

Detaljplan för del av fastigheterna Björkfors 1:11, 1:692 m.fl. Storumans kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planbeskrivning

Handlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning med illustration, genomförandebeskrivning och fastighetsägareförteckning.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att, i anslutning till befintlig fritidsbebyggelse, möjliggöra anläggandet av en vändplan, uppföra lokalgata till fastigheterna Björkfors 1:696, 1:697 och 1:698, utöka fastigheterna Björkfors 1:308 och 1:698 samt säkerställa den sommarled som utgår från vägen ovanför fastigheten Björkfors 1:698.

Plandata

Planen sträcker sig mellan den norra gränsen för Björkfors 1:11 och den södra gränsen för Björkfors 1:229.
Planen omfattar ca 0,5 ha.

Tidigare ställningstaganden

Det nya planområdet kommer att gränsa mot två äldre byggnadsplaner:

1. Förslag till ändring av byggnadsplan för del av fastigheterna Björkfors 1:11, 1:125 m fl (SP3, Hemavan), fastställd 1975-09-17
2. Förslag till ändring av byggnadsplan för del av fastigheterna Björkfors 1:95, 1:300 m fl (SP3, Hemavan), fastställd 1977-07-08
3. Detaljplan för Lantmäteribacken i Hemavans samhälle, laga kraft 1994-10-14.
4. Detaljplan för BJÖRKFORNS 1:11 och BJÖRKFORNS 1:229, Storumans kommun, Västerbottens län, laga kraft 31 maj 2006.

Utöver detta finns även en fördjupad översiktsplan för Hemavan antagen 2011 samt "Förslag till komplettering av planeringspolicy för fritidsbebyggelse i Storumans kommuns fjällområde" antagen av KF 2002-02-26. Detaljplanen strider inte mot ovan redovisade planer och dokument.

I den fördjupade översiktsplanen markeras det område som omfattas av tomtmark som fritidsboende.

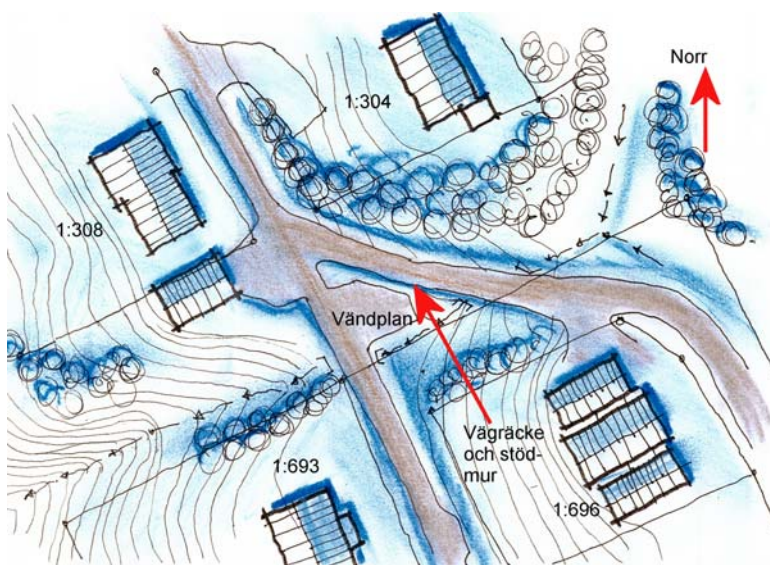
I detaljplanen från 2006 (BJÖRKFORS 1:11 och BJÖRKFORS 1:229) påtalas vikten av en befintlig sommarled i området. Denna led säkerställs i denna plan.

Förutsättningar och förändringar

Detaljplanen har sitt ursprung i att det i anslutning till Björkfors 1:308 tidigare uppfördes ett garage/gästhus som placerades utanför avsedd fastighet. Vägföreningen för SP3 området framförde klagomål på detta och frågan om vändplan och svartbygge väcktes. Den nya planen har tillkommit för att i plan stadfästa vändplanens läge och få uppfört garage/gästhus inom avsedd fastighet. I samband med detta görs delvis ny väg upp till de tre översta tomterna i det senaste planområdet.

Från den väg som löper på ovansidan av bland annat Björkfors 1:698 går en sommarled upp till en naturskön rastplats vid ett forssystem i Kvarnbäcken. I anslutningen mellan SP3 och Björkfors 1:11 finns en mindre bäck som ingår i ett äldre vattenfördelningsystem. Detta system är idag ur funktion men planen är utformad så att vattenföringen kan återupptas utan hinder ur plansynpunkt.

Planförslag



Ny vändplan redovisas på plankartan och illustrationer till vänster. På den mest kritiska punkten kommer nivåskillnaden, mellan körbanan i backen upp mot 1:696 och vändplanens inre del mellan att vara mer än 3 meter med ett horisontellt avstånd på mindre än 2 meter. På grund av den starka lutningen och höjd-

skillnad måste genomkörningsskydd i form av exempelvis en Kolsvabalk längs del av lokalgatan upp mot 1:696 m.fl. och stödmur anordnas.

Lokalgata redovisas i ny sträckning upp till ovansidan de tre fastigheterna Björkfors 1:696 till 698.

Björkfors 1:698 ges möjlighet till utvidgning av fastigheten genom att föra en mindre areal naturmark till fastigheten (ca 400 m²). Denna bit har tidigare planlagts som naturmark för att skydda sommarleden som efter planen från

2006 har sin början på den väg som ansluter till naturmarken. Efter dikesgrävningar och andra arbeten har tillgängligheten till, den i planen från 2006 påtade, sommarleden skadats. För att lösa uppkommen situation och säkerställa leden införs i planen bestämmelse om att bro över diket och spång över det våta området skall uppföras för att möjliggöra anslutning till den ursprungliga dragningen av sommarleden.

Största bruttoarean för fastigheten Björkfors 1:698 ändras till 150 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnad för att anpassa till de bygglov som tidigare lämnats och därmed inte medföra ytterligare byggrätt. Största bruttoarean för Björkfors 1:308 ändras till 120 och 50 kvm för att anpassa till de bygglov som tidigare lämnats och därmed inte medföra ytterligare byggrätt.

Taklutning ändras till 30 grader för att följa nu gällande detaljplan. Då ingen ytterligare byggrätt tillförs, utöver det redan bebyggda, har prickmark ingen funktion.

Sammanfattningsvis vad gäller planbestämmelserna (byggnaders utformning) så ligger endast fastigheterna Björkfors 1:308 och 1:698 inom det nya planområdet. Övriga fastigheter berörs inte av planändringen. Utformning och läge på vändplanen ska utredas vidare av kunnig vägprojektör. Se vidare kommunens kommentarer under Sp3-samfällighetsföreningens yttrande.

EL-distribution

Vid all planerad grävning i mark ska lednings-ägaren kontaktas och kabelsättning begäras.

Inga särskilda u-områden för skydd av ledningar införs på plankartan eftersom det gäller 0,4kV (lågspänningsledning) inom planområdet. U-områden krävs endast för högspänningsledning, 10kV och uppåt. 0,4kV-ledningarna är lätta att flytta, men innebär en (rimlig) kostnad för exploatören. Vid all planerad grävning i mark ska lednings-ägaren kontaktas och kabelsättning begäras. Inga särskilda u-områden för skydd av ledningar kommer att kompletteras plankartan eftersom det gäller 0,4kV (lågspänningsledning). U-områden krävs endast för högspänningsledning, 10kV och uppåt. 0,4kV-ledningarna är lätta att flytta, men innebär en (rimlig) kostnad för exploatören.

Miljökonsekvenser

En behovsprövning av miljökonsekvensbeskrivning ger, med stöd av kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, att den påverkan som denna plans genomförande skulle få på miljön inte på något område föranleder genomförande av en miljöbedömning / miljökonsekvensbeskrivning.

Föreslagen plan medför inte något betydande intrång i eller förändring av miljön i Hemavan.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Ärendets handläggning

Planen handläggs enligt så kallat normalt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande medför anläggande av en vändplan, uppförande av till fastigheterna Björkfors 1:696, 1:697 och 1:698 samt utökande av fastigheterna Björkfors 1:308 och 1:698. Den tillkommande vägen (enklare transport- och gångväg) till Björkfors 1:696-1:698 avses inte ingå i gemensamhetsanläggningen efter överenskommelse med samfällighetsföreningen.

Inom området som ska införlivas med Björkfors 1:308 är idag upplåtet utrymme, som parkområde, för Björkfors ga:6. För att genomföra fastighetsregleringen måste därför Björkfors ga:6 omprövas. Möjligheten till omprövning får prövas i en kommande lantmäteriförrättning.

Ekonomi

Fastigheterna Björkfors 1:308 och Björkfors 1:696, 1:697 och 1:698 svarar till lika delar för kostnaderna kring upprättande av detaljplanen.

Kommunen avtalar genom exploateringsavtal med fastigheten Björkfors 1:698 om uppförande av gångbro över dike och spång för anslutning till sommarled i enlighet med plankarta. Genom exploateringsavtal regleras även genomförandet av ny vändplan.

Umeå i januari 2012
Reviderad mars 2017

ARKINOVA ARKITEKTER KB

Ivar Bengtsson
Arkitekt