

SOLBACKEN - Detaljplan för del av fastigheterna Björkfors 1:598 med flera i Hemavans by, Storumans kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planbeskrivning

Handlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning med genomförandebeskrivning samt fastighetsägareförteckning. Som bilaga finns utredningen

"Solbacken, Björkfors, Storumans kommun. Avvattnings- och förflyttning av vegetation vid utbyggnad" daterad 19/10 2012

"Översiktliga geotekniska förutsättningar för exploatering" daterad 2012-10-19

"Detaljerad utredning – beräkningar och resultat (geoteknisk utredning om risker för slamskred, slamströmmar och störtfloder) daterad 2012-10-19

Planens bakgrund och syfte

I den detaljplan som antogs 2007 föreskrevs " *Detaljplanen låser således ingen tomtindelning inom kvarteren. Denna sker efterhand med hänsyn till efterfrågan av tomtstorlek. Även gränsen mellan tomtmark och lokalgata bör fastläggas först sedan vägen är färdigstakad eller byggd. Detta med hänsyn till att vägområdets bredd kan behöva variera inom olika avsnitt beroende på terrängens topografi. Vid tomtavstyckning får således denna gräns avvika något från den i planen illustrerade*". Efter tolkning på plats och godkännande av kommunen har tomter avstyckats på ett sådant sätt att fastighetsbilden till vissa delar starkt avviker från detaljplanens kartbild. Syftet med föreliggande detaljplan är att skapa möjlighet att dels justera plankartan så att fastighetsbild och plankarta överensstämmer med varandra samt dels att inom planområdet justera planbilden så att den stämmer med nu grovbrutna och avvägda lokalgator. Utöver detta sker en allmän översyn av planbestämmelserna, anpassning till nya fastighetsgränser och uppförd bebyggelse.

Plandata

Planområdet omfattar ett ca 23 ha stort markområde nordost om Europa-väg 12 (E12), nordväst om Norrliften, i Hemavans norra del.

Tidigare ställningstaganden

Det nya planområdet kommer att gränsa mot två äldre byggnadsplaner och omfattas av följande planer:

1. Detaljplan för del av BJÖRKFORNS 1:5, 1:20, 1:639 M.FL. i Hemavans by, Storumans kommun, Västerbottens län. Laga kraft 07-07-21.
2. Översiktsplan för Storuman, antagen 2011-05-03
3. Planen berör en tidigare detaljplan med lagakraftdatum 1989-10-26.

Förutsättningar och förändringar

Föreliggande plan är ca 0,4 ha större än den plan som antogs 2007. Utökningen har sin grund i förändrad fastighetsbild upp mot fjällslutningen med en utökning av planområdet med som mest ca 16 meter samt en mindre justering i planområdets norra hörn med som mest ca 5 meter. Inom planområdet har träd och buskar till stor del avverkats samt att i planen redovisade vägar är grovbrutna. Diken för avvattnings har till viss del anlagts.

Planförslag



Illustration

Beskrivningen av planförslaget har förenklats med hänsyn till att exploateringen av planområdet redan är godkänd i tidigare detaljplan varvid riksintressen och miljöpåverkan redan bedömts. Utöver tidigare utredningar och beslut har dagvattenavledningen från planområdet utretts och redovisas som bilaga 1. Planen medger, beroende på tomtstorlek, ett tillskott av ca 75 tomter för friliggande bostadshus. Utöver detta skapas möjlighet att uppföra ytterligare sammanbyggda bostadshus med ca 56 lägenheter. Inom planområdet finns sedan tidigare 30 tomter avstyckade för friliggande bostäder och tre flerbostadshus med sammanlagt 12 lägenheter.

Inom planområdet har befintlig vegetation tagits bort på stor del av markytan. För att säkerställa en god bebyggd miljö kräver kommunen att exploatören anlitar landskapsarkitekt för återställande och uppsnygning av området. Minsta tomtstorlek var tidigare satt till 750 m² för stötte delen av planen och 600 m² för 10 tomter närmast väg E12. Dessa storlekskrav kvarstår i föreliggande plan med det tillägget att vid uppförande av parhus får tomterna för respektive del i parhuset inte göts mindre än 400 m². Byggrätten har i övrigt inte ändrats.

Kommunikationer och parkering

Genom planområdet går en skidnedfart vilken skall passera lokalgatorna i planskilda korsningar.

Planområdet, som ligger på relativt stort avstånd från Hemavans centrum, kan förväntas bebyggas och nyttjas till stor del av bilburna gäster även om kollektiva färdmedel kan komma att utvecklas mer. Den höga skidkomforten och tillgången till en säsongsöppen serviceanläggning, Solkatten, strax intill områdets södra hörn bör leda till att bilen inte behöver användas särskilt ofta under vistelsen i fritidshusen. All biluppställning ska inrymmas på respektive tomt. För friliggande hus ska minst 2 platser finnas. För sammanbyggda hus likaså två bilplatser per lägenhet. De senare får samordnas, dock ej till större uppställningsplatser än åtta fordon.

Inom delar av planen där en samlad exploatering av flera byggnader aktualiseras kan en gemensam gestaltning med delvis egen karaktär prövas och bedömas lämplig om den inte onödigtvis avviker från grunddragen för området.

Campingverksamheten inom planområdet består framför allt av husvagns-uppställning under vintersäsongen. Med hänsyn till att det totala besöks-trycket på skidområdet i Hemavan, även från daggäster, förväntas öka kan behovet av bilparkering nära skidlift på lång sikt visa sig vara mer angeläget än nuvarande husvagnsparkering varvid denna, också sett i ett långsiktigt perspektiv, kan komma att anvisas ett nytt läge i den fördjupade översikts-planen.

Hälsa och säkerhet

Planområdets uppläggning med planskilda korsningar mellan de större bil-vägarna och skidnedfarterna utgör en viktig del när det gäller att eliminera olycksriskerna i området. Angöringsgatorna där trafiken blandas är korta vilket leder till låg biltrafik samtidigt som behovet att över huvud taget nyttja bilen under vistelsen i området är liten

Teknisk försörjning mm

Området har genom särskild VA-utredning bedömts möjligt att ansluta till kommunens VA-nät. För den nordvästra delen, nedanför huvuduppfartsvägen kommer pumpning att erfordras.

Dagvatten bortleds dels i befintliga små bäckar och diken samt del i nyanlagda diken. Befintliga bäckar ligger till större delen orörda inom planområdet.

Ledningsdragning för el, tele och bredband samordnas i allt väsentligt, i likhet med grävning för VA-nätet, i gemensam schaktgrav.

Riksintressen

Hemavanområdet omfattas av Riksintresse för Rörligt friluftsliv såväl enligt Miljöbalkens kap 3:6, Vindelfjällen, som enligt kap 4:1,2 (geografisk friluftsliv). Sydväst om väg E 12 och jordbruksmarken intill denna återfinns det stora deltaland som före Umeälvens reglering årligen översvämmades av vårfloeden och erbjöd

stora, goda slättermarker. Dessa s.k. ranningar utgjorde den kanske viktigaste förutsättningen för byns ursprungliga etablering vid 1800-talets mitt. Området utgör i dag Riksintresse för Kulturminnesvård, Hemavandeltat enligt Miljöbalken kap 3:6. Ca 600 meter sydväst om planområdet, på andra sidan Umeälven återfinns Riksintresse naturvård, Ahasjöns-Laisholmsdeltat, enligt Miljöbalken kap 3:6. Hemavanområdets inverkan på och tillgodoseende av riksintresset för rörligt friluftsliv har i likhet med rennäringens intresse i området klarlagts i de översiktsplanarbeten som inleddes redan under 1970-talet, där principer och omfattning av den turistiska utbyggnaden grundlades. Någon påtaglig förändring av dessa bedömningar kan inte sägas föreligga inför den nu aktuella planläggningen. Riksintressena för kultur- och naturvård bedöms på grund av läge och avstånd inte heller påverkas av planens föreslagna exploatering. Riksintresset kommunikation berörs då planområdet omfattar del av väg E12. Riksintresset kommunikation bedöms inte påverkas av planens föreslagna exploatering.

Behovsbedömning/Miljökonsekvenser

Planen innebär mycket små förändringar för omgivande miljö jämfört med gällande plan.

En behovsbedömning, grundat på resonemanget ovan, från kommunens sida av behovet av en miljökonsekvensbeskrivning ger, med stöd av kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, att den påverkan som denna plans genomförande skulle få på miljön inte på något område föranleder genomförande av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Ärendets handläggning

Planen handläggs enligt så kallat enkelt planförfarande men eftersom utredningar och justeringar av planhandlingarna utförts efter samrådstiden så kommer även granskningstid att införas.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Ekonomi

Exploatören/exploatörerna svarar för plankostnaderna och fastighetsbildningsåtgärder som fordras för genomförande av detaljplanen. Behövliga markförvärv, rättighetsupplåtelser, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten bekostas av berörd exploatör. Detta inkluderar även kostnader för flyttning av markledning och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Fastighetsbildning

Planen medför ändrad fastighetsbild. Tomter för friliggande bostadshus skall avstyckas. Fritidshus får sammanbyggas över tomtgräns och bilda så kallade parhus på var sin fastighet. Området med sammanbyggda kan komma att fastighetsregleras på alternativa sätt. De tre hus som uppförts bildar 6 fastigheter idag som samsas kring en samfällighet alternativt egen fastighet. Så kan även framtida flerfamiljshus komma att avstyckas. Ett alternativ är dock att flera hus tillsammans också bildar en samfällighet.

Efter områdets utbyggnad, eller efter att lämpliga deletapper genomförts, ska samfällighetsförening(-ar) bildas för övertagande av ägande, drift och underhåll av områdets vägar, skidnedfart, grönområden och eventuellt övriga för gemensam förvaltning lämpade anläggningar.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas vid behov genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål.

Anläggningsarbeten

Utöver vad som sägs nedan regleras anläggningsarbeten i exploateringsavtal 2012-11-20.

Inom området skall tre skidportar (planfri korsning med lokalgata) uppföras.

Anläggning av fördröjningsmagasin vid E12 ska ske i samråd med Trafikverkets driftledare. Exploatören ansvarar för ansökan hos Länsstyrelsen om tillstånd för markavvattnings.

Naturmark skall iordningställas efter godkännande av kommunen.

VA-anläggningarna kommer efter utbyggnad och godkänd besiktning att övertas och drivas av kommunen fram till var enskild fastighets anslutningspunkt.

För dagvattenssystemet ansvarar den samfällighetsförening som bildas inom planområdet.

Den i planen redovisade förlängningen av den allmänna gång- och cykel-vägen längs E 12 genomförs, i likhet med tidigare etapper, av Trafikverket.

Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras.

Huvudmanaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Exploateringsavtal mellan kommunen och markägaren/exploatören är upprättat.

Umeå i maj 2012
Rev december 2012

ARKINOVA ARKITEKTER KB

Ivar Bengtsson
Arkitekt