



**Storums  
kommun**  
LUSPIE

# Planbeskrivning

---

Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:1349 m.fl.,  
Hemavan, Storums kommun, Västerbottens län  
Upprättad 2025-07-08

*Dnr: MB-2021-385*

*Samrådshandling*



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>ÄRENDEINFORMATION .....</b>	<b>5</b>
OM DETALJPLANEN .....	5
PLANLAGSTIFTNING .....	5
PLANFÖRFARANDE .....	5
INFORMATION OM PLANKARTA .....	5
PLANHANDLINGAR .....	5
<b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>	<b>6</b>
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>7</b>
HELA DETALJPLANEN.....	7
GENOMFÖRANDETID .....	9
ALLMÄN PLATS .....	9
<i>Huvudmannaskap</i> .....	9
KVARTERSMARK.....	10
BEFINTLIGT .....	12
<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>	<b>15</b>
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	15
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK .....	15
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	15
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK .....	18
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK .....	19
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>20</b>
KOMMUNALA.....	20
<i>Detaljplan</i> .....	20
<i>Planbesked</i> .....	21
<i>Översiktsplan</i> .....	22
RIKSINTRESSEN .....	23
<i>Friluftsliv</i> .....	23
<i>Trafikkommunikation</i> .....	23
<i>Rörligt friluftsliv</i> .....	23
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN .....	23
MILJÖKVALITETSNORMER .....	24
<i>Vatten</i> .....	24
RENNÄRING .....	24
NATURMILJÖ.....	24
<i>Arter</i> .....	25
<i>Dagvatten</i> .....	25
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	26



<i>Omgivningsbuller</i> .....	26
<i>Risk för olyckor</i> .....	26
<i>Risk för översvämning</i> .....	28
<i>Risk för erosion, skred och ras</i> .....	28
<i>Förorenad mark</i> .....	28
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	28
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	28
KULTURMILJÖ .....	28
TEKNIK.....	28
SERVICE .....	29
TRAFIK.....	29
<i>Parkering</i> .....	30
<b>PLANERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>31</b>
KOMMUNALA.....	31
<i>Detaljplan</i> .....	31
<i>Grundkarta</i> .....	31
<i>Översiktsplan</i> .....	32
<i>Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808)</i> .....	32
<i>Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan</i> .....	32
UTREDNINGAR .....	33
<i>Dagvattenutredning</i> .....	33
<i>Naturvärdesinventering</i> .....	33
<i>Geoteknisk utredning</i> .....	33
<i>Trafikutredning</i> .....	34
ANNAT .....	34
<i>Parkeringsnorm</i> .....	34
<b>KONSEKVENSER.....</b>	<b>35</b>
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	35
RIKSINTRESSE .....	35
<i>Friluftsliv</i> .....	35
<i>Trafikkommunikation</i> .....	35
<i>Rörligt friluftsliv</i> .....	35
MILJÖ.....	35
<i>Miljöbedömning</i> .....	35
<i>Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)</i> .....	35
<i>Dagvatten</i> .....	36
MILJÖKVALITETSNORMER .....	37
<i>Vatten</i> .....	37
RENNÄRING .....	38
NATUR .....	38
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	39
<i>Beräkning av omgivningsbuller</i> .....	39



<i>Översvämning</i> .....	40
<i>Olyckor</i> .....	40
<i>Erosion</i> .....	40
<i>Skred och ras</i> .....	40
<i>Landskapsbild</i> .....	40
<i>Skuggning</i> .....	41
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN .....	43
TRAFIK.....	43
<i>Motortrafik</i> .....	43
<i>Gång- och cykeltrafik</i> .....	44
<i>Parkering</i> .....	44
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>45</b>
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	45
<i>Förändrad fastighetsindelning</i> .....	45
<i>Rättigheter</i> .....	45
TEKNISKA FRÅGOR.....	46
<i>Utbyggnad allmän plats</i> .....	46
<i>Utbyggnad vatten och avlopp</i> .....	46
EKONOMISKA FRÅGOR .....	46
<i>Planekonomisk bedömning</i> .....	46
<i>Planavgift</i> .....	46
<i>Drift allmän plats</i> .....	46
<i>Drift vatten och avlopp</i> .....	46
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	47
<i>Exploateringsavtal</i> .....	47
<i>Tidplan</i> .....	47
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....	47



## Ärendeinformation

### Om detaljplanen

Namn:	Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:1349 m.fl.
Kommun:	Storumans kommun
Diarienummer:	MB-2021-385
Påbörjad:	2021-03-31
Laga kraft:	
Beslutsprotokoll:	

### Planlagstiftning

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanens reglering följer:

- *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan*
- *Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan*
- *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*

### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med *utökat förfarande* enligt plan- och bygglagen (2010:900).

### Information om plankarta

Plankartan är ritad i Focus Detaljplan (23.1) med SIS Bestämmelsekatalog 2022\_11\_01.

### Planhandlingar

Handlingar tillhörande detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Utredningar:

- Trafikutredning, Norconsult Sverige AB, 2024-01-11
- Geoteknisk undersökning, LejonGEO AB, 2024-02-13
- Markteknisk undersökningrapport (MUR), LejonGEO AB, 2023-09-16
- Naturvärdesinventering, Sweco, 2024-10-14



- PM – Förutsättningar för dimensionering av VA-ledningar, Sweco AB, 2025-06-19
- Dagvattenutredning, Sweco AB, 2025-05-14
- Solstudie, SandellSandberg, 2025-06-11

## **DETALJPLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för centrumändamål och bostäder och därtill nödvändiga ytor för dagvattenhantering.

Detaljplanen syftar även till att skapa planmässiga förutsättningar för det rörliga friluftslivet för skidanläggning och säkerställa del av Lapplandsleden som passerar genom området.

Centrumändamålet inrymmer bland annat möjligheten till hotell-, konferens- och rekreationsanläggning. Inom planlagd kvartersmark för bostäder syftar detaljplanen till att möjliggöra småhus och flerbostadshus med, i första hand, gemensamma ytor för parkering, tillfartsväg, snöupplag och dylikt. Detaljplanen syftar avslutningsvis till att åstadkomma gemensamma gestaltande bebyggelsesdrag för området som helhet.



## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### Hela detaljplanen



Illustrationsplan med förslag på hur planområdet kan exploateras (SandellSandberg)

Planområdet är cirka 5 hektar.

Detaljplanen möjliggör hotell eller motsvarande boende för tillfällig övernattnig, restaurang, handel eller annan typ av besöksinriktad verksamhet med central placering i Hemavan intill anslutande gång- och cykelväg längs E12:an. Byggrättens storlek, utformning och placering har avvägts med hänsyn till platsens kvaliteter såsom topografi, väderstreck, utblickar och tillträde till närliggande frilufts- och besöksanläggningar.



Visionsbild över nytt hotell inom planområdet (SandellSandberg)

I förlängningen av Per Ers väg möjliggörs ett bostadskvarter. Bostäderna får uppföras med en högsta exploateringsgrad på 150 m<sup>2</sup> per fastighet och en högsta nockhöjd på 8 meter. Utöver den begränsande nockhöjden får ett suterrängplan anordnas för att möjliggöra anpassning till terrängen i området.

Den föreslagna exploateringen kommer att bidra till att området stärks i Hemavan. Planområdet ligger i ett relativt centralt läge i Hemavan och föreslagen bebyggelse avser att tillgodose det ökande antalet besökande i Hemavan. Bebyggelsens skala samspelar med skalan på andra sidan Blå vägen. Nockhöjderna på tillkommande byggnader tillåts, precis som på södra sidan av Blå vägen, att vara något högre för att stärka centrumkänslan. Det föreslagna hotellet är tänkt som ett landmärke i området och sticker ut med sin arkitektoniska gestaltning. Då planen möjliggör för ett område som sticker ut i höjd, volym och arkitektur blir den arkitektoniska idén viktigt vid genomförandet. Byggnaderna ska samverka med omgivande byggnader. Bebyggelsestrukturen ska leda till ett unikt och attraktivt område med tonvikt på både vinter- och sommarturism. Höga arkitektoniska ideal bör prägla området. Fasadmateriäl bör utföras av trä i dämpande naturtoner.



I den södra delen av planområdet vid centrumanläggningarna kommer ett skidtorget att skapas. Skidtorget ska tillföra en samlingsplats vid liftarna där det även kan finnas annan service som parkering, skiduthyrning, caféer och restauranger.

Inom planområdet som helhet ska mark och byggnader anläggas/iordningställas och uppföras med hänsyn till lokal dagvattenhantering. Marktytor liksom diken och rinnstråk av stor betydelse för dagvattenhanteringen har planlagts särskilt.

Detaljplanen bedöms delvis strida mot översiktsplanen då området närmast E12 är utpekad som skyddsvärd jordbruksmark. Övrig utpekad markanvändning är turistanläggning, boende/service och alpint intresseområde. Avsteget från översiktsplanen i den norra respektive sydöstra delen motiveras av att planerad markanvändning med möjlighet till hotell, restaurang och andra centrumaktiviteter, följer översiktsplanens övergripande princip att koncentrera boende för besöksnäringen i centrala lägen i Hemavan och i anslutning till säkra vägförbindelser för oskyddade trafikanter.

### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från och med det datum detaljplanen fått laga kraft.

### **Allmän plats**

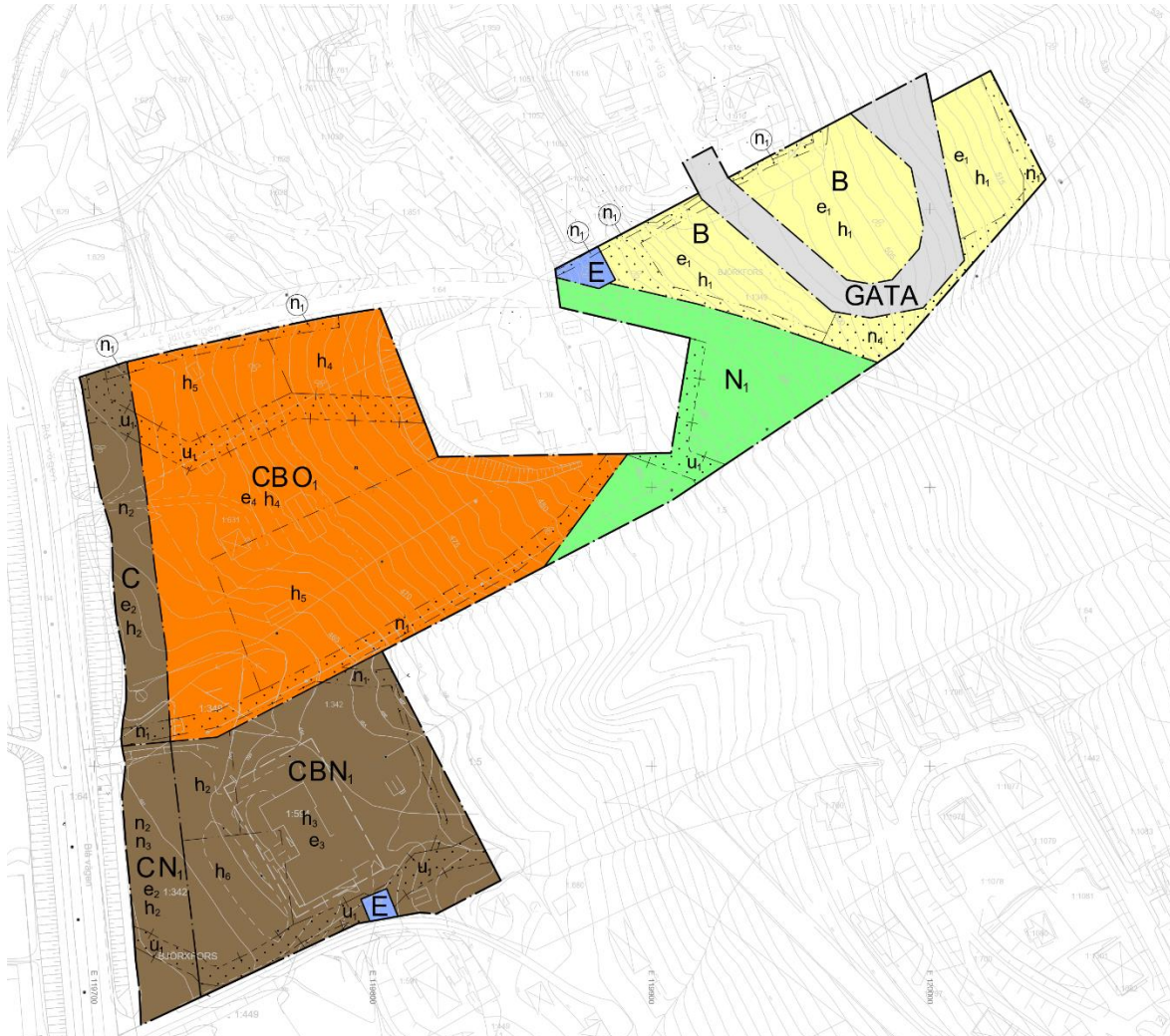
I den norra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för en ny gata som fortsättning av Per Ers väg.

### **Huvudmannaskap**

För allmän plats råder enskilt huvudmannaskap.



## Kvartersmark



Plankarta vid samråd.

Kvartersmarken är reglerad för centrumändamål, bostäder, hotell och friluftsliv. Därutöver medges tekniska anläggningar, såsom nätstation. Centrumändamål inrymmer hotell eller motsvarande boende för tillfällig övernattnig, restaurang eller annan besöksinriktad verksamhet såsom handel eller service.

I den norra delen möjliggör planen för bostäder. Bostäderna kan uppföras som mindre flerbostadshus eller som fristående villor eller parhus.



Inom övriga delar av planområdet regleras den sammanlagda byggrätten till en byggnadsarea på cirka 6 230 m<sup>2</sup> fördelat på de olika användningsområden med en exploateringsgrad. Bebyggelsen är reglerad med en högsta nockhöjd angivet från nollplan för en anpassning till befintlig terräng.

Inom planområdet eftersträvas en sammanhållen bebyggelse. Fasad ska vara i naturligt behandlat eller obehandlat trä alternativt färgsatt i falurött eller dova kulörer i grå, svart, brun eller grön jordton. Fönster och snickerier får avvika.



Exempel på färger och material som omfattas av bestämmelser om utformning.

Till planlagda ändamål hör behov av eventuella komplementbyggnader samt behov av tekniska anläggningar.

Gällande detaljplan söder om E12 möjliggör för en bro över E12. Denna lösning är fortfarande möjligt med detta förslag till detaljplan. Bron kan ansluta i marknivå alternativt angöra mot ny byggnad. Planen möjliggör för en flexibel utformning av en framtida bro som kan anpassas efter framtida förutsättningar och behov.

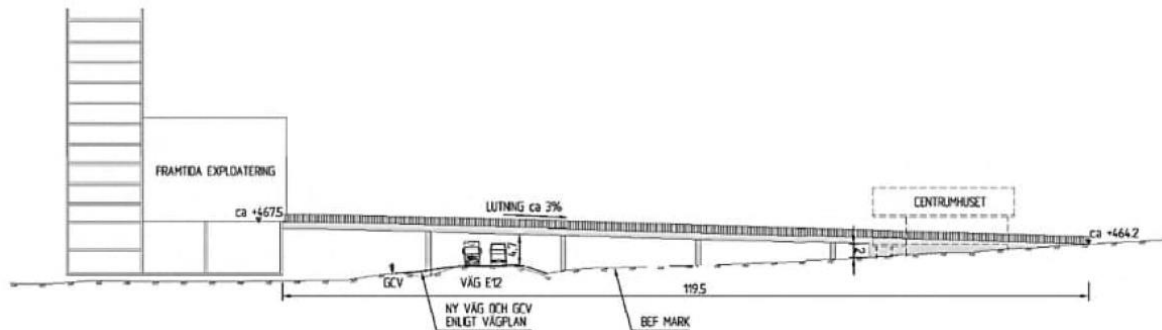


Illustration av möjlig brosektion över E12. Aktuell planområde till höger i bild. Källa: Tyréns AB

## Befintligt



Foto

taget nordost om planområdet, från centrumliften. Längst ner i bild anas "Centrumhuset".

Planområdet ligger centralt i Hemavan och gränsar i öst-sydöst till skidnedfarten "Centrumbacken" och den så kallade "Centrumliften" som är privatägd. I väster gränsar planområdet till E12:an, från vilken planområdet nås via Fjällstigen och Per Ers väg. Längs Per Ers väg finns en blandning av permanent-, och fritidshusboende i sluttande terräng. Planområdet omger nuvarande Hemavan fjällstation, vars ursprungsbyggnad uppfördes på platsen 1957 och vars verksamhet fortsatt är inriktad mot logi och turism. År 2022 uppfördes ett boendeanneax inom fastigheten.



Hemavan fjällstation. Till vänster sett från Fjällstigen. Till höger syns annexet sett från öst, skidbacken.



Befintlig bebyggelse på fastigheten Björkfors 1:631.

Planområdet ligger i sluttande terräng ned mot väg E12 och omfattar fastigheterna Björkfors 1:631, 1:342, 1:194 och 1:1349. Den senare hyser ingen bebyggelse medan Björkfors 1:631 utgör en avstyckad bostadsfastighet med en småbostad i två våningar och tillhörande bostadskomplement. Boningshuset liksom gårdshusen är samtliga iklädda tak av pannplåt med fasader av locklist- samt slät stående träpanel målade med röd slamfärg. Bostadsfastigheten nås direkt via in-/utfart mot väg E12. På Björkfors 1:594 finns idag det så kallade "Centrumhuset" med restaurang- och besöksinriktad verksamhet samt en besöksparkering.



Befintlig byggnad "centrumhuset" inom Björkfors 1:594.

Vegetationen inom planområdet består av gles björkskog i obebyggda delar, trädgårdsvegetation med buskar och ensartade barr- och lövträd inom bostadsfastigheten samt öppen, tidigare hävdad, mark närmast väg E12.

Söder om planområdet och "Centrumbacken" angränsar bostadskvarter samt ytterligare hotellanläggningar och boende för uthyrning, däribland Hemavans högfjällshotell. Detaljhandel såsom livsmedelsbutik, tankstation och restauranger samt förskola ligger inom 500 meter från planområdet.

Planområdet präglas av bergets sluttning med brantare lutning längst i nordöst som flackar ut i riktning mot sydväst. Diagonalt över planområdet löper Lapplandsleden.



## **MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR**

### **Användning av allmän plats**

#### **[GATA] Lokalgata**

Bestämmelsen syftar till att reglera gata avsedd för trafik, inklusive gång- och cykeltrafik.

### **Användning av kvartersmark**

#### **[B] Bostäder**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra småhus samt flerbostadshus för permanent boende och fritidsboende. I användningen ingår komplementbyggnader.

#### **[C] Centrum**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för centrumverksamheter inom planområdet.

#### **[E] Teknisk anläggning**

Bestämmelsen syftar till att reglera tekniska anläggningar för områdets behov av teknisk infrastruktur. Syftet är att säkerställa utrymme för befintliga nätstationer.

#### **[N<sub>1</sub>] Friluftsliv**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för friluftsliv, exempelvis skidbacke och grillplatser, inom del av planområdet. Bestämmelsen syftar även till att bevara befintlig vandringsled.

#### **[O<sub>1</sub>] Hotell**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett hotell att uppföras i den östra delen av planområdet.

## **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

### ***Begränsning av markens utnyttjande***

#### **[prickmark] Marken får inte förses med byggnadsverk**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga byggnader placeras där det finns befintliga diken eller ledningar.



### ***Fastighetsstorlek***

**[d1] Minsta fastighetsstorlek är 500 m<sup>2</sup>**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa minsta fastighetsstorlek för tomterna i planområdets norra del.

### ***Höjd på byggnadsverk***

**[h1] Högsta nockhöjd är 8 meter. Vid suterränghus beräknat från underkant bjälklag**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa höjden för tillkommande småhusbebyggelse i områdets norra del.

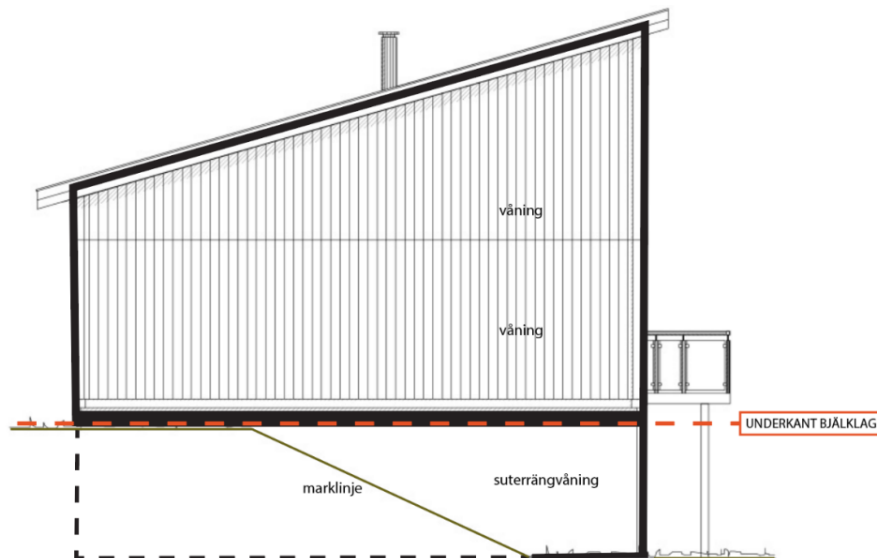


Illustration som visar underkant bjälklag som är utgångspunkt vid beräkning av nockhöjd.

**[h2] Högsta nockhöjd är 15 meter.**

Bestämmelsen syftar till säkerställa höjden för bostäder och centrumverksamheter.

**[h3] Högsta nockhöjd är 18 meter.**

Bestämmelsen syftar till säkerställa höjden för bostäder och centrumverksamheter. I det norra området med bestämmelsen h<sub>3</sub> planeras i huvudsak ett punkthus att uppföras.



**[h4] Högsta nockhöjd är 20 meter.**

Bestämmelsen syftar till säkerställa höjden för bostäder, hotell och centrumverksamheter.

**[h5] Högsta nockhöjd är 490 möh, RH2000**

Bestämmelsen syftar till säkerställa höjden för bostäder, hotell och centrumverksamheter. Inom området med bestämmelsen h5 planeras i huvudsak en hotellbyggnad att uppföras.

**[h6] Högsta nockhöjd är 25 meter.**

Bestämmelsen syftar till säkerställa höjden för bostäder och centrumverksamheter.

***Markens anordnande och vegetation***

**[n1] Marken ska vara tillgänglig för dagvattendike**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för dagvattenhantering inom planområdet.

**[n2] Marken ska vara tillgänglig för dagvattendamm.**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för dagvattenhantering inom planområdet.

**[n3] Marken får överbyggas med bro.**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att en bro byggs över E12 för att koppla samman bostadsområdet öster om E12 med planområdet.

**[n4] Snöupplag**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för snöupplag.

***Markreservat för allmännyttiga ändamål***

**[u1] Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintliga ledningar kan ligga kvar.



### *Placering*

**[p1] Bostäder får sammanbyggas i fastighetsgräns**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för att bostäderna i norr kan sammanbyggas i fastighetsgräns.

### *Utnyttjandegrad*

**[e1] Största byggnadsarea är 150 m<sup>2</sup> per fastighet.**

Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor del av respektive fastighet som får bebyggas.

**[e2] Största byggnadsarea är 15% av användningsområdet. (Avgränsas av användningsgräns)**

Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor del av respektive användningsområde som får bebyggas. Byggnadsarean uppgår till cirka 300 m<sup>2</sup> inom respektive användningsområde.

**[e3] Största byggnadsarea är 20% av användningsområdet. (Avgränsas av användningsgräns)**

Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor del av respektive användningsområde som får bebyggas. Byggnadsarean uppgår till cirka 1 780 m<sup>2</sup> inom användningsområdet.

**[e4] Största byggnadsarea är 25% av användningsområdet. (Avgränsas av användningsgräns)**

Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor del av respektive användningsområde som får bebyggas. Byggnadsarean uppgår till cirka 3 850 m<sup>2</sup> inom användningsområdet.

## **Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark**

### *Huvudmannaskap*

**Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det är en gemensamhetsanläggning som ska drifta och underhålla gatan samt naturmarken. Intilliggande bostadsområde, med vilken del av planområdet delar infartsväg (Fjällstigen) har enskilt huvudmannaskap.



## Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

### *Skydd mot störningar*

***Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är över 65 dBA.***

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäderna utformas på ett sådant sätt att gällande riktvärden för buller hålls.

***Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.***

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäderna utformas på ett sådant sätt att gällande riktvärden för buller hålls.

### *Takvinkel*

***Minskat takvinkel är 10 grader***

Bestämmelsen syftar till att reglera en minsta takvinkel med hänsyn till avrinning och snölast.

### *Utformning*

***Fasad ska vara i naturligt behandlat eller obehandlat trä alternativt färgsatt i falurött eller dova kulörer i grå, svart, brun eller grön jordton. Fönster och snickerier får avvika.***

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse utformas på ett sådant sätt att den passar in i området. Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska utformas för att minska den visuella påverkan på landskapet, samverka med närliggande bostadsbebyggelse och smälta in naturmiljön.



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Kommunala

#### Detaljplan

Den största delen av planområdet är inte detaljplanelagt sen tidigare. Planområdet omfattar delvis följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Kvarnbäcksområdet (Del av Björkfors 1:6 m.fl.) i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län (2421-P92/5)*

Laga kraft: 1990-12-20

Detaljplanen reglerar ett kvarter för flerbostads- och småhusbebyggelse samt en hotellfastighet (SMU-gården) på Storkittelhobbens sydvästra fjällsluttning. Fjällstigen och Per Ers väg regleras som allmän plats för gata till en bredd av 12 meter. Fjällstigens förlängning är reglerad som gång- och cykelväg inom allmän plats för natur.

- *Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:595 m.fl. i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län (2421-P2021/4)*

Laga kraft: 2021-08-05

Detaljplanen reglerar handelslokaler, hotell, kontor och bostäder med tillhörande parkering väster om E12 i höjd med "Centrumbacken". Detaljplanen ger planmässiga förutsättningar för anläggande av en bro över E12 mellan planlagt handels- och bostadskvarter och "Centrumbacken".

- *Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:5, 1:7 m.fl. (Centrumliften, Kungsbacken, Tärna Fjällpark m.m.) i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län (2421-P88/7)*

Laga kraft: 1988-05-26

Detaljplanen reglerar bostäder, hotell, centrumanläggning, vattenreservoar, transformatorstation, lift- och skidområde, trädgårdsanläggning och parkering för ett större område öster om E12.

Gällande detaljplaner upphör att gälla i berörd del när beslut att anta en ny detaljplan vinner laga kraft.





## Översiktsplan

I *Fördjupad översiktsplan för Hemavan 2011*, antagen 2011, ligger del av planområdet närmast E12:an inom område utpekade för "turistboende" och området strax ovanför inom utpekade område för "turistanläggning, boende/service". Norr om Lapplandsleden ingår del av planområdet i "Alpint intresseområde".

Av översiktsplanen framgår att en utveckling turistnäringen i Hemavan ska eftersträvas. Besöksnäringen dominerar näringslivet på orten och är en bas för bygdens försörjning. Tillsammans med Tärnaby ska Hemavan fungera som centra för handel, service och arbete för den bofasta befolkningen.

Tillkommande service och aktivitetsutbud ska lokaliseras inom centrala delar av Hemavan och i samverkan med befintligt utbud. För att Hemavan på lång sikt ska bli en attraktiv och välfungerande turistort för de som inte har tillgång till egen bil vid sin vistelse behöver en medveten planering av samhällets utbyggnad ske. En förväntad ökad turisttillströmning med flyg och kollektiva trafikslag gör det även angeläget att tillskapa övernattningsmöjligheter för besökare utan eget transportmedel i centrala lägen i Hemavan. För sådana besökare kommer det sannolikt råda ett ökat behov att kunna röra sig mellan och ta del av olika aktiviteter dag- och kvällstid. Säkra gång- och cykelvägar eller skidförbindelser mellan boendet och ortens service- och aktivitetsutbud ska prioriteras.

Hemavans alpina förutsättningar utgör den viktigaste basförutsättningen för besöksnäringen vintertid och får inte äventyras av konfliktskapande intrång, varför det inom alpint intresseområde också råder företräde för den alpina markanvändningen. Inom det alpina intresseområdet bedöms det dock generellt mer angeläget att förtäta det nuvarande skidområdet och göra det mer innehållsrikt, snarare än att utvidga detsamma. Utvecklingen av skidområdet bör lämpligen kunna ske i takt med fortsatt bebyggelseutvidgning.

För att inte skapa för stort "parkeringstryck" i centrumområdet ska framför allt daggäster till det alpina skidområdet främst hänvisas till parkeringar och liftar utanför detta område. Centrumliften bör inte fungera som "entredörr" till det alpina skidområdet för daggäster. Det skulle innebära ett stort behov av parkeringsplatser i en del av samhället där detta av miljöskäl inte är önskvärt. Parkering för dag-gäster bör istället ske i anslutning till övriga liftstationer.

Planområdet ligger cirka 400 meter från kollektivtrafikhållplats samt cirka 800 meter från Hemavan Tärnaby Airport, vilket skapar goda förutsättningar att möta efterfrågan på boende från icke bilburna besökare. Tillskapande av boende för icke bilburna besökare i centrala lägen i samhället utgör i sig en långsiktig riktlinje i översiktsplanen.



### ***Motivering till avsteg***

Föreslagen markanvändning i detaljplanen överensstämmer med planerad markanvändning i översiktsplanen i del som avser "turistanläggning, boende/service". Avsteget från översiktsplanen i den norra respektive sydöstra delen motiveras av att planerad markanvändning med möjlighet till hotell, restaurang och andra centrumaktiviteter, följer översiktsplanens övergripande princip att koncentrera boende för besöksnäringen i centrala lägen i Hemavan och i anslutning till säkra vägförbindelser för oskyddade trafikanter. Planområdet ligger cirka 400 meter från kollektivtrafikhållplats samt cirka 800 meter från Hemavan Tärnaby Airport, vilket skapar goda förutsättningar att möta efterfrågan på boende från icke bilburna besökare. Tillskapande av boende för icke bilburna besökare i centrala lägen i samhället utgör i sig en långsiktig riktlinje i översiktsplanen.

### **Riksintressen**

#### **Friluftsliv**

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

#### **Trafikkommunikation**

Planområdet gränsar till riksintresse för trafikkommunikation (E12) enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

#### **Rörligt friluftsliv**

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken**

Enligt 3 kapitlet miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Av bestämmelserna framgår ett antal särskilda markanvändningsintressen som så långt som möjligt ska skyddas såsom jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt känsliga områden samt mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen, yrkesfisket eller vattenbruk. Inom planområdet är ett område närmast väg E12, utpekad för "skyddsvärd jordbruksmark/-miljö" i *Fördjupad översiktsplan för Hemavan 2011*.



## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

Avrinningen från planområdet sker till Umeälven (SE730861-146315), vilken är en ytvattenförekomst. Vattenförekomstens ekologiska status är otillfredställande på grund av kraftigt modifierat vatten från energiutvinning genom vattenkraft. Detta ger dålig konnektivitet på grund av dammar, slussar och barriärer. Vattenförekomstens kemiska status uppnår ej god på grund av förorenade ämnen som bromerade difenyleter, bly, blyföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

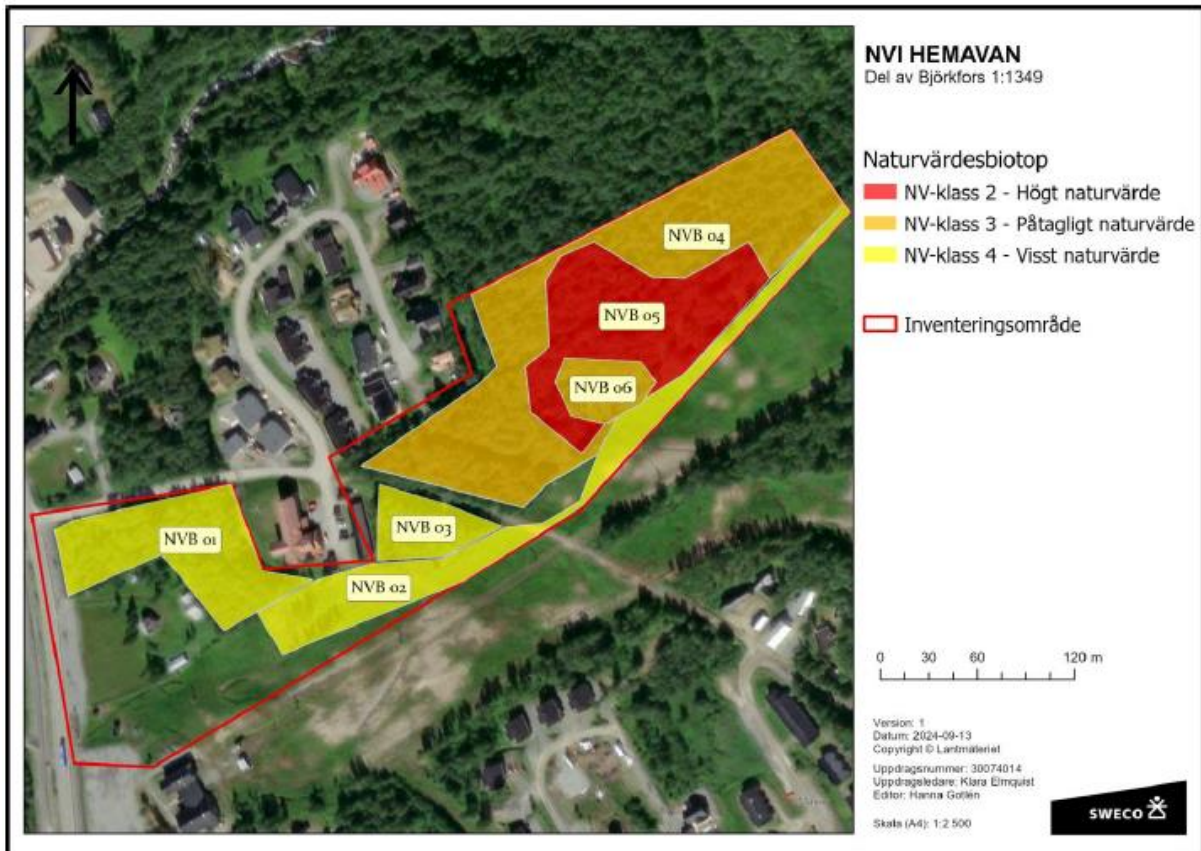
### Rennäring

Området ligger inom Ubmeje tjeälddies åretruntmarker vilket medför att åtgärder inte får vidtas som innebär avsevärd olägenhet för rennäringen (Rennäringslagen 30 §). Planområdet ligger inom område för renens trivselland

### Naturmiljö

Naturmiljön inom planområdet är fragmentiserad av befintlig tomtplats och angränsande fjällanläggning, Lapplandsleden och anslutande stigar, tekniska anläggningar, dikessystem invid E12:n samt angränsande skidnedfarter. I nordöstra änden av planområdet finns ett mindre område fjällbjörkskog som delas av en ledningsgata medan det längst i sydväst finns öppna gräsmarker som tidigare utgjorde hävdad ängsmark. Övrig mark är öppen och av gräskaraktär med enstaka buskar och träd. Genom planområdet rinner diken och rännilar från sluttningen i riktning mot sydväst.

En naturvärdesinventering, NVI, (Sweco 2024) har tagits fram för den del av planområdet som i en översiktlig NVI för Hemavan pekats ut som sannolikt kontinuitetsskog i fjällen (grövre placering).



Utförd NVI visar att det finns ett område som har naturvärdesklass 2 (høgt naturvärde) i den norra delen av planområdet. Karta: Sweco

## Arter

Vid inventeringe påträffades 36 värdearter varav fyra är fridlysta och två är rödlistade. De rödlistade arterna avser björkstrast och rödvingetrast som inte har särskilda krav på livsmiljøer.

Inom planområdet påträffades den invasiva arten sandlupin.

## Dagvatten

Inom planområdet finns två avrinningsområden som vardera inkluderar ett flertal rännilar med kort och begränsade flöden men även några mer betydande diken med högre flöden och påtryckande dagvatten. Från planområdet rinner dagvattnet till lågpunkter, dels i korsningen Per Ers väg/Fjällstigen och dels invid E12:n där de största lågpunkterna ligger norr om korsningen E12/Fjällstigen och söder om korsningen E12/Centrumvägen. Dagvattnet inom planområdet som inte infiltreras på befintliga ytor avrinner ytligt till diken och leds vidare till recipienten.



## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet ligger intill väg E12 samt inom 1 km från flygplats från vilka anläggningar planområdet utsätts för buller.

*Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* innehåller bestämmelser om riktvärden som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder.

### Risk för olyckor

Länsstyrelsen i Norrbottens och Västerbottens län har givit ut publikationen *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* (2019). För bebyggelse som planeras inom 150 meter från transportled för farligt gods ska en riskbedömning göras utifrån aktuell transportled (utformning och hastighetsbegränsning), antal fordon/dygn (prognosår 2040), aktuell markanvändning (zon A-D) samt topografi och landskapstyp.

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
<p>Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Parkering (ytparkering)</li><li>• Trafik</li><li>• Odling</li><li>• Friluftsområde</li><li>• Tekniska anläggningar</li></ul>	<p>Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Detaljhandel (&lt; 3000 m<sup>2</sup>)</li><li>• Industri</li><li>• Drivmedelsförsäljning</li><li>• Lager</li><li>• Parkering (parkeringshus)</li><li>• Verksamhetsområde</li></ul>
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
<p>Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bostäder (småhusbebyggelse)</li><li>• Detaljhandel</li><li>• Kontor</li><li>• Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping)</li><li>• Besöksanläggning utan betydande åskådarplats</li><li>• Centrumverksamhet</li></ul>	<p>Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bostäder (flerbostadshus)</li><li>• Vård</li><li>• Skola</li><li>• Tillfällig vistelse (större hotell/konferens)</li><li>• Besöksanläggning med betydande åskådarplats</li></ul>

Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner A-D. Tabell: Länsstyrelsen



Tillåten hastighet på väg E12 i höjd med planområdet är 40 km/h. Förväntad årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) avseende lastbil för prognosår 2040 är 283 fordon/dygn (baserat på 211 fordon/dygn i genomförd trafikmätning avseende lastbil år 2019 för aktuell sträcka). Markanvändningen kan antingen avse småhusbebyggelse, flerbostadshus och/eller tillfällig vistelse (hotell/centrumanvändning) alternativt flerbostadshus och tillfällig vistelse (större hotell/konferens).

Planlagd markanvändning kan således tillhöra bebyggelsezon C (normalkänslig verksamhet) alternativt bebyggelsezon D (känslig verksamhet). Planområdet avskiljs av en kantstensbunden trottoar samt ett vägdike tillhörande väganläggningen för väg E12. För markanvändning som omfattar bebyggelsezon C, med ovan angivna förutsättningar, råder inget specifikt skyddsavstånd då bedömd risknivå är så pass låg att den kan tolereras. Krav på 20 meters skyddsavstånd från väggkant (dikesmitt i aktuellt fall) till bebyggelsezon D är 20 meter.

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	-
	Invallning	-	-	-
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	20
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
600	Inga	-	-	30
	Invallning	-	-	15
	Brandfasad	-	-	-
1100	Inga	-	-	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
1600	Inga	-	10	40
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
2200	Inga	-	15	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10

Skyddsavstånd (angett i meter) från väggkant till de tre olika bebyggelsezonerna B, C och D för tvåfältsväg, 30-50 km/h. Tabell: Länsstyrelsen



### **Risk för översvämning**

Länsstyrelsen och SGI har tagit fram prognoser för nederbördens utveckling i Västerbottens län. Extrem nederbörd med 100 års återkomsttid kan förväntas öka med upp till 20% i Västerbottens län och något mindre i fjälltrakterna.

### **Risk för erosion, skred och ras**

Idag utgörs området av naturmark, småhusbebyggelse samt en befintlig skidbacke med lifts-system. Marken har en relativ jämn lutning i västlig riktning mot väg E12.

### **Förorenad mark**

Det finns inget som tyder på att föroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell i ett senare skede ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

### **Geotekniska förhållanden**

Planområdet bedöms utgöra impediment i centrala Hemavan/intill väg E12 och Centrumliften. Marknivån inom området varierar mellan cirka +461 (längst väster vid E12) och +545 (längst nordöst). Hemavans Fjällstation ligger på ca +483 (RH2000).

Markytan består av avverkat område där gräs har återetablerats. Delar av området är bevuxet med (löv-)träd. Marken utgörs generellt av yttlig torv överlagrande ett mindre lager av sand eller silt ovan morän och berg.

### **Hydrologiska förhållanden**

För området närmast Blå Vägen har grundvatten påträffats i grundvattenrör på mellan 0,5-1,5 m djup under markytan. För området i förlängningen av Per Ers Väg har grundvatten påträffats i grundvattenrör på mellan 0,1-0,6 m djup under markytan.

### **Kulturmiljö**

Planområdet 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. Marken inom området har tidigare nyttjats som åkermark och delar nyttjas idag som skidområde. Eventuella spår efter äldre bosättningar har troligtvis därmed plöjts sönder.

### **Teknik**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Vattenfall Eldistribution AB har befintliga elledningar och nätstationer inom området.



## **Avfall**

Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun. Fastighetsnära hämtning av hushållsavfall gäller för området. Systemet för hantering av hushållsavfall ska vara flexibelt och kunna anpassas till rådande hantering, till exempel ska utsortering av matavfall kunna införas. Utrymmen för utsortering av återvinningsmaterial ska också finnas inom varje uppsamlingsplats. Plats för framtida uppsamlingsplats för återvinningskärl möjliggörs på kvartersmark inom planområdet. Placering och utformning tas fram vid projektering av området och ska uppfylla aktuella regler för avfallshantering.

## **Service**

Planområdet ligger centralt i Hemavan där olika typer av service finns.

## **Trafik**

Väster om planområdet går E12/Blå vägen. Planområdet ansluter till väg E12 genom Fjällstigen och Centrumvägen.

Längs E12/Blå vägen finns en separerad gång- och cykelväg på den västra sidan. På den östra sidan finns en kantstensavskild gångbana förbi planområdet, men som upphör i anslutning till Fjällstigen. Mellan Fjällstigen och Kungsvägen finns fyra passager för gående. Tre av passagera saknar hastighetsdämpande åtgärder, men är utformade med gatstensrefuger i nollnivå. I syfte att få ner hastigheten på väg E12/Blå vägen har passagen mitt mellan Centrumvägen och Fjällstigen under hösten 2023 byggts om och utformats med en dubbelsidig avsmalning med kantstensavschilda refuger där två fordon inte kan mötas.



Passage över E12. Rakt fram i bild syns delar av planområdet med infart till Fjällstigen till vänster.

På E12/Blå vägen finns en hållplats cirka 400 meter norr om planområdet och en hållplats cirka 500 meter söder om planområdet.

### **Parkering**

Storumans kommun har en fastställd parkeringsnorm för bil- och cykelparkering (2022-11-22 KF § 155). Parkeringsnormen är ett underlag för att beräkna parkeringsbehovet för bil och cykel utifrån verksamhetsbruttoarea alternativt bostadstyp och utgör en riktlinje utan bindande verkan.

Gällande parkeringsnorm innehåller följande riktlinjer:

<b>Verksamhet</b>	<b>Bilplatser per bruttoarea</b>
Hotell/lägenhetshotell	0,6 per hotellrum eller 30/1000m <sup>2</sup> *
Flerbostadshus	1,1 per 4–6 bäddslägenhet*, **
Permanentboende, flerbostadshus	1,5 per lägenhet
Radhus & villor m.m.	2 per lägenhet
Kontor	30/1000m <sup>2</sup> *



Butiker & restauranger	40/1000m <sup>2</sup> *
Livsmedelsbutiker	50/1000m <sup>2</sup> *
Laddmöjligheter (Elfordon)	20 % av handelsinriktade parkeringsplatser
* Minst 1 handikapparkering per parkeringsyta (3% minimum av BTA)	
* Parkeringsnorm för verksamheter, bilplatser per 1 000 m <sup>2</sup> (BTA) bruttototalarea, anställda och besökare.	
** Minst 2 cykelparkering per lägenhet.	

## PLANERINGSUNDERLAG

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. I praktiken är detta en referenslista över de underlag som använts vid framtagandet av detaljplanen. Varje planeringsunderlag bör listas med namn, datum och lagringsplats. Lagringsplatsen kan antingen vara ett fysiskt arkiv, digitalt arkiv eller en åtkomstplats på internet. För framtida användning av planeringsunderlaget i till exempel en närliggande detaljplan eller om uppgifterna i utredningen av någon anledning behöver refereras är det viktigt att angiven lagringsplats förväntas vara stabil.

### Kommunala

#### Detaljplan

Namn: Detaljplan för Kvarnbäcksområdet (Del av Björkfors 1:6 m.fl.) i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län

Diarienummer: 2421-P92/5

Datum: Laga kraft 1990-12-20

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö – och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun

Namn: Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:595 m.fl i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län

Diarienummer: 2421-P2021/4

Datum: Laga kraft 2021-08-05

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun

### Grundkarta

Namn: Björkfors 1:1249 m.fl



Upprättad: 2022-05-31

Koordinatsystem höjd: RH 2000

Koordinatsystem plan: Sweref 99 15 45

## **Översiktsplan**

Namn: Översiktsplan för Storumans kommun

Antagen: 2011-05-03

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun

Namn: Fördjupad översiktsplan för Hemavan 2011

Antagen: 2011-05-03

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun

## **Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808)**

Namn: Undersökning Detaljplan för hotell, verksamheter, bostäder på Björkfors 1:631 och Björkfors 1:1349 i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län

Diarienummer: MB-2021-385

Datum: 2022-07-05

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun

Namn: Undersökning Detaljplan för bostäder, handel/verksamheter på fastigheterna Björkfors 1:594, del av Björkfors 1:342 i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län

Diarienummer: Tidigare dnr MB-2019-8, nu sammanslaget med MB-2021-385

Datum: 2022-07-05

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun

## **Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan**

Namn: Länsstyrelsens yttrande Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan för detaljplan, fastigheterna Björkfors 1:631 och Björkfors 1:1349 i Hemavan, Storumans kommun



Diarienummer: 2021/385

Datum: 2022-07-07

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun

Namn: Länsstyrelsens yttrande Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan för detaljplan, fastigheterna Björkfors 1:594, del av Björkfors 1:342 i Hemavan, Storumans kommun

Diarienummer: 2019/315

Datum: 2022-07-07

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun

## **Utredningar**

### **VA-utredning**

Namn: PM – Förutsättningar för dimensionering av VA-ledningar

Diarienummer: 2021/385

Datum: 2025-06-19

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun  
Storumans kommun

### **Dagvattenutredning**

Namn: Detaljplan, utveckling kring centrumliften Hemavan

Diarienummer: 2021/385

Datum: 2025-05-14

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun  
Storumans kommun

### **Naturvärdesinventering**

Namn: Naturvärdesinventering, del av Björkfors 1:1349, Hemavan

Diarienummer: 2021/385

Datum: 2024-10-14

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun  
Storumans kommun

### **Geoteknisk utredning**

Namn: PM Geoteknik Björkfors 1:1349



Diarienummer: 2021/385

Datum: 2023-09-16 reviderad 2024-11-05

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun  
Storumans kommun

Namn: Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Björkfors 1:1349

Diarienummer: 2021/385

Datum: 2023-09-16

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun  
Storumans kommun

### **Trafikutredning**

Namn: Trafikutredning – Björkfors 1:1349 m.fl.

Diarienummer: 2021/385

Datum: 2024-01-24

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Storumans kommun  
Storumans kommun

### **Annat**

#### **Parkeringsnorm**

Namn: Parkeringspolicy, Storumans kommun

Diarienummer: KS/2022:199 - 514

Datum: 2022-11-22 KF § 155

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Kommunstyrelsen, Storumans kommun



## **KONSEKVENSER**

### **Fastigheter och rättigheter**

Inom planområdet finns flera befintliga ledningar. Ledningarna kommer att ligga kvar i befintligt läge och få ett markreservat i plankartan.

### **Riksintresse**

#### **Friluftsliv**

Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken omfattar stora delar av Tärnafjällen. Kommunen har i översiktsplanen för Hemavan framhållit att turistnäringen och friluftslivet ska koncentrera för att undvika motsättningar gentemot riksintresse rennärning. Kommunen anger därför att turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska ges högst prioritet inom de särskilt avgränsade fördjupningsområdena i Hemavan och Tärnaby. Detaljplanens genomförande bedöms sålunda inte innebära betydande negativ påverkan på riksintresset. Ett tillgodoseende av riksintresset Friluftsliv ligger enligt kommunens mening i att väl utveckla Hemavan till en fungerande och attraktiv baspunkt för turism och rörligt friluftsliv. Detta motiverar med andra ord starkt föreliggande förslag till föreslagen detaljplan.

#### **Trafikkommunikation**

E12:an utgör riksintresse för trafikkommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Ingen bebyggelse har planlagts närmare än cirka 10 meter från väggkant E12. Utfart från planområdet sker via Fjällstigen. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande negativ påverkan riksintresset eller innebära anläggningar eller åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

#### **Rörligt friluftsliv**

Södra Storfjället, Norra och Södra Gardfjället och Arefjället utgör riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Planförslaget bedöms påverka riksintresset positivt då det möjliggör för fler personer att nyttja friluftslivet i Hemavan.

### **Miljö**

#### **Miljöbedömning**

##### **Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)**

Enligt 6 kapitlet 11 § miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan göra en miljöbedömning av planen 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.

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kapitlet 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 5 juli 2022. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 9 § inte har upprättats.

Länsstyrelsen har den 7 juli 2022 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Sweco 2025). Vid ett genomförande av detaljplanen kommer dagvattnet att få ett ökat flöde och föroreningsbelastning. Genom att implementera föreslagna systemlösningar förväntas föroreningsbelastningen minska från planområdet, vilket bidrar till att miljö kvalitetsnormer för vatten efterlevs.

Med föreslagna dagvattenlösningar uppnås en flödesneutralitet vilket gör att fastigheter nedströms och recipienten inte kommer påverkas av exploateringen. Dagvatten integreras på ett sådant vis att det även bidrar till att bibehålla stabila grundvattenförhållanden, vilket är viktigt när naturliga trögheter kan försvinna i exploateringen.

Inom planområdet finns det ett antal kritiska diken som hanterar dagvattnet, både det dagvatten som uppstår inom planområdet men också påtryckande dagvattnet österifrån. Dessa diken kommer att ha en fortsatt kritisk betydelse och kan vid exploatering behöva flyttas (ledas om), men kan inte tas bort. Dikena säkerställs med bestämmelser i plankartan.

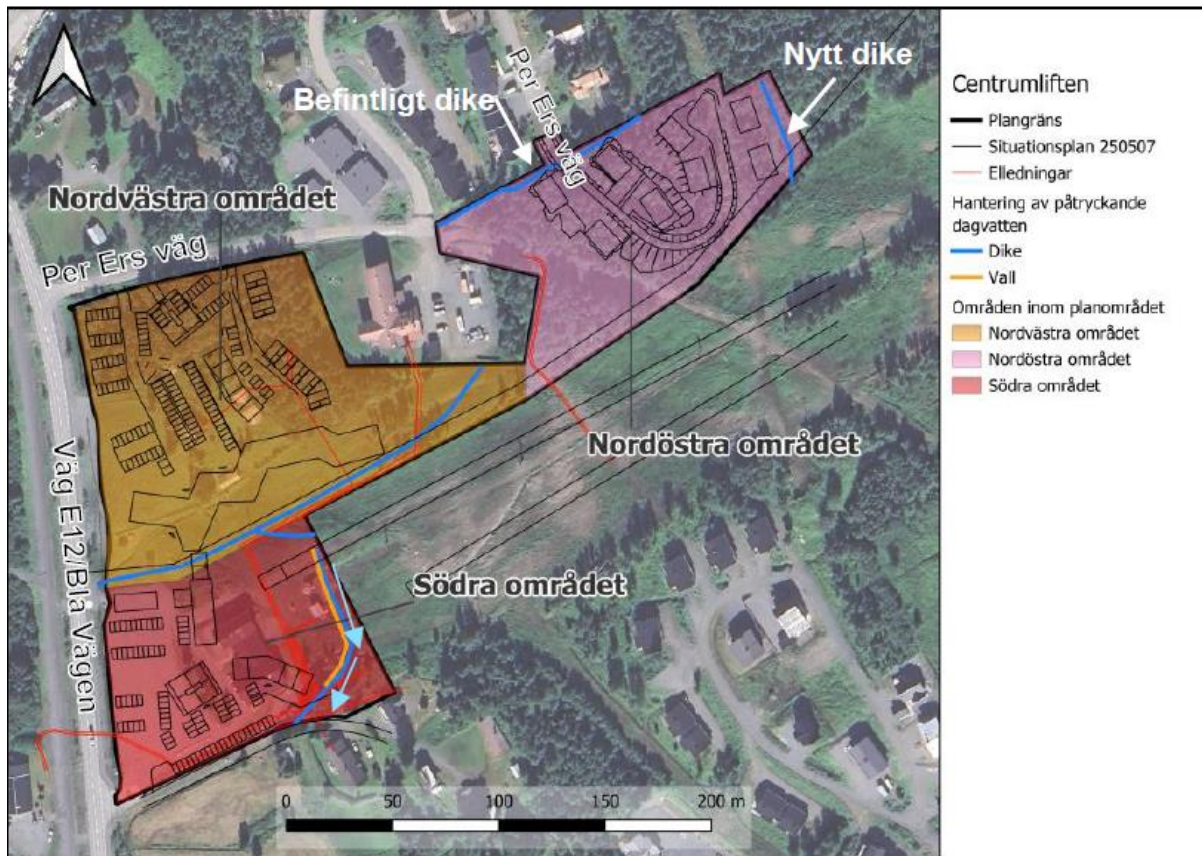


Bild som visar placering av dagvattendiken inom området. Bild: Sweco

Grundvattennivåerna inom planområdet är generellt mycket höga. För att säkerställa dagvattenanläggningarnas funktion kan marken behöva höjas i samband med exploatering.

Snöupplag bör placeras så att avrinningen från smältande snö primärt leds till dagvattenanläggningarna (Sweco 2025). Inom planområdet föreslås upplagen placeras i anslutning till parkeringar och dagvattenanläggningar

## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

Den primära mottagande recipient av dagvattnet från planområdet är Umeälven (VISS ID: SE730861-146315) (Sweco 2025). Umeälven börjar vid sjön Överuman som ligger vid norska gränsen. Delsträckan mellan Överuman och Hemavan är 21 km. Det finns ingen grundvattenförekomst inom planområdet. Vattenförekomstens ekologiska status är otillfredställande på grund av kraftigt modifierat vatten från energiutvinning genom vattenkraft. Detta ger dålig konnektivitet på grund av dammar, slussar och barriärer.



Vattenförekomstens kemiska status uppnår ej god på grund av förorenade ämnen som bromerade difenyleter, bly, blyföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

## **Rennäring**

I tidigare yttranden från samebyn anser man att det är bättre att koncentrera bebyggelsen nere i Hemavan efter E12 istället för fjällsluttningarna. Aktuell utveckling sker inom redan bebyggt område varför rennäringens intressen inte bedöms påverkas negativt.

## **Natur**

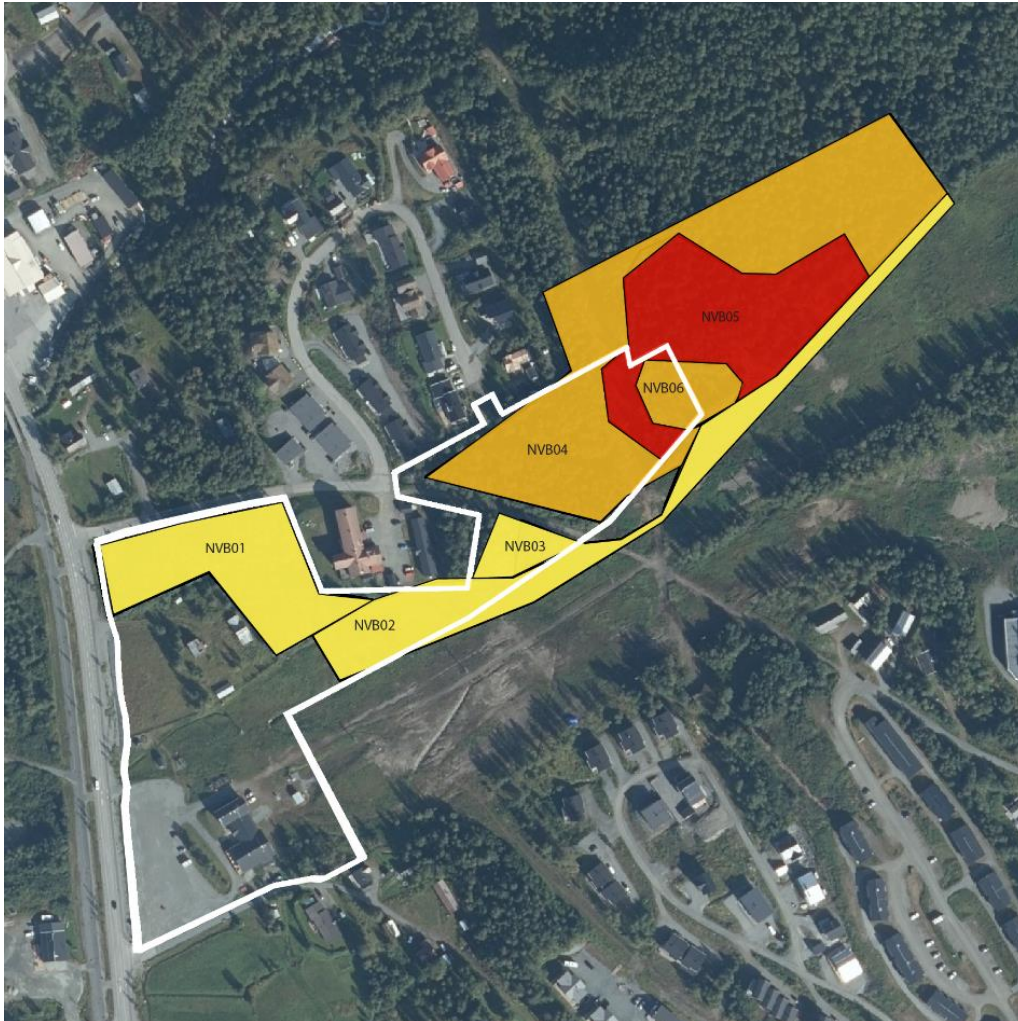
Framtagen naturvärdesinventering, NVI, (Sweco 2024) visar att det finns höga naturvärden i planområdets norra del och att område benämnt NVB 05 har naturvärdesklass 2, högt naturvärde. Naturvärdet består av fjällbjörkskog.

Sweco rekommenderar att område med naturvärdesklass 2 (högt naturvärde), lämnas orört i samband med byggnationer i området. Vid eventuell påverkan på områden med naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) rekommenderas att det säkerställs att den kontinuerliga ekologiska funktionen av biotoptypen i respektive område kvarstår.

NVB 05 kommer att påverkas vid ett genomförande av föreslagen detaljplan. Biotoptypens kontinuerliga ekologiska funktion i närområdet bedöms däremot inte påverkas då det i närområdet finns biotoper med liknande biototyp och artsammansättning. Detta eftersom fjällbjörkskog med kontinuitet är relativt vanlig i omgivande och närliggande landskap samt då bevarandestatusen för fjällbjörkskog generellt är hög eftersom skogsbruk inte är tillåtet i fjällen. Föreslagen detaljplan bedöms därmed inte strida mot Swecos rekommendationer gällande hantering av inventerade naturvärdesbiotoper.

Skyddsåtgärder ska vidtas för att inte sprida vidare den invasiva arten sandlupin.

Utredning av påverkan på berörda skyddsvärda arter pågår. Någon fråga om artskyddsdispens bedöms preliminärt inte aktualiseras i föreslagen detaljplan.



Aktuellt planområde med vit linje i förhållande till identitiserade naturvärdesbiotoper.

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

För detaljplanen på andra sidan E12 togs en bullerutredning fram. Genomförda beräkningar i bullerutredningen visade att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för en bostadsbyggnad på 6 våningar innehölls på cirka 15 meters avstånd från väggkant. Riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats innehålls på cirka 90 meter från väggkant E12. Nuvarande planområde har bättre förutsättningar då tillkommande bebyggelse placeras högre än E12. Bedömningen är att det går att uppfylla bullerriktvärdena för bostäderna. En planbestämmelse finns på plankartan om att bostäder ska utformas så att gällande riktvärden för buller inte överskrids.



## Översvämning

En översyn av översvämningsrisk kopplat till dagvatten har gjorts (Sweco 2025). För att säkerställa att dagvatten inte skadar byggnader vid översvämning behöver bebyggelse ligga högre än angränsande ytor, exempelvis vägar, parkeringar, gångvägar och grönytor. Detta medför att lågpunkter kring byggnader undviks och att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt via gångvägar och grönytor. Sekundära avrinningsvägar måste säkerställas i samband med fortsatt projektering av området.

## Olyckor

Krav gäller på 20 meters skyddsavstånd från dikesmitt till planlagd byggrätt (bebyggelsezon D). Avstånd mellan dikesmitt för väg E12 fram till planlagd planområdesgräns är cirka 5 meter. Placering av bostäder medges dock inte närmare än cirka 20 meter ifrån närmaste dikesmitt för väg E12.

## Erosion

Ett geotekniskt PM har tagits fram för detaljplanen (LejonGEO 2024). Länsstyrelserna i de nordligaste länen har år 2020 utfört en sammanställning av SMHIs historiska mätningar av snödjup, snödensiteter, vatteninnehåll mm och utfört en prognos fram till sekelskiftet. Sammanfattningsvis visar prognosen på kraftigt minskande mängder snö, kortade perioder med snö, lägre snödensiteter och minskande vatteninnehåll. Minskningarna varierar geografiskt i absoluta och relativa tal men gäller generellt för hela norra Sverige från kust till fjäll. Då prognoser för snö visar på förväntat minskande mängder snö i både volym och densitet och därmed mindre mängd frusen vattenmassa, är bedömningen att idag vanliga åtgärder (överdiken, erosions-skydd mm) för att motverka erosion från smältvatten mm även fortsatt utgör en fullgod teknisk lösning.

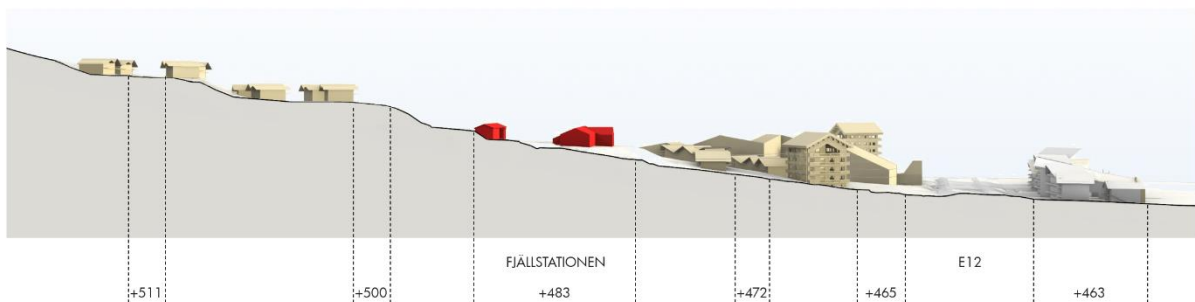
För dagvattendiken som hanterar stora och snabba flöden kan behöva erosionssäkras på vissa sträckor där hastigheterna är höga (Sweco 2025).

## Skred och ras

Det geotekniska PM:et (LejonGEO 2024) har tittat på de minst gynsamma sektionerna utifrån ett stabilitetsperspektiv. Den minst gynsamma sektionen har kontrollberäknats med avseende på stabilitet. Resultatet visade att det inte bedöms finnas risker för stabilitet för planerad bebyggelse.

## Landskapsbild

I planförslaget möjliggörs för högre byggnader än vad som finns på platsen i nuläget, vilket innebär en förändring av landskapet och utblickar från närliggande fastigheter.



Sektion från söder (SandellSandberg)

Planförslaget har anpassat efter befintlig terräng där högre byggnader placeras inom lägre områden för att sedan trappas ner i höjd i den norra delen av planområdet.

Planområdet är sedan tidigare delvis bebyggt. en förtätning innebär inget främmande inslag i landskapsbilden utan ses snarare som en naturlig utveckling av befintlig bebyggelse i området.

Bostadskvarteren vid Per Ers väg får inga förändrade utblickar mot fjällen. Hemavan fjällstation får en förändrad utsikt där viss påverkan på utblicken mot fjällen kan uppstå inom delar av fastigheten. I sin helhet kommer den dock att kvarstå.

Påverkan på landskapsbild och utblickar bedöms vid ett genomförande av planen som begränsade.

### Skuggning

En solstudie har gjorts (SandellSandberg, 2025) för att se hur planförslaget påverkar omgivningen avseende skuggning. Vid vintersolstånd (21 december) är solen endast uppe några få timmar varför skuggpåverkan endast sker mitt på dagen.

Sammanfattningsvis att viss skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter kan ske klockan 06 och klockan 12 under vissa perioder av året. Övrig tid sker ingen skuggpåverkan. Skuggbilder redovisar nedan för de årstider och klockslag med störst skuggpåverkan. Skuggningpåverkan på bostadskvarteret längs Per Ers väg är begränsad

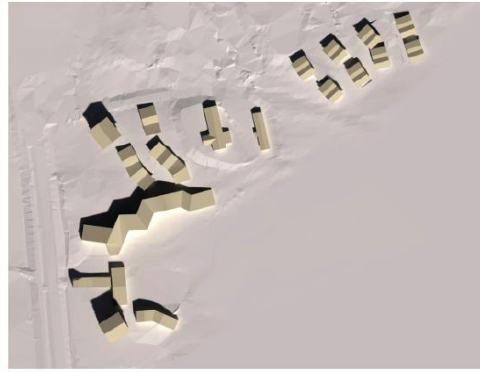


och enbart i ytterkant av närmast liggande bostadsfastigheter. Hemavan fjällstation får ingen påverkan av skuggning.

#### Sommarsolstånd



Klockan 06 sommartid (kl.05 normaltid)



Klockan 12 sommartid (kl.11 normaltid)

#### vårdagjämning



Klockan 06 normaltid



Klockan 12 normaltid

#### Höstdagjämning



Klockan 06 sommartid (kl.05 normaltid)



Klockan 12 sommartid (kl.11 normaltid)



## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planområdet omfattar fastigheterna Björkfors 1:631, 1:594, 1:342 och 1:1349. Planområdet bedöms lämpligt för etablering av bostäder och verksamhet inom besöksnäringen då det omfattar centralt belägen mark i Hemavan och i förhållande till etablerade målpunkter liksom noder för trafikkommunikation (E12, Hemavan Airport och hållplatser för kollektivtrafik) samt i övrigt omfattar en begränsad areal av produktionsskog. Inom planområdet bedöms inte någon betydande negativ påverkan uppstå för de särskilda markanvändningsintressen som anges i 3 kapitlet miljöbalken. Äldre jordbruksmark inom planområdet är dels ianspråktagen för skidlift och skidnedfart. Marken är av öppen karaktär, dock pågår inget aktivt brukande av marken. Mark inom fastigheten som tidigare nyttjats för jordbruk uppgår till cirka 1500 kvadratmeter. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ingen jordbruksmark att finnas kvar. I avvägningen mellan intresset att nyttja marken för jordbruksändamål kontra besöksnäring och bostadsförsörjning, har det senare intresset vägt tyngre med hänsyn till brukspotentialen för marken, samt att marken ligger avskild från annan jordbruksmark vilket gör att den är mindre attraktiv att användas för rationellt jordbruk i framtiden. Kommunens bedömning är att marken inte är bruksvärd.

## Trafik

### Motortrafik

Infart till planområdet kommer att ske från Per Ers väg/Fjällstigen och Centrumvägen.

För korsningarna E12/Fjällstigen och E12/Centrumvägen har en grov bedömning av kapaciteten i gjorts. Bedömningarna har gjorts för maxdygn och därför har beräknade trafikstringar för maxdygn använts för Fjällstigen och Centrumvägen. För väg E12 har ett trafikflöde på 6000 fordon/dygn använts utifrån maxdygnsflödet under påsken 2011.

Väg	Årsmedeldygn	Maxdygn
Fjällstigen	268 fordon/dygn	459 fordon/dygn
Centrumvägen	192 fordon/dygn	547 fordon/dygn

Sammanställning uppskattade trafikflöden för Fjällstigen och Centrumvägen. Tabell: Norconsult, Trafikutedning 2024.

Av bedömningen framgår att kapaciteten bedöms vara god även under maxtimmen och maxdygnet.

Den gällande detaljplanen väster om E12 är idag inte genomförd i sin helhet. Vid en full exploatering av detaljplanen kommer såväl flödet av fordonstrafik som oskyddade trafikanter längs och över E12 att öka.



En känslighetsanalys har gjorts i trafikutredning för aktuellt planförslag där trafikflödet på E12 fördubblats och även med detta trafikflöde bedöms kapaciteten vara god i de aktuella korsningarna.

Trafikverkets har utfört en tätortsupprustning av E12 med syfte att uppnå hastighetsdämpande effekter. Bland annat har passager i plan anlagts. I Trafikverkets utredningar har planskilda passager valts bort på grund av samhällsekonomi och högt grundvattenstånd.

Med hänsyn till de åtgärder som har utförts på E12 för att öka trafiksäkerheten bedöms det ur ett säkerhetsperspektiv inte finnas motiv för att anordna planskild passage över E12. Den trafikallsträng och andel oskyddade trafikanter om både gällande detaljplan och aktuellt planförslag är fullt genomförande kan dock innebära motiv för att en planskildhet/bro är motiverad. Planförslaget säkerställer att det fortsatt är möjligt med en framtida brolösning.

Sammantaget bedöms aktuellt planförslag inte riskera någon negativ påverkan på trafiksäkerheten och framkomligheten i närområdet.

### **Gång- och cykeltrafik**

Inga nya gång- och cykelbanor planeras inom planområdet.

### **Parkering**

Detaljplanen reglerar kombinerade ytor med bostäder och centrumändamål, vilket inkluderar olika typer av tillfällig övernattning och besöksanläggningar samt friluftsområde. Detaljplanens utformning innebär således svårigheter att i detaljplaneskedet beräkna behovet av cykel- och bilparkering utifrån beslutad parkeringsnorm. Parkeringsbehovet kommer därav att slutgiltigt avgöras i bygglovsprövningen. Nedan följer emellertid ett resonemang angående parkeringsbehovet utifrån reglerad bygggrätt och en uppskattad bostads- och verksamhetsfördelning.

### Besöksanläggningar

Besöksanläggningar har som regel unika förutsättningar beroende av typ, säsong och kundgrupp. För besöksanläggningar bör en inriktning vara att dimensioneringen av antalet besöksparkeringar görs utifrån återkommande belastningstoppar med tätt intervall och inte utifrån säsongstoppar som infaller enstaka gånger under ett år.

Parkering ingår som komplement till reglerade markanvändningar. Besöksparkering kan teoretiskt tillgodoses där så lämpliga ytor kan iordningställas inom kvartermarken. I situationsplanen som utgör underlag till detaljplanens utformning har cirka 225 parkeringsplatser redovisats i markplan. Inom kvartermarken medges emellertid uppförande av parkering i flera plan, varför reglerade parkeringsytorna skulle kunna svara



för ett större antal parkeringar beroende av parkeringsanläggningens storlek och utförande.

### Bostadsparkering

Bostadsparkering avses att iordningställas inom kvartersmark för bostäder i gemensamma parkeringsanläggningar eller suterrängplan för att minimera markbehovet för parkering. Behov för bostadsparkering bedöms uppgå till minst 1 bilplats per småhus samt 1 bilplats per lägenhet  $\geq 3$  r.o.k.

## **Genomförandefrågor**

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Förändrad fastighetsindelning**

I samband med detaljplanens genomförande kommer det att ske en ändring i fastighetsbildningen. Ansökan om lantmäteriförrättning kommer att ske av exploatör/fastighetsägare i samband med försäljning av mark.

#### **Rättigheter**

Inom området finns rättigheter för befintliga ledningar. Befintliga ledningar säkerställs med markreservat i detaljplanen. Om det krävs ledningsrätt för ledning ska exploatören upplåta mark för ledningsrätt inom exploateringsområdet. Respektive ledningsägare ansöker om bildande av ledningsrätt.

Länsstyrelsen i Västerbotten har servitut för del av Lapplandsleden (statlig vandringsled) som går genom planområdet. Servitutet kommer att vara oförändrat vid ett genomförande av planen.

Inom planområdet finns ett officialservitut (24-TÅR-1256.1) för båtplats med en yta på cirka 50 m<sup>2</sup>. Servitutet kommer att vara oförändrat vid ett genomförande av planen.

Fjällstigen/Per Ers väg angränsar till planområdet och omfattas av GA:7 som förvaltas av Kvarnvägens samfällighetsförening.

Planen omfattar inga markreservat för gemensamhetsanläggningar.

För att sköta gator med enskilt huvudmannaskap kan en gemensamhetsanläggning bildas. För initiering och bekostande av bildande av gemensamhetsanläggning ansvarar exploatören. Lämpligtvis bildas en samfällighetsförening för skötsel och drift av gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet bildar samfällighetsföreningar som då får ansvaret för att ombesörja driften och skötseln av anläggningarna.



## **Tekniska frågor**

### **Utbyggnad allmän plats**

Utbyggnad av allmän plats genom förlängning av Fjällstigen kommer att ske inför försäljning av mark i den norra delen av planområdet.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänsten har under 2024 meddelat att brandpost är initialt inget som de kräver. Frågan kan hanteras i bygglovsskedet, beroende på hur brandskyddsdocumentationen ser ut.

Framtagen VA-utredning (Sweco 2025) har studerat förutsättningar och kapacitet för befintliga dricks- och spillvattenledningar i området kring Centrumliften i Hemavan samt hur nya ledningar i området kan planeras och anslutas till kommunens befintliga VA-nät. Det är svårt att uppskatta storleken på flödet i befintligt spillvattennät då Hemavan expanderar i snabb takt. Beräkningar har visat att delar av det befintliga spillvattennätet inte har kapacitet i nuläget för att klara av den befintliga belastningen. Vid en exploatering kommer utökade spillvattenflöden belasta befintligt nät. Det innebär att ytterligare sträckor i ledningsnätet bedöms vara underdimensionerade för att klara spillvattenflödena efter exploatering.

Den norra delen av detaljplanen där bostäder planeras ligger för högt för att kunna trycksättas av befintlig lågreservoar. Ett alternativ är att en ny tryckstegring för hela Per Ers väg placeras vid korsningen till Fjällstationen. Alternativt kan denna del av detaljplaneområdet anslutas till ny ledning som ansluts efter tryckstegringen i Fredriks väg.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Kostnader för utbyggnad av gator, och dagvattensystem i enlighet med detaljplanens intentioner kommer att finansieras av exploatör.

Kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp finansieras av exploatör. Kommunen tar över drift och underhåll efter godkänd besiktning av anläggningen.

### **Planavgift**

#### **Drift allmän plats**

Fastighetsägarna ansvarar för drift av allmän plats inom planområdet.

#### **Drift vatten och avlopp**

Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp inom planområdet.



## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Beslut om antagande av detaljplanen ska föregås av ett exploateringsavtal mellan Storumans kommun och exploatör. I exploateringsavtalet ska det bland annat framgå vilka åtgärder som exploatören ska finansiera och vidta.

### Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd september 2025

Granskning april 2026

Antagande augusti 2026

Laga kraft, tidigast september 2026

### Prövning enligt annan lagstiftning

Planen prövas inte enligt annan lagstiftning.

### Behov av ytterligare tillstånd

Vid bygglovshandlingen kommer kommunen ställa krav i enlighet med 8 kap. 9 § PBL som hanterar tomters anordnande, t.ex. när en tomt ska bebyggas ska dess naturliga förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet samt sol-, temperatur- och vindförhållanden beaktas. Tomter med en på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot slitage än nyanlagda och nyplanterade tomter. Byggnads- och anläggningsarbeten bör därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt möjligt undviks.

Skulle det behövas grävning i vattendrag krävs en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 9a § till Länsstyrelsen och breddning eller fördjupning av befintliga diken kräver tillstånd för markavvattning om det utförs för att varaktigt ändra grundvattenytans läge i området.

Anmälan krävs till Länsstyrelsen vid anläggande av nya vägtrummor eller byte av befintliga vägtrummor vid rinnstråk/bäck som sträcker genom planområdet.

Såsom planen är utformad inklusive vidtagna skyddsåtgärder bedöms planen preliminärt inte i strida med artskyddsförordningens bestämmelser, och ansökan om dispens är således inte aktuell.



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).