokala trafiken på sikt möjligtvis kan styras undan väg E12. Hemavan har därmed en inbyggd planeringskonflikt i det faktum att väg E12 löper genom hela det avlånga samhället som i dag saknar planskilda korsningar och tillfredställande övergångsställen. Hemavan utgör samtidigt målpunkt för en betydande del av den regionala trafiken längs väg E12.

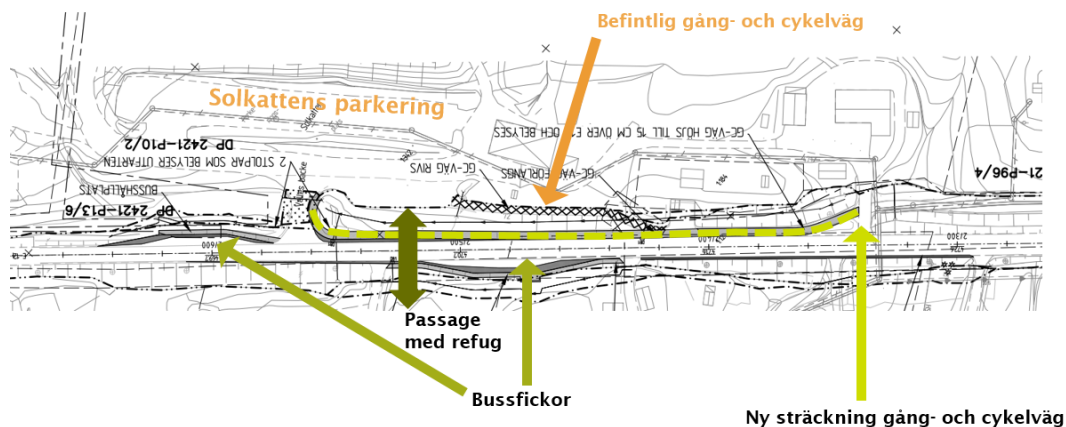
För väg E12 genom Hemavan har en vägplan tagits fram (*Tätortsupprustning genom Hemavan*, Trafikverket, 2016), vilken för närvarande är under genomförande. Syftet med vägplanen är att avhjälpa de brister i trafikmiljön som bedöms finnas i Hemavan, bland annat höga hastigheter, otillfredsställande busshållplatser och osäkra passager över vägen. Samtidigt som trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter genomförs ska funktionen väg E12 som transportled bibehållas.



Ortofoto med fastighetsbild, sträckan som ingår i Trafikverkets vägplan markeras ungefärligt med gult och planområdet markeras med rött (Källa: Trafikanalys)

Åtgärderna som ingår i vägplanen omfattar bland annat anläggande av entréport i söder och norr. Aktuell planområde, kallat "Solkatten" i vägplanen, ligger norr om den norra entrén, men då området är relativt tätbebyggt tydliggörs det som en "händelsepunkt".

I vägplanen föreslås att platsen vid Solkatten annonseras genom plantering av grupper av granar vid sidan av vägen vilka tydliggörs genom effektbelysning med strålkastare på höga stolpar. Befintlig gång- och cykelväg förlängs längs vägbanan på den östra sidan och norrut till busshållplatsen. Bussfickorna görs extra djupa för säker in-/utlastning av bagage och parkeringsfickor längs vägen tas bort. Passage över väg E12 anläggs och utformas med en 2 meter bred refug i mitten av vägen för säkrare övergång och reducering av trafikens hastighet. Passagen belyses med de blå stolpar och armaturer som är speciellt framtagna för övergångar (av samma typ som de blå som idag finns i centrum). Befintlig belysning längs gång- och cykelvägen behålls och kompletteras med likadana stolpar och armaturer längs nya delsträckor.

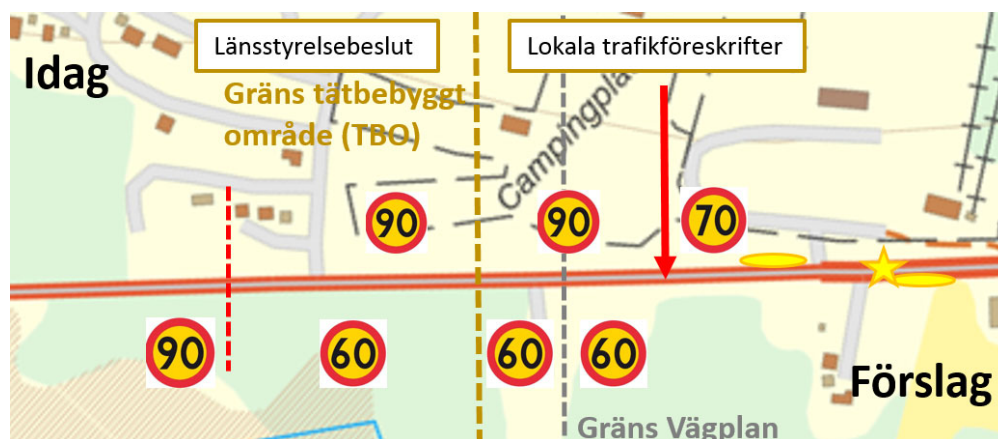


Utdrag från Trafikverkets vägplan

Vägen förbi delar av planområdet dimensioneras, i enlighet med vägplanen, för 60 km/h, därefter kommer befintlig hastighetsgräns 90 km/h kvarstå tills vidare. Trafikverket har dock, under planarbetets gång, meddelat att hastigheten ska sänkas till 60 km/h förbi hela planområdet.

I samband med detaljplanarbetet har en Trafikanalys (Tyréns AB, 2018-10-17) tagits fram för att utreda konsekvenserna av planens genomförande på omkringliggande trafiksystem. I trafikanalysen redovisas att väg E12 idag trafikeras av cirka 3000 fordon/dygn i medel under högsäsong i närheten av planområdet. Planområdet i sig alstrar idag cirka 1600 resor/dygn under högsäsong (trafik till och från gondolliften medräknat), vilket i och med exploateringen beräknas öka till ungefär 3700 fordon/dygn under högsäsong. Detta innebär en ökning av cirka 2100 fordon/dygn jämför med dagsläget.

Då genomförandet av detaljplanen tillsammans med övrig exploatering kring Drottningvägen och norra delarna av Hemavan leder till att området räknas som tätbebyggt område (TBO) bör det övervägas att förlänga hastighetsbegränsningen 60 km/h förbi infarten till Drottningvägen. Genom att flytta gränsen för tätbebyggt område kan lokala trafikföreskrifter införas (vilka samråds med Trafikverket).



Figuren visar dagens hastigheter på den övre delen av figuren. På den undre delen visas föreslagna åtgärder. Källa: Trafikanalys.

Planområdet nås idag via 2 infarter. Utfartsförbud regleras i övrigt mot väg E12 för att säkerställa att utfart endast sker på de utpekade platserna. I norr finns också infart till nuvarande campingområde från Drottningvägen. Ytterligare en infart från Drottningvägen möjliggörs i detaljplanen, vilket leder till att mindre mark behöver tas i anspråk för vändplats samt att trafiken kan fördelas på olika infarter och att överbelastning inte sker på enskilda punkter vissa tider.



Befintliga (gula pilar) och ny utfart (blå pil) mot omkringliggande vägar. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Parkering

Aktuell exploatering medför ett ökat parkeringsbehov för tillkommande bostäder, restaurang, hotell med mera. Detta beräknas till cirka 475 parkeringsplatser. Utöver det har det totala besöksstrycket på skidområdet i Hemavan ökat, exempelvis för dagsturister som ett led av gondolliftens tillkomst. Detta beräknas till cirka 300 parkeringsplatser. Totalt innebär detta ett behov om cirka 775 parkeringsplatser (beräknat för högsäsong, 6 veckor per år) som ska inrymmas inom planområdet.

Utifrån hur detaljplanen är utformad beräknas omkring 380 markparkeringsplatser inrymmas på den östra sidan av väg E12. Inom parkeringsytan (P) på västra sidan av väg E12 beräknas cirka 400 markparkeringsplatser inrymmas. Sammanfattat bedöms därmed parkeringsbehovet kunna tillfredsställas inom planområdet. För mer information om hur parkeringsbehovet har beräknats hänvisas till genomförd trafikanalys (Tyréns AB, 2018-10-17).

I anslutning till framtida bostäder ska minst 1,5 parkeringsplats/bostad anordnas, vilket säkerställs i plankartan genom en generell bestämmelse

Inom parkeringsytan (P) på östra sidan av väg E12 inrymmer omkring 140 markparkeringsplatser respektive 70 platser med carport (vilket kan fördelas på olika

sätt). En bestämmelse om gemensamhetsanläggning (**g**) gör det möjligt att området för carports delas mellan olika fastighetsägare. Plats för dagsbesökare anordnas företrädesvis inom reglerad parkeringsyta (väster om väg E12).

Sydost om infarten från väg E12 på den östra sidan kan en vändplan (18 meter i diameter) anordnas för åtkomst till gondolliften, exempelvis servicefordon och ambulans. Här kan även plats för hämta/lämna anordnas samt viss korttids- och handikapparkering.

Gång- och cykeltrafik

Från planområdet finns idag gång- och cykelväg in mot centrala Hemavan. I och med förverkligandet av vägplanen byggs denna om och förläggs parallellt med väg E12 med avslut vid befintlig infart. Gång- och cykelvägen ingår i vägplaneområdet och regleras således inom vägområdet (**VÄG**) på plankartan.

Eftersom ytterligare bebyggelse planeras nordväst om aktuellt planområde (mot Syterbäcken) möjliggörs i detaljplanen att denna gång- och cykelväg förlängs åt detta håll, parallellt med väg E12 (**GÅNG CYKEL**). Gång- och cykelvägen placeras utanför väg E12:s vägområde, det vill säga utanför diken och slänter och blir omkring 3 meter bred. Området har dock utformats minst 9 meter brett för att inrymma slänter och säkerhetsavstånd till vägen.

Kollektivtrafik

Inom vägplanen planeras två hållplatser för kollektivtrafik, på var sin sida om väg E12. För att bussresenärer trafiksäkert ska kunna passera väg E12 bygger Trafikverket nu en mittrefug för möjlighet att korsa ett körfält i taget.



Byggnad av busshållplats, refug och parkering (foto: Hemavan Alpin, oktober 2018)

Planförslagets påverkan på väg E12/riksintresset

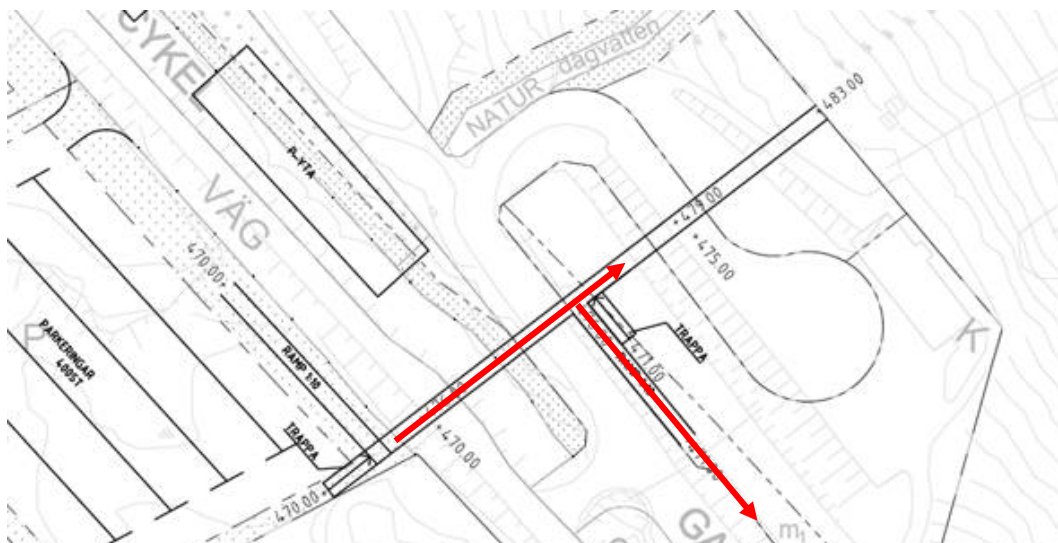
Det råder idag, som ett led av gondolliftens tillkomst, ett stort behov av parkeringsplatser inom området. Detaljplanen möjliggör därför en parkering med upp till 400 parkeringsplatser på västra sidan av väg E12. Detta leder till ett behov för oskyddade trafikanter att korsa vägen.

För att skapa en hållbar och accepterad lösning för oskyddade trafikanter (som behöver korsa väg E12 från den planerade parkeringen till skidsystemet) planeras en bro över väg E12 (**bro₁**). Bron kan ”landa” på den östra sidan av väg E12 där så utreds vara mest lämpligt (exempelvis på marken eller genom anslutning till ny byggnad). Denna bro kan dock inte uppföras omgående på grund av praktiska och

ekonomiska skäl, varför byggande av bro kommer att regleras i exploateringsavtal innan detaljplanen antas. I avtalet kommer ett senaste datum slås fast för när bron ska vara färdigställd, sannolikt år 2025. Till den dag bron är på plats bedöms att den nya refugen kan nyttjas för oskyddade trafikanter. För att minimera antal korsande planeras därutöver en plats för hämta/lämna närmast gondolliften.



Ungefärligt planerat läge för ny bro över väg E12 (röd pil) respektive läge för refug vid busshållplats (blå pil).



Skiss för hur bro över väg E12 kan utformas. Bron kan "landa" på den östra sidan av väg E12 där så utreds vara mest lämpligt och behöver således inte sträcka sig ända upp till skidområdet (N₁) som skissen visar.

Den större parkeringen kan inte placeras på östra sidan av väg E12 eftersom det inte finns plats här. Samtidigt måste en huvudparkering anläggas i närheten av attraktionen (som i detta fall är liftsystelet). Ligger parkeringen för långt bort kan besökare välja andra alternativa parkeringslösningar som inte är trafiksäkra, exempelvis parkering längs efter väg E12.

Enligt framtagen trafikanalys (Tyréns AB, 2018-10-17) är trafikmängderna inom området varken före och efter exploatering inte så stora att de innebär några framkomlighetsproblem på väg E12 för fordonstrafiken. Riksintresset för

kommunikation bedöms av dessa anledningar inte påverkas på ett betydande negativt sätt av planförslaget.

Bebyggelsefritt avstånd och säkerhetszon vid väg E12 samt risker på grund av transporter av farligt gods beskrivs under rubriken *Störningar och risker*.

Teknisk försörjning

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning (i god tid innan planerade grävningsarbeten).

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen avser att uppföra ett nytt vattenverk i planområdets västra del (**E**₁).

Det finns kommunala ledningar för vatten- och avlopp som passerar planområdet. Delar av ledningarna kommer att flyttas och delar kommer att vara kvar, dessa skyddas med u-områden (6 meter breda). Befintliga ledningar kommer generellt att inrymmas inom gatumarken.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för och bekostar projekteringen av nytt vatten- och avloppsnät samt de kostnader som uppstår vid flytt av ledningar. Detta kommer att säkerställas i exploateringsavtal.

Hantering av dagvatten beskrivs under rubriken *Mark- och vattenområden – Hydrologiska förhållanden och risk för skred*.

El och värme

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i och i närheten av planområdet. På de ställen ledningarna går inom kvarteretsmarken skyddas de med u-område, 3 meter åt vardera hållet från ledningen.

Exploatören står för flytt/förändringar men utförs av Vattenfall om inte annat finns överenskommes.

Kompletterande transformatorstation möjliggörs inom vattenverkstomten (**E**₃) för att klara effektbehovet av tillkommande bebyggelse.

Tele- och datakommunikationer

Datakabel (fiber/bredband) finns inom planområdet.

Skanova har ledningar längst väg E12 samt en anslutning mot Solkatten. Ledningen till Solkatten kommer att flyttas i samband med exploateringen.

Exploatören tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun.

Närmast Drottningvägen finns ett område som regleras för avfall i gällande detaljplan (*Detaljplan för del av fastigheterna Björkfors 1:598 med fler – SOLBAKSEN, 2013-01-11*). För att säkerställa att avfallshanteringens fortsatt kan finnas kvar regleras området för avfall (E₂) i aktuell detaljplan. Inom planområdet regleras ytterligare ett område för avfall.

Räddningstjänstens behov

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

Service

Planområdet är belaget cirka 1 km nordväst om Hemavan centrum där olika typer av service finns.

Tillgänglighet och trygghet

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

Störningar och risker

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Buller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

1. 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
2. 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
3. 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om ljudnivån som anges i punkt 1 ändå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

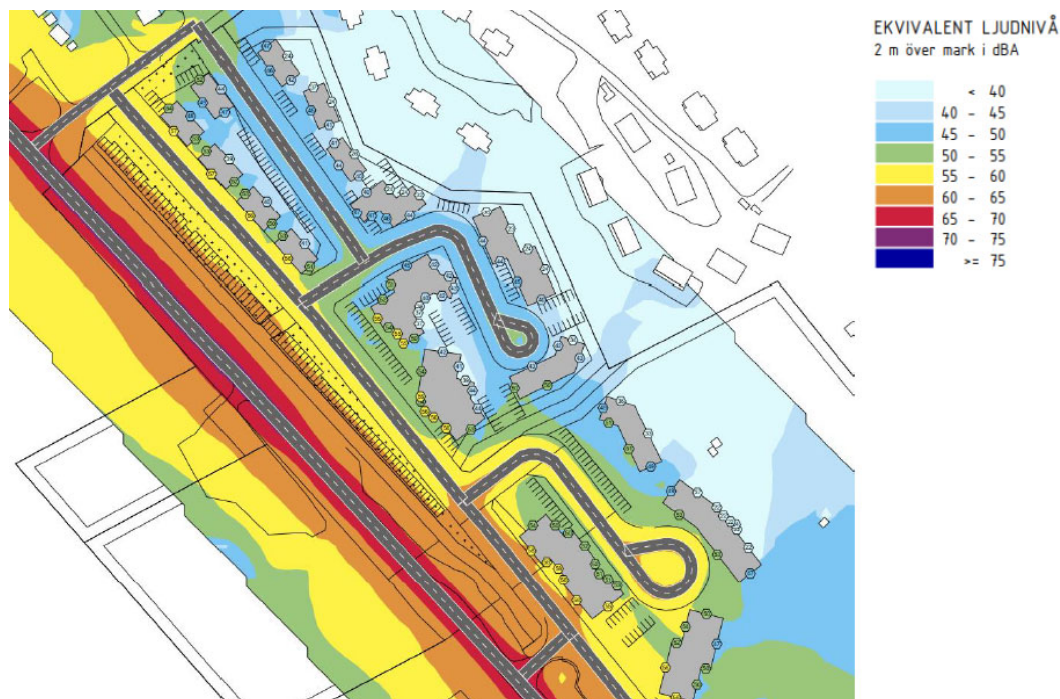
Om ljudnivå 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Det finns inga riktvärden för högsta trafikbullernivåer utomhus vid fasad för kontor, hotell och restaurang. Boverkets byggregler (BBR) hänvisar till Ljudklass C enligt Svensk Standard 25268:2007 som minimikrav för högsta ljudnivå inomhus, vilket innebär riktvärdet 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå i gästrum i hotell och i större konferensrum. För övriga utrymmen så som kontorsrum, restaurang, reception etc. varierar riktvärdet mellan 35-40 dBA ekvivalent ljudnivå och 50-55 dBA maximal ljudnivå beroende på typ av utrymme.

För att säkerställa att riktlinjerna för buller kan upprätthållas har en trafikbullerutredning (*Trafikbullerutredning, Tyréns AB 2017-12-15, reviderad 2018-10-22*) tagits fram som underlag till detaljplanen. Trafikbullerutredningen visar att

- Med placering av byggnaderna (bostäder för stadigvarande vistelse) enligt plankartan beräknas ekvivalenta ljudnivåer mellan 56-58 dBA vid fasad på närmast väg E12, i övrigt lägre nivåer. Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt trafikbullerförordningen innehålls således vid samtliga byggnader och ingen särskild hänsyn behöver tas till planlösningen för att uppfylla så kallad ljuddämpad sida.
- För de bostadshus där ekvivalenta ljudnivåer över 50 dBA beräknas vid fasad mot väg E12 bör uteplatserna placeras i skydd av huskropp vid fasad mot nordost (där riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå beräknas innehållas). Alternativt anordnas en gemensam bullerskyddad uteplats. Då kan eventuella uteplatser i direkt anslutning till husen ses som ett komplement med sämre ljudmiljö. Bullerskyddade balkonger med upp till 75% inglasning är även ett alternativ.
- Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus innehållas. Detta bör studeras i ett senare skede och anpassas efter planlösning och fasadutformning.

Om carports uppförs inom parkeringsområdet (P) mellan bostadsbebyggelsen och väg E12 kommer dessa att fungera som extra bullerskydd, men det är ingen förutsättning för att klara riktvärdena för buller.



Utdrag från trafikbullerutredningen

Närhet väg E12

Bebyggelsefritt avstånd och säkerhetszon

Vägens sidoområde behöver generellt utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen, en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 m ovan marknivån), stup och djupt vatten ($\geq 0,5$ meter). Säkerhetszonens bredd är beroende av bland annat högsta tillåten hastighet och trafikflöde. Det finns också andra skäl till att det behövs ett fritt utrymme längs vägar, bland annat för snöupplag och för att få plats med vägmärken och belysning. För aktuell vägsträcka behövs en säkerhetszon upp till 7 meter. Därutöver måste Trafikverkets riktlinje om bebyggelsefritt avstånd från väg E12 om 30 meter från vägområdet (körbana inklusive diken och slänter) tas i beaktande.

Komplementbyggnader (carportar, byggnader för avfallshantering) och vattenverk möjliggörs som närmast 15 meter från vägområdet. Övrig bebyggelse möjliggörs som närmast 25 meter från vägen. Höjdskillnaderna (om cirka 2 meter) och diken mellan väg och nya byggnader bedöms räcka som skydd mot vägen.

Transportled farligt gods

Längst väg E12 transporteras farligt gods varpå det är viktig med ett skyddsavstånd från vägen. Då planerad bebyggelse ligger närmare väg E12 än 60 meter rekommenderar Länsstyrelsen i Västerbottens län att en riskanalys genomförs för att

avgöra om planerad bebyggelse är lämpligt utifrån ett olycksperspektiv (*Riktlinjer - Skyddsavstånd till transportleder för farlig gods i Västerbottens län, utkast 2017-05-09*). Av denna anledning har en riskanalys gjorts som underlag till planarbetet (*Grovanalys farligt gods – Björkfors 1:342, 1:1018 m.fl. Tyréns AB, 2018-01-26*). Trafikuppgifter för väg E12 är hämtade från genomförd trafikanalys och avser trafikmängder och hastigheter enligt prognosår 2020 när området är exploaterat.

| Väg | Antal fordon Årsdygnstrafik, [ÅDT] | Andel tung trafik [%] | Hastighet [km/h] |
|-----|---------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| E12 | 4100 | 7,3 | 60/90 |

Trafikuppgifter, prognos med exploatering år 2020 (Källa: Trafikanalys)

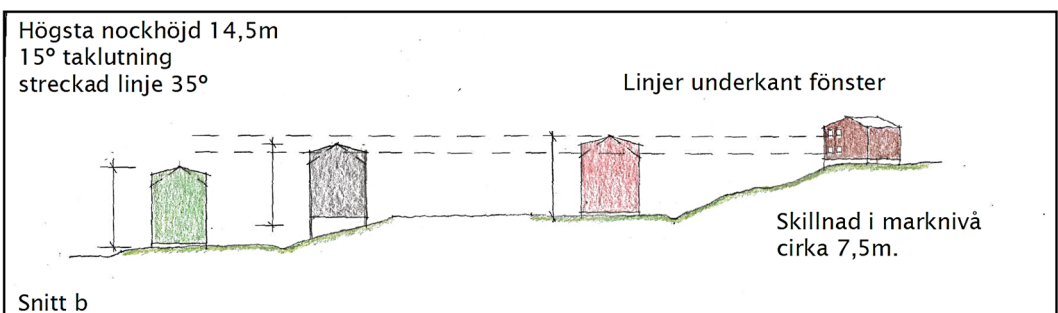
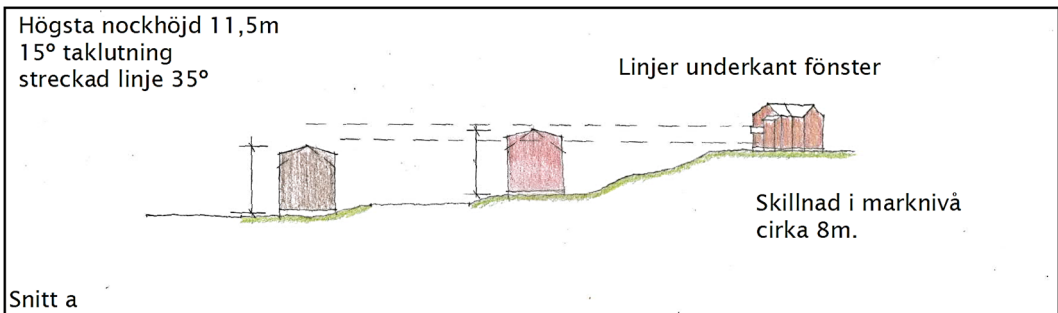
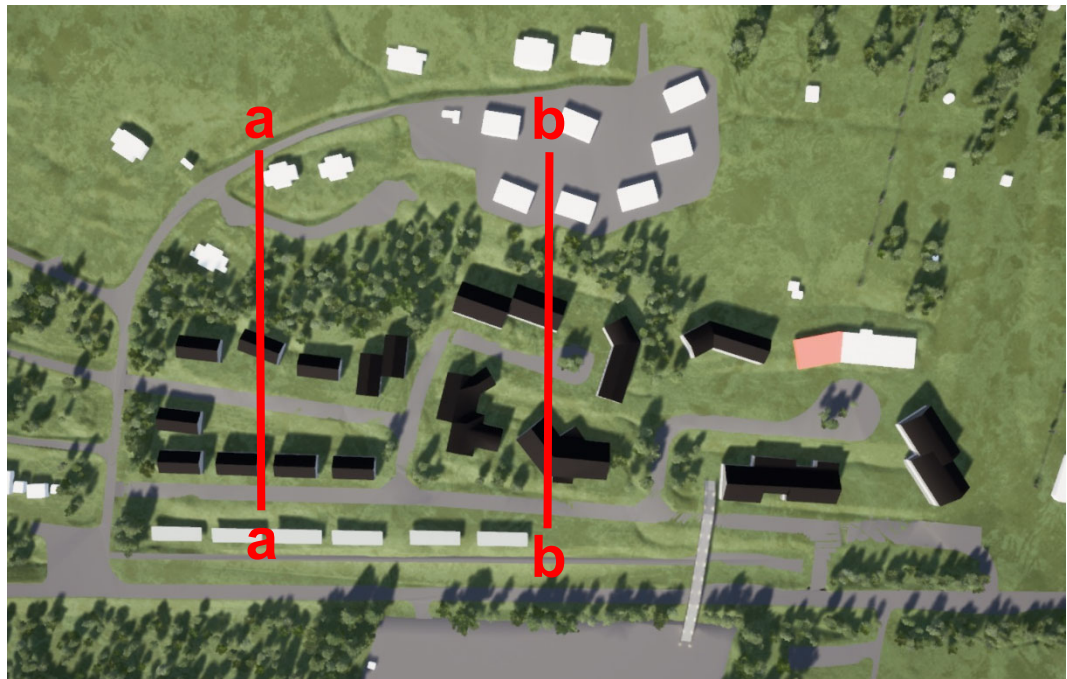
Enligt länsstyrelsens riktlinjer är de rekommenderade skyddsavstånden mot väg E12 (ÅDT lastbil 300) utan ytterligare säkerhetshöjande åtgärder 50 meter genom landsbygd för 60km/h och 90km/h när det gäller kategori D (känslig verksamhet, exempelvis bostäder i flera plan). För planområdets nordvästra del (där 90 km/h råder) regleras ingen kvartersmark för stadigvarande vistelse närmare väg E12 (körbana) än 50 meter. Då ingen markanvändning med kategori D planeras inom skyddsavståndet bedöms inga ytterligare åtgärder krävas i planområdets nordvästra del.

Vid planområdets sydöstra del (där hastigheten kommer att sänkas från 70 km/h till 60km/h) möjliggörs kvartersmark för stadigvarande vistelse cirka 35 meter från väg E12 (körbana). Här ligger således bebyggelsen inom skyddsavståndet och ytterligare åtgärder krävs. Genom att bygga med brandskyddad fasad kan byggnader uppföras 10 meter från vägen där hastigheten är 60 km/h. För att säkerställa detta regleras att bostadsbebyggelse närmare väg E12 än 50 meter ska uppföras med brandskyddad fasad (**m₁**). En brandskyddad fasad innebär att fasaden, inklusive fönster, utförs i brandteknisk klass exempelvis EI 30 samt att krav ställs på byggnadens svärantändlighet. En fasad i obrännbart material, utan ventilationsöppningar varken i fasad eller i takfot, försedd med fönster i EI 30 som inte kan öppnas utan särskilda verktyg, uppfyller normalt de krav som ställs vad gäller brandskydd och brandmotstånd hos en fasad.

Utblick och skuggning

Planförslaget kommer inte att innebära någon skuggning för bakomvarande/befintliga byggnader norr om planområdet då dessa ligger 7,5-8 meter högre upp i terrängen. Bebyggelsen som skulle kunna påverka bakomvarande bebyggelse (i planområdets norra del) begränsas till 2 våningar med max nockhöjd om 11,5 meter exklusive eventuell slutningsvåning. Avstånden till befintlig bebyggelse och föreslagna byggrätter är 20-30 meter, vilket också bidrar till att skuggning reduceras.

Utblickar mot fjällen finns idag i alla väderstreck för befintliga byggnader. Planförslaget kommer att begränsa dessa utblickar något från vissa av byggnadernas bottenvåningar. Påverkan bedöms vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i redan bebyggd miljö.



Sektioner som visar hur bakomliggande byggnader påverkas om max byggrätt nyttjas inom planområdet

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Behovsbedömning

Storumans kommun har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan (*Behovsbedömning, Detaljplan för Björkfors 1:1018 m.fl. – Hemavans nya alpina centrum, 2017-09*).

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens behovsbedömning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas.

Förenlighet med miljöbalken

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

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från 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. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. 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). Inga MKN bedöms påverkas av planförslaget, se *bedömsbedömningen*.

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 bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

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. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2018-10-10):

| Vattenförekomst | EU-CD | Ekologisk status/potential | Kemisk status | MKN Ekologisk status | MKN Kemisk status | Miljöproblem |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Ytvattenförekomst: Umeälven (mellan Överuman och Hemavan) | SE730861-146315 | Otillfredsställande | God med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. | God ekologisk status 2027 | God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/Kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. | Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet |
| Grundvattenförekomst | SE730570-146353 | God kemisk och kvantitativ status | | | Risk från punktkällor så som deponier och infrastruktur | |

För vattenförekomster i fjällmiljö eller nära fjällmiljö gäller oftast att vattendragen och sjöarna är mycket näringsfattiga till sin natur vilket gör dem extra känsliga för tillskott av näringsämnen som kväve och fosfor.

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

För parkeringsområdet väster om väg E12 bör oljeavskiljare eller uppsamlade dagvattendamm med filtervall anordnas för att minska föroreningsbelastningen på recipienten.

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 Hemavan har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer.

De förändringar som planförslaget medför jämfört med dagens situation redovisas under rubriken *Störningar och risker*.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas vintern/våren 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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.

En av de gällande detaljplanerna (*Detaljplan för del av fastigheterna Björkfors 1:598 m.fl. – SOLBACKEN, 2013-01-11*) har genomförandetid till och med 2023-01-11.

Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid

Enligt 4:e kapitlet 39 § Plan och bygglagen (PBL) får detaljplanen inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Plan med genomförandetid kvar kan även ersättas om ersättandet innebär införande av bestämmelser om största eller minsta storlek på fastigheter, fastställande av markreservat för gemensamhetsanläggningar samt om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande. Om en detaljplan trots allt ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför (PBL 14:9).

Anledningen till att gällande detaljplan (*Detaljplan för del av fastigheterna Björkfors 1:598 m.fl. – SOLBACKEN, 2013-01-11*) ändras före genomförandetidens utgång beror på det ökade intresset för Hemavan och anläggandet av gondolliften.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

MSBN, Storumans kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförandet av planen.

Kommunen kommer anlgga, äga och ansvara för drift av vattenverket (**E**₁).

Hemavan Alpint AB (eller aktuell ägare av skidbacken) kommer att äga och ansvara för drift av skidbacken (**N**₁) och parkeringen (**P**).

För (**VÄG**) samt (**GÅNG** och **CYKEL**) gäller kommunalt huvudmannaskap. Väg E12 är stalig.

Den allmänna platsmarken (**GATA**) och (**NATUR**) öster om väg E12 har enskilt huvudmannaskap eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger i omkringliggande områden. Större delen av vägnätet inom Hemavan sköts och underhålls av gemensamhetsanläggningar.

Planförslaget möjliggör för permanentbostäder men då Hemavan är en skidort är det troliga att större delen av planområdet kommer att nyttjas för fritidshusboende.

Avtal

Planen tas fram av MSBN Storumans kommun, genom avtal med exploatör/fastighetsägare/konsult.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Storumans kommun och exploatören/fastighetsägaren innan planen antas. Exploateringsavtalet kommer företrädesvis hantera frågor kring byggande av bro över väg E12 samt anläggande av infrastruktur. Konsekvenserna av exploateringsavtalet är att exploatören/fastighetsägaren står för kostnader för anläggande av all infrastruktur inom området samt att vite kommer att utgå om inte bro över väg E12 senast är uppförd enligt överenskommelse (sannolikt senast under år 2025).

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15 § plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Kommunen bedömer att det i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I och med genomförandet av detaljplanen kan berörda fastigheter avstyckas och säljas för reglerat ändamål.

| Fastighet | Ägare | Förändringar |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Björkfors 1:342 (del av) | Hemavan Alpint AB | Fastigheten avstyckas för bostäder/hotell eller liknande, handel, besöksanläggningar, kontor respektive skidbacke med tillhörande verksamheter. |
| Björkfors 1:1018 | Hemavan Alpint AB | Fastigheten avstyckas för bostäder/hotell eller liknande, handel, besöksanläggningar och kontor. |
| Björkfors 1:5 (del av) | Storumans kommun | Fastigheten avstyckas för vattenverk respektive parkering. Storumans kommun kommer att äga vattenverket och Hemavan Alpint AB kommer att äga parkeringen. |
| Del av Björkfors 1:943 (del av) | Hemavan Alpint AB | Del av fastigheten avstyckas för natur, gata samt yta för avfall. Ägande och skötsel avses via gemensamhetsanläggning. |
| Björkfors S:2 | Samtliga hemman inom Tärna socken | Ingen förändring. |
| Björkfors 1:12 | Privatpersoner | Ingen förändring. |



Berörda fastigheter. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

Ledningsrätt eller servitut för allmänna ledningar behöver bildas (**u**).

För Drottninggatan ansvarar Solbakken vägförening, genom gemensamhetsanläggningen Björkfors GA:45. Planområdet ansluts till denna för möjlighet till utfart via Drottninggatan.

Gemensamhetsanläggning (-ar) för gata, naturmark, avfallshantering och carportar/parkeringsplatser inom planområdet behöver bildas separat. För att möjliggöra detta regleras (**g**) på plankartan (för kvartersmarken).

Inom planområdet finns ett servitut för utfart till förmån för Björkfors 1:1018. Servitutet kommer att behöva upphävas och ersättas av en ny gemensamhetsanläggning i samband med plangenomförandet.

Servitut avseende rätt till in-/utfart till parkeringsområdet på den västra sidan av väg E12 via vattenverkstomten (**E₁**) behöver upprättas (**a**).

Tredimensionell fastighetsindelning

De flesta fastigheter utgör en yta på marken, men en fastighet kan också vara under jord (som ett garage) eller ovanför marken (som en ägarlägenhet i ett bostadshus). Fördelarna med 3D-fastigheter är till exempel att byggnader kan användas effektivare genom att befintliga hus byggs på med ytterligare våningsplan.

På plankartan har förutsättningar för en tredimensionell fastighetsindelning skapats genom kombinationer av användningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen samt lantmåteriförrättningar för bildande/ombildande av fastigheter, gemensamhetsanläggningar, upphävande av servitut, ledningsrätter med mera.

Kommunen ansvarar och bekostar anläggande av nytt vattenverk och Hemavan Alpint AB för parkering på västra sidan väg E12.

För kostnader som härrör från genomförandet av planen ansvarar respektive exploatör/fastighetsägare.

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.

Behov av kompletterande tillstånd

Inga kompletterande tillstånd bedöms behövas i samband med planens genomförande.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse och handlingarna har reviderats utifrån denna samt pågående diskussioner med bland annat Trafikverket.

Efter granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att reviderats/kompletterats om så bedöms vara relevant.

Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Beställare

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun

Kommunens handläggare

Ulrika Kjellsdotter

Planförfattare

Pethra Fredriksson och Johanna Söderholm, Tyréns AB

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Sonja Eliasson

Planchef

Ulrika Kjellsdotter

Handläggare