Storumans kommun
LUSPIE

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:707 m.fl., Västbyn i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad 2019-05-31, reviderad april och december 2020

Dnr: 2018.0185-315
Granskningshandling

Storumans kommun
Miljö-och samhällsbyggnadsnämnden
923 81 Storuman
e-post: mbn@storuman.se
tfn: 0951-140 00

Kommunens handläggare:
Ulrika Kjellsdotter
e-post: ulrika.kjellsdotter@storuman.se
tfn: 0951-140 71

Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB
Mariedalsvägen 5, 832 51 Frösön

Uppdragsansvarig/handläggare:
Ulf Alexandersson Ark SAR/MSA
e-post: ulf@alexandersson.se
tfn: 070-677 45 95

Innehållsförteckning

INLEDNING 4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 9
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR 11
PLANFÖRSLAG 18
DETALJPLANENS KONSEKVENSER 39
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE 43
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER 47

INLEDNING

Detaljplanens handlingar

- Plankarta
- Grundkarta
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning)
- Miljökonsekvensbeskrivning MKB (Arctan AB, 2020-04-02, rev. 2020-11-24)
- Fastighetsförteckning

Utredningar och underlag

Övriga utredningar (som inte bifogas)

Ett flertal utredningar har använts som underlag för detaljplanearbetet. Dessa finns att tillgå under Pågående planarbete på Storumans kommuns hemsida, http://www.storuman.se/vastbyn.

- Naturvärdesinventering (Miljötjänst Nord AB, 2018-09-13)
- Häckfågel- och naturvärdesinventering (Pelagia Nature & Enviroment AB, 2019-11-26)
- Rapport om påverkan på Natura 2000-området (Pelagia Nature & Enviroment AB, 2019-11-26)
- Arkeologisk utredning (Eldrun kulturmiljö AB, 2018)
- Arkeologisk rapport (LK Konsult AB, 2019)
- Geoteknisk undersökning (Tyréns AB, 2018-12-18)
- Markteknisk undersökning MUR (Tyréns AB, 2018-12-18)
- Trafikbullerutredning (Tyréns AB, 2018-10-11)
- Bullerberäkning snöskoter (Tyréns AB, 2020-01-24)
- Flygbullerutredning (Tunemalm Akustik AB, 2016-10-25)
- Trafikutredning (Tyréns AB, 2018-12-20)
- Vägutredning (Arctan AB, 2019-02-20)
- VA-utredning (Arctan AB, 2019-02-27)
- Dagvattenutredning, (Arctan AB, 2020-04-06, reviderad 2020-11-19)

Vad är en detaljplan?

Detaljplan är ett juridiskt bindande dokument kring hur marken inom ett planområde får användas och bebyggas och hur bebyggelsen och marken får och ska utformas. Detaljplaner upprättas enligt Plan- och bygglagen, PBL. Kommunen fattar beslut om planens innehåll och utformning, där en avvägning sker mellan allmänna och enskilda intressen.

Planprocessen

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2018-02-04, § 26, att påbörja planarbetet och att det ska hanteras med utökat förfarande. Planläggningen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten samt i övrigt av stor betydelse. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Kungörelse - Kommunen ska informera om samrådet med en kungörelse. Kungörelse betyder meddelande till allmänheten och ska bland annat innehålla information om var planförslaget finns tillgängligt och hur lång samrådstiden är.

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.

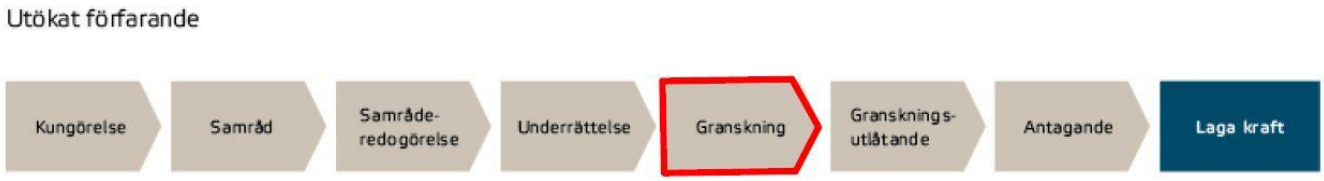
Samrådsredogörelse - Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Oftast revideras handlingarna utifrån synpunkter som inkom under samrådstiden

Underrättelse och granskning - Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under ca 3 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 och laga kraft - Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

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



Planens syfte

Syftet är att möjliggöra en utbyggnad av Hemavan med olika typer av boende samt nya utförsåkningsområden. Målet är att stärka och göra turistdestinationen mer attraktiv och därmed skapa nya arbetstillfällen i området. Utbyggnaden stämmer överens med översiktsplanen för området.

Planen inriktas mot tät bebyggelse med kommersiella eller semikommersiella bäddar närmast väg E 12 samt glesare bebyggelse i övre delarna av området. Därigenom säkerställs en hög nyttjandegrad och ett ekonomiskt underlag för erforderliga utbyggnader av de alpina anläggningarna i området. Alla bäddar i området avses få bra ski in/ ski out. Sammanlagt tillför planen cirka 3000 bäddar till destinationen.

Bakgrund

På uppdrag av Hemavan Alpint AB utarbetade SE-Group (USA) en Master Plan för nordvästra delen av Hemavan under 2017. Den omfattade både det som nu kallas Gondolbyn och Västbyn och redovisade en utbyggnadsvision fram till 2025. Denna detaljplan utgår från Masterplanens grundintentioner, men är mer

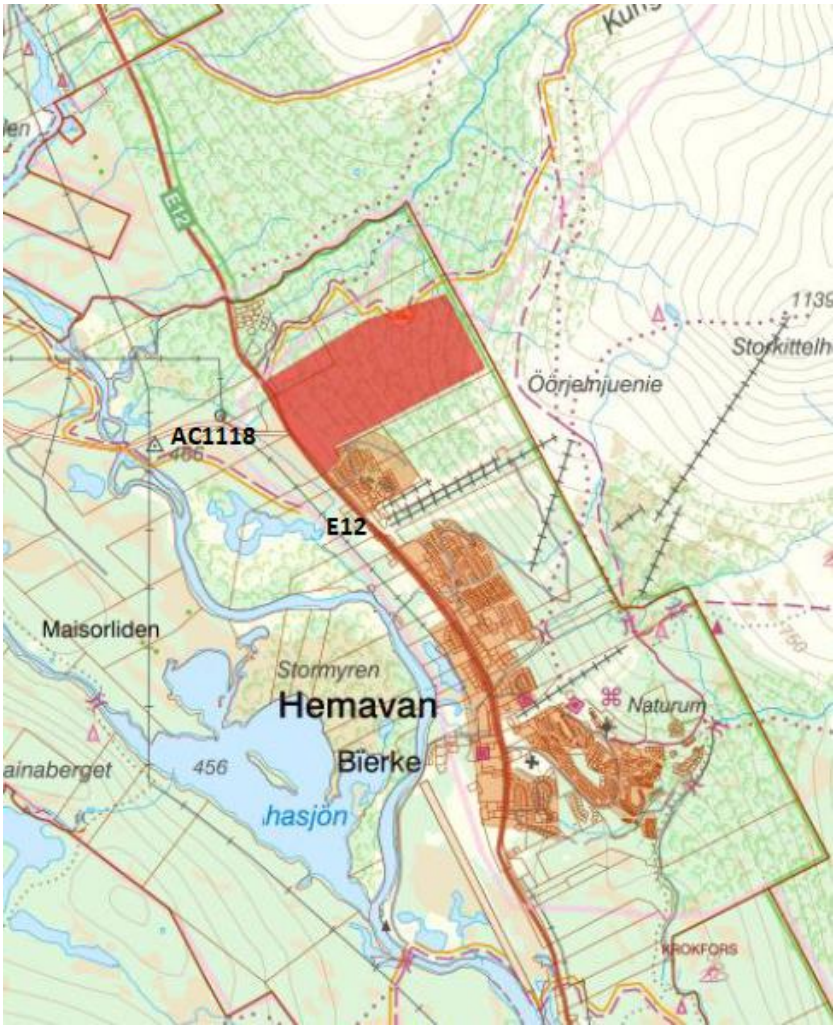
terränganpassad och utvecklad utifrån fördjupade diskussioner om planens innehåll. Masterplanen redovisade ett bäddtillskott på cirka 3-3500 bäddar för Västbyn samt en sammanhållen vision för utbyggnad av utförsåknings-systemet.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden.

Särskilda frågor för bygglovet är:

- Dagvatten och sedimentation, byggnadsskedet
- Markens anordnande (tomter)
- Byggnaders gestaltning
- Brandsäkerhet, utrymning
- Tillgänglighet



Plandata

Områdets läge, areal

Planområdet, som inkluderar del av fastigheterna Björkfors 1:707 och Björkfors 1:446, ligger i nordvästra delen av Hemavan och omfattar cirka 120 hektar. Fastigheten Björkfors 1:446 kommer efter fullföljt köp att regleras in i Björkfors 1:707.

Markägoförhållanden

Fastigheten Björkfors 1:707 ägs av Hemavan Alpint AB. I dagsläget ägs fastigheten Björkfors 1:446 av privatpersoner.

Huvuddrag från den strategiska miljöbedömningen

Kommunen har i planprocessen bedömt att detaljplanens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan och därför har en strategisk miljöbedömning tagits fram. Arbetet med den strategiska miljöbedömningen och föreliggande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har genomförts integrerat med planarbetet och i samråd med Storuman kommun. MKB:n är en del av den strategiska miljöbedömningen som utförs för genomförandet av detaljplanen för Västbyn. Denna MKB har inarbetats i denna planbeskrivning. Parallellt med detaljplaneprocessen har prövning skett av tillstånd för åtgärder inom Natura 2000-området Vindelfjällen, då genomförandet av planen innebär skidnedfarter, liftanläggning m.m. inom Natura 2000-området. Detaljplanen tar ställning till markanvändning och bebyggelse och de konsekvenser det får för samhället.

Särskilt viktiga aspekter att belysa och bedöma i denna MBK avser:

- Riksintressen enligt MB kap 3-4
- Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten MB kap 5
- Skyddade områden enligt MB kap 7 - naturreservat och Natura 2000-område – tillstånd/dispens har hanterats av länsstyrelsen Västerbotten
- Biologisk mångfald MB kap 8, artskyddsförordningen (2007:845)
- Risk och säkerhet - skred, ras och klimatanpassning
- Dagvattenhantering
- Naturvärden
- Rennäringens markanvändning

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 planförslaget.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som 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 om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen (www.miljomal.nu). 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).

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 i och med detaljplanens genomförande bedöms av kommunen inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

En stor del av byggnader kommer förmodligen att förses med kaminer för trivseleldning. Om eldning sker på felaktigt sätt kan det få konsekvenser som lokal luftföroreningar. Dagens krav på kaminernas utformning och förbränningsförmåga ska följas. I samband med kommunens prövning av installation av eldstad kan kommunen inte göra mer än att dagens krav på certifierade eldstäder tillåts samt informera om vikten att elda rätt. Om olägenheter skulle uppstå kommer tillsyn att utföras. Kommunen bedömer att trivseleldning i området inte medför betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

MKN för vattenförekomster

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattenmyndigheten i Bottenvikens vattendistrikt beslutade i februari 2017 om MKN för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet vilka ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämras till en lägre statusklass. Under 2019 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljökvalitetsnormer reviderats (avseende cykeln 2017-2021). Grundvattenförekomsten har inte ingått ny förvaltningscykel, däremot kommer den att förändras och indelas fler mindre förekomster.

Ytvattenförekomster	**EU-CD**	**Ekologisk status/potential**	**Kemisk status**	**MKN Ekologisk status**	**MKN Kemisk status**	**Miljöproblem**
Ahasjön	SE730050-146627	God ekologisk status	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	God ekologisk status	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition)
Umeälven	SE730861-146315	Otillfredsställande ekologisk potential	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	Otillfredsställande ekologisk potential 2027	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition), flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet
Syterbäcken	SE730835-146885	God ekologisk status	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	God ekologisk status	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition)

Tabell 1.

Grundvattenförekomst	**EU-CD**	**Kemisk status**	**Kvantitativ status**	**MKN Kemisk status**	**MKN Kvantitativ status**	**Miljöproblem**
Sand- och grusförekomst	SE730570-146353	God	God	God kemisk grundvatten status	God kvantitativ status	Inga

Tabell 2.

Samlad bedömning av MKN för vattenförekomster

En utveckling enligt planförslaget bedöms av kommunen inte påverka förutsättningarna för om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten. Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och

avlopp. För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållande på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär oundvikligen att naturliga avrinningsförhållanden förändras men bl.a. genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras.

Genomförda beräkningar, med föreslagna dagvattenåtgärder, bedöms visa på en god och långsiktigt hållbar dagvattenhantering för området. Att uppnå flödesneutralitet har varit styrande och därmed bedöms nedanförliggande områden inte påverkas negativt då den planerade dagvattenhanteringen genomförs. Beräkningar klargör att en god reningseffekt erhålls, motsvarande nulägessituationen eller bättre (undantag fosfor (P)), se tabell 2. Den oansenliga skillnaden för fosfor mellan nuläget och efterläget bedöms dock ligga inom felmarginalen för modelleringen.

Genomförda beräkningar och planerad dagvattenhantering bedöms medföra positiva effekter för tillståndet och förutsättningarna för att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten. Förutsatt att planerad dagvattenhantering implementeras vid genomförandet av planen så bedömer kommunen att föroreningsrisken från dagvatten, till vattenförekomsten, är liten och inte riskerar att äventyra uppfyllelsen av miljökvalitetsnormerna.

För vidare resonemang kring MKN och planens genomförande, se MKB och reviderad dagvattenutredning.

Klimatpåverkan

Utifrån rapporten Underlag för samordnad beredskapsplanering vid höga flöden och dammbrott i Umeälven, WSP 2015-04-20 framgår att området inte berörs av 100-årsflödet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (Vindelfjällen enligt 3 kap § 6 MB), och riksintresse rörligt friluftsliv (enligt 4 kap § 2 MB) samt i anslutning till naturreservat Vindelfjällen och Natura 2000-område. Området berör riksintresset rennäringen och svår passage för rennäringen (enligt 3 kap § 5 MB).

Den lift med tillhörande nedfarter som passerar genom planområdet, berör i sina övre delar reservatet/Natura 2000-området. Området ansluter också till riksintresse för kommunikationer (väg E12 enligt 3 kap § 8 MB) 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.

Rennäring

Området ligger inom Ubmeje Tjeälddies åretruntmarker. Planområdet gränsar mot riksintresse för rennäring och strategiska områden (svår passage). De delar av planerad lift med tillhörande nedfarter som ligger norr om själva planområdet berör svår passage av riksintresse.

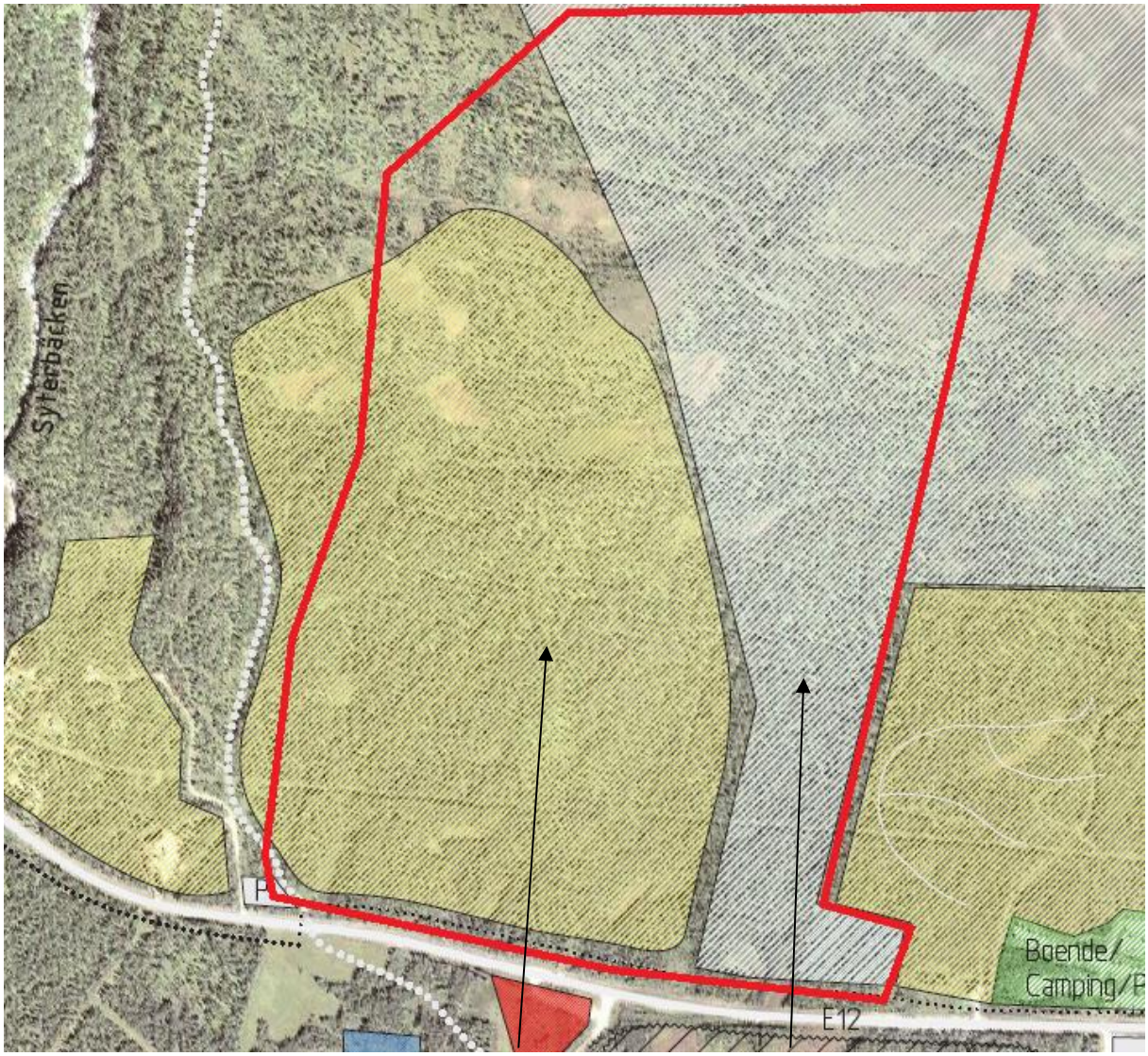
Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

Fördjupad översiktsplan

Enligt fördjupad översiktsplan (FÖP) för Hemavan är området tänkt för fritidsboende och alpint intresseområde. Enligt FÖP får gränserna för nya exploateringsområden i viss omfattning justeras med stöd av fortsatta utredningar och detaljplanläggningar. Byggnader, avsedda att tjäna sportsliga och turistiska aktiviteter får uppföras inom det alpina intresseområdet. Planförslaget får anses stämma överens med den fördjupade översiktsplanen, även om vissa omdisponeringar av ytorna föreslås.



Utdrag ur FÖP för Hemavan. *Omr. för bebyggelse* *Omr. för alpina anläggningar*

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området ligger utanför planlagt område, men gränsar mot gällande detaljplaner i sydost. Intilliggande detaljplaner:

- Detaljplan för del av fastigheterna Björkfors 1:598 m fl i Hemavans by, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad maj 2012, reviderad oktober 2012, laga kraft 2013-01-11 (akt nr 2421-P13/6).
- Detaljplan för Björkfors 1:598 m fl, bostäder i "Solbacken" i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad januari 2019, reviderad mars 2019, laga kraft 2019-04-10 (akt nr 2421-P2019/4).

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Planområdet är beläget i en fjällbjörksklädd sydvästsluttning med E12 på ca +460 m ö h och övre delarna på ca +700 m ö h. Området närmast väg E12 är relativt plant. Ett flertal mindre myrar finns inom planområdet. Dessa undantas från vägar och bebyggelse förutom att vägdragningen på några få ställen marginellt berör kanten på några myrar. Mellan de övre delarna för bebyggelse och trädgränsen finns en ca 150 m bred kvarvarande zon med fjällbjörkskog.

Rekreation och friluftsliv

I området finns mycket goda förutsättningar för friluftsliv under hela året. Under vintern utgör skidanläggningarna i Hemavan-Tärnaby norra Sveriges största skidort och erbjuder skidåkning för hela familjen i fantastisk fjällmiljö.

I nära anslutning till planområdet går Kungsleden, 45 mil vandringsled, som startar i Hemavan i söder och sträcker sig till Abisko i norr.

I området finns goda förutsättningar för att cykla i anordnade leder i fjällmiljön. Övrigt friluftsliv såsom fiske och paddling samt upplevelseaktiviteter finns lättillgängligt i området.

Vintertid finns det möjligt att åka skoter på ett omfattande system av leder. I vissa områden och under vissa perioder är skotertrafiken reglerad eller förbjuden. I kanten av detta regleringsområde går en statlig skoterled som förvaltas av länsstyrelsen. Skoterleden går strax norr om av planområdet och fortsätter nordöst mot Viterskalet/Tärnasjön.

Kulturmiljöer

Inför planläggning av området genomfördes arkeologiskutredning, steg 1-2 inom planområdet och i de områden som berörs av planens genomförande. Strax söder om området finns en fornlämning i form av boplats/viste som kan beröras vid genomförandet av planen. Norr om planområde finns ett område som utgörs av viste/renvall som även kan beröras vid genomförandet av planen. Omfattningen av dessa områden har utretts. Vid genomförda utredningar påträffades flera övriga kulturhistoriska lämningar. Dessa har till stor del beaktas vid utformning av planförslaget.

I den arkeologiska undersökning som utfördes 2018 inom planområdet påträffades inga nya fornlämningar. De lämningar som hittades erhöll antikvarisk status Övrig kulturhistorisk lämning då inga är äldre än 1850, vilket är åldersgräns för fornlämningsstatus enligt Kulturmiljölagen. De övriga kulturhistoriska lämningarna i närområdet (jfr figur 6) består till stor del av bläckningar i träd, stridsvärn efter militär verksamhet, gränsmärken, inmutningsmärken efter gruvprospektering, röjningsrösen och andra lämningar efter jordbruk (t.ex. en dammvall i

Kvarnbäcken) och en husgrund. Objekt med samisk anknytning har återfunnits i området, en renvall, härdar, en getkåta samt åtskilliga renstigar är spår efter att renskötsel ännu pågår och har pågått inom området under mycket lång tid.

Strax söder om planområdet finns emellertid en fornlämning i form av kvartsitbrott (RAÄ-nummer Tärna 1092). Under sensommaren 2019 har områden som ligger utanför själva planområdet undersökts och däribland kvartsitbrottet för att om det kan bli berört av planerat skidområde. Enligt resultatet finns inga indikationer på att fornlämningen kommer att bli berört.

Väster om E12 finns två områden, Hemavan, som är av riksintresse för kulturmiljövård. Områdena utgörs av före detta deltaland med ödesängar, tidigare utnyttjade som slåttermarker.

Naturmiljöer

För området har särskild naturvärdesinventering genomförts. Resultatet från inventeringen får anses vara förväntad för den här regionen och för dessa typer av miljöer. Området utmärker sig inte som särskilt värdefullt jämfört med andra fjällbjörkskogar och myrmarker i Tärnafjällen, men ej heller som ett område där mer omfattande påverkan har skett genom t.ex. avverkning för veduttag. Området har med andra ord naturvärden som sannolikt är jämförbara med en stor del av övrig fjällbjörkskog i regionen. En särskild inventering av häckande fåglar har utförts och för att säkerställa att det inte finns någon förekomst av häckande fjällvråk inom området ska inventering utföras. Inventering av fjällvråk ska ske varje år under exploateringsfasen.

Geotekniska förhållanden, hydrologiska förhållanden, ras och skred

Jorden inom planområdet består främst av morän. I de nedre partierna finns grova svallsediment främst sand. Berg i dagen förekommer inom området och även myrar med torvdjup upp till 1,5 meter i undersökta punkter. Till följd av närheten till berg ligger grundvattenytan relativt ytligt inom hela planområdet. I moränkullarna och strandvallen ligger dock grundvattenytan sannolikt något djupare medan den trycker fram i sluttfot på dessa vallar och kullar.

Två geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Dessa omfattar också frågor rörande ras och skred.

Planområdet innehåller en mängd branta slänter där skred och ras kan uppstå. Slänterna bedöms i dagsläget vara stabila men vid en förändring av avrinningsförhållanden, eventuell schaktning samt borttagning av vegetation finns risk för att skred kan uppstå. Inom området där lutningen längre sträckor överstiger 17 grader har detaljerade stabilitetsutredningar utförts under hösten 2018.

Inga tomter för bebyggelse placeras inom områden som lutar mer än 24% (enligt lutningskarta tillhörande geoteknisk undersökning). Inom enstaka tomter kan vissa mindre partier luta mer, men där finns ändå plats för hus utan att de måste placeras i brant lutning.

Risken för slamströmmar eller störtfloder in över planområdet bedöms som liten till följd av det begränsade avrinningsområdet samt att inga större vattendrag löper genom området.

I det avskärande diket vars nedre del går in i aktuellt planområde bedöms dock risk för att höga flöden och att materialtransport kan förekomma.

Vid planområdets utbyggnad ska detta genomföras enligt råd och rekommendationer i de geotekniska undersökningarna.

Skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått utifrån erosion, ras och skred

Vid exploatering skall hänsyn tas till de vattenrörelser som sker idag. Det är mycket viktigt att befintliga grundvatten- och avrinningsförhållanden bibehålls så långt som möjligt.

Slänter och släntnära områden bör lämnas så orörda som möjligt och markvegetationen bör sparas i så stor utsträckning som möjligt i slänter.

- Naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt på tomtmark. Krav ska även ställs på att utflödet från tomten motsvarar flödet från skogsmark (avrinningsfaktor 0,05). Detta innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske på tomtmark.
- Parkeringar kan förläggas med plats för magasinering av dagvatten och takvatten ska ledas till fördröjningsåtgärd innan vidare transport. Planförslaget har en bestämmelse som reglerar lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomtmark/kvartersmark för bostäder.
- Dagvatten leds inte ut över slänter då det kan orsaka omfattande erosion. Avrinnande vatten bör ledas i samma väg som det nu rinner naturligt. Dagvattnet kan med fördel ledas till områden med myr- och skogsmark för att bromsa dagvattnets hastighet och fördela flödet. Utöver detta utnyttjas områdena som ”filter” för fastläggning och mekanisk filtrering. Detta gäller även lokala sänkor i marken som kan användas för att magasinera och på så sätt stoppa dagvattenflödet tillfälligt.
- I tätbebyggda områden, i planområdets södra del, bör öppna hårdgjorda ytor som torg och gårdsbildningar ha inslag med öar av naturmark, gärna försänkta med fördröjning av ytdagvatten. Hårdgjorda ytor kan utföras som armerade grus- eller gräsytor som alternativ till asfaltsbeläggning. Svackdiken kan anläggas för att hålla nere vattnets hastighet och möjliggöra säker transport av dagvattnet i ytan.
- Inga större schakter utförs i befintliga slänters fot utan vidare utredning hur detta påverkar stabiliteten. Framshaktade ytor skall erosionskyddas väl. Aktuell jord är erosionskänslig vilket måste beaktas vid schaktarbeten. Ej kortvariga schaktslänter bör erosionsskyddas.
- Grundläggningen för byggnationer i släntfot utföras med dränerande material för att säkerställa att slänterna kan fortsätta att dränera ut.
- Diken bör utföras med fullgott erosionsskydd för att förhindra skador under perioder med mycket vatten så som vid snösmältning eller perioder med ihållande regn. Material till erosionsskydd bör bestå av bergkross- eller grusmaterial med kornstorleksfördelning 0-l00 millimeter och d 50>70 millimeter. Erosionsskydd i diken och slänter anläggs med en bottentjocklek om minst 300 millimeter och en kröntjocklek om minst 200 millimeter, för erosionsskydd på lutande mark i dikes- och bakslänter mäts tjockleken vinkelrätt mot underlaget.
- I planerade skidbackar samt områden fria från skog ska avskärande makadamfyllda fiskbensdiken anläggas. Dessa ger goda förutsättningar för begränsning av flödeshastigheter, avsättning avsediment samt jämnare spridning av dagvatten till omgivande naturmark.
- Vägdiken utformas som djupa diken minimum 50 centimeter under terrassyta och slänter i 1:2 för att tillskapa stor flödeskapacitet. Vid väglutningar över 5 % ska strömningshinder anläggasför att minska flödeshastigheten och samla transporterat slam.
- Bakslänter längs vägar kläs in med tillvaratagen vegetation för att minska slamflöden och andelfria jordytor under byggtiden och påskynda etablering av vegetation.
- Vägtrummor dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår under snösmältnings-perioden och vid kraftiga regn. lnlopp och utlopp erosionsskyddas lika som dikes- och skärningsslänter. För att undvika att vägar bildar barriärer med dämningseffekter för ytvatten ska vägar utformas med ett väl tilltaget antal trummor så att möjlighet finns att fördela yt- och dagvatten på flertalet utloppspunkter. Minsta trumdimension för vägtrummor ska vara 600 millimeter, varje trumma byggs med slamgrop innan inlopp för att minska risk för igensättning. Minsta trumdimension
för sidotrumma vid tomtinfart skall vara 400 millimeter.
- Vägar och parkeringsytor ska i största möjliga mån uppföras med genomsläppligt material med till exempel grus som slitlager för att främja infiltration och minska avrinningsfaktor,

dock kan tätare ytskikt erfordras där risk för yterosion och slamtransporter bedöms som stor. Armerade gräs- eller grusytor kan vara alternativ för att uppnå detta.

- För vägar som anläggs över utströmningsområden och områden med väldigt mycket ytvattenrörelser bör komplettering med genomsläpplig vägkropp för att ytterligare minska risken för dämningseffekter utföras. En genomsläpplig vägkropp bör i botten bestå av minst 300 millimeter bergkross (10-200 millimeter) eller liknande, varpå övrig vägkropp anläggs. Vägar med denna utformning bör anläggas direkt på naturlig mark utan föregående schakt för att undvika att vägarna blir ”dikesstråk”.
- Ytor för dagvattendamm och multifunktionella ytor för hantering av dagvatten finns i området och dessa är avsedda för anläggande av dagvattendammar eller bevarade naturområden lämpliga för översilning av dagvatten. Genom dessa anläggningar/områden skapas fördröjningsmagasin för det dagvatten som transporteras ned genom planområdet.

De skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått som redovisas ovan (och i geoteknisk utredning och MKB) är en förutsättning för att planområdet ska kunna bebyggas utan att det uppstår påtaglig risk för erosion, skred och ras, vilket skulle kunna medföra väsentliga konsekvenser och medföra ökad risk för människors hälsa eller miljön. Dessa skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått ska även ingå i kontrollprogrammet som är kopplat till exploateringsavtalet.

Radon

Inom planområdet varierar resultatet av radonmätningen stort, från högradonmark till lågradonmark. Byggnader bör därför utföras radonsäkra om inte nya mätningar utförs i läge för planerade byggnader som visar att marken i läge för planerad byggnad utgörs av lågradonmark

Förorenad mark och vatten

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

Strandskydd

Inga av de mindre bäckarna som är belägna inom eller i anslutning till planområdet omfattas av strandskydd enligt länsstyrelsens beslut 1979-05-21 med tillhörande karta. Närmast belägna vattendrag med strandskydd är Syterbäcken som ligger flera hundra meter från planområdet.

Kommunikationer

Fordonstrafik, gång och cykel

För väg E12 genom Hemavan har en vägplan tagits fram (*Tätortsupprustning genom Hemavan*, Trafikverket, 2016). Syftet med vägplanen var att avhjälpa de brister i trafikmiljön som bedömdes 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 har som transportled bibehållas.

En befintlig gång- och cykelväg finns parallellt med E12 söder om aktuellt planområde.

Skotertrafik

I kanten av detta regleringsområde går en statlig skoterled som förvaltas av länsstyrelsen. Skoterleden går strax norr om av planområdet och fortsätter nordöst mot Viterskalet/Tärnasjön.

Alpina förutsättningar

Området har goda förutsättningar för det alpina intresset. Nya skidbackar ska anläggas med tillhörande liftanläggningar. Utformningen ger bra åtkomst av högalpin terräng med två nya skidnedfarter som knyts samman med den befintliga anläggningen. Detta medför ett mycket bra och viktigt tillskott till destinationens utförsåkning. Skogsskidåkning sker i begränsad omfattning inom området p.g.a. långt avstånd till liftsystemen, men blir fortfarande möjlig öster och nordväst om planområdet.

Vandringsleder m.m.

Vindelfjällen erbjuder dels aktiviteter som är knutna till anläggningar, som till exempel downhillcykling, snowboard och dels aktiviteter som till stora delar bygger på lugn och avskildhet samt orörd och oexploaterad natur som till exempel naturupplevelser, fritidsfiske, småviltjakt, turåkning på skidor och vandring. I närheten av planområdet finns statliga sommar-, vinter- och skoterleder vilket gör området tillgängligt för vandring, turåkning på skidor och skoteråkning.

Störningar, risk och säkerhet

Trafikbuller

Den 1 juni 2015 trädde en ny förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (med stöd av 9 kap. 12 § miljöbalken). Förordningen 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 (höjning av riktvärdena 11 maj 2017) överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad (65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m2)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

För området har särskild bullerutredning upprättats. De genomförda beräkningarna visar att:

- Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad beräknas innehållas på ca 55 m avstånd från vägmitt på E12. Med placering av byggnaderna enligt skiss beräknas planerade byggnader få ekvivalenta ljudnivåer ≤ 60 dBA vid fasad mot E12. Riktvärdet enligt trafikbullerförordningen innehålls, och ingen särskild hänsyn behöver tas till planlösningen för att uppfylla s.k. ljuddämpad sida.
- För bostäder inom ca 200 m avstånd från vägmitt på E12 beräknas riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid eventuella uteplatser att överskridas vid fasader som vetter mot vägen. För att innehålla riktvärdet vid eventuella uteplatser kan dessa placeras i skydd av huskroppar mot nordost. Alternativt anordnas gemensamma bullerskyddade uteplatser eller balkonger med upp till 75 % inglasning.
- Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus innehållas.

Buller från skotertrafik

Med anledning av att den allmänna skoterleden i nordvästra delen av området passerade relativt nära föreslagna tomter inför samrådet har en särskild bullerutredning genomförts. Den visar att ekvivalentnivåerna hålls för samtliga tomter. Se vidare i bullerutredningen för snöskoter.

Utdrag ur bullerutredningen: ”Beräknad maximal ljudnivå överstiger riktvärdet 70 dBA vid elva byggnader enligt planförslaget. Vid samtliga av dessa kan uteplats förläggas mot syd-sydost i skydd av huskropp där riktvärdet innehålls. Tillgängliga ingångsdata med avseende på maximal ljudnivå avser acceleration. Vid förbifart i konstant hastighet kan maximal ljudnivå förväntas vara lägre, men ingångsdata för detta saknas. Gränsen för 70 dBA maximal ljudnivå går ca 80 m från skoterleden.”

Vad gäller buller från skotertrafik har planförslaget att omarbetas, vilket innebär att endast mindre delar av kvartersmark kan komma att bli utsatt för buller från skotertrafik. Område som är berört ligger nordväst, närmast E12 och planerad skotergarage/parkering. Det handlar om tre tomter där maximal ljudnivå överskrider riktvärdet och där uteplats kan förläggas mot sydost. Förslag till ny placering av skoterled hamnar utanför planområdet.

Närheten till Blåvägen (E12), bebyggelsefritt avstånd

Bebyggelse invid E12 är tillståndspliktigt inom 30 meter från vägområdet om området ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Det är naturligtvis lika viktigt att samma hänsyn tas till trafiksäkerheten inom detaljplan.

Planförslaget tillåter ingen bebyggelse för stadigvarande vistelse närmare E12 än cirka 55 meter.

Säkerhetszon

Säkerhetszonen är det område utanför körbanan som ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål. Enligt Trafikverkets riktlinjer bör en säkerhetszon på 10 meter hållas mot E12. Enligt framtagen trafikanalys kommer ÅDT längst E12 uppgå till 3 800 bilar efter exploateringen inom området. Inga byggnader planeras närmare E12 än 55 meter, skyddsavståndet kommer således att hållas.

Transportled farligt gods

Längst E12 transporteras farligt gods varför det är viktig med ett skyddsavstånd från vägen. Då planerad bebyggelse placeras mer än 55 m från E12 bedöms ingen egen riskanalys erfordras.

Tyréns AB har tagit fram en riskanalys (Grovanalys farligt gods – Björkfors 1:342, 1:1018 m.fl. Tyréns AB, 2018-01-26) som underlag till detaljplanen för näraliggande Gondolbyn.

Där anges att enligt länsstyrelsens riktlinjer är de rekommenderade skyddsavstånden mot 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 dvs ex. bostäder i flera plan). Då ingen markanvändning med kategori D planeras inom skyddsavståndet inom Västbyn, bedöms inga ytterligare åtgärder krävas.

Befintliga bebyggelseområden

Bostäder

Området är obebyggt idag. Strax norr om området finns befintligt område med mindre fritidshusbebyggelse. Söder om området finns bostäder i form av fristående fritidshus och lägenhetshus.

Service

Strax söder om området finns i dag planlagt område för hotell, restaurang, handel och kontor.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Idag finns cirka 300 fast boenden i Hemavan, men antal besökare är desto fler.

Under den senaste 10-årsperioden har en fördubbling av antalet fritidshus skett och orten är därmed ett betydelsefullt regionalt besöksmål. Enligt bedömningar av teknisk belastning vistas upp emot 5000 personer samtidigt på orten under påskveckan, vilka beräknas bli fler med åren. På grund av besökstrycket har ett nytt vattenverk byggts i Hemavan. Det nya vattenverket kommer att ha en kapacitet om 10 000 pe (personekvivalenter).

Reningsverket i Hemavan har idag en kapacitet för 5000 pe (personekvivalenter) men infiltrationsdammarna är dimensionerade för 10 000 pe. Det pågår för närvarande en tillståndshantering för ombyggnation av det befintliga avloppsreningsverket för att utöka kapaciteten. Enligt tekniska avdelningen på Storumans kommun beräknas utbyggnaden vara färdigställd år 2022/2023.

Dagvatten

Infiltrationsförmågan i området är övervägande dålig, men erforderlig fördröjning bedöms möjlig att skapa genom ytlig transport av dagvatten, utnyttjande av myr- och skogsmark samt lokala sänkor inom området.

De på plankartan med E_5 (dagvattendamm, multifunktionella områden) betecknade områdena är avsedda för anläggande av dagvattendammar eller bevarade naturområden lämpliga för översilning av dagvatten. Genom dessa anläggningar/områden skapas fördröjningsmagasin för det dagvatten som transporteras ned genom planområdet. I dessa områden ska det vara möjligt att rensa bort slam/sediment.

El och värme

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i närheten av planområdet. Inom området ges utrymme för erforderliga nätstationer placerade i samråd med eldistributören. Verksamhetsutövaren använder sig av grön el, även kallad förnybar energi eller miljövänlig el för drift av skidliftar, belysning m.m.

Tele- och datakommunikationer

Datakabel (fiber/bredband) finns i närhet av planområdet. En markförlagd kopparkabel och ett skåp finns i området som ska enligt uppgift ej är i drift enligt ledningsägare.

Avfall

Avfallshantering sköts av Storumans kommun. Systemet för hantering av hushållsavfall ska vara flexibelt och kunna anpassas till rådande hantering, t.ex. ska utsortering av matavfall kunna införas. Utrymmen för utsortering av återvinningsmaterial ska också finnas inom varje uppsamlingsplats.

Räddningstjänstens behov

Huvudvägen utförs 6 m breda, stickvägarna utförs 4 m breda, alla med huvudsakligen max 10% lutning samt med vändplaner med 18 m i diameter, vilket garanterar räddningstjänstens framkomlighet. Räddningstjänstens behov i övrigt av framkomlighet till angreppsvägar, brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med bygglov och markprojektering.

PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

Huvudprincipen för utbyggnaden är att koncentrera den tätare och högre bebyggelsen (upp till 5 våningar) med kommersiella (hotell) och semikomersiella bäddar (t ex bostadsrättslägenheter som hyrs ut) i nedre delen av området där viss service samt linbanans dalstation också förläggs. Då den nedre delen av området är relativt plan, samtidigt som delar av dagvattnet från den mellersta nedfarten kanaliseras genom detta område, införs här förbud för källare samt bestämmelse om höjdsättning av husen platta. Inom mellandelen av området samt övre delen förläggs i huvudsak glesare bebyggelse med tvåvåningshus med fyra lägenheter/hus eller enskilda fritidshus. Inom de allra översta tomterna förläggs endast enskilda fritidshus för att minska på bebyggelseexponeringen. Tomterna blir i huvudsak på ca 1000 kvm och mer med några få på 800 kvm. De relativt stora tomterna gör det möjligt att bibehålla vegetationspartier inom respektive tomt.

För tomter mindre än 1000 kvm krävs bygglov för friggebodar, attefallshus, små tillbyggnader m.m. då området utgör en värdefull miljö ur natursynpunkt. Vidare är det en uttalad ambition från både exploatör och kommunen att fastigheter inte får en hög exploateringsgrad.

Området förses med två separata nedfarter som möjliggör bra ski in/ski out till många av tomterna. Därigenom minskas behovet av att behöva ta bilen för att nå skidåkningen, vilket är bra ur hållbarhetsperspektivet.

Mellan den översta bebyggelsen och trädgränsen lämnas en ca 150 m zon med kvarvarande fjällbjörkskog för att bibehålla orördheten på kalfjället samt säkerställa en frizon för växter och djurliv.

Stor hänsyn tas till de myrar/våtmarker och vattendrag som finns inom området. Ett flertal områden med fjällbjörkskog sparas inom planområdet.

Ett område som i den geotekniska undersökningen har konstaterat att mer detaljerad undersökning måste tas fram för avgöra om det är lämpligt att bebygga har tagits bort från plankartan. Detta område är nu markerat som eventuell framtida exploatering i illustrationsplan.

Planen avses preliminärt rymma:

Typ	***Antal rum/lgh***	***Bäddar***
Hotell	50 rum	100
Lgh hus i centrum	156	780
Lgh hus i svängen	60	300
Storkvarter	106	530
Tomter för 4-5 lgh	41 tomter/164 lgh	820
Tomter för enskilda hus	96	576
Stora ”ambassadörstomter”	25	180
TOTALT		3286

Om alla bäddar byggs ut och beläggs rymmer planområdet teoretiskt cirka 3300 bäddar. I praktiken beläggs inte alla bäddar, varför beläggningsgraden bedöms bli cirka 3000 bäddar under högsäsong.

I området närmast E12 tillskapas utrymme för kompletterande service, (restauranger, caféer, butiker m.m.) med koppling till skidåkningen och andra aktiviteter i området.

Allt boende erhåller hög kvalitet på ski in/ski out med skidnedfarter och skidvägar nära boendet. Hela området får också god närhet till längdåkningsspår, omgivande mark för friluftsliv, stigar och leder.

Bebyggelsen hålls ihop kvarters-/områdesvis för att undvika en alltför stor blandning av olika hustyper och storlekar. Tomterna för enskild fritidshusbebyggelse är mellan 800 – 2500 kvm, med ett flertal över 1000 kvm. Där tomtmarken sluttar kraftigt är tomterna större för att ge plats för erforderliga markarbeten. Inom några kvarter med stora tomter medges stor byggrätt, då det finns viss efterfrågan på denna typ av tomter. De har betecknats ”ambassadörstomter” på illustrationskartan, då det på andra vinterturistdestinationer visat sig att dessa tomter bebyggs av personer som kan attrahera andra till området.

I områdets nedre del, nära dalstationen för sittliften, placeras tyngre och högre bebyggelse (upp till fem våningar) i form av hotell samt flera byggnader med lägenheter. I detta område finns också möjligheter att uppföra restauranger, caféer, barer, butiker, skidåkarservice mm i markplanet. Bebyggelsen grupperas längs ett gångstråk där endast tillfällig biltrafik tillåts för i-och urlastning. I direkt anslutning till detta gångstråk ligger liftarnas dalstation.

I de övre delarna placeras enskilda fritidshus samt hus med fyra-sex lägenheter i varje huskropp. Här finns också några större tomter för gruppbebyggelse. Inom områdena med enskilda fritidshus och flerlägenhetshus begränsas höjden till maximalt två våningar.

Den föreslagna exploateringsgraden varierar inom området där enskilda tomter föreslås få bebyggas med maximalt 16 % av tomtarean och tomter med flerbostadshus med 18 % av tomtarean. Inom de centrala områdena närmast E12 tillåts en högre exploateringsgrad då p-platserna där samlas på gemensamma områden.

Områden för hushållsavfall- och återvinningshantering inom planområdet placeras på strategiska platser inom området. Även områden för snöupplag säkerställs i planen så att snö som tas bort från parkeringar och vägar då näraliggande ytor inte räcker till.

För liftsystemet regleras markanvändningen (N_1) skidbacke. Inom användningen inryms även servicebyggnader för skidåkningen, backrestaurang och andra komplement för skidsystemets användning. Dessa platser har begränsats på plankartan med egenskapsgräns. Backrestaurangen vid linbanas bergstation ansluts till områdets va-nät. Vintertid transporteras varor och sopor med snöskoter, sommartid kan restaurangen nås via transportväg på skidnedfarter/skidvägar. Denna förses med bom för obehörig trafik.

Planförslaget anger plats för pumpstation för snökanonanläggning intill E12, plats för pistmaskingarage intill huvudnedfarten samt område för gemensamma skotergarage intill befintlig snöskoterled i västra delen av planen.

Gestaltningsprogram för Västbyn

Vad är ett gestaltningsprogram?

Gestaltningsprogrammet är ett hjälpmedel för styrning av byggnaders och den yttre miljöns utformning. Den har upprättats av områdets exploatör i samarbete med kommunen och uttrycker gemensamma ambitioner för området.

Detta program ska utgöra ett för kommunen och blivande enskilda byggherrar gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet. De karaktärsdrag som ska vara vägledande för bebyggelsens utformning i området illustreras av ett antal bilder i slutet på gestaltningsprogrammet.

Exploatören har ambitionen att ge området en mer precis och sammanhållen utformning som är formulerade i detta gestaltningsprogram, som också omfattar markens behandling. Det senare är väl så viktigt i ett område som också har ambitionen att vara attraktivt även på sommaren. För att säkerställa att gestaltningsprogrammets huvuddrag följs, regleras gestaltningen med planbestämmelser.

Inom ramen för planens gestaltningsprogram är friheten stor att individuellt utforma varje enskilt hus efter var och ens behov, tycke och smak. De personliga önskemålen och kraven kan bidra till områdets varierade karaktär utan att helheten går förlorad.

Gestaltningsprogrammet ska:

• formaliseras genom planbestämmelser så de blir ett villkor för utnyttjande av de rättigheter som detaljplanen ger.

• tillhandahållas vid försäljningen av fastigheterna så att de framtida fastighetsägarna i ett tidigt skede ges inblick i detaljplanens intentioner.

• kunna användas som informationsmaterial och för rådgivning inför tomtförsäljning m.m.

Programmets mål

Erfarenheterna från pågående utbyggnader i fjällvärlden pekar på behovet av en uppstyrning av bebyggelsens utformning, husens anpassning till markens lutning samt behandlingen av marken kring husen. Omfattande blandning av olika hustyper och storlekar ger också ett splittrat intryck som talar för en kvartersvis gruppering av olika hustyper. Genom att via detaljplanen ställa krav på gruppering och utformning, erhålls ett område med sammantaget högre kvalitet.

Målet är att Västbyn skall bli ett attraktivt område med ett av fjällvärldens bästa ski in – ski out och hög arkitektonisk kvalitet både vad avser husutformning, anpassning till markens naturliga lutningsförhållanden och markbehandlingen. Det sistnämnda kommer att få allt större betydelse för att säkerställa boendeområdenas sommarkvalitet. Då området är utbyggt skall det upplevas som en harmonisk miljö med grupper av fint utformade hus väl anpassade till skogssluttningen och den fjällnära miljön och vara ett område där man gärna bygger sitt eget fritidshus, köper lägenhet eller som gäst gärna återvänder till år efter år.

Sammanhållna grupper

I planen samlas de enskilda fritidshusen till egna kvarter liksom de större flerlägenhetshusen. Därigenom tillskapas mer sammanhållna bebyggelsemiljöer där den enskilde tomtköparen får bättre uppfattning om hur grannens hus kommer att se ut. Områdena med tätare kommersiell bebyggelse samlas närmast E12 med dalstation för liftar och skidbackar. Bebyggelsen inom dessa kvarter skall ges en kvartersvis sammanhållen utformning. Dessutom anger planen att de skall bebyggas med minst ett visst antal lägenheter för att säkerställa att de inte blir använda som stora tomter med några få enskilda exklusiva lägenheter.

Ovanstående säkerställs med planbestämmelser där bebyggelsens utformning styrs kvartersvis så att man erhåller sammanhållna grupper med enskilda fritidshus (1,1½, 2 vån), andra grupper/kvarter där större hus tillåts innehållande 4-8 lägenheter (2-2½ vån) samt större kvarter med en sammanhållen gruppbebyggelse för kommersiellt (uthyrningslägenheter) eller semikommersiellt (t ex bostadsrätter) boende och hotell (2-5 vån).

3D-skisser av centrumbebyggelsen närmast väg E12 som illustrerar bebyggelsens utformning och höjder (källa: Murman Arkitekter).

Utformning av bebyggelse

Allmänna karaktärsdrag

Husen skall i huvudsak ha fasad av trä (panel eller timmer) och sadeltak med relativt brant lutning. Enkelsidiga pulpettak tillåts inte (med vissa undantag, se nedan), men byggnaders tak kan utgöras av flera mindre branta pulpettak i två riktningar med olika taknivåer. Detta kan vara ett bra sätt att tillsammans med halvplan åstadkomma en följsamhet till terrängen samt bryta upp större tak i mindre enheter.

Den traditionella husformen kan kombineras med en modern fönstersättning.

Stora husvolymer skall brytas ner i mindre delar med avbrott i fasadliv och tak. Husen skall också följa terrängen där mindre lutningar tas upp av stenklädda socklar och större nivåskillnader av full sluttningsvåning. Även om omarbetning av marken måste göras skall inriktningen vara att bebyggelsen skall ge intryck av att mjukt och följsamt anpassa sig till marken. En god anpassning till terrängen kan även åstadkommas genom terrasseringar och/eller halvplan.

Stor omsorg skall läggas på gestaltning och detaljutformning av karakteristiska, arkitektoniska element såsom burspråk, takkupor, fönsterpartier, och balkonger vilka skänker husen en egen stark identitet.

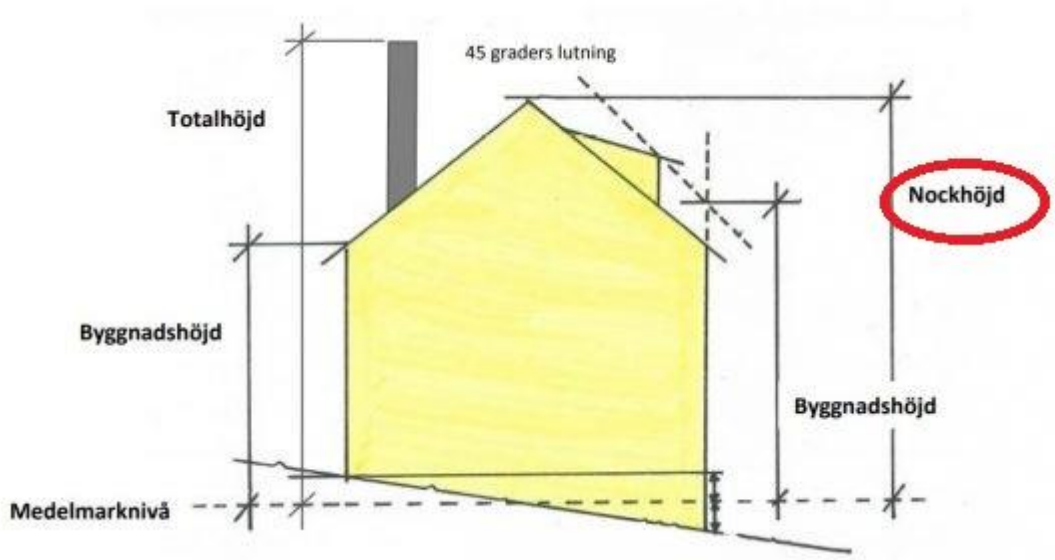
Detaljreglerna nedan syftar till att uppnå de eftersträvade karaktärsdragen i området.

Hushöjder, volymer

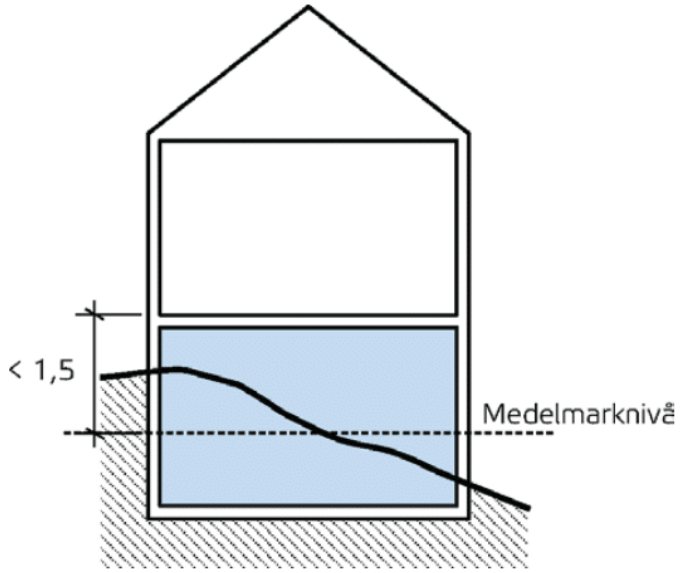
Byggnader inom huvuddelen av området får inte vara högre än två våningar samt för större hus även inredd vind. Inom de nedre delarna av området med kommersiella/semikommersiella bäddar, medges högre bebyggelse. Här reglerar planen också hushöjderna för att uppnå en variation i höjd som tillsammans med husplaceringar längs gångstråket, ger en spännande och attraktiv miljö. Se 3D skiss på föregående sida.

Byggnader får inte ha långa obrutna fasader. Där ska fasadliv förskjutas, vinklas eller byggnaden ges en förändrad takfotshöjd så att volymer bryts upp.

Planen reglerar högsta nockhöjd vilket innebär från markplanet till takkonstruktionens högsta punkt. I lutande terräng beräknas markplanet från medelmarknivå (MMN), se illustrationerna nedan.



En enkel beräkning av MMN är att dra en linje mellan den högsta och den lägsta punkten på en marksektion- eller fasadritning.



Tak

Byggnaders huvudtak skall utföras som sadeltak och ha en lutning på minst 27 grader. Enkelsidiga pulpettak tillåts endast som tak på lägre byggnadsdelar infogade i byggnadens huvudvolym.

Takbeläggning får inte vara ljus eller reflekterande.

Takfall större än 150 kvm skall brytas med takkupor, frontespiser eller nivåförskjutningar på minst 1 m.

Fasader

Fasader skall huvudsakligen vara av trä. Inslag av puts eller natursten är positivt, främst i marknivå. Fasad i plåt tillåts inte förutom mindre detaljer såsom entrétak, burspråk eller likn. För höga byggnader kan det krävas annan fasadbeklädnad än trä p.g.a. brandskyddskrav. Då ska ändå ett träliknande utseende eftersträvas.

Fönster

Inom ramen för de övergripande karaktärsdragen skall fönstersättning på fasad inriktas mot att vara ”hål i vägg” och inte utgöra stora sammanhängande glasytor på flera fasader där husets huvudkaraktär upplevs vara glashus. Enstaka fasad kan innehålla större glasytor under förutsättning att övriga fasader är mer slutna. De sammanlagda glasytorna får dock inte vara dominerande, d.v.s. inte utgöra mer än 60% av någon fasad.

Färg

Fasader skall ha dova och mättade, inte ljusa kulörer. På fönster, dörrar och andra detaljer tillåts accentfärger.

Socklar

Utöver tillåtet antal våningar medges socklar för att erhålla god anpassning till den naturliga marken. Socklar skall vara av grov puts, stenbeklädda eller träpanel.

Tomtmark

Den del av tomten som inte utgörs av bebyggelsen och bearbetad zon, utgör naturzonen där mark och växtlighet bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Körskador, VA-stråk eller liknande inom naturzon skall återställas som naturmark.

Inom tomtmark bör så långt som möjligt grova lövträd sparas. Krav ställs på att utflödet från tomtmark motsvarar flödet från skogsmark (avrinningsfaktor 0,05). Detta innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske på tomtmark. Parkeringar kan förläggas med plats för magasinering av dagvatten och takvatten ska ledas till fördröjningsåtgärd innan vidare transport. Planförslaget har en bestämmelse som reglerar lokalt omhändertagande av dag-vatten inom tomtmark/kvartersmark för bostäder.

Byggnaders höjdsättning och utformning skall ta hänsyn till existerande marknivåer och marklutningar så att kraftiga uppfyllnader med branta slänter eller onaturliga, djupa schakter/ursprängningar med branta sidor undviks. Husen ska genom sluttningsvåning eller halvplan anpassas till den naturliga marklutningen eller så skall trappstegsvis anpassning ske med stödmurar av natursten.

Ovanstående regleras med följande planbestämmelser:

Fasadmaterial ska vara av trä med mörka, dämpade kulörer (exempelvis naturtoner i rött, brunt, grönt och grått).

Takfärger ska vara mörka, mättade och dova kulörer med matt yta.

Endast sadeltak tillåts. Minsta takvinkel är 27 grader, största taklutning är 35 grader.

Grund/sockel/suterrängvåning ska vara av trä, puts- eller stenbeklädd.

Större byggnadsvolymer ska varieras och brytas upp i olika delar/volymer. Takfall större än 150 kvm skall brytas med takkupor, frontespiser eller nivåförskjutningar på minst 1 m.

Glasytorna får ej utgöra mer än 60 % av någon fasad.

Där den naturliga marklutningen överstiger 25 % ska bostadshus uppföras med suterrängvåning.

De karaktärsdrag som ska vara vägledande för bebyggelsen och anläggningars utformning i området, illustreras med bilder på följande sidor:

Service

Utrymme för restaurang, café, butiker m.m. tillskapas längs gångstråket i nedre delen av planområdet. I övre delen av planområdet, mellan två mindre höjder, ges utrymme för en backrestaurang/café. I övrigt finns ett brett serviceutbud inom gångavstånd i Hemavans centrum.

Tillgänglighet och trygghet

Bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglovskedet.

I PBL 8:6 anges:

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,

2. ett fritidshus med högst två bostäder, och

3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.

I de allra flesta tomtlägena för enskilda fritidshus är det möjligt att anordna infart till tomt från väg. För vissa branta tomter med enskilda fritidshus eller där hög vägslänt/skärning finns mellan tomt och väg, kan parkering anläggas vid väg med trappor upp/ned till huset, vilket ovanstående regler i PBL medger.

För hus med fyra eller fler lägenheter, ska väg kunna anläggas fram till husens entré enligt reglerna i PBL. Detta har beaktats vid planens utformning. Vid brantare slänter/skärningar är planen utformad så det finns utrymme att anlägga tillfart snett upp/ned till respektive hus.

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.

Placering av byggnad och dess entréer är avgörande för hur tillgänglighet kan uppnås på tomten och ska beaktas vid bygglovsprövningen.

Barnperspektivet

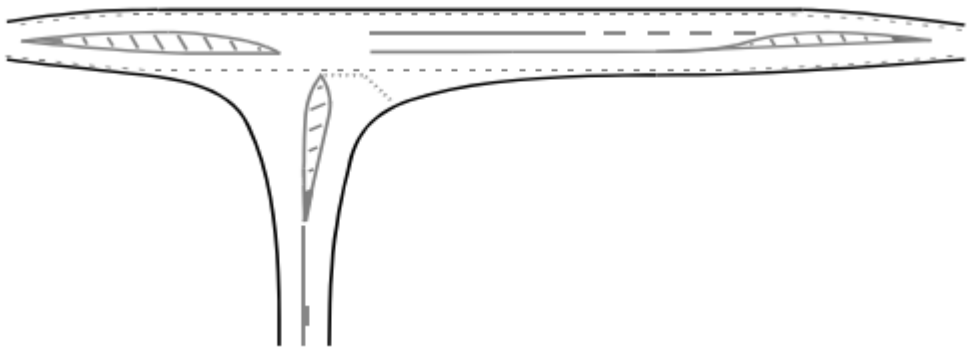
Friytor för utevistelse (barnbacke, bollplan m.m.) för barn kommer att anordnas centralt inom planområdet. Gångbana kommer att anläggas längs med huvudvägen upp genom planområdet vilket möjliggör säkrare trafikmiljö för barn att ta sig till de aktuella aktivitetsområdena.

Kommunikationer, vägar, parkering m.m.

Hela planområdet är beläget öster om E12 och nås via en anslutning. Anslutningens beräknade trafikflöde och utformning redovisas i särskild trafikutredning.

Enligt den krävs det korsningsåtgärder för att uppnå god standard i korsningen/anslutningen till E12 under högsäsongen, till exempel med ytterligare körfält på E12 och hastighetssänkning. Det är en vecka som sticker ut, och de flesta andra veckorna med högsäsongstrafik har 85 % av den maximala trafiken.

Hela planområdet är beläget öster om väg E12 och ny anslutning krävs. Utrymmet ska vara tillräcklig så att en C-korsning kan anläggas enligt Trafikverkets allmänna råd ”Vägars och gators utformning” (VGU). Avstånd mellan föreslagen infart till planområdet, från väg E12 och korsning väg 1118 är ca 70 meter. Idag är tillåten hastighet på väg E12 förbi planområdet 90 km/h.



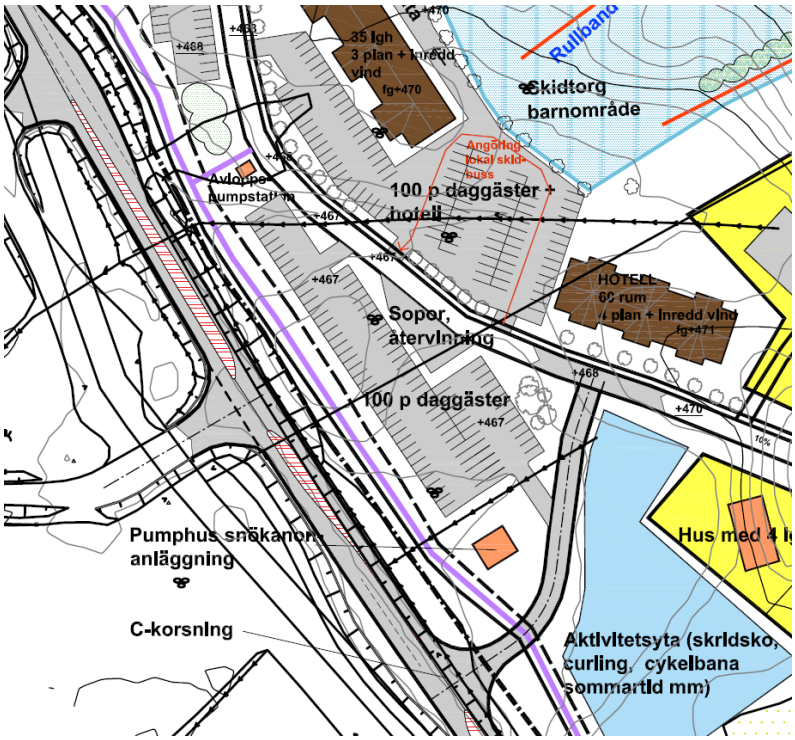
Utdrag från Trafikverkets allmänna råd (VGU) över en korsningstyp C.

Vägar inom planområdet ska belysas. Huvudvägen inom planområdet utförs tvåfilig och förses med gångbana (6 + 2 meter breda), stickvägar utförs 4 meter breda, alla med huvudsaklig maximalt 10% lutning. Se vidare i vägutredningen.

Kvartersmarken begränsas så att vägarnas slänter och skärningar blir belägna inom vägområdet.

Hastigheter

Idag är tillåten hastighet på E12 förbi planområdet 90 km/h. Då planförslaget tillsammans med övrig exploatering vid Gondolbyn omvandlar den norra delen av Hemavan till mer tätbebyggt, bör det enligt framtagen Trafikanalys övervägas att förlänga hastighetsbegränsningen 60 km/h förbi infarten till Västbyn. Genom att flytta gränsen för tätbebyggt område (TBO) norr om infarten till Västbyn, får kommunen beslutanderätt då lokala trafikföreskrifter gäller inom TBO. Ändringar av lokala trafikföreskrifter ska samrådas med Trafikverket.



Kollektivtrafik

Efter väg E12 finns befintliga busshållplatser för regional trafik cirka 500 meter söder om planområdet, vid Gondolbyn.

Inom planområdet har lämplig plats för påstigning/avstigning avseende lokalbussar tagits fram.

Utdrag från illustrationskartan, visar av- och påstigning för lokalbussar.

Parkering

Aktuellt planförslag medför ett parkeringsbehov för tillkommande bostäder, restauranger, hotell och alpin anläggning med tillhörande service. Huvudangöringen till Hemavans alpinområde är beläget vid Gondolbyn där en stor parkering för 300 dagturister avses byggas. Därutöver från man räkna med att även Västbyn kommer att angöras av dagturister. För dessa anläggs ytterligare ca 300 p-platser i anslutning till det nya centrumområdet i Västbyn. Inom området ska möjliggöras för att anlägga laddstationer för el/hybridfordon.

För planerat hotell och serviceanläggningen vid dalstationen anläggs en p-plats/rum, totalt 50 samt 50 p-platser ytterligare för servicebyggnaderna.

I anslutning till framtida bostäder (enskilda fritidshus eller lägenheter i flerbostadshus) ska minst två parkeringsplatser/lägenhet anordnas, vilket säkerställs i plankartan genom en generell bestämmelse. För lägenheterna belägna i den mer tätbebyggda delen närmast E12 finns dessa p-platser redovisade på illustrationskartan. För mindre tomter för gruppbebyggelse samt för tomter för enskilda fritidshus redovisas inte p-platserna för respektive tomt på illustrationskartan. Byggrätterna inom denna typ av tomter är dock anpassade så att de rymmer både byggnader och erforderliga p-platser.

Gång- och cykeltrafik

Utdrag ur nu föreslagen detaljplan och gällande intilliggande detaljplan för att tydliggöra att gång- och cykelväg ska kopplas ihop.

Mellan befintligt område sydost och aktuellt område byggs gång- och cykelväg ihop. I området sydost är gång- och cykelväg är planlagd i detaljplan för del av fastigheterna Björkfors 1:598 m.fl. i Hemavans by, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad maj 2012, reviderad oktober 2012, laga kraft 2013-01-11 (akt nr 2421-P13/6). Gång- och cykelväg anläggs utanför vägområdet för E12.

Längs huvudvägen upp genom planområdet byggs en gångbana.

Liftar, nedfarter, skidspår, vandringsleder m.m.

Centralt i planområdet, intill det centrala gångstråket, placeras en stollift (preliminärt sexstols) samt en kortare släplift för barn. Den fungerar också som evakueringslift från området mot Gondolbyn vid dåligt väder då stolliften tvingas stänga. Stolliftens bergstation är belägen inom planområdet. Från bergstationen planeras en mindre släplift upp på kalfjället, inom staten mark. Därigenom kan stolliften köras även om det är blåsigt på fjället.

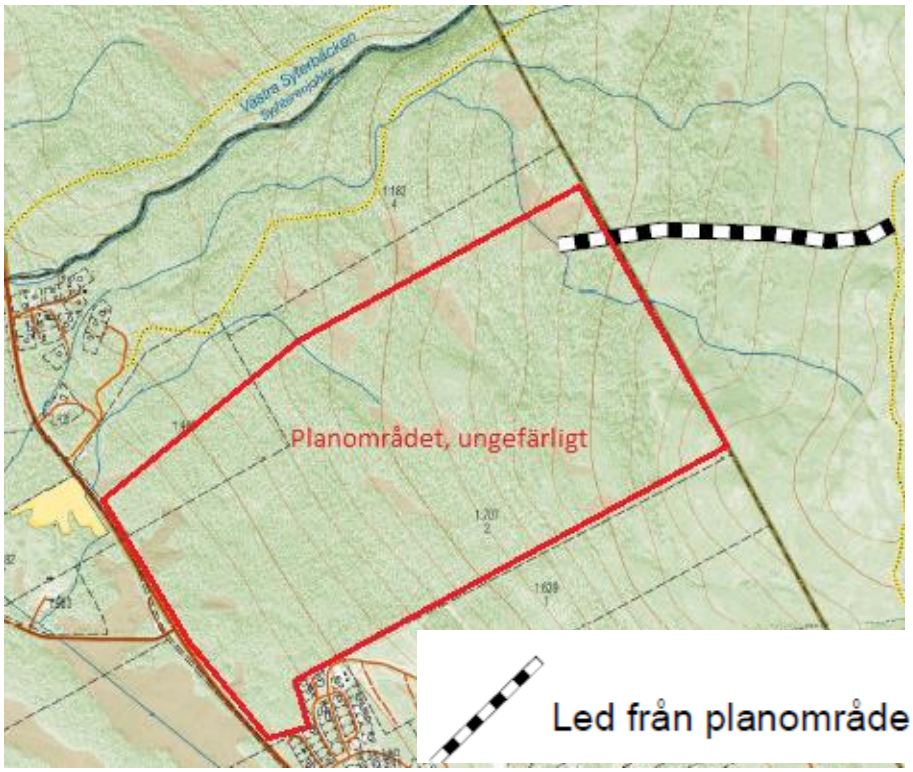
Centralt i området finns en nedfart samt barnbacke, därutöver placeras en nedfart öster om bebyggelsen. Därigenom erhålls bra ski in/ski out för huvuddelen av bebyggelsen, vilket bör minimera biltrafiken inom planområdet. Alla nedfarter avses på sikt förses med snökanonanläggningar. Nedfarterna bli 30-40 m breda. I nedre delen av skidområdet placeras ett eget område för småbarn, avskilt från övriga åkytor.

Släplift och nedfarter på fjället placeras utanför och nordost om detaljplaneområdet, beläget inom det stora fjällområdet som utgör Naturreservat (Vindelfjällen) och Natura 2000-område. Bergstationen placeras på en höjd kallad Skravelhobben. Inom dessa områden ligger redan idag flera liftar och nedfarter. Se karta på nästa sida. Länsstyrelsen har lämnat dispens /tillstånd enligt

miljöbalken att anlägga skidlift och skidnedfarter inom Natura 2000-området Vindelfjällen samt Vindelfjällens naturreservat. Markupplåtelse handläggs av Länsstyrelsen.

För att undvika konflikter är det viktigt att kanalisera det rörliga friluftslivet, det vill säga att tydliggöra var spår och leder går med information och skyltning, till exempel hur man ska ta sig till Syterbäcksleden norr om planområdet.

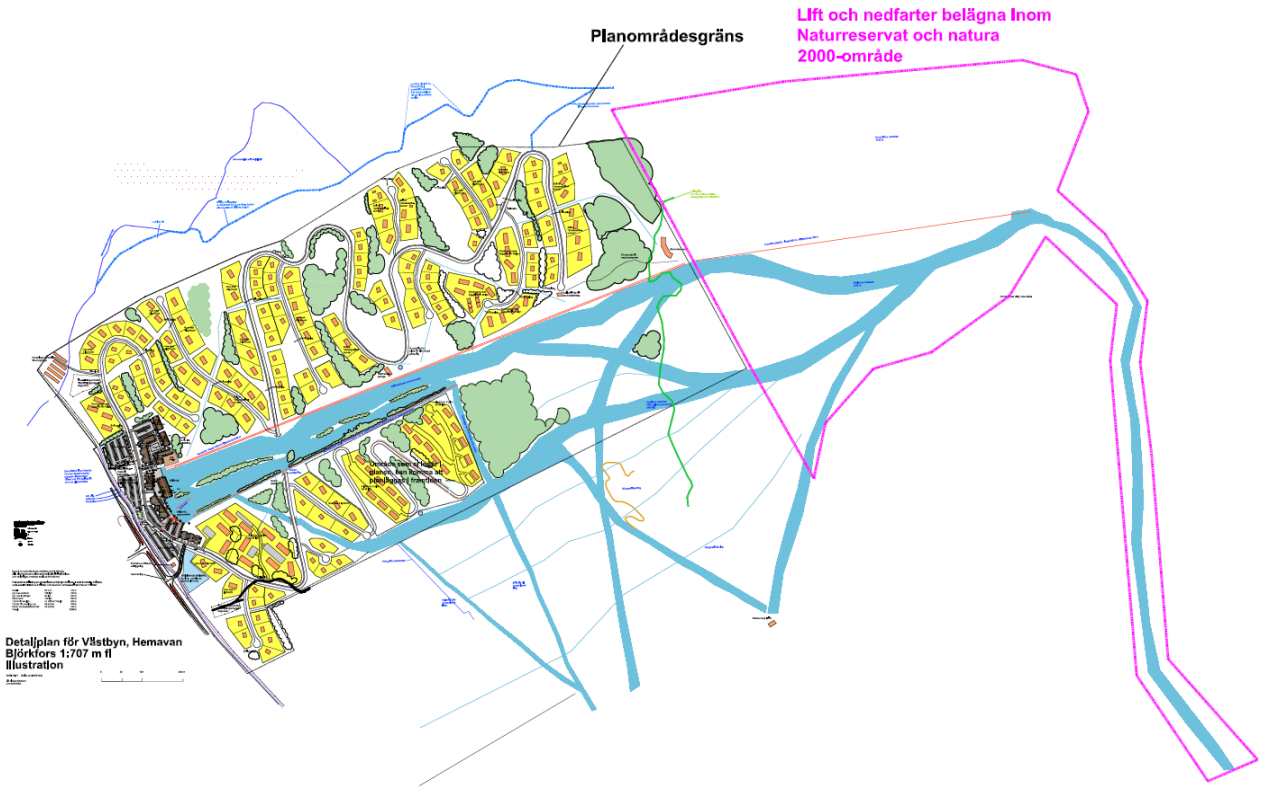
Länsstyrelsen har i samband med dispens/tillstånd utifrån Natura 2000 och Vindelsfjällens naturreservat meddelat att vissa kompensationsåtgärder ska utföras, bl.a. att en vandringsled ska anläggas från planområdet till Kungsleden.



Utdrag från karta tillhörande Länsstyrelsens dispens/tillstånd utifrån Natura 2000 och Vindelsfjällens naturreservat

Exempel på sexstolslift.

Vy från Skravelhobben mot befintliga liftar.



Utdrag från illustrationskartan.

Intill gångstråket och parkeringen i den tätare bebyggelsen nära E12 placeras en längdåkningscentral med preparerade skidspår mot väster. Detta förutsätter att separat skidbro kan byggas över Syterbäcken

Väster om planområdet finns sommarleder upp mot fjället. Från övre delarna av planområdet finns också god tillgänglighet för vandring in i fjället. Vid vägens slut anläggs extra p-platser. Den stora p-platsen för dagturister kan även sommartid användas som bollplan och andra utomhusaktiviteter.

Snöskoterled, garage

Nordväst om planområdet passerar en befintlig skoterled. Den statliga allmänna skoterleden ska flyttas närmare planområdet så att den ligger på fastigheterna Björkfors 1:446 och 1:707. Leden kan dock ligga kvar i befintligt läge inom Björkfors 1:182 så länge markägaren så medger. Preliminär sträckning är redovisade på illustrationen, men de måste studeras närmare i detalj i fält. Omläggningen utförs så att leden inte lutar mer än max 1:4, vilket befintlig led gör bitvis.

Längs E12 placeras en skoterled med koppling till befintlig skoterled väster om planområdet.

Inom planområdet föreslås att skotertrafik tillåts på vägar med max 20 km/h, vilket förekommer inom flera andra områden i Hemavan. Det är den blivande samfällighetsföreningen som har beslutanderätten vad gäller skotertrafik på enskilda vägar. I övrigt kommer skoterspår att anläggas enligt reglerna i Snöskoterrådets handbok ”Planera för snöskoter”. Skoteråkare kan från planområdet både ansluta till befintlig skoterled från nedre och övre delen av planområdet.

I den nordvästra delen av planområdet ges utrymme för snöskotergarage placerat omedelbart intill befintlig skoterled. Här finns också en befintlig avlastningsplats för snöskotrar. Utfarten från garaget säkerställs på plankartan.

Natur och grönytor

Enligt genomförda naturvärdesinventeringar kommer bebyggelse, vägar, tomter/kvarter, skidnedfarter och liftar till viss del att ianspråkta de skogliga naturvärdena. Dessa naturvärden är dokumenterade med påtagligt naturvärde. I övre delen av planområdet mot kalfjället, planläggs som naturmark och här kan dessa skogliga värden bibehållas genom ett större sammanhängande område. Naturmark finns också utlagt mellan kvarteren i den övre delen av planområdet. Denna naturmark bedöms till viss del kunna bibehålla naturvärdena.

Ett större område med naturvärden hålls intakt men ligger inklämt mellan områden som exploateras genom anläggning av skidnedfarter vilket bedöms medföra att området inte kan bibehålla sina naturvärden eller funktion som helhet. I övrigt finns det flera områden som planläggs som naturmark. Även dessa områden är relativt små och bedöms därmed inte kunna bibehålla dokumenterade naturvärden i sin helhet.

Vad gäller våtmarkerna i området har dessa inledningsvis studerats för att i möjligaste mån förlägga infrastruktur och byggelse till områden som inte utgörs av våtmark. Vid utformning av planförslaget har våtmarkerna beaktats och ambitionen har varit att planlägga dessa som naturmark, d.v.s. mark som inte exploateras genom bebyggelse, infrastruktur och skidnedfarter etc.

Marklov krävs inom område betecknat NATUR i plankartan för trädfällning, schaktning samt markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Inom områden för nedfarter och vägslänter införs krav på återplantering av tillvaratagen vegetation eller återsådd med till platsen anpassat frö.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Hushållsförbrukningen för vatten dimensioneras enligt Svenskt vatten (VAV P83, figur 7.2.2:1). Antalet brukare som ledningsnätet ska dimensioneras för föreslås till 75% av antalet bäddar (3000 bäddar). Det nya vattenverket som tagits i drift hösten 2020 klarar tillkommande pe (2475).

Nivåskillnaderna i området medför att området måste delas in i tryckzoner. Reservoarer, tryckstegring och tryckreducering dimensioneras för att ett leveranstryck vid servisavsättning ska ligga inom intervallet ca 3,0 – 7,5bar.

Reservoarer är nödvändig för att utjämna tryck och flödesvariationer vid maxdygnsförbrukning.

Brandpost föreslås placeras i anslutning till vattenreservoarerna. Brandpost dimensioneras för ett flöde på 20 liter/sekund.

Ledningsnätet utformas så att ventilbeteckningar, och brunnslock i den mån det är möjligt hamnar utanför körbanan. Detta för att underlätta vid drift och underhåll av grusvägar i planområdet.

Spillvattnet dimensioneras enligt Svenskt vatten (P110, 4.2.1.3). Eftersom området kommer att vara av karaktären icke permanent boende föreslås följande ingångsvärden till beräkningen.

Föreslaget ledningsnät är utformat med ambitionen att samtliga fastigheter ska ha möjlighet att ansluta sin servisledning med självfall.

En avloppspumpstation är placerad i planområdets västra del.

Planerat ledningsnät utformas med brunnsplaceringar så att inläckage av dagvatten ej sker i ledningsnätet. Detta för att inte belasta reningsverket med ovidkommande avloppsvatten.

Hela planområdet kan inte ansluta på befintligt ledningsnät utan åtgärder då nätet inte klarar aktuella utökade flöden. Detta arbete är delvis påbörjat.

Reningsverket i Hemavan har idag en kapacitet för 5000 pe (personekvivalenter) men infiltrationsdammarna är dimensionerade för 10 000 pe. Det pågår för närvarande en process kring tillstånd för utökad kapacitet till 9 600 pe av befintligt avloppsreningsverk. Ett samrådsmöte med tillståndsmyndigheten planeras ske januari 2021. Fortsättningsvis bedöms att färdigställandet med utbyggnaden vara klart 2022/2023 och med tanke på områdets utbyggnadstakt så bedöms tillkommande belastning med 400-500 bäddar under åren 2021-2023 inte innebära problem med kapaciteten på reningsverket. Bedömningsvis tillkommer inte mer än 2475 pe under högsäsong och när hela området är utbyggt.

Exploatörens uppskattade utbyggnadstakt:

År 2021-2023, 80-100 lgh/fritidshus + servicebyggnad = ca: 400-500 bäddar.

År 2024-2026, 150 -200 lgh/fritidshus = ca: 750-1000 bäddar.

År 2027-2029, 175- 225 lgh/fritidshus = ca: 875-1125 bäddar.

År 2030-2032, 80 – 100 lgh/fritidshus = ca: 400-500 bäddar.

Eftersom reningsverket ska byggas ut (färdigställd 2022/2023) bedöms att tillkommande belastning inte kommer att innebära problem i detta avseende.

Dagvatten

Infiltrationsförmågan i området är övervägande dålig, men erforderlig fördröjning bedöms möjlig att skapa genom ytlig transport av dagvatten, utnyttjande av myr- och skogsmark samt lokala sänkor inom området.

Utöver detta föreslås tre dagvattenanläggningar att anläggas i sydvästra delen av området närmast väg E12 för att fördröja och avsedimentera dagvattnet innan släpp ut från planområdet. Områdena betecknas som kvartersmark för tekniska anläggningar (dagvattendamm, multifunktionella ytor). Multifunktionella ytor används för att utjämna flöden och undvika skador vid kraftig nederbörd genom att tillfälliga vattenspeglar bildas. De kan utformas som försänkningar i hårdgjorda ytor eller som gräsbeklädda ytor med flacka slänter. Med ett reglerat utlopp för det dimensionerande utflödet från området töms det sedan successivt då avrinningen avtar. Under torrväder kan ytan användas till andra ändamål, till exempel som spel- och lekytor.

Inom de plana områdena i centrumbebyggelsen finns en bestämmelse om källarförbud. Höjd för färdigt golv/platta anges på plankartan, satt cirka 0,5 meter över angränsande väg. För att

säkerställa höjdsättning utifrån ett skyfallsperspektiv har kvarteret som ligger i söder, mellan Solbackenområdet och väg E12 även fått samma egenskapsbestämmelse (e_8). Övrig bebyggelse i närheten av transportdiken och uppsamlingsplatser för dagvatten ska höjdsättas över dämningsnivå så att risk för skador vid skyfall minimeras, vilket utförs i samband med detaljprojektering av områdena.

Befintliga diken bör behållas och kompletteras med nya för att leda dagvattnet till områden för fördröjning och avsedimentering samt säkra bebyggelse från skador vid skyfall. Erosionsskydd ska generellt tillskapas i varje punkt där det exempelvis sker nivåskillnader, riktningsförändringar, trumögon eller vid höga flödeshastigheter samt släppunkter.

Ett skötselprogram skall tas fram för dammarnas drift. Som underlag vid projektering och upprättande av driftinstruktion kan trafikverkets publikation 2015:147 – Öppna vägdagvattenanläggningar användas.

Under bygg- och etableringsfasen ska tillfälliga lokala sedimenteringsfällor anordnas inom planområdet. Avsedimentering kan ske genom utplacering av ex. halmbalar eller risbäddar i dikesbottnar, gärna i kombination med mindre sedimentfällor. Tillsyn av dagvattenanläggning i sin helhet skall ingå i egenkontrollprogram.

Inom de enskilda fastigheterna tas dagvatten omhand lokalt. Fastigheterna inom planområdet ska hållas vegetationsbeklädda i så stor utsträckning som möjligt, så att dagvattnet kan infiltreras i fastigheternas grönytor. Takdagvatten avleds via stuprörsutkastare och avledning över erosionsskyddad och vegetationsklädd mark eller till eventuellt anlagda LOD-anläggningar (t.ex. stenkista). Alternativt kan dagvattnet infiltreras i andra genomsläppliga ytor, exempelvis grus.

Krav ställs på att utflödet från tomtmark motsvarar flödet från skogsmark (avrinningsfaktor 0,05). Detta innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske på tomtmark. Parkeringar kan förläggas med plats för magasinering av dagvatten och takvatten ska ledas till fördröjningsåtgärd innan vidare transport. En planbestämmelse reglerar lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomtmark/kvartersmark för bostäder.

I planerade skidbackar och områden fria från skog ska avskärande makadamfyllda så kallade fiskbensdiken anläggas. De ger förutsättningar för begränsning av flödeshastigheter, avsättning av sediment och jämnare spridning av dagvatten till omgivande mark. Inom områden för nedfarter och vägslänter införs krav på återplantering av tillvaratagen vegetation eller återsådd med till platsen anpassat frö.

Övrig naturmark (NATUR) har en egenskapsbestämmelse som innebär att det krävs marklov för trädfällning, schaktning samt markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Snöhantering

Lämpliga områden för snöupplag är angivna på illustrationsplanen och är belägna inom vägområde eller NATUR på plankartan. Vägområdena är breda för att normalt rymma snö som plogas från vägen, snö från p-platser inom tomtmark placeras normalt vid sidan av p-platsen, men vid stora snömängder kan det behövas extra platser för snödumpning. Då snön smälter hamnar vattnet i vägdikena eller rinner ut i angränsande NATUR-områden där det infiltreras (lokalt omhändertagande).

Genom tillförsel av konstsnö till planerade skidbackar kommer den totala smältvattenvolymen att öka. Den konstsnö som tillförs området/skidbackarna ligger kvar längre, det vill säga har längre smälttid än natursnön. Därmed bedöms inte det momentana flödet från området öka på grund av konstsnön som läggs ut. Då snösmältning sker under en längre tid antas de maximala flödena från smältvattnet bli lägre än beräknade flöden från regn och bör därför kunna omhändertas via

planerade dagvattenanläggningar inom planområdet. Det är dock viktigt att transporten ut ur området säkras i projekteringen för dagvattenhantering så att smältvattnet kan använda dessa transportvägar för att undvika skador på bebyggelse vid fyllda och igenfrusna dagvattenanläggningar samt för smältvattenflöden som kombineras med regn.

El och värme

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i närheten av planområdet. Inom området ges utrymme för erforderliga nätstationer placerade i samråd med eldistributören.

Tele- och datakommunikationer

Datakabel (fiber/bredband) finns i närhet av planområdet. Exploatören tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Hantering av hushållsavfall sköts av Storumans kommun. Systemet för hantering av hushållsavfall ska vara flexibelt och kunna anpassas till rådande hantering, t.ex. ska utsortering av matavfall kunna införas. Utrymmen för utsortering av återvinningsmaterial ska också finnas inom varje uppsamlingsplats. Platser för hushållsavfall förläggs efter vägen så att när man lämnar området kan parkera i körriktning för att lämna sitt avfall. Områdena ska vara belägna i direkt närhet av vägområdet och vara cirka 4-5 meter breda.

Möjlighet till fastighetsnära insamling av hushållsavfall innebär att boende i lägenheter kan sortera och lämna sitt avfall i ”soprum” eller ”miljöhus”.

Räddningstjänstens behov

Huvudvägen utförs 6 m breda, stickvägarna utförs 4 m breda, alla med huvudsakligen max 10 % lutning samt med vändplaner med 18 m i diameter, vilket garanterar räddningstjänstens framkomlighet. Räddningstjänstens behov i övrigt av framkomlighet till angreppsvägar, brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med bygglov och markprojektering. Vid bygglovshantering för byggnader med högre nockhöjder än 11,5 meter ska brandsäkerheten anpassas efter kraven i Boverkets byggregler (BBR).

Förutom brandposter vid vattenreservoarer ska även tillgång finnas till brandpost/er i den ”lägre” och den ”övre” delen av planområdet.

Hållbarhetsfrågor

Med flera nedfarter integrerade i bebyggelseområdena möjliggör för bra förutsättningar för ski in/ski out i området. Därigenom minskas behovet av att behöva ta bilen för att nå skidåkningen, vilket är bra ur hållbarhetssynpunkt.

Byggnader tillhörande Hemavan Alpint AB kommer så långt möjligt att värmas upp med vind- och/eller solel. Liftar och snökanoner avses drivas med stor andel vindel. Arbete med att fortsätta med att effektivisera och optimera snöproduktionen med hjälp av modern teknik för minskad energiförbrukning och minskat utsläpp ska ske samt att aktivt verka för att byta drivmedel från diesel och bensin till alternativa tekniker. Vid försäljning av tomter kommer exploatören att marknadsföra användning sol- och bergvärme för uppvärmning av byggnader.

Hemavan Alpint AB`s mål och vision är att arbeta för en klimatneutral skidåkning och fossilfri drift av skidanläggningen för en långsiktig hållbar utveckling.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Syftet är att möjliggöra en utbyggnad av Hemavan med olika typer av boende samt nya utförsåkningsområden. Målet är att stärka och göra turistdestinationen mer attraktiv och därmed skapa nya arbetstillfällen i området. Utbyggnaden stämmer överens med översiktsplanen för området.

Planen inriktas mot tät bebyggelse med kommersiella eller semikommersiella bäddar närmast E 12 samt glesare bebyggelse i övre delarna av området. Därigenom säkerställs en hög nyttjandegrad och ett ekonomiskt underlag för erforderliga utbyggnader av de alpina anläggningarna i området. Alla bäddar i området avses få bra ski in/ ski out. Sammanlagt tillför planen cirka 3000 bäddar till destinationen.

Konsekvenser för rennäringen

Rennäringen berörs av genomförandet av planen. Exploateringen genomförs i anslutning till den befintliga skidanläggningen, omkringliggande bebyggelse och näringar. Lokaliseringen bedöms därmed vara den bäst lämpade för att uppnå största nytta och minsta möjliga påverkan på renskötseln i området. Planförslaget har utformats med intention om att tillskapa minsta möjliga störningar för den pågående renskötseln som bedrivs i området. Olika liftanordningar har studerats och ändrats i samråd med Ubmeje Tjeälddie med beaktande av renskötseln i området.

Områdets viktigaste funktion för rennäringen bedöms vara samlad flytt av renar norr om planområdet och vidare mot Artfjället. Planen har anpassats till rennäringen och därutöver kommer skyddsåtgärder att vidtas. Bedömningen är att planen kan genomföras med hanterbara konsekvenser för rennäringen.

Konsekvenser för Natura 2000-området

Med de försiktighetsåtgärder som redovisas i MKB:n för den specifika miljöbedömningen har Länsstyrelsen bedömt att de planerade åtgärderna inte på ett betydande sätt stör eller försvårar bevarandet av områdets arter och livsmiljöer.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Storumans kommun har genomfört en behovsbedömning för genomförandet av detaljplanen och i denna behovsbedömning tagit ställning för att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således ska det genomföras en strategisk miljöbedömning för planen. Avgränsningssamråd genomfördes med Länsstyrelsen i Västerbotten 2018-12-14. Ett samrådsunderlag skickades till Länsstyrelsen innan avgränsningssamrådet genomfördes. Genomfört avgränsningssamråd ligger till grund för MKB och dess utformning.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att området fortsättningsvis används för offpist-åkning, skoteråkning, rekreation och renskötsel. Fjällbjörkskogen, dess flora och fauna fortsätter att finnas kvar i nuvarande omfattning. Det innebär även att FÖP:ens intention för destinationen inte kan genomföras. Därmed faller kommunens strategi för den planerade utvecklingen av destinationen

Hemavan. Trafikmängderna till området vid ett nollalternativ antas öka något. I ett nollalternativ kan renskötseln pågå som i nuläget parallellt med verksamheten för turism och rekreation.

Alternativa lokaliseringar

Själva lokaliseringen är centralt för planförslaget. Anledningen till att lokaliseringen är så pass central beror på att det enbart är inom detta område som en vidareutveckling av den befintliga skidanläggningen kan ske. Att aktuellt område för planförslaget har valts grundar sig i flera faktorer. Området är i omedelbar anslutning till det befintliga skidområdet. På så sätt kan det befintliga och det föreslaget område dra nytta av varandra och vävas ihop till en enhet. Det innebär att anläggningen utökas och att besökare kan nyttja både det gamla och det nya området utan att behöva färdas emellan med bil. Det är i sin tur förenligt med FÖP:ens intentioner och kommunens strävan att hålla ihop ny exploatering till redan utbyggda områden. Bedömningen är att en sådan lösning, där den befintliga anläggningen kan nyttjas, är det bästa för skidanläggningen som sådan och destinationens utveckling. I och med val av plats kan befintlig infrastruktur och lösningar nyttjas, såsom närheten till väg E12 och befintligt VA. Sett utifrån ett större perspektiv bedöms denna lösning även vara det bästa för orten Hemavan och Storumans kommun, eftersom föreslagen lokaliseringen medverkar till att stärka Hemavans attraktionskraft. Med hänsyn till detta bedöms val av plats vara den som på bästa sätt medverkar till en hållbar utveckling.

Det finns andra områden som teoretiskt kan användas för ändamålet skidanläggning. Det finns dock inget område som är beläget i den absoluta närhet som föreslaget område. Andra alternativ innebär därmed att det snarare blir fråga om en ”helt ny” anläggning och inte utökning av en befintlig. En helt ny skidanläggning som inte ansluter till befintlig skulle kräva ett omfattande markanspråk med förändrad markanvändning – då en sådan anläggning troligtvis hade förlagts i delar på obrutet fjäll. Detta hade medfört större påverkan på motstående intressen då den pågående markanvändningen hade förändrats väsentligt i jämförelse med planförslaget.

Föreslaget område bedöms vara mest lämpligt sett utifrån begränsning av transport, sammanvävning av nedfarterna och främjandet av en koncentration av utbudet. Det vore inte förenligt med FÖP:ens intentioner att anlägga en helt ny skidanläggning i ett område som saknar förbindelser till redan utbyggda områden.

Kontroll och uppföljning

En uppföljning av planens miljöpåverkan är nödvändig. Därför krävs att ett kontrollprogram ska upprättas av verksamhetsutövaren för att säkerställa att försiktighetsmått, skadeförebyggande åtgärder, miljöhänsyn och åtaganden följs under och efter exploateringen.

Allmänna bestämmelser om verksamhetsutövarens kontroll finns i MB 26:19. Av detta följer:

- Den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön ska fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar.
- Den som bedriver sådan verksamhet eller vidtar sådan åtgärd ska också genom egna undersökningar eller på annat sätt hålla sig underrättad om verksamhetens eller åtgärdens påverkan på miljön.
- Den som bedriver sådan verksamhet ska lämna förslag till kontrollprogram eller förbättrande åtgärder till tillsynsmyndigheten, om tillsynsmyndigheten begär det.
- För de planerade arbetena har ett förslag till kontrollprogram upprättats enligt Förordningen (1998:901) om verksamhetsutövares egenkontroll i tillämpliga delar.

Kontrollprogrammets syfte

Kontrollprogrammet syftar till att identifierade miljöeffekter och risker, enligt MKB, hanteras och avhjälps för att minimera risken för en oönskad påverkan på människors hälsa och miljön. Kontrollprogrammet omfattning och innehåll kommer att fastställas i samråd med tillsynsmyndigheten. Kontrollprogrammet kommer att utvecklas under planprocessens gång och fastställas innan exploateringen påbörjas. Kontrollprogrammet har en koppling mot exploateringsavtalet.

Analys av inträffade incidenter

En orsaksanalys genomförs, korrigerande och förebyggande åtgärder fastställs. Åtgärder genomförs i samråd med tillsynsmyndigheten. Åtgärderna följs upp.

Avvikelserapportering

Hanteringen sker enligt rutin för avvikelser/tillbud/olyckor hos utföraren. Samtliga avvikelser hanteras, analyseras och åtgärder vidtas för att minska risken för upprepning av tillbud/olyckor/avvikelser. Betydande miljöaspekter samt riskinventeringar uppdateras vid behov.

Dokumentation

Skriftlig dokumentation genomförs löpande och delges tillsynsmyndigheten.

Icke teknisk sammanfattning

Under framtagande av planförslaget har olika alternativ och utformningar studerats. Kommunen bedömer att fördelarna med huvudalternativet tillskapar bättre möjligheter för utveckling av destinationen och därmed kan en något större påverkan på miljön tolereras. Planens lokalisering och utformning innebär att kommunen bedömer att riksintressena enligt miljöbalken (MB) kap. 3 och 4 tillgodoses. Planförslaget är förenlig med översiktsplanen intentioner och är anpassat utifrån destinationens förutsättningar. På så sätt verkar planförslaget mot en ökad koncentration och nytta för näringen. Genomförandet av planförslaget bedöms inte att riskera överskrida eller försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna. Skyddade områden berörs då vissa åtgärder vidtas utanför planområdet, inom Vindelfjällen, som utgör Natura 2000-område och naturreservat. Dessa åtgärder kräver tillåtlighet från länsstyrelsen och kommer att hanteras som separata ärenden.

Exploateringen kommer att påverka miljön och landskapsbilden lokalt. Den rådande landskapsbilden, den storskaliga fjällmiljön, bedöms alltjämt åtnjuta den karaktär och landskapsbildsvärden som fjällmiljön har. Inga fornlämningar berörs av exploateringen. Några övriga kulturhistoriska lämningar, som dokumenterats vid genomförda utredningar, berörs av planerade åtgärder. Sammantaget bedöms dock planförslaget beakta dokumenterade lämningar i skälig omfattning då lämningar till stor del ligger inom mark som planläggs som naturmark eller inom mark som inte planeras att exploateras.

Planförslaget bedöms medföra måttliga konsekvenser för skogliga naturvärden. Detsamma gäller naturvärden och arter som är knutna till våtmarkerna i området. Inga våtmarker bebyggs dock. Den genomförda artskyddutredningen visar på att gynnsam bevarandestatus kan upprätthållas vid en genomförd plan.

Rennäringen och förutsättningarna för att bedriva renskötsel i området berörs av genomförandet av planen. Med hänsyn till detta bedömer kommunen att planen medför påverkan på rennäringen i området men att planen med gjorda justeringar får hanterbar påverkan på renskötseln.

Planförslaget är utformat med beaktande av trafik och kommunikationer i området samt risker med trafik och transporter av farligt gods längs med väg E12. Riskerna för skred och ras i områden bedöms som ringa förutsatt att skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått vidtas. Risken för olyckor med utsläpp av skadliga ämnen till mark och vatten, vid anläggningsarbeten, bedöms som liten. Vid genomförandet av planen bedöms utsläppen till mark och luft bli tämligen ringa. Dagvattenflödet kommer att öka när detaljplanen genomförs. En väsentlig förutsättning för att inte påverka mark och vatten i området är en långsiktig och hållbar dagvattenhantering. Det innebär att det är nödvändigt att tillskapa möjlighet för fördröjning så att området kan omhänderta ett 10-årsregn. På så sätt kan riskerna med höga flöden begränsas. Vid extrema regn som 100-årsregn, återkomsttid 100 år, kommer inte planerad dagvattenhantering kunna fördröja allt dagvatten. Det finns därmed risk för att bebyggelsen kan skadas, men detta kan till stor del förebyggas genom planerad höjdsättning av bebyggelsen.

Vid genomförandet av planen, framtida kontroll samt uppföljning visar verksamhetsutövaren att förpliktelserna i miljöbalkens allmänna hänsynsregler iakttas. Vissa miljökvalitetsmål påverkas något negativt och vissa andra positivt.

Kommunen har gjort avvägningar av olika intressen, allmänna som enskilda vid framtagande av planförslaget. Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget möjliggör en angelägen utveckling av destinationen. Eftersom destinationens funktion är av yttersta vikt för orten Hemavan och Storumans kommun innebär ett genomförande att det medverkar till långsiktig samhällsekonomisk hushållning. Bedömningen är även att planförslaget möjliggör god hushållning sett utifrån de sociala och kulturella aspekterna. Området kommer vid ett genomförande kunna användas i förenlighet med riksintressena.

Sammanställning av synpunkter på MKB under samrådstiden

Under samrådstiden har synpunkter inkommit på MKB som innebär viss justering/komplettering:

- MKB:n omarbetas utifrån den dialog som kommunen för med Ubmeje Tjeälddie. Beskrivning av samebyns markanvändning och förutsättningar omarbetas. Planförslaget har justerats och MKB:n uppdateras vad gäller påverkan och konsekvenser.
- Kompletteras med recipientspecifikt perspektiv med ett fördjupat resonemang som tydligare visar hur planen medverkar till att MKN för ytvatten kan följas.
- Kompletteras med resonemang kring trivseleldning m.m.
- En bedömning om vilka effekter detaljplanen får på Natura 2000-området och naturreservatet.
- Utvecklas vad gäller påverkan och skyddsåtgärder för artskydd och naturmiljön med avseende på bäckar och våtmark.
- MKB:n ses över vad gäller risker för erosion, ras- och skred.

Specifik miljöbedömning

Ett genomförande av planen innebär att åtgärder kommer att vidtas inom Natura 2000-området Vindelfjällen som gränsar till planområdet. Inom Natura 2000-området planeras anläggning av skidnedfarter, skidlift, system för snötillverkning samt drift av anläggningen. Det innebär att bestämmelserna om Natura 2000-tillstånd aktualiseras. Enligt MB 7:28 a är det förbjudet att utan tillstånd "bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön" i Natura 2000-områden.

Länsstyrelsen har i beslut 2020-08-28 lämnat tillstånd för att anlägga skidlift samt skidnedfarter inom Natura 2000-området Vindelfjällen, SE810081. Vidare har Länsstyrelsen lämnat dispens från föreskrifterna i Vindelfjällens naturreservat för samma åtgärd. Länsstyrelsen har i beslutet

meddelat att intrånget i naturreservatet och i allmänna intressen ska kompenseras. Hantering av den specifika miljöbedömningen har skett parallellt med planprocessen.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas våren/sommaren 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

MSBN, Storumans kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförandet av planen.

För den allmänna platsmarken (GATA), (GÅNG) och (NATUR) gäller enskilt huvudmannaskap eftersom marken är privatägd och att omkringliggande detaljplaner har det. Planförslaget möjliggör för permanentbostäder men då Hemavan är en skidort är det troliga att större delen av planområdet kommer att nyttjas för fritidsboende. Större delen av vägnätet inom Hemavan sköts och underhålls av gemensamhetsanläggningar.

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 40 ska tecknas mellan Storumans kommun och exploatören/fastighetsägaren innan planen antas.

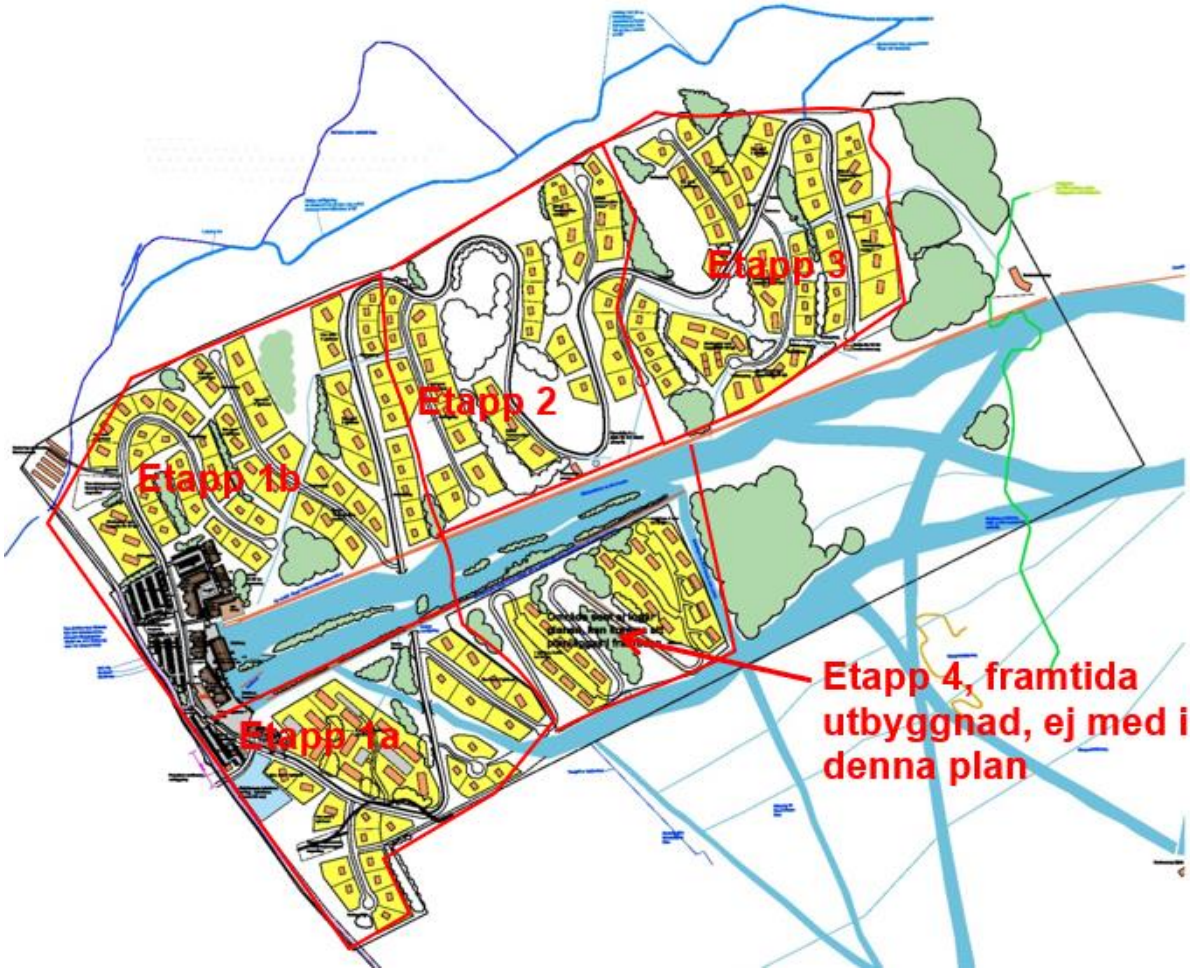
Exploateringsavtalets huvudrubriker är följande:

- Detaljplan och tidigare avtal
- Marköverlåtelser och lantmäteriförrättningar
- Utförande och bekostnad av allmänna anläggningar
- Utförande och bekostnad av övriga anläggningar inom planområdet
- Villkor under byggtiden/genomförande
- Administrativa kostnader, säkerhet, vite
- Övrigt (tillstånd, relationshandlingar, besiktningar m.m.)

Exploateringsavtalet innehåller inte åtaganden som strider mot PBL 6 kap. §§ 41-42.

Etappindelning

Planområdet kommer att byggas ut i etapper. Preliminär etappindelning redovisas på kartan nedan. Utbyggnad får dock anpassas till efterfrågan av tomter.



Illustration

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.

Då planen huvudsakligen inte innehåller små tomter som kan försvåra placering av friggebodar och attefallare, bedömer kommunen att det i denna detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt för tomter som är på 1000 kvm eller mer. För tomter mindre än 1000 kvm (få till antalet) anger planen att det krävs bygglov för komplementbyggnader (friggebodar, attefallare m fl), då det inom mindre tomtplatser i sluttande terräng kan vara problematiskt att på ett acceptabelt sätt placera in ytterligare byggnader på tomtplatsen.

På naturmark (NATUR) krävs det marklov för trädfällning, schaktning samt markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän vägar för fordonstrafik är utförda.

Ekonomiska och tekniska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen samt lantmäteriförrättning för bildande av fastigheter, gemensamhetsanläggningar m.m. Anläggande av anslutning mot E12 bekostas av exploatör.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Vägar, parkeringsytor

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vägar, p-platser, platser m.m. inom planområdet samt erforderliga åtgärder inom E12 för att säkerställa trafiksäker anslutning, se vidare trafikutredningen. Exploatören ansvarar också för utbyggnad av gång- och cykelväg från Västbyn till plangräns österut. Respektive tomtköpare ansvarar för byggnationerna inom tomt.

El, tele, fiber

För framdragande av elnät inom området ansvarar Vattenfall AB. Förläggning av tillkommande bredbandskabel bör samordnas med förläggning av el- och telekablar. Vid markarbeten ska exploatören tidigt kontakta respektive ledningsägare för kabelutsättning i fält. Utsättning bekostas av respektive ledningsägare. Eventuell flytt/förändring av befintliga anläggningar utförs av ledningsägaren men bekostas av exploatören, vilket regleras i exploateringsavtal.

Vatten, avlopp och dagvatten

Anläggning för vatten och avlopp bekostas av exploatören och Storumans kommun övertar vatten- och avloppsanläggningarna efter att det byggts och godkänts genom övertagande-besiktning. Dagvatten från parkerings- och vägområden infiltreras i första hand lokalt i angränsande naturområden samt leds via vägdiken ned genom området och under E 12. Se vidare i dagvattenutredningen.

Värme

Bebyggelsen värms upp individuellt. För den tätare delen närmast E 12 kan det bli aktuellt med gemensam värmecentral, t.ex. pelletspanna.

Anvisningar för bygglov

Rekommendationer som anges i de utredningar som har utförts ska tas hänsyn till i byggnadsskedet. Viktiga frågor att ta hänsyn till under byggnadsskedet är att säkerställa dagvattenhantering och risk för sedimentation. Utrymme för dagvattenåtgärder måste skapas nära väg och parkeringsytor. Det är viktigt med en höjdsättning som möjliggör att dagvattnet kan rinna av från parkeringar och vägar och översila grönytor. Inom tomtmark ska lokalt omhändertagande av dagvatten anordnas så att dagvatten magasineras och fördröjs och renas innan vidare transport. Övrigt ska byggnaders utformning följa gestaltningsprogrammet, tillgänglighets- och brandsäkerhetsfrågor är också viktigt hantera.

Behov av ytterligare utredningar

Vid bygglovshanteringen 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.

Enligt 9 kap. 21 § PBL får kommunen kräva in de ritningar, beskrivning och andra uppgifter som behövs inför bygglovsprövningen, t.ex. kompletterande geoteknisk undersökning för att kunna bedöma lämplig grundläggningsteknik. Enligt framtagen geoteknisk undersökning rekommenderas följande: ”Dock bör det för dessa typer av byggnader, d.v.s. >2 våningar utföras detaljerade undersökningar när storlek och läge på byggnaden fastställts”.

Behov av kompletterande tillstånd

För planens genomförande behövs tillstånd för vattenuttag i Umeälven för snökanonanläggning.

Innan detaljplanen antas måste exploatören söka och få godkänt för ny anslutning enligt väglagen. Beslutet kommer att innehålla utformningsvillkor. Villkor för arbetet kommer att framgå av beslutet, t.ex. krav på entreprenör, samråd samt trafikanordningsplan.

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

Tillstånd för markavvattning om det utförs för att varaktigt ändra grundvattenytans läge i området, t.ex. vid dikning kräver tillstånd enligt 11 kap. 13 § miljöbalken. Tillstånd prövas hos länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

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

Egenkontrollprogram/skötselprogram

Ett kontrollprogram ska upprättas för uppföljning av risker kring skred, ras och erosion m.m. och ska årligen inlämnas till kommunen i enlighet med miljökonsekvensbeskrivning och exploateringsavtal. Dokumentation av kontrollen ska inlämnas till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning. Kontrollprogrammet ska ha koppling till exploateringsavtalet.

Ett skötselprogram ska tas fram för drift och underhåll för dagvattendammarna. Under bygg- och etableringsfasen ska tillfälliga sedimenteringsfällor anläggas inom planområdet och tillsyn av dessa ska ingå i ett egenkontrollprogram. Kontrollprogrammet bör även inkludera kontroll av närmaste recipientvatten i syfte att säkerställa att föroreningsnivåer inte ökar.

Fastighetsrättsliga frågor

Efter att planen vunnit laga kraft, kan tomter styckas för enskilda fritidshus, hus med flera lägenheter, större tomter eller kvarter för flerbostadshus samt hotell, allt i överensstämmelse med planen. Inom kvarter där tomtplats rymmer fler än 3 lägenheter eller hotellboende medges också att 3D fastighetsindelning/ägarlägenheter får bildas. På plankartan har förutsättningar för en tredimensionell fastighetsindelning skapats genom kombinationer av användningar för vissa kvarter längs gångstråket. Tomter för boende kan därefter säljas till enskilda personer och företag

som bebygger respektive tomt. Bebyggelseområdena för flerbostadshus får delas upp i flera fastigheter.

Hemavans Alpint AB avser behålla markområden som är avsedda för liftar- och serviceändamål, skidnedfarter/skidvägar, parkeringar för skidanläggningen (betecknade N_1, N_2 och P_1, på plankartan). För områden betecknade med NATUR i planen överlåts nyttjanderätten till planområdets gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning, servitut

Områdets vägar, naturområden samt utrymmen och stationer för hushållsavfall/återvinning upplåts efter besiktning och godkännande genom förrättning som gemensamhetsanläggning. Denna anläggning förvaltas av ny samfällighetsförening.

Inom kvarter där 3D-fastighetsbildning eller ägarlägenheter kan komma i fråga bildas gemensamhetsanläggningar samt förvaltningar knutna till grupp eller grupper av byggnader.

De parkeringar som utgör boendeparkering för hotellet och angränsande större lägenhetshus inrättas som gemensamhetsanläggning samt snöskotergarage och tillhörande uppställningsplats för snöskotrar.

Ledningsrätt för VA-ledningar, elnät m.m. säkerställs via servitut.

Ekonomiska konsekvenser avseende fastighetsbildning

Fördelarna med bildande av gemensamhetsanläggning bedöms överväga kostnader och eventuella olägenheter som kan komma ifråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggnings-lagen).

Samråd/granskning

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

Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Storumans kommun

Mattias Åkerstedt, miljö- och samhällsbyggnadschef
Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare
Ulrik Norgren, planerare
Anna Svingfors, miljöinspektör
Elin Rutqvist, miljöinspektör
Tomas Nordström, teknisk chef
Debora Jonsson, VA-ingenjör

Planförfattare

Ark SAR/MSA, Ulf Alexandersson, Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB

Miljökonsekvensbeskrivning

Richard Söderlund och Jon Månsson, Arctan AB.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mattias Åkerstedt	Ulrika Kjellsdotter
Miljö- och samhällsbyggnadschef	Planhandläggare