

Detaljplan för del av fastigheterna **Krokfors 1:3 och 1:48**, Storumans kommun, Västerbottens län

---

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning med genomförandebeskrivning, fastighetsägareförteckning samt följande bilagor:

- 1 Miljökonsekvensbeskrivning upprättad reviderad 2003 02 17
- 2 Naturinventering
- 3 Översiktlig geoteknisk undersökning 2001
- 4 Resultat från undersökning av grundvattenytan i Krokfors
- 5 Bullerpåverkan för Krokfors
- 6 Principförslag VA-anläggning
- 7 Fritidshuspolicy
- 8 Principförslag ytvattenavledning
- 9 Översiktlig bedömning av grundvattennivå
- 10 Landskapsbilder

### Bakgrund

2000 inleddes planprocess för att skapa möjlighet att uppföra fritidshus på Norra Storfjällets sydvästra sluttning. Geoteknik och miljö bedömdes för hela området. Efter överenskommelse med samebyn minskades området för vilket detaljplan upprättades. Detta för att skapa möjlighet att utvärdera störningarna på renskötseln innan exploateringen blivit för omfattande. I samband med att denna andra etapp av området nu planläggs har tillfartsvägen till aktuell etapp studerats om i avsikt att minska störningarna för betande och strövande ren.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för fortsatt exploatering med fritidsbebyggelse i anslutning till befintligt planområde.

### Process

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

### Plandata

Planområdet är beläget söder om Krokfors by på Norra Storfjällets västsluttning, ca 5 km söder om Hemavan med infart från vägen till Krokfors. Planområdet omfattar ca 17 ha.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen betonas turism som en näring som berör hela kommunen, och att en förlängning av sommar- och vintersäsong är önskvärd. Tillkommande bebyggelse i området bör föregås av detaljpaneläggning. Utveckling på platsen bedöms komma att stödja turismen som näring.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom "övriga fjäll" med riksintresse för friluftsliv och turism enligt de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens 4 kap 1 och 2§. Det ligger också inom riksintresseområde för friluftsliv enligt de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap 6§ i miljöbalken. Exploatering i enlighet med aktuell detaljplan kan genom utveckling av turismen möjligen bidra till ökad tillgänglighet till riksintresseområdena. Placeringen av planområdet bedöms inte utgöra någon större störning för riksintressena.

### MKB

I samband med att den intilliggande planen (Detaljplan för Krokfors 1:3, 2002) togs fram genomfördes en Miljökonsekvensbeskrivning avseende ursprungligt planområde som inkluderade större delen av nu aktuellt område. Denna MKB, utförd av Miljötjänst Nord, bifogas som bilaga 1 till planhandlingen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Natur

Området inventerades i samband med tidigare planläggning. Naturinventeringen utförd av Miljötjänst Nord bifogas som bilaga 2

### Geologi och hydrologi

I samband med att intilliggande område planlades utfördes en **översiktlig geoteknisk undersökning** i oktober 2001 av Thyréns Infrastruktur AB (bilaga 3). Grundvattennivåer i utförda borrhål har följts upp under vintern och våren 2002.

En **översiktlig bedömning av djup till grundvattennivån i området** redovisas i bilaga 4.

Den geotekniska undersökningen visar att den dominerande jordarten är siltig, sandig morän - siltig morän som vilar på berg. I moränens ytskikt kan jordmaterialet fläckvis vara något grövre, typ sandig, grusig morän – grusig siltig sandig morän på grund av urspolning. Det urspolade skiktets storlek har inte uppmätts men bedöms vara ringa. Till följd av urspolningarna finns i områdets västra del, där marklutningen avtar, lokala samlingar av silt, företrädesvis i anslutning till myrområdena.

Moränen i de undersökta punkterna är fast lagrad och är måttligt till mycket tjälfarlig. I kombination med vatten får moränen anses som mycket flytbenägen. Slagsonderingen anger stopp mot berg (eventuellt, men mindre sannolikt mot block) på 1,8 – 6,8 m djup under marknivån. Berg i dagen har okulärt inte iakttagits. Torvlagret i de myrar som finns i väster har slumpvis kontrollerats i några punkter. Mäktigheten bedöms generellt vara 15-30 cm.

Den undersökning som utförts är mycket översiktlig varför ytterligare undersökningar måste ske under planprocessen för att vara färdigställda för antagandet av planen.

### Rennäring

Planområdet ligger inom renskötselns åretruntmarker. Aktuellt planområde är borttaget från ett tidigare planförslag som genom detta kom att delas upp i två etapper. Etapp 1 är till stor del genomförd. I samråd med samebyn har vägdragning till aktuell etapp justerats så att tillfartsvägen inte skär av strövområdet för renar inom den mer flacka delen. Bedömningen har, efter utvärdering av den tidigare etappen, blivit att ytterligare maximalt 60 fritidshus får uppföras i den nya etappen. Stängselfrihet skall råda inom området och tillkommande

fastighetsägare skall göras medvetna om att eventuella skador orsakade av strövande och betande ren inte är samebyns ansvar.

### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Påfarten till exploateringsområdet går förbi avstyckade fastigheter inom den tidigare detaljplanen.

### **Trafik**

Biltrafik till området sker via befintlig avfart från landsvägen och lokalgata inom tidigare detaljplanelagt område.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet saknar idag kommunalt vatten och avlopp.

## **PLANFÖRSLAGET**

Bebyggelsen har i huvudsak lokaliserats till de delar av planområdet som är minst brant. Planområdet sträcker sig i stort från 490 meter överhavet upp till 580 meter. Således en höjdskillnad på 90 meter över en horisontell sträcka på 500 meter. Inom planområdet finns bara bäckar som har sin start inom området. Vid exploateringen måste hänsyn tas till markförhållanden, vattenföring och lutningar.

### **Bostäder**

Utgångspunkt för planen är, i likhet med planen söder om den nu aktuella, att tillskapa högvärdiga fritidshustomter. I det begreppet ligger att exploateringen sker i samklang med naturen. På plankartan redovisas inte framtida avstyckningar och tomtindelning.

Vid avstyckning av tomter skall hänsyn tas till markarbeten både för hus och upp- respektive nedfarter så att intilliggande mark inte påverkas.

För att underlätta för en god bebyggd miljö skall det eftersträvas att tomter på ömse sidor om väg förläggs så i sidled att störningar för utsikten minimeras.

Träd och övrig vegetation bör sparas ner till dikeskant mellan de enskilda tomternas infarter och byggnadsområden.

Bestämmelser för tomternas bebyggande finns på plankartan.

### **Trafik**

Lokalgatorna i området tillåts inte luta mer än 1/10 för att i första hand möjliggöra åtkomst för räddningstjänstens fordon. Lokalgatornas läge har tagits fram genom besiktning och avvägning på plats varvid även plushöjderna kontrollerats. Avsikten är att minimera påverkan på marken i anslutning till körbanan men också hitta en vägdragningsform som medför att lutningen inte överstiger 1/10. Samtliga vägar byggs smala och förses med mötesplatser. Vändplan som medger vändning av lastbil och räddningstjänstens fordon utförs i varje vägande.

Skoter och skidfart direkt från den enskilda tomtplatsen möjliggörs genom att nästan alla tomter kommer att ha en fri sida mot Naturmark eller annan icke ianspråktagen mark som har anknytning till oexploaterad mark i väster och norr. Skoterförbindelser till befintliga leder skall ske via befintliga anslutningar till befintligt bostadsområde.

### **Teknisk försörjning**

Samtliga fritidshus avses utföras med fullständig sanitär installation, vilket innebär omhändertagande av både KL- och BDT- vatten. Avloppsfrågan löses med enskilda anläggningar i form av slamavskiljare med efterföljande markinfiltration, för varje fritidshus eller, om markförhållandena så kräver, gemensamt för grupper av fritidshus. Eftersom

fritidshusområdet kommer att nyttjas under specifika perioder av året bedöms enskilda anläggningar vara godtagbar lösning.

När det gäller el-försörjning bedöms planområdet kunna anslutas till det befintliga området i söder.

## **Brandbekämpning**

Brandvattenuttag kan inte anordnas inom planområdet och finns ej heller inom befintligt fritidsområde med anslutning söder om aktuellt planområde. Räddningstjänstens möjligheter till effektiv brandbekämpning inom området bedöms som begränsad. Hänsyn till släckningsförhållandena skall tas vid uppförande av byggnader så att avståndet över tomtgräns mellan byggnader inte understiger 12 meter. Normen anger 8 meter som minsta avstånd mellan huvudbyggnader men ett avsteg från detta upp till 12 meter och mellan varje form av byggnad förbättrar brandskyddet även om risken för spridning inte uteblir.

## **Avfallshantering**

Avfallsstation inom befintligt bebyggelseområde skall även betjäna detta tillkommande område.

## **Flygbuller**

Det buller som finns inom planområdet kommer från flygplanstrafik till och från Hemavans flygplats, helikoptertrafik kopplad till turism och rennäring samt skotertrafik i området. Flygbullret bedöms inte utgöra en olägenhet i området. Bullergränsen för Focker 50 ligger ca 100 meter sydväst om planområdet.

Skotertrafiken är svår att påverka och bedömningen är att fritidsboende i området vill kunna fara från den egna tomten.

Bilaga 5 "Bullerpåverkan för Krokfors 1:3 till följd av Hemavans flygplats" Miljötjänst Nord

## **Miljökonsekvensbeskrivning**

Konsekvenserna är redan bedömda i tidigare MKB utförd av Miljötjänst Nord. Denna handling bifogas planhandlingen som bilaga !.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Förfarande och Genomförandetid**

Detaljplanen handläggs genom så kallat normalt planförfarande.

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

### **Ekonomi**

Fastighetsägaren till Krokfors 1:3 svarar för plankostnaderna.

### **Fastighetsbildning, gemensamhetanläggningar m.m.**

Inom planområdet ska gemensamhetsanläggningar bildas för vägar, ytvattendränning och vattenförsörjning samt om markförhållandena så kräver, inom hela eller delar av planområdet, även avloppsanläggning. Eftersom tomtplatserna bestäms i terrängen kan inte avloppslösningen bestämmas helt under planskedet.

Gemensamhetsanläggningarna utförs av exploatören. Exploatören skall även samordna förläggning av el- och teleledningar med övrigt ledningsbyggande.

Gemensamhetsanläggningarna skall sedan ingå i befintliga anläggningar i anslutande bostadsområde.

Genomförandet kan ske i etapper och skall regleras i ett exploateringsavtal med Storumans kommun.

För områdets långsiktiga drift och skötsel skall en eller flera gemensamhetsföreningar bildas. Till dess denna eller dessa har konstituerats har exploatören hela ansvaret för områdets skötsel.

Inom planområdet får maximalt 60 tomter för fritidsändamål bildas.

Avtal beträffande rätt till byggande och nyttjande av vägar och snöskoterspår inom de angränsande fastigheterna Krokfors 1:7 samt samfälligheten S:5 skall slutas när planen godkänts.

## **Genomförande – enskild tomtmark**

Detaljplanen ställer förhöjda krav på bygglovsritningen vad gäller *situationsplanen*. Infart, köryta, husplacering (inklusive eventuell plats för framtida utbyggnad, uthus el liknande) samt läge för dräneringsledningar, slamavskiljare och infiltrationsbädd skall vara väl genomtänkta och respektera detaljplanens miljöambitioner. Situationsplanen bör även redovisa nödvändiga schakter och uppfyllningar samt önskad trädfällning inom tomtmark.

## **Allmänt**

För att kunna genomföra och upprätthålla områdets miljöambitioner är det angeläget att exploatören och eventuella mäklare redan i ett tidigt skede vid kontakter med presumtiva tomtköpare informerar om dessa ambitioner och gällande riktlinjer som alla syftar till att uppnå en god bebyggd miljö i en storslagen fjällvärld.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan exploatör/markägare och kommun.

Före antagande av planen skall VA-utredning ha utförts.

## **Huvudmannaskap**

I planen finns ingen allmän platsmark.

Umeå i maj 2012

ARKINOVA ARKITEKTER KB

Ivar Bengtsson  
Arkitekt