



**Storumans
kommun**

LUSPIE

LAGA KRAFTHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder på del av
fastigheten Krokfors 1:3 och 1:48,
Storumans kommun,
Västerbottens län

Upprättad maj 2012, reviderad juni 2020 och maj
och augusti 2023.

*Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antog planen
2023-08-30, § 110.*

Planen vann laga kraft 2023-09-27.

Till planen hör:

- ✓ Plankarta
- ✓ Planbeskrivning
- ✓ Samrådsredogörelse
- ✓ Granskningsutlåtande
- ✓ Granskningsutlåtande nr 2
- ✓ Utredningar
 - Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), 2003-02-17
 - Naturinventering, 2001-09-21
 - Arkeologisk undersökning, maj 2002
 - Översiktlig geoteknisk undersökning, 2001-11-20
 - Undersökning av bullerpåverkan från Hemavans flygplats, 2011-10-12
 - Översiktliga geotekniska förutsättningar för exploatering, 2012-10-19
 - Geoteknisk utredning om risker för slamskred, slamströmmar och störtfloder, 2017-12-01
 - Kompletterande geoteknisk utredning om risker för slamskred, slamströmmar och störtfloder, 2018-06-30
 - Kompletterande geotekniskt utlåtande, 2020-05-20
 - VA-utredning, 2017-12-07, reviderad 2023-03-07
 - Fastighetsförteckning



PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2008-05-22, § 133, att upprätta detaljplan för Krokfors 1:3 (etapp2). Då planarbetet initierats år 2008 handläggs ärendet med äldre plan och bygglag (ÄPBL 1987:10). Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

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. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

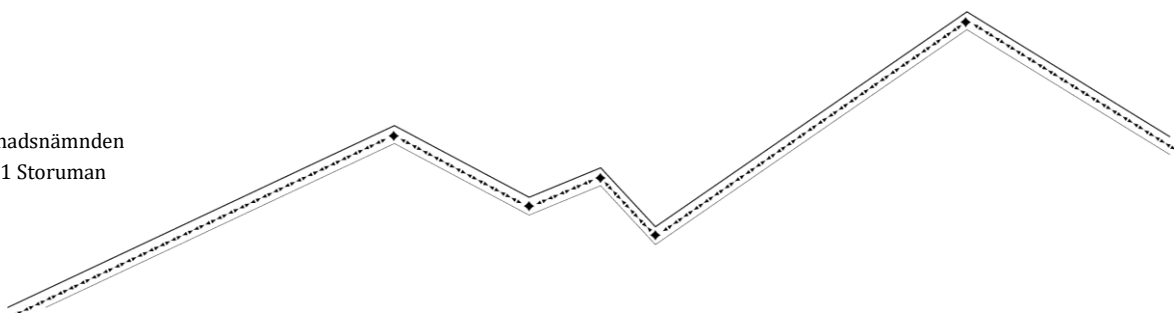
Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och utställning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget ställas ut för granskning. Inför utställningen 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 utställningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. **Då förslaget har ändrats väsentligt efter utställningen hålls en ny utställning.**

Utställningsutlåtande. Efter utställningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett utställningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av MSBN.

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





PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för fortsatta exploateringar med fritidsbebyggelse i anslutning till befintligt fritidshusområde. Cirka ytterligare 40-50 tomter ryms inom planområdet.

BAKGRUND

Redan år 2000 inleddes en planprocess för att skapa möjlighet att uppföra fritidshus på Norra Storfjällets sydvästra sluttning. Geoteknik och miljö bedömdes för hela området. Efter överenskommelse med samebyn minskades området för vilket detaljplan upprättades. Detta för att skapa möjlighet att utvärdera störningarna på renskötseln innan exploateringen blivit för omfattande.

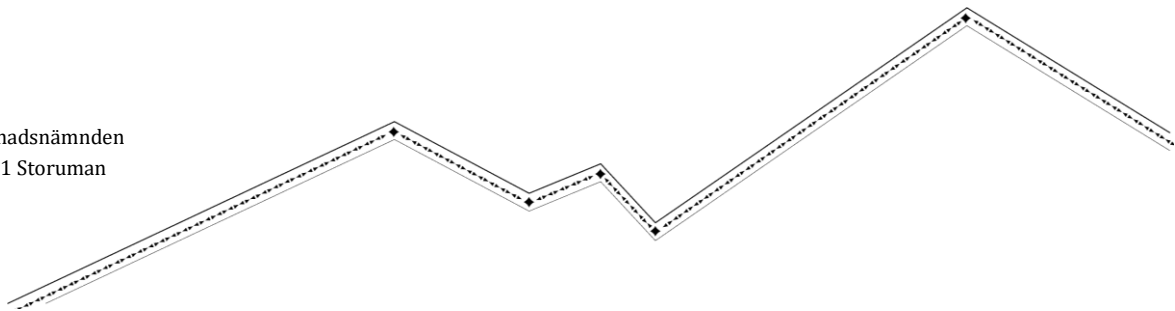
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2008-05-22, § 133, att upprätta detaljplan för etapp 2. I samband med att denna etapp av området nu planläggs har tillfartsvägen till aktuell etapp studerats om i avsikt att minska störningarna för betande och strövande ren.

Tidigare samråds- och utställningstider

Planförslaget har varit ute för samråd under tiden 2012-05-31 till och med 2012-06-21. Efter kompletterande utredningar skedde utställning under tiden 2019-06-24 till och med 2019-08-30. Länsstyrelsen inlämnade ett förnyat utlåtande 2020-07-03. Sammanfattning av de justeringar som utförts efter utställningstiden:

- Ett kontrollprogram ska tas fram för uppföljning dagvattenhantering. Kontrollprogrammet ska godkännas av kommunen innan detaljplanen kan gå vidare till antagande samt att den ska ha koppling till exploateringsavtalet.
- Planbeskrivning har kompletterats med en bedömning kring miljökvalitetsnormer för ytvattenförekomsten Storbäcken.
- Naturvärden inom planområdet har tydliggjorts samt att åtgärder via planbestämmelser har vidtagits för ytterligare skydda skyddsvärt objekt (NATUR har införts för att skydda bäcken).
- All naturmark har fått en administrativ planbestämmelse för att säkerställa att åtgärder inte utförs som kan försämra markens genomsläpplighet eller att markvegetation som binder ihop marken tas bort. Det innebär en utökad lovplikt för trädfällning, schaktning och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- Skotertrafiken från planområdet till befintlig skoterled har tydliggjorts i planbeskrivningen och kommer även att hanteras i exploateringsavtalet.

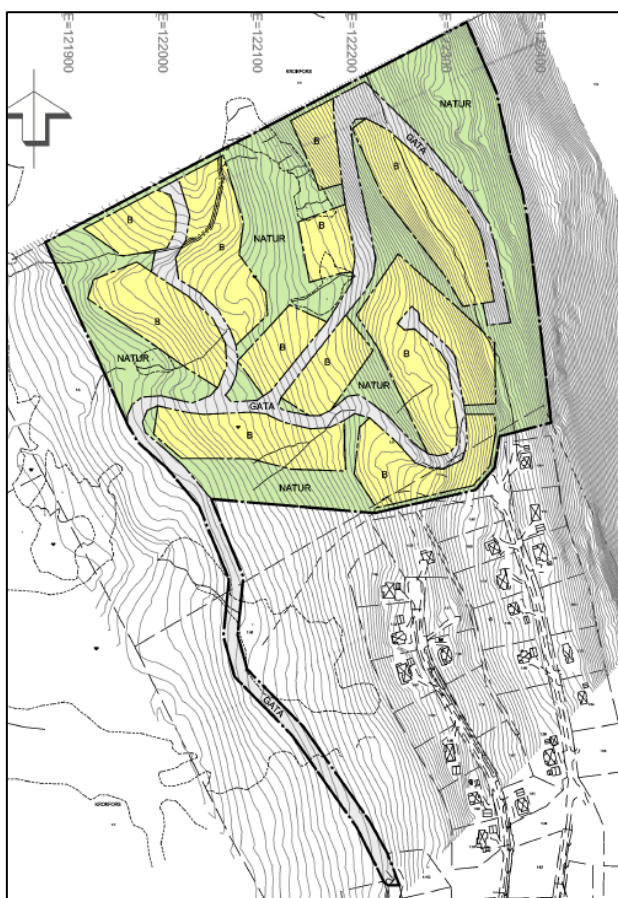
Efter genomförda justeringar föreslogs att detaljplanen antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.



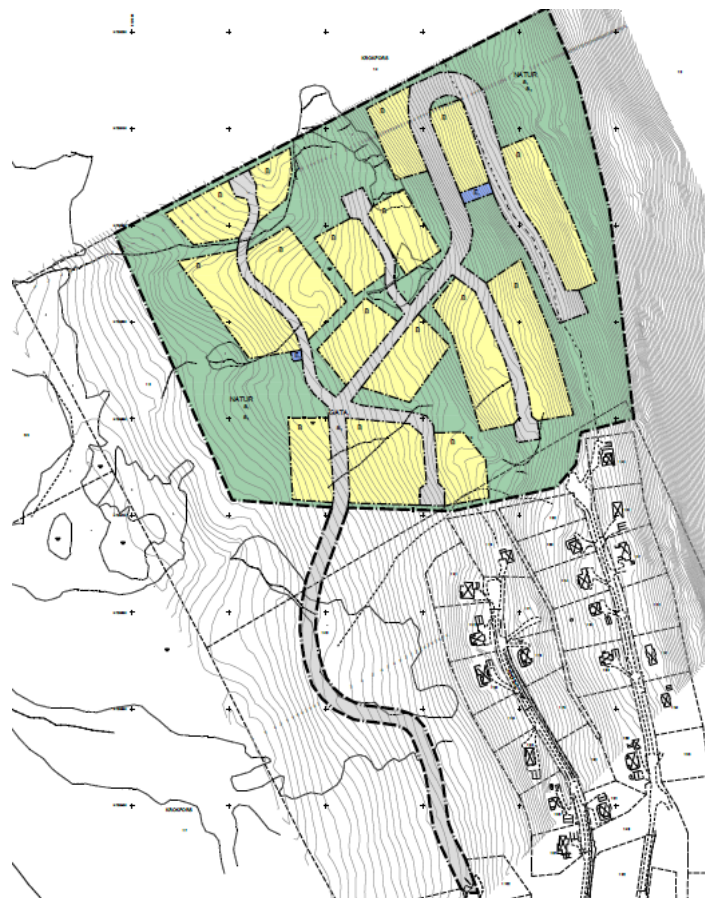


Exploatören har utfört förprojektering av vägar och har kommit med förslag med något ändrad vägsträckning med anledning av lutningar samt något justerad kvartersmark. För att utreda dagvattenhantering och vatten- och avloppsfrågan utifrån de föreslagna justeringarna har en reviderad VA-utredning tagits fram.

Utifrån att ändringen inte är att anse som mindre justering innebär det att förslaget har skickats ut för ytterligare en utställning till berörda sakägare, myndigheter med flera.



Plankarta från utställning som hölls under 2019.

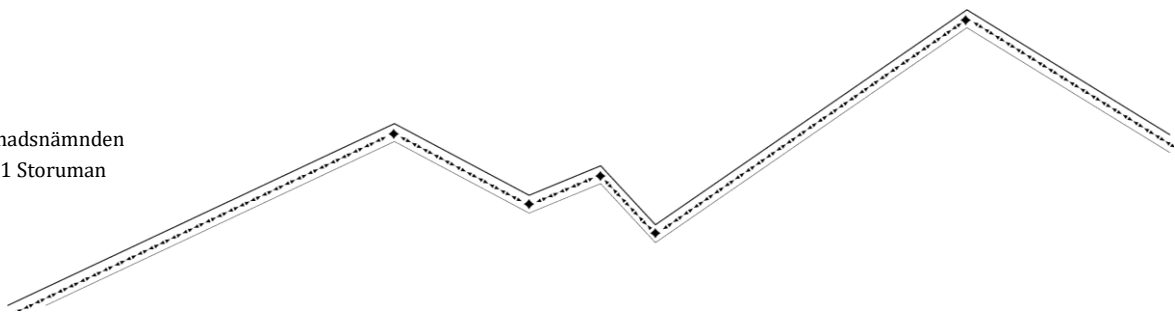


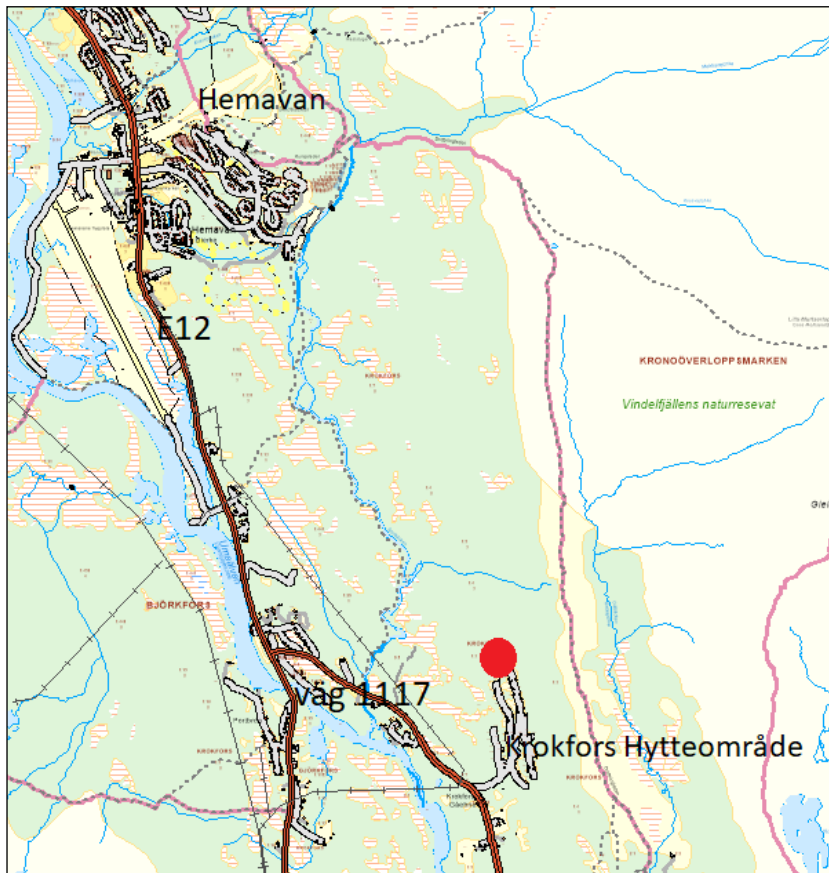
Den nu aktuella reviderade plankartan.

PLANDATA

Området läge och areal

Planområdet ligger norr om Krokfors by och befintligt fritidshusområde, Krokfors Hytteområde och cirka 5 km sydöst om Hemavans by. Planområdet omfattar cirka 18 hektar.





Orienteringskarta. Planområdet är rödmarkerat

Markägoförhållanden

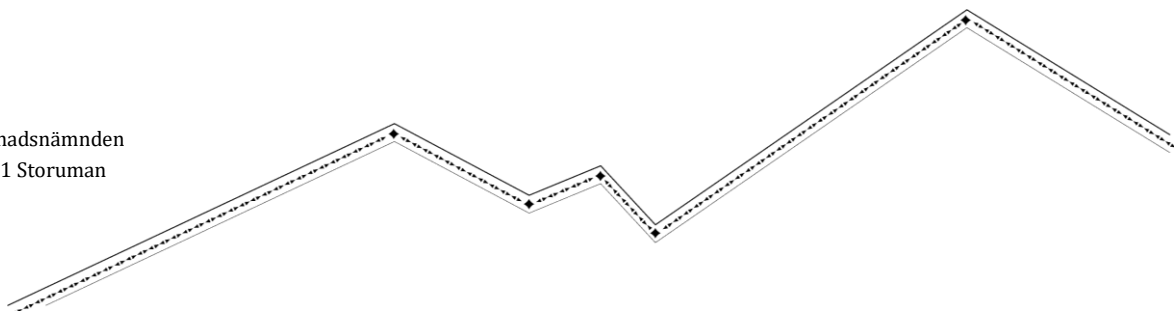
Planområdet omfattar fastigheterna Krokfors 1:3 samt 1:48. Krokfors 1:3 är i privat ägo och Krokfors 1:48 ägs av Krokfors Fritidsområde AS.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Aktuellt område ligger inom "övriga fjäll" med riksintresse för friluftsliv och turism enligt de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) 4 kap. 1 och 2 §. Det ligger också inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB.

Exploatering i enlighet med aktuell detaljplan kan genom utveckling av turismen möjligen bidra till ökad tillgänglighet till riksintresseområdena. Placeringen av planområdet bedöms inte utgöra någon större störning för riksintressena.





Strandskydd

Kommunen bedömer att generellt strandskydd inte råder för området med hänvisning till att de vattendrag som finns i området inte finns inritad på Terrängkartan, skala 1:500 000 (karta tillhörande länsstyrelsens beslut 1999-06-08 att undanta vissa mindre vattendrag och sjöar).

Kulturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.

En arkeologisk utredning genomfördes juli 2002 (*Rapport - Särskild arkeologisk utredning, Västerbottens museum*). Inom det aktuella planområdet har inga fornlämningar hittats.

Om det i samband med markingrepp inom planen dyker upp lämningar från tidigare tiders verksamhet ska arbetet stoppas i den mån det berör fornlämningen och länsstyrelsen kontaktas.

Naturskydd

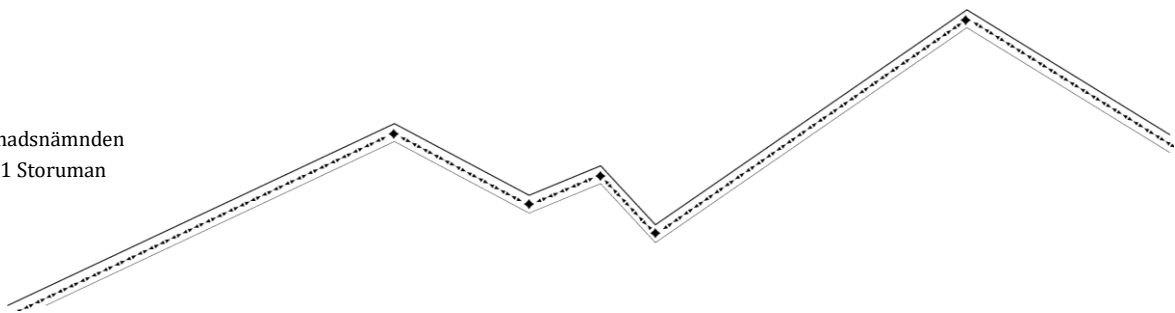
I samband med upprättande av MKB har en naturinventering genomförts inom hela området, både det nu fullt utbyggda fritidshusområde (etapp 1) samt det nu berörda planområdet (etapp 2), (*Naturinventering – förstudie till MKB för detaljplan Krokfors 1:3, 2001-09-21*). Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Det finns en lokal, en bäck i den norra delen av området med högre naturvärden som bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. För att bevara området har bäckens sträckning förlagts på naturmark. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Vindelfjällens naturreservat

Området ligger ca 550 m väster om Vindelfjällens naturreservat. Det aktivaste friluftslivet i närområdet är kopplat till den vandringsled som finns mellan Laisaliden och Hemavan. Det planerade fritidshusområdet ligger skymd av berget, vilket medför att funktionen och statusen för friluftslivet, med avseende på naturskönhet för leden, inte påverkas.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplanförslag.





Rennäring

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

I samband med tidigare samråd med samebyn har vägdragning till aktuell etapp justerats så att tillfartsvägen inte skär av strövområdet för renar inom den mer flacka delen. Bedömningen har, efter utvärdering av den tidigare etappen, blivit att ytterligare maximalt 51 fritidshus får uppföras i den nya etappen. Området skall vara stängselfritt och tillkommande och tillkommande fastighetsägare ska göras medvetna om att eventuella skador orsakade av strövande och betande ren inte är samebyns ansvar. En planbestämmelse i plankarta reglerar att staket, stängsel, plank eller liknande inte får sättas upp mellan eller runt fastigheter.

Länsstyrelsen har i beslut 2002-12-09 utfäst att, efter särskild begäran av Ubmeje Tjeälldie, tillfälligt avlysa södra delen av Norra Storfjället helt eller delvis från småviltsjakt på statens mark, om det behövs för att ge renar i området nödvändig betesro. Beslutet har sin grund av planläggning av detta område (etapp 1 och etapp 2).

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Detaljplaneförslaget överensstämmer med kommunens översiktliga intentioner för området. I översiktsplanen betonas turism som en näring som berör hela kommunen, och att förlängning av sommar- och vintersäsong är önskvärd.

Tillkommande bebyggelse i området bör föregås av detaljplaneläggning.

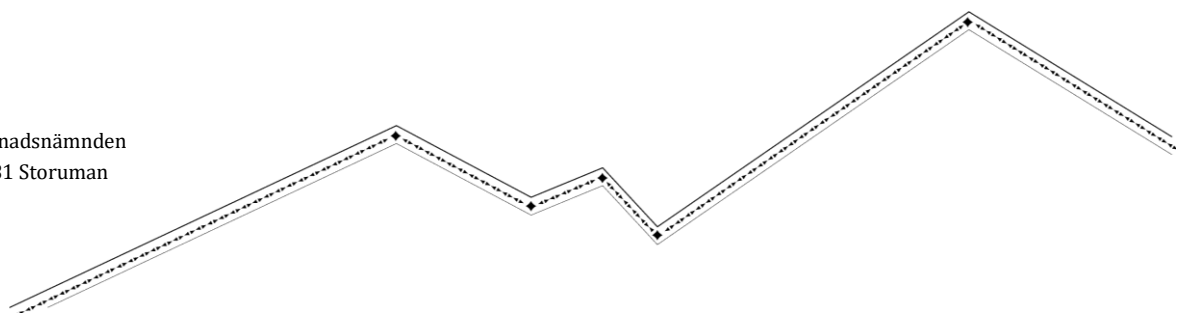
Utveckling på platsen bedöms komma stödja turismen som näring.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Aktuellt område ligger utanför detaljplanelagt område men ingick till en början i denna detaljplan men undantogs för att utreda påverkan på rennäringen.

Intilliggande detaljplan:

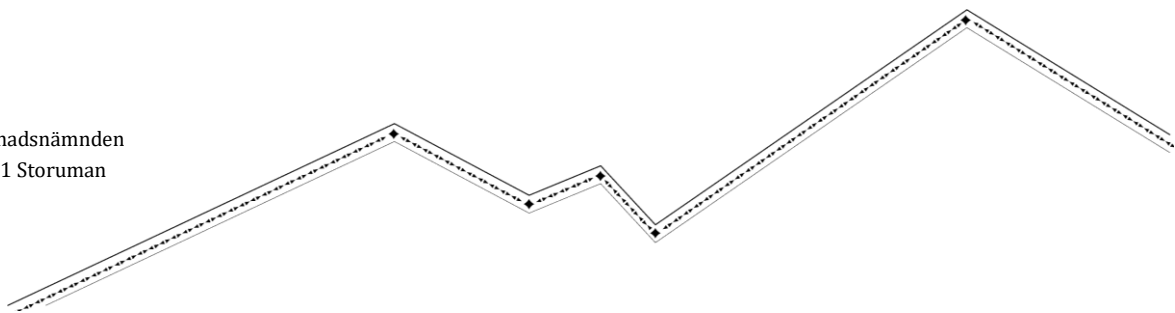
- Detaljplan för fastigheten Krokfors 1:3, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad 2002-05-07, reviderad 2002-07-01 samt 2002-12-10, laga kraft 2003-05-28 (*akt nr 2421-P04/11, kommunens arkivbeteckning 3:66*)

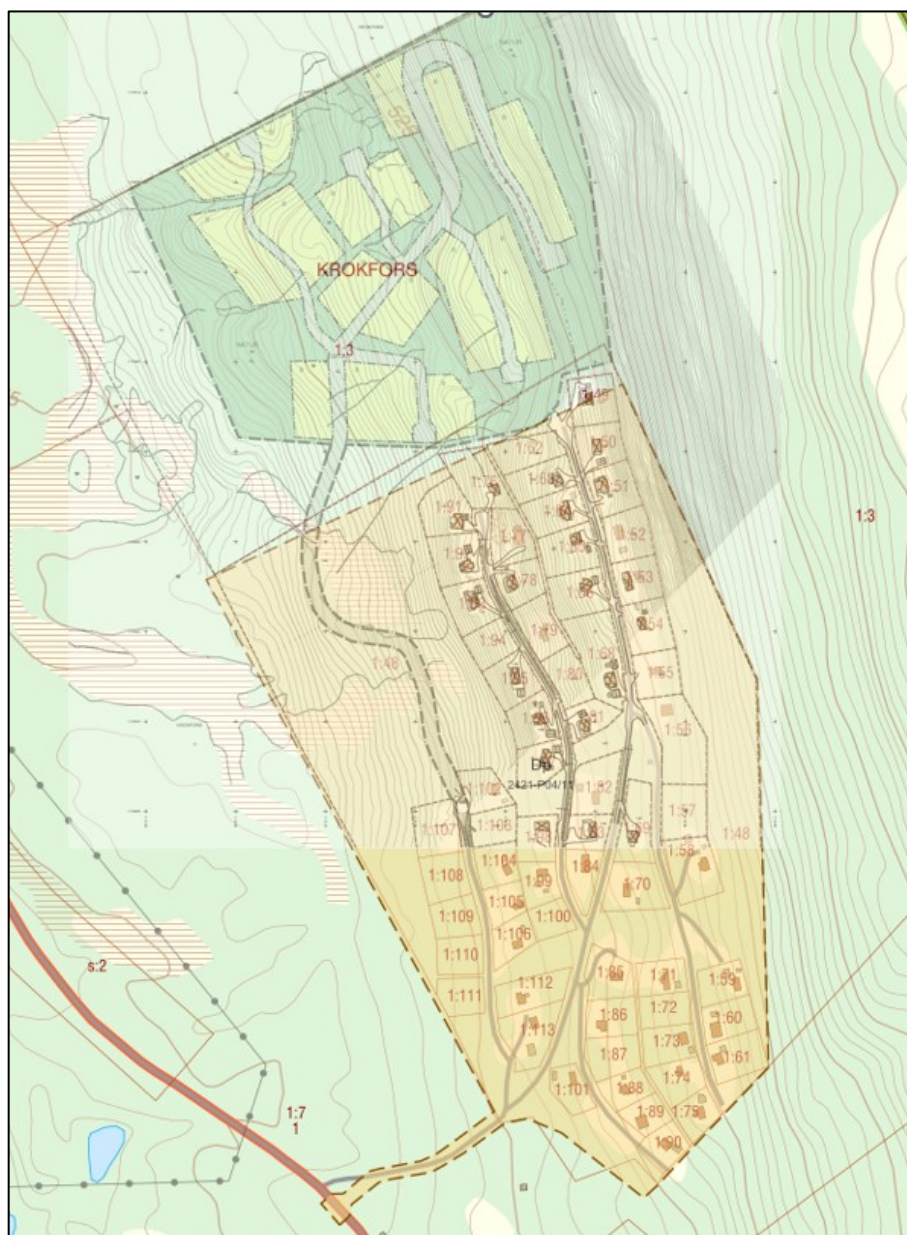




Utdrag från intilliggande gällande detaljplan.

Nedan redovisas den nu aktuella planen utifrån gällande detaljplan. Kommunen har noterat att en del befintliga fastighetsbildningar inte följer gällande detaljplan men föreslagen planläggning påverkar inte befintliga fastigheter eller gällande detaljplan.



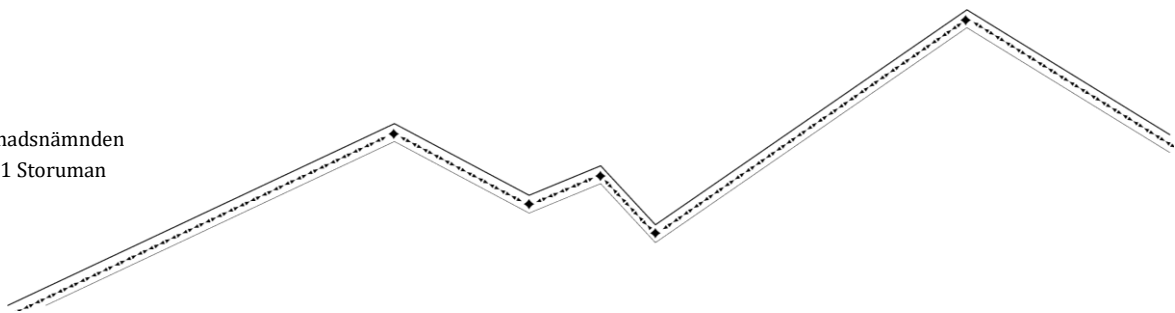


FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Marknivån ligger på cirka +488 (RH2000) vid västra delen. Marken stiger sedan till marknivå +580 vid plangränsens östra del. Karaktäriserande för hela området är att det ligger i fjällbjörkskog. I områdets norra del förekommer inslag av gamla och relativt grova granar. Den östra delen av området, som även är mycket brant, domineras av högrötsområden. Mellan högrötslokalerna, i nord-sydlig riktning, finns mindre lågrötsområden. De mindre vattenstråken som rinner genom





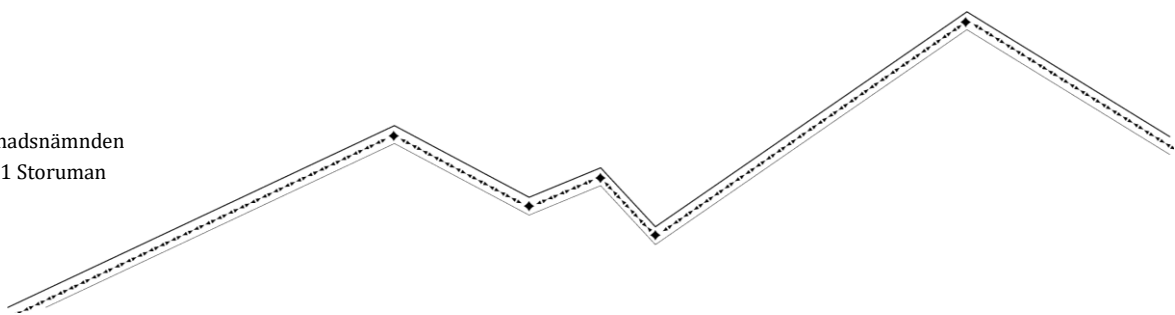
området finns eller har sin början i detta område. I mellersta och till viss del även den västra delen av området mynnar högorätsområdena ut i hängmyrar och backkärr. I västra delen av området planar dessa ut, ofta i en mosse/myr. Det har konstaterats att de allra flesta områdena med flora, i naturinventeringen, som kan vara känslig, inte berörs av denna plan. De ligger söder om planområdet samt att myrar och myrkanter av mer skyddsvärd karaktär ligger sydväst eller väster om planen. Ett område längst i norr, på gränsen mot planområdet, har emellertid utpekats som skyddsvärd (punkt 13 utifrån karta i naturinventeringen). Det är två små vattenstråk som rinner ihop och bildar en liten bäck. Området har fuktigare kalkrik mark. Bedömningen är att området teoretiskt sätt kan hysa skyddsvärd flora och kommer inte att exploateras. Området är beroende av att det inte sker hydrologisk påverkan i nordost, det ligger emellertid utanför planområdet och kommer inte att beröras. Från detta område rinner det en liten bäck delvis genom planområdet. Det är den enda bäcken i området. Resterande vattenstråk i området bedöms inte utgöra bäckar och är torrlagda större delen av året. Kommunen har lagt NATUR kring bäcken för att skydda den och dess kantzoner.



Ortofoto över området.

Rekreation och friluftsliv

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (3 kap 6 § MB) och riksintresse för turism och friluftsliv övriga fjäll (4 kap 1, 2 §§ MB). I närheten av området finns





riksintresse Vindelfjällen (4 kap 1, 5, 8 §§ och 3 kap 6 § MB). Storumans kommun bedömer att förslaget inte påtagligt kommer att skada riksintressena.

Geotekniska förhållanden och risk för skred

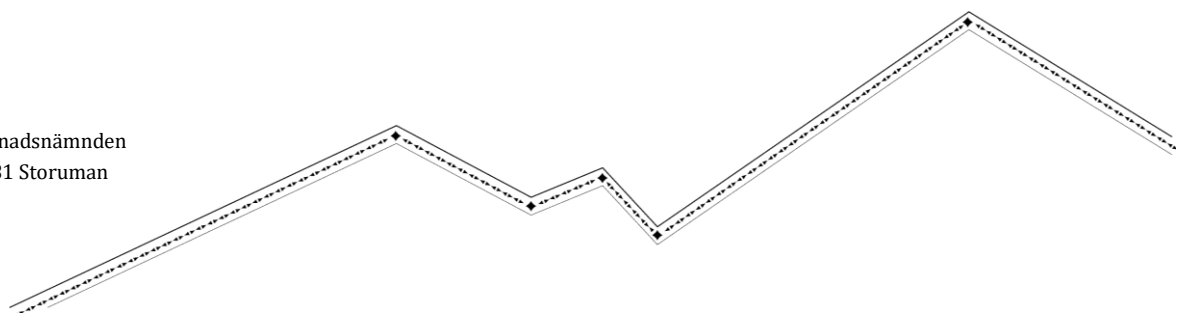
En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd (Översiktlig Geoteknisk undersökning *Rapport - RGeo*, daterad 2001-10-30, Tyréns AB) med syfte att redogöra jordlagrets mäktighet, förekommande jordarter samt grundvattenytans nivå. Tyréns AB har 2012-10-19 tagit fram *Översiktliga geotekniska förutsättningar för exploatering (Krokfors 1:3 och 48)*. Under samrådstiden (2012-05-31- -2012-06-21) inkom synpunkter från länsstyrelsen och SGI om att ytterligare utredningar krävs utifrån risker för slamskred, slamströmmar och störtfloder samt en ny utredning krävs kring vatten- och avloppsfrågan.

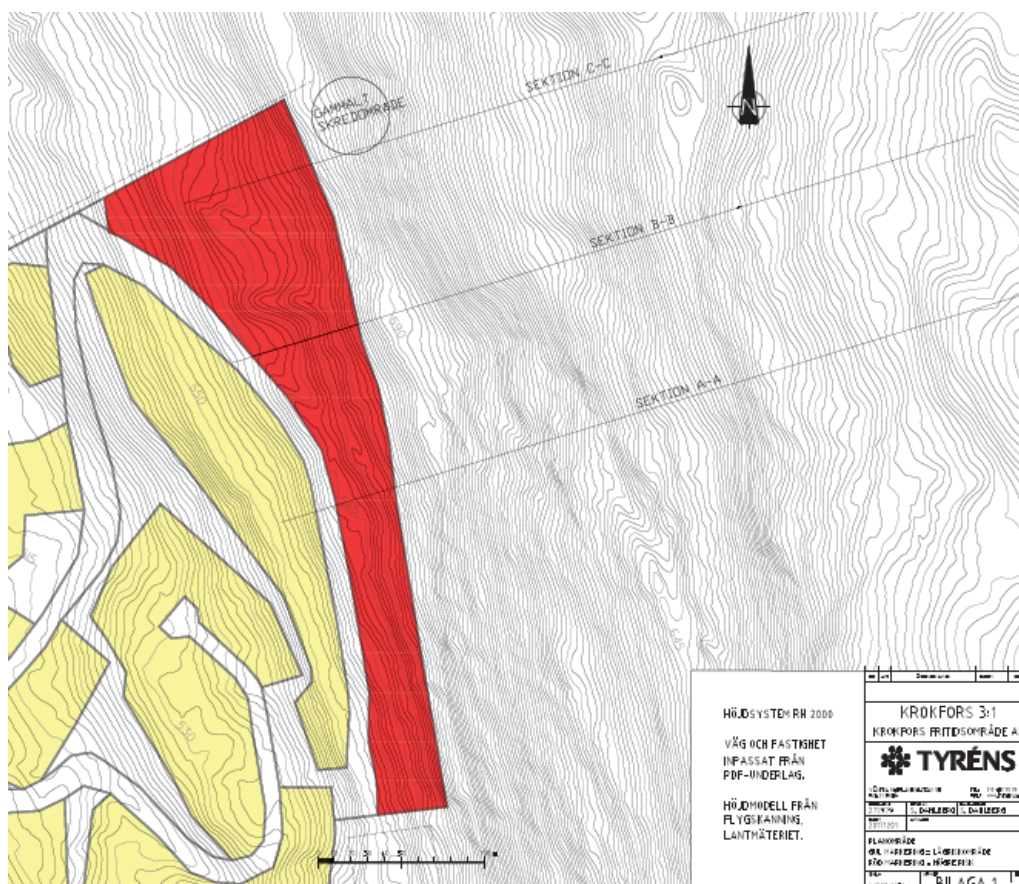
Utdrag från översiktliga geotekniska utredningen: Den naturligt lagrade jorden inom planområdet bedöms utgöras av sandig siltig morän. Jordprofilen har klassificerats i befintliga diken inom området samt från tidigare genomförd geoteknisk undersökning i området. I västra delen av området är djupet till berg mindre och jorden bedöms utgöras av grusig sandig siltig morän. Den siltiga moränen är flytbenägen och erosionskänslig. Tack vare sin höga halt av sten och småblock bildas snabbt vid erosion ett naturligt erosionsskydd när erosion sker i den siltiga moränen. Grundvattennivån bedömdes, vid undersökningstillfället, ligga ca 0,5 – 1,0 m under befintlig markyta. Under en årscykel bedöms grundvattenytan variera +/- 0,5 m.

Geoteknisk utredning om risker för slamskred, slamströmmar och störtfloder (*Tyréns AB 2017-12-01*):

Eftersom området ovanför (öster om) aktuellt område har en lutning mer än 17° har en stabilitetsbedömning utförts. Tre sektioner har tagits ut från en höjdmodell skapad från laserskanning. Ett mindre jordskred har identifierats (6x20 meter och 0,4 meter djupt) vid den okulära besiktningen.

Rekommendationer: Mindre jordskred kan sannolikt uppkomma i branten öster om planområdet, detta då den är brant och vid höga grundvattennivåer ökar risken ytterligare. Större jordskred bedöms dock som osannolika eftersom jorddjupet i området är mycket begränsat.



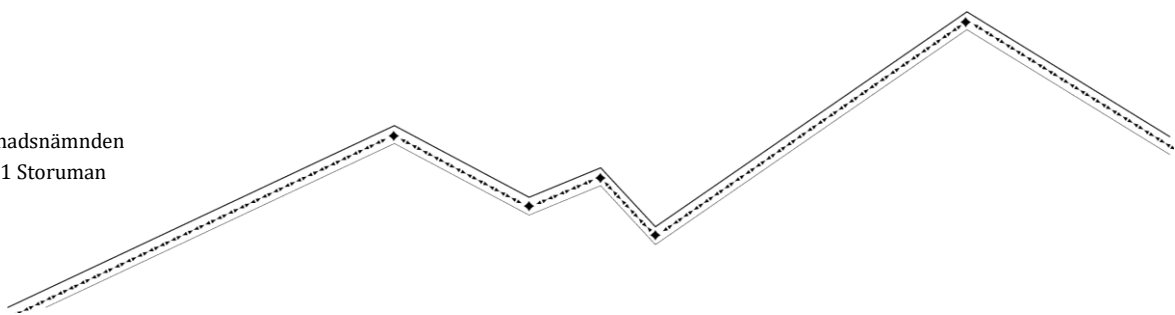


Rödmarkerad yta i Bilaga 1 (se bild ovan) ligger inom området där mindre jordskred kan uppstå vid höga vattenflöden. Detta område avråds därför från att exploateras. För att inte påverka planområdet väster om branten bör träd och övrig vegetation behållas som den är.

Kompletterande geoteknisk utredning om risker för slamskred, slamströmmar och störtfloder (Tyréns AB 2018-06-30):

Det finns inga synliga tecken på större nutida ras eller skred inom undersökt område. Dock har ett mindre skred identifierats sedan tidigare. Risken för blockskred bedöms som liten inom området. Inga tecken på att blockskred har skett tidigare påträffades under inventeringen.

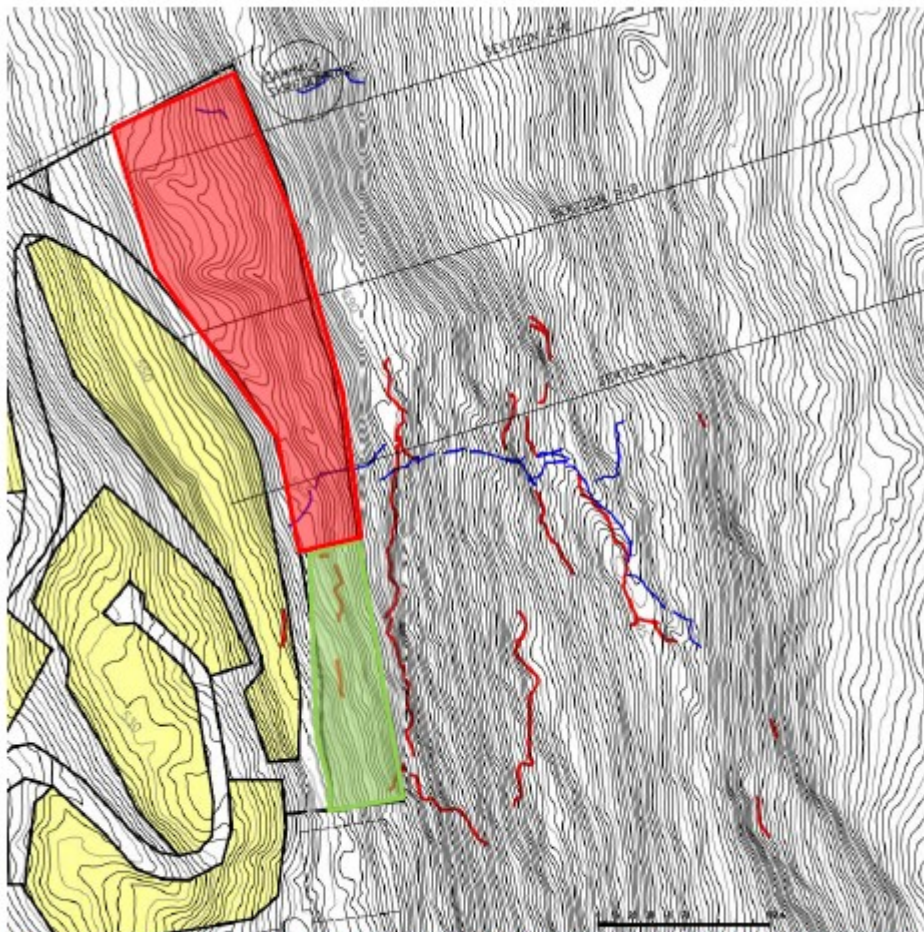
Det är sannolikt att mindre jordskred kan utlösas i området med jordtäckte >0,5 m då grundvattennivån är hög, exempelvis då den plötsligt höjs i samband med snösmältning eller vid mycket regn. Dock består området av uppvuxen skog och mycket växtlighet (stort rotsystem som binder marken) och detta bromsar uppkomna jordskred som bedömningsvis blir små. Men risk finns i området med mäktigare jordtäckte (>0,5 m) att flera mindre skred kan utlösas.





Rekommendationer:

Den södra delen av området består i huvudsak av ytnära berg eller berg i dagen. Ingen rasrisk föreligger därmed här. Till följd av mycket begränsat avrinningsområde råder även mycket liten risk för höga ytvattenflöden. I det grönmarkerade området i Figur 10 kan därför exploatering tillåtas. Det sankta området (blå markering i Figur 4) är inte lämpligt att bebyggas då avrinnande vatten från exempelvis snösmältning koncentreras till detta område och all exploatering i det området kommer periodvis under året att få problem med vatten tex vid snösmältningsperioder eller nederbördsrika perioder. I norra delen av området kan mindre jordskred uppkomma i branten öster om planområdet. Större jordskred bedöms dock som osannolika eftersom jorrdjupet i området är begränsat.



Figur 10. Rekommendationer för fortsatt exploatering. Grön markering visar område där bebyggelse kan tillåtas. Röd markering visar område där exploatering bör undvikas.

Rödmarkerad yta i Figur 10 redovisar område som inte är lämpligt att exploateras. För att inte påverka planområdet väster om branten bör träd och



övrig vegetation behållas som den är. Det är fortsatt viktigt att yt- och dagvatten inte leds rakt ut i terrängen utan vattnet ska ledas från tomterna på ett kontrollerat sätt till anlagda diken. Nya diken och vägdiken i skärning samt skärningsslänter för vägar ska utföras med erosionsskydd.

Kompletterande geotekniskt utlåtande (Tyréns AB 2020-05-20):

I aktuellt planförslag har det problemområde som i den översiktliga utredningen från 2012 benämnts som "området ovanför skoterleden" styrts till naturmark där marklov kommer krävas för eventuell trädfällning, schaktning och övriga åtgärder som kan påverka markens genomsläpplighet vilket innebär att behovet av att besiktiga detta område inte längre finns. I och med att detta område i planen styrs till att fortsatt vara naturmark med restriktioner med avseende på både schaktning och avverkning så blir naturmarken ett bibehållet naturligt skydd mot ras och skred i övriga delar av planområdet.

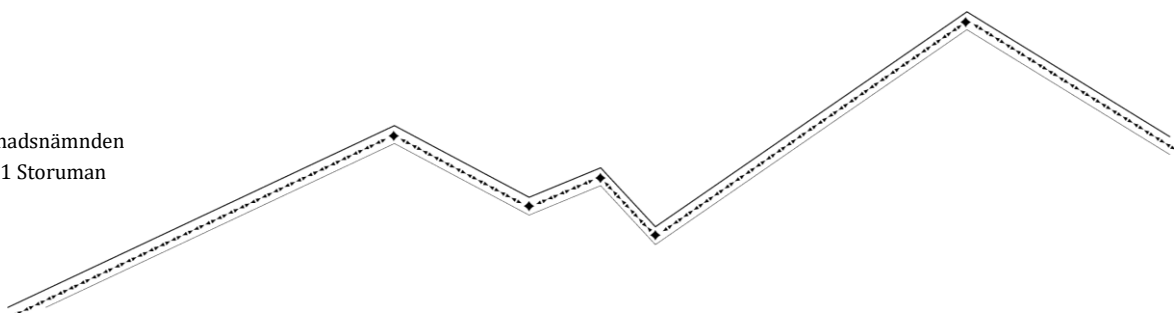
Rekommendationer/slutsatser:

Inom det rödmarkerade området i Figur 1 bör byggnader ej uppföras då stabiliteten i denna slänt ej är tillfredsställande. Ovanför den rödmarkerade slänten kan byggnader uppföras förutsatt att de restriktioner som beskrivs nedan följs.

- Uppfyllnad får maximalt uppgå till 1 m över naturlig markyta.
- Alla schakt- och fyllnadsslänter skall hållas i en slänthlutning på maximalt 1:2.
- Framschaktade slänter skall erosionsskyddas.



Utdrag ur Tyréns kompletterande geotekniskt utlåtande, 2020-05-20.)





Den tidigare föreskrivna kontrollplanen, Tyréns 2012, gällde vid exploatering av den östligaste delen av planområdet. Detta område är nu planlagt som naturmark. Kontrollplan behöver således ej upprättas vid exploatering enligt den aktuella plankartan. I övrigt gäller de rekommendationer som angetts i tidigare utredningar.

Kommunens ställningstagande

Kommunen kommer inte att tillåta bebyggelse inom det sydöstra området trots att den kompletterande utredningen kring ras- och skred har uttalat att ingen rasrisk föreligger. Kommunens bedömning är att området är så pass brant och olämplig för exploatering.

Det område där det har konstaterats att släntstabiliteten inte är tillfredsställande är nu planlagd som naturmark, en liten del av området är vägområde, se bild nedan.



Utdrag från plankarta och området där släntstabilitet inte är tillfredsställande är markerat med rött.



Rekommendationer för grundläggning

Byggnader kan grundläggas på platta på mark eller plintgrundläggning.

I den siltiga moränen, som är mycket tjälfarlig, måste grundläggningen isoleras eller grundläggning utföras på frostfritt djup för lyftningskänsliga markanläggningar som t.ex. altaner, entréer m.m. Eftersom marken lutar inom området kommer fyllningar att krävas på merparten av tomterna. Fyllningar måste utföras med icke tjälat material och under ofrusna förhållanden om inte materialet består av bergfyllning eller friktionsjord i materialtyp 2 – 5, dock inte silt.

Fyllningsslänterna bör inte utföras i brantare lutning än 1:2

Grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån har bedömts ligga cirka 0,5 – 1,0 m under befintlig markyta. Under en årscykel bedöms grundvattenytan variera +/- 0,5 m.

Hela planområdet har avrinning i sydvästlig riktning. Ytvattenavrinningen sker naturligt till mindre bäckar och bäckraviner, vilka leds vertikalt längs fjällslutningen. Vid kraftig nederbörd och under snösmältning kan det antas att en del dagvatten avrinner längst med slutningen utan att nå bäckarna. Flödet längst slutningen fortsätter tills det att slutningen avtar och övergår till myrmark, dit även vattenstråken leder.

Inget markavattningsföretag eller våtområde berörs som kan komma att påverkas negativt av aktuell exploatering.

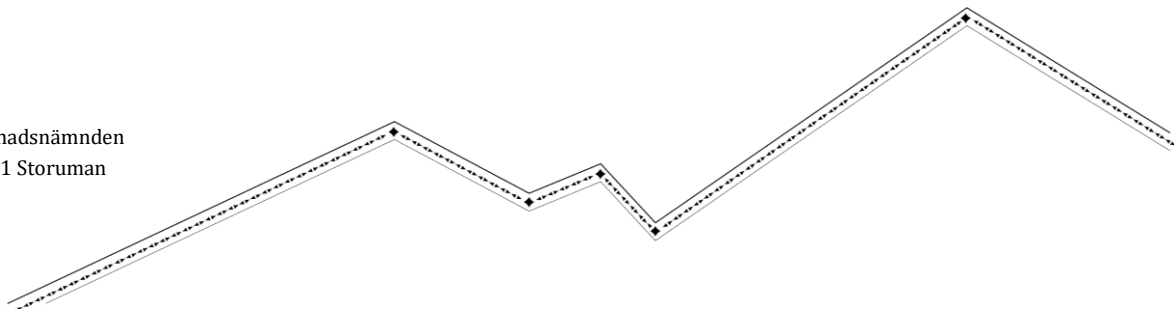
Förorenad mark och vatten

Genomförd geoteknisk undersökning har inte omfattat några miljötekniska undersökningar. Ingen misstanke finns dock om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Förekomsten av markradon har i samband med planarbetet inte undersökts inom området. Höga radonhalter är generellt inte vanliga i fjällområdet.

Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod ska redovisas i samband med bygglov. Radonsäkert byggande rekommenderas där markradon inte undersökts.





Bebyggelseområden **Befintliga förhållanden**

Området är obebyggt idag. Karaktäriserande för hela området är att det ligger i fjällbjörkskog. I områdets norra del förekommer inslag av gamla och relativt grova granar. Den östra delen, domineras av högrötsområde. Mindre vattenstråk rinner genom området.

Planförslag

Planförslaget innebär att nya bostäder [**B**] med en högsta nockhöjd om **6 meter** från bottenbjälklag möjliggörs (vilket i praktiken innebär byggnader i 1 våning) där vind/loft får inredas. Byggnaderna får utföras med sluttningsvåning med en nockhöjd på **8,5 meter** från bottenbjälklag om marklutning tillåter det. Komplementbyggnader får uppföras med en nockhöjd om **4,5 meter** från bottenbjälklag. Taklutning regleras till max **30 grader**. Tak får inte ha reflekterande material. Fasader ska i huvudsak vara av trä i dämpade kulörer i naturtoner.

Största exploatering per fastighet är totalt 200 kvadratmeter byggnadsarea (BYA), vilket även inkluderar komplementbyggnader (garage och/eller förråd). BYA i kan kort beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken. Byggnader ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns. Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter.

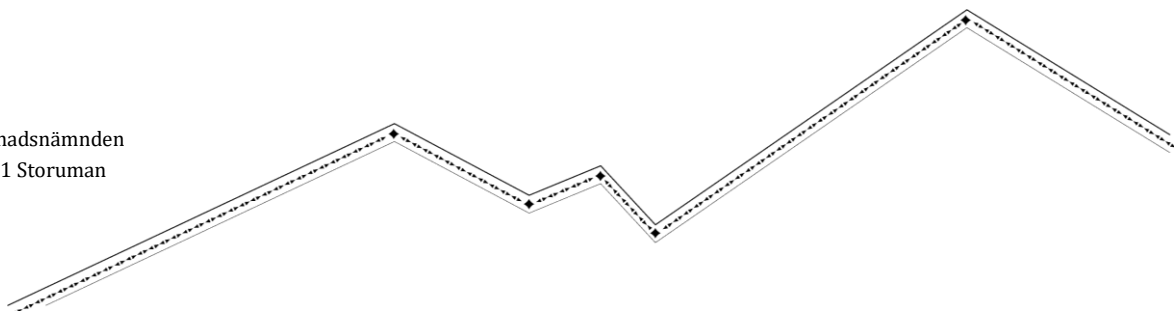
All behövlig parkering ska lösas igenom den egna fastigheten/inom användningsområdet.

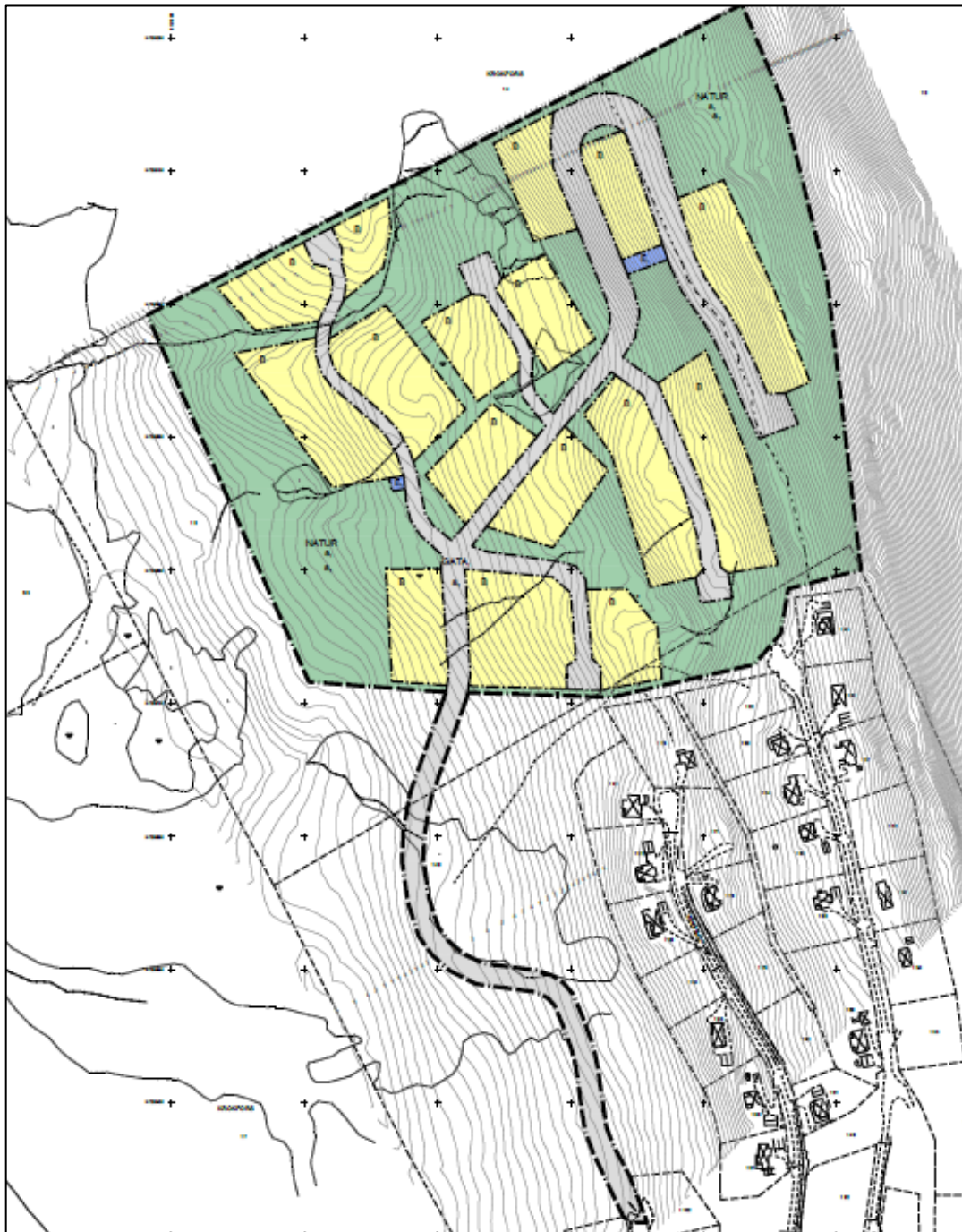
Staket, stängsel, plank eller liknande får inte sättas upp mellan eller runt fastigheter.

Två områden möjliggör för tekniska anläggningar (transformatorstationer), [**E1**].

Friytor

Delar av området ska fortsatt hållas grönt som naturmark [**NATUR**] där allmänheten fortsatt har tillträde. Användningen natur [**NATUR**] tillämpas för friväxande grönområden. För att säkerställa att inga åtgärder utförs som kan försämra markens genomsläpplighet eller att markvegetation som binder ihop marken tas bort läggs en administrativ bestämmelse till på plankartan [**a1**]. Det innebär en utökad lovplikt för trädfällning, schaktning och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

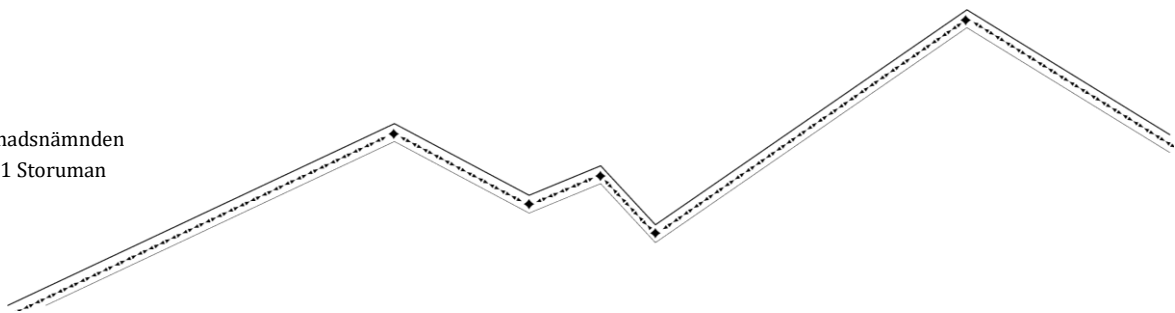




Utdrag från detaljplanekartan.

Tolkning av plankartan

Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande vid tolkning av plankartan. Planområdets avgränsning ska tolkas så att planområdesgränsen i norr sammanfaller med fastighetsgränsen mot Krokfors 1:4.





Stads- och landskapsbild

En exploatering av denna omfattning har alltid en inverkan på den naturliga landskapsbilden, men ett bra anlagt fritidshusområde behöver inte uppfattas som negativt. Planeringen har utgått från fritidshusområdet ska smälta in i den naturliga landskapsbilden. Syftet med detta synsätt är inte enbart av miljömässiga anledningar, eftersom man kan anta att ett fritidshusområde som smälter in i omgivningen även håller ett högre attraktionsvärde.

Området ligger naturskönt och det måste beaktas att dess övre del kan vara känslig ur landskapsbildens synpunkt. Byggnader ska därför placeras, utformas och färgsättas så att de inte blir framträdande i landskapsbilden. Sparande av vegetation mellan husen kommer att ge fritidshusområdet en bättre karaktär, både utåt sett och sinsemellan. Vägarna som dras inom området kommer att anpassas till landskapsbilden och de naturliga förhållanden som råder.

Genomförandet av aktuell detaljplan bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

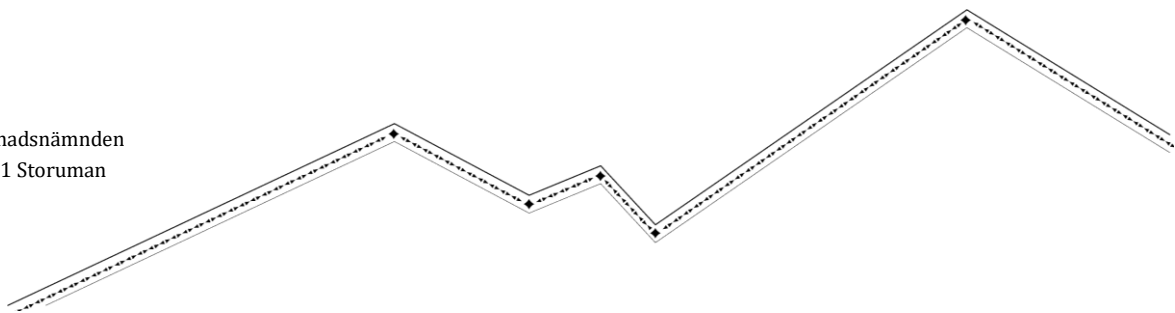
Kommunikationer

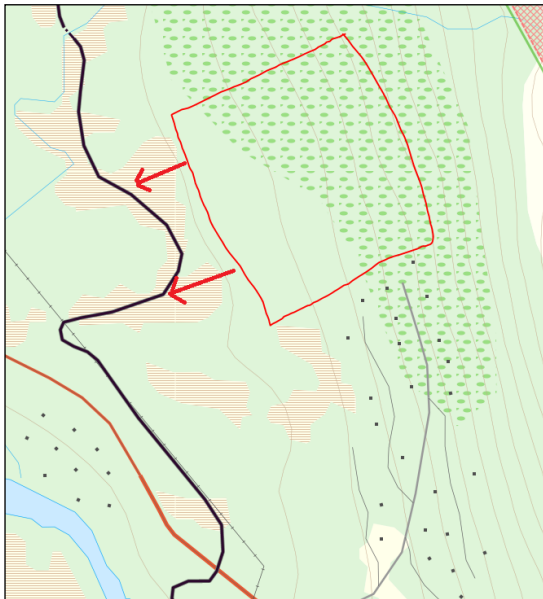
Lokalgator

Planområdet ansluter till väg 1117 i sydväst genom lokalgata i befintligt fritidshusområde. Lokalgatorna i området tillåts inte luta mer än 1/10 för att i första hand möjliggöra åtkomst för räddningstjänstens fordon. Lokalgatornas läge har tagits fram genom besiktning och avvägning på plats varvid även plushöjderna kontrollerats. Avsikten är att minimera påverkan på marken i anslutning till körbanan men också hitta en vägdragning som medför att lutningen inte överstiger 1/10. Samtliga vägar byggs smala och förses med mötesplatser. Vändplan som medger vändning av lastbil och räddningstjänstens fordon utförs i varje vägände.

Skotertrafik

Väster om planområdet finns det ett skoterspår som kommer från Hemavan och går söderut.





Svart linje är skoterled, röd linje är planområdet. Röda pilar visar Krokfors byamäns förslag till skoterutfarter från planområdet till befintlig skoterled.

Krokfors byamän anvisar var anslutningsledens sträckning mellan planområdet och befintlig skoterled får läggas. Exploatören deltar och markerar anslutningsleden med ledkäppar, markeringsband och tydliga skyltar.

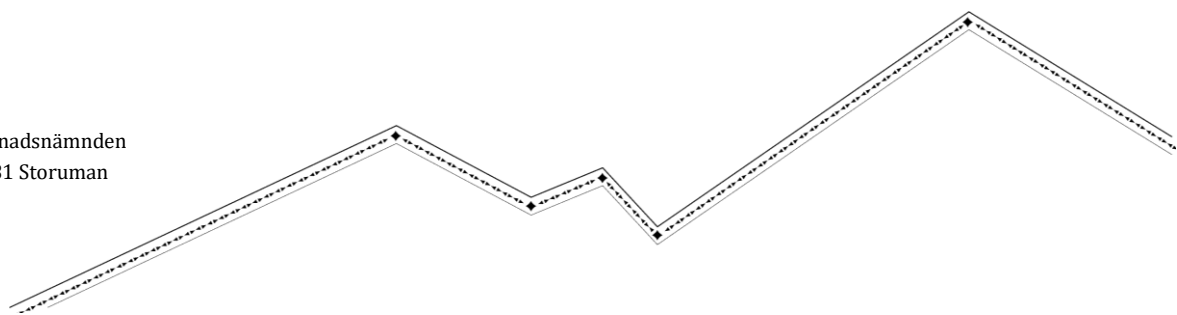
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En vatten- och avloppsutredning är framtagen, (*Sigma 2017-12-07, reviderad 2023-03-07*). Som lösning till spillvattenfrågan föreslås att varje fritidshus har anläggningar för godkänd slamavskiljning. Markinfiltrationen bedöms som ytterst liten, vilket innebär att slamavskiljaren behöver anslutas till en reningsanläggning. Avskärande diken kan behöva anläggas för att förhindra inträngning av dagvatten i markbädden. För att undgå avskärande diken, bör planering av dränering och takavvattning beaktas tidigt i planeringsstadiet med hänsyn till markbädden. Markbäddens utlopp ska avledas till ett dike för att förhindra att utloppsvattnet avrinner till nedströms liggande fastigheter. En markbädd fungerar som en infiltrationsanläggning men reningen sker i ett uppbyggt sandlager i stället för i markens naturliga jordlager.

Detaljerad lösning av avlopp inom den enskilda fastigheten redovisas i samband med ansökan om att inrätta avloppsanläggning.





Dricksvattenförsörjning föreslås lösas genom bergborrade brunnar. Placering av brunnarna ska placeras på så hög höjd som möjligt. Skyddsavstånd till närmast belägna infiltrationsanläggning ska vara minst 50 meter, vilket uppnås om brunn förläggs i det nordöstra området. Vattenledningar ska anläggas på frostfritt djup.

Dagvatten

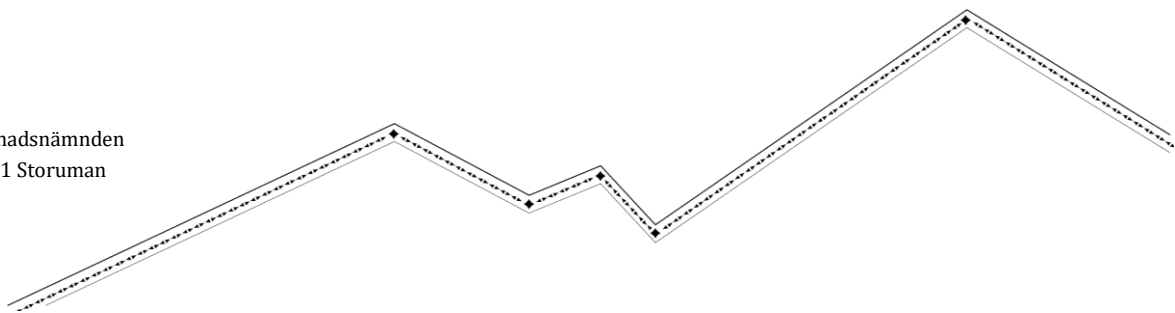
För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållandena på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär att naturliga avrinningsförhållanden förändras, genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras. Dagvatten kommer i möjligaste mån att omhändertas enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Dagvatten ska inte ledas ned för slänterna. Det är viktigt att leda ytvatten från enskild fastighet på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte rakt ut i terrängen för att undvika erosion och därmed ras.

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. Detaljerad lösning av omhändertagandet av dagvatten inom den enskilda fastigheten redovisas i samband med bygglov.

Dagvatten som inte hanteras inom fastighet föreslås avledas via öppna system som diken. Det innebär att man får en utjämnande och till viss mån renande effekt.

Vägar kommer inte att hårdgöras. Diken efter vägarna görs med material som inte är erosionskänsligt för att fördröja och jämna ut vattenflöden. Vägdiken ska förläggas inom vägområdet. Terrängdiken ska förläggas inom naturmark [NATUR]. Samtliga diken ska erosionsskyddas.

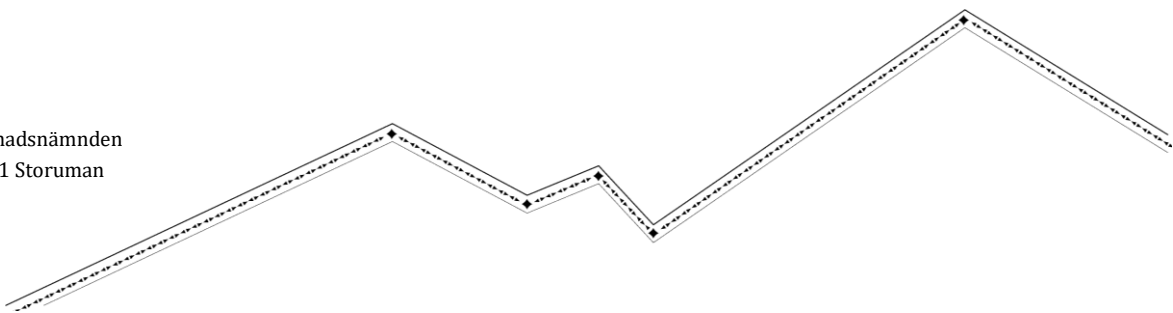
Dikesbotten ska även förses med erosionsskydd av stenmaterial, där stora/konstanta vattenflöden förekommer. Om släntlutningen är brantare än 1:3 ska bakslänten förstärkas med stenmaterial p.g.a. markflytningarna. Vägdiken och trummor i södra delen väntas bli hårt belastade. Extra hänsyn och kontroller ska ske i inringat område (2) som visas på bilden nedan.

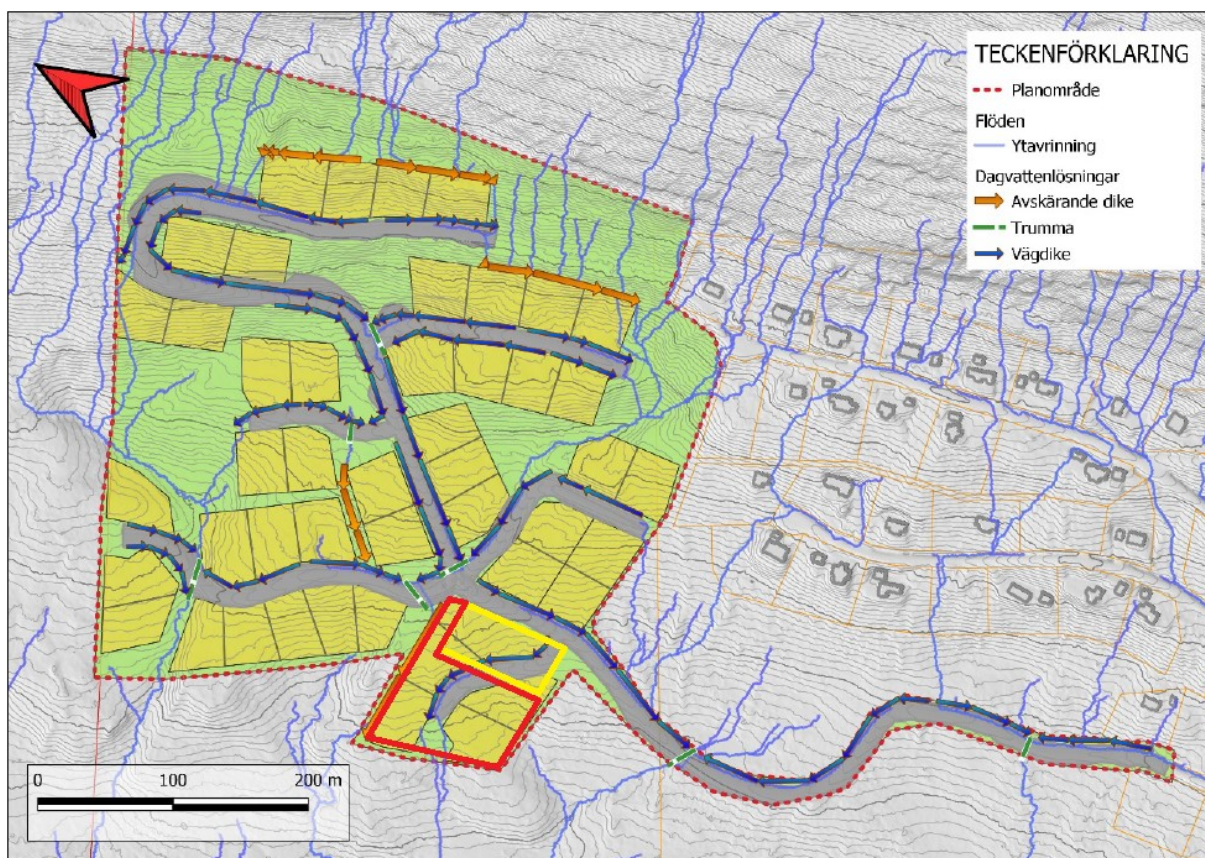




Utdrag från kontrollprogram för uppföljning av hantering av dagvatten.

Kommunen har med anledning av att behålla de naturliga rinnstråken i så stor utsträckning som möjligt valt att inte planlägga för en del av kvartersmarken, se bild nedan.





Utdrag från reviderad VA-utredning (Sigma) över dagvattenlösningar. Rödmarkerat område planläggs som naturmark, gulmarkerat område planläggs som kvartersmark.

El och värme

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i närheten av planområdet. Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av respektive ledningsägare men bekostas av exploitören om inte annan överenskommelse gjorts.

Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Tele- och datakommunikationer

Fastighetsägaren tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun. Sopskylt för hushållssopor finns i anslutning till utfarten till väg 1117 och behövs sannolikt utökas.



Räddningstjänstens behov

Brandvattenuttag kan inte anordnas inom planområdet och finns inte heller inom befintligt fritidsområde med anslutning söder om aktuellt planområde.

Räddningstjänstens möjligheter till effektiv brandbekämpning inom området bedöms som begränsad. Hänsyn till släckningsförhållandena ska tas vid uppförande av byggnader så att avståndet över tomtgräns mellan byggnader inte understiger 12 meter. Normen anger 8 meter som minsta avstånd mellan huvudbyggnader men ett avsteg från detta upp till 12 meter och mellan varje form av byggnad förbättrar brandskyddet även om risken för spridning inte uteblir.

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med markprojektering.

Service

Planområdet är belaget cirka 7 km söder om Hemavan centrum där olika typer av service finns.

Tillgänglighet och trygghet

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.

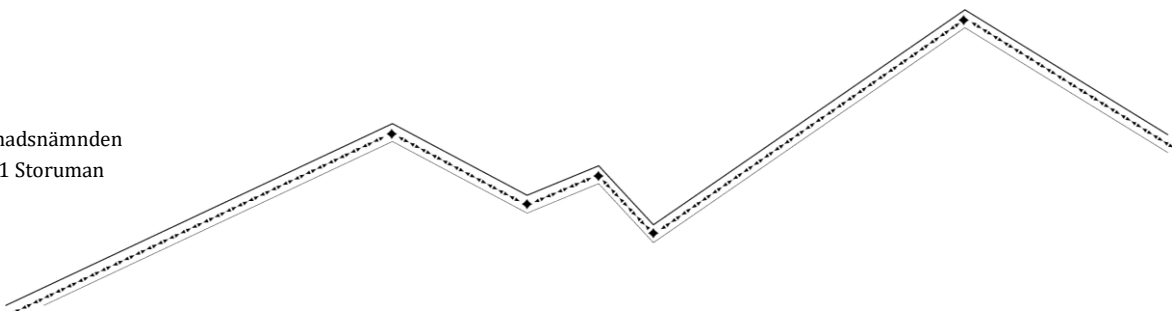
Placering av byggnad och dess entréer är avgörande för hur tillgänglighet kan uppnås på tomten och ska beaktas vid bygglovsprövningen.

Störningar och risker

Vägbuller

Enligt 4 kap. 33a § PBL ska planbeskrivningen om detaljplanen avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Det behövs dock inte redovisning om det anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning från Boverket och SKL innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena.

Vid beräkning med hjälp av metod 1 (enligt Boverkets och SKLs skrift "*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*") så blir den dygnsekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dBA vid fasad från samtliga lokalgator. Sammanfattningsvis bedöms den dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna vara betydligt lägre än riktvärdet på





60 dBA vid fasad. Det vill säga att någon utförligare bullerutredning inte behöver utföras.

Flygbuller

I förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges att även buller från flygplatser inte bör överstiga 55 dBA FBN (flygbullernivå) 70 dBA maximal ljudnivå för flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. Om 70dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än 16 gånger mellan klockan 06:00 och klockan 22:00 och tre gånger mellan klockan 22:00 och klockan 06:00.

I snitt över ett år utförs en start och landning per dag i Hemavan med helikopter, undantag från december till och mars då det inte är någon trafik alls. Under ripjaktperioden, augusti/september förekommer något mer trafik. Helikopterflyg passerar inte i någon omfattning över planområdet.

Sammanfattningsvis bedöms flygbullernivån, inklusive buller från helikoptrar, är långt under riktvärdet 55 dBA då antalet flyg med start/landningar med flyg är låg.

MILJÖKONSEKVENSER

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är upprättad i samband med etapp 1 och omfattar även detta område (*Miljötjänst Nord, 2003-02-17*).

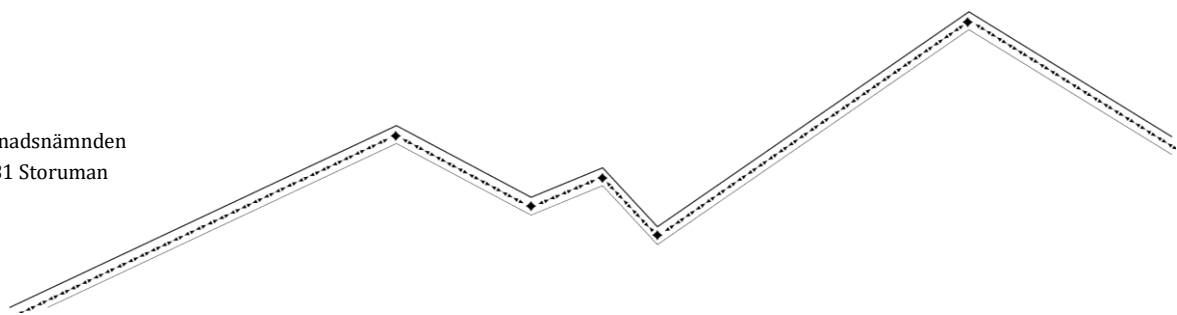
Förenlighet med miljöbalken

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*).

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitet inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen (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*). Storumans kommun bedömer att aktuellt detaljplaneförslag inte påverkar MKN på ett betydande negativt sätt.





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 inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

MKN för vattenförekomster

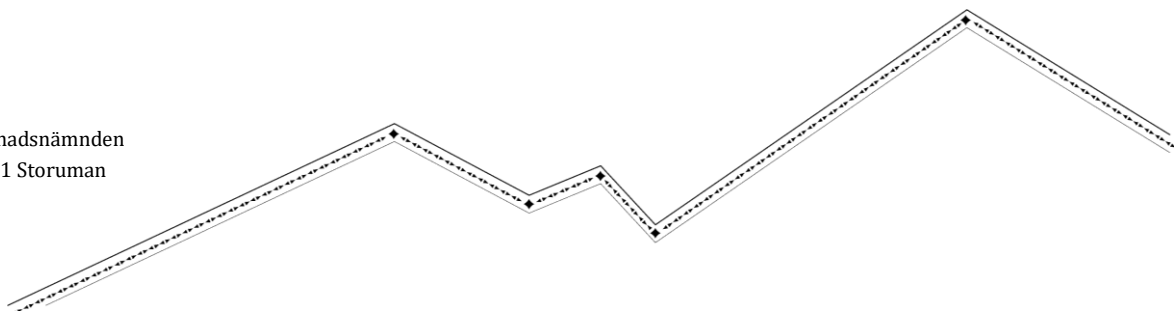
Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattenmyndigheten i Bottenvikens vattendistrikt beslutade i februari 2017 om MKN 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 miljötilstånd inte får försämrats till en lägre statusklass. Under 2017 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljökvalitetsnormer reviderats (avseende cykeln 2010-2016).

Vattenförekomster	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven	SE729775-146885	Otillfredsställande ekologisk potential	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	God ekologisk potential 2027	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition), flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

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

Samlad bedömning av MKN för vattenförekomster

Planområdet berör inte direkt någon vattenförekomst med beslutad miljökvalitetsnorm. Indirekt avvattnar området till Umeälven. I närområdet





finns Storbäcken (EU-CD SE730008-146834), en ytvattenförekomst med god vattenstatus. Bäckens som rinner genom planområdet och vattenstråken i området mynnar ut i myran och skogsmark, d.v.s. de går inte direkt ut i Storbäcken. Bäckens i norra delen av området, som ligger närmast Storbäcken, har ett väldigt begränsat vattenflöde samtidigt som den mynnar ut i myrmark och skogsmark. Eventuella grumlingar i bäcken under byggnationerna kommer att upptas av mark/vegetation innan Storbäcken. Det finns ingen risk att planen påverkar MKN enligt kommunens bedömning.

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten. Området ingår inte kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anläggande av byggnader och vägar innebär oundvikligen att naturliga avrinningsförhållanden förändras men genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning minimeras denna påverkan.

Dagvatten som uppkommer inom planområdet ska omhändertas lokalt. Det är också viktigt att leda ytvatten från tomterna på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte leda vattnet rakt ut i terrängen för att undvika erosion och därmed ras. Dagvatten ska inte ledas ned för slänter.

Särskild hänsyn ska tas under byggtiden för att undvika och grumling och försämring av vattenkvaliteten i vattendragen. Ett kontrollprogram ska upprättas för uppföljning av dagvattenhantering och ska årligen inlämnas till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Kontrollprogrammet ska ha koppling till exploateringsavtalet.

MKN FÖR havsmiljön

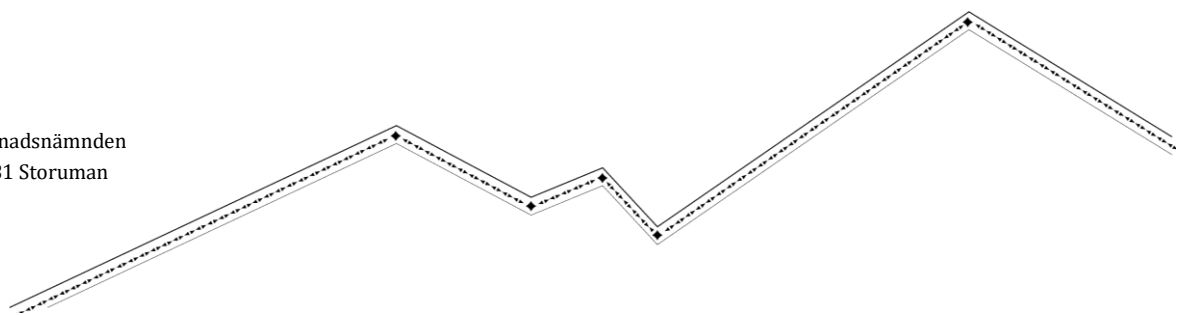
Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

MKN för fisk- och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.





Eftersom Krokfors/Hemavan har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer.

Tillkommande trafik bedöms inte innebära betydande problem med buller.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under hösten 2023.

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.

Storumans kommun kommer inte att vara huvudman och ansvara för skötsel av allmän platsmark eftersom området kommer att användas som fritidshusområde.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförandet av planen.

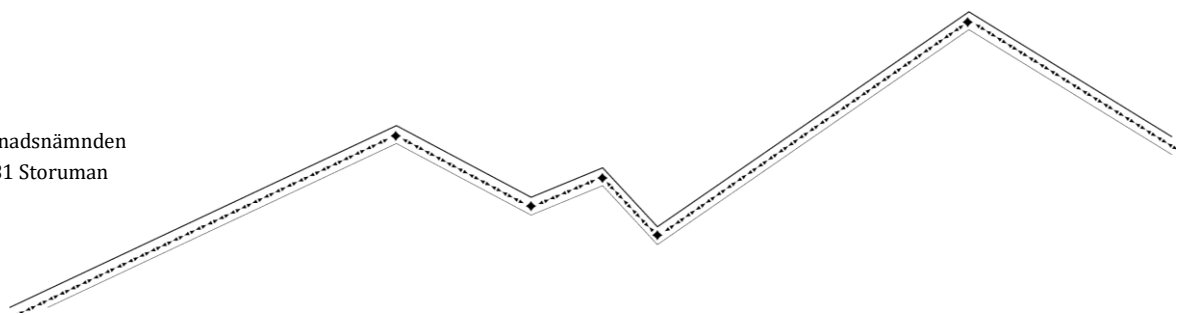
Fastighetsägare/exploatör bygger ut gatunät inklusive vägdiken, dricksvattenanläggningar och terrängdiken inom naturmark. En eller flera gemensamhetsanläggningar kan bildas. I samma förrättning bildas en eller flera samfällighetsföreningar. När gator, dricksvattenanläggningar och terrängdiken inom naturmark är anlagda tar samfällighetsförening/-ar över ansvaret för skötsel och drift av dessa.

Ledningsnät för vatten, el, kommunikation med mera kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Avtal

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

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera frågor kring parternas rättigheter och skyldigheter, dricksvattenanläggningar, vägar m.m. Ett avtal bör även tecknas mellan exploatören och ledningsägare beträffande ledningar inom området.





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.

Inom allmän platsmark NATUR (administrativ bestämmelse a₁) råder en utökad lovplikt för trädfällning, schaktning och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän lokalgata och dricksvattenanläggning har kommit till stånd.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

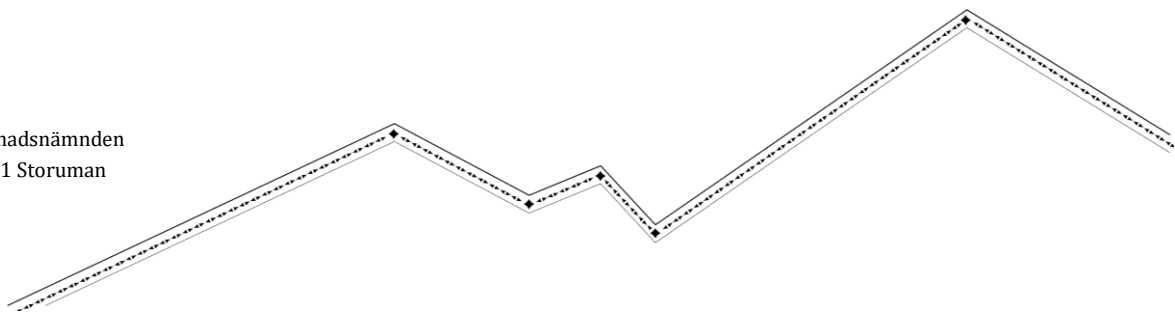
Fastighetsbildning, fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att ett antal bostadsfastigheter kan bildas. De nya fastigheterna kommer att få direktutfart till lokalgata (gemensamhetsanläggning). Ansökan om fastighetsbildning och omprövning eller bildande av gemensamhetsanläggning ansöks hos lantmäteriet och bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Planen medger att cirka 40 nya tomter kan fastighetsbildas från Krokfors 1:3 men även en liten del av Krokfors 1:48 kommer att beröras. Inom området finns inga gällande servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar i dagsläget. Planen påbörjades 2008 och handläggs således i enlighet med äldre plan och bygglag (ÄPBL 1987:10). I 1 kap. 5 § ÄPBL anges att vid prövning av frågor enligt den lagen ska både enskilda och allmänna intressen beaktas. I 5 kap. 2 § ÄPBL sägs att man vid utformningen av en detaljplan ska ta skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Denna plans genomförande bedöms inte ge betydande konsekvenser för befintliga byggnader och fastigheter. Kommunen bedömer att de befintliga fastigheter kommer att bli delvis påverkade av något mer trafik som passerar och särskilt under byggtid.

Området kommer delvis att byta karaktär i förhållande till dagens förhållande eftersom delar av den orörda naturmarken kommer bebyggas med bostäder och väg. Men sammanfattningsvis anser kommunen att befintliga byggnader och fastigheter utom planområdet inte kommer att bli påverkad på ett betydande sätt. Den markanvändning som anges kan inte anses medföra en betydande olägenhet enligt 5 kap. 2 § ÄPBL.





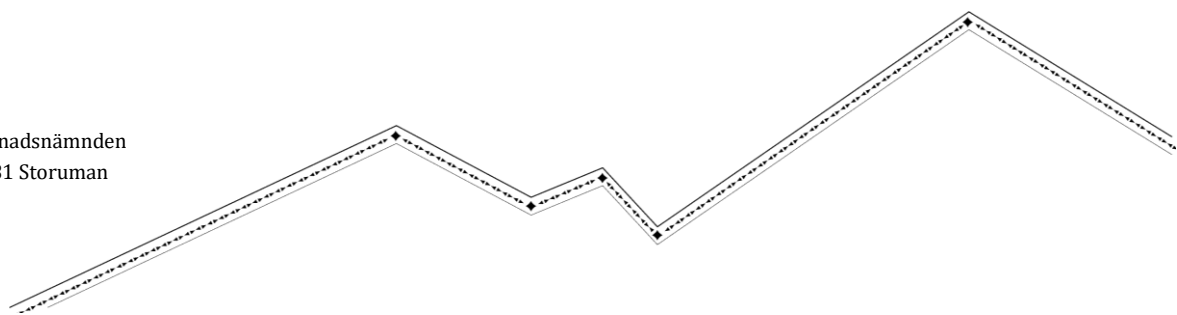
Kommunen anser vidare att de utredningar som är framtagna ger tillräckligt med underlag för att bedöma lämpligheten och visar också frågor som särskilt ska beaktas och hanteras, både i själva detaljplanen och exploateringsavtal.”

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

Den väg som är anlagd från allmän väg AC 1117 till det befintliga fritidshusområdet och som detta planområde ansluter till har varken servitut eller att en gemensamhetsanläggning är bildad för drift och skötsel. För att åstadkomma en ändamålsenligt förvaltning i området så bör en ny gemensamhetsanläggning inrättas för ändamål väg rörande tillfartsvägen från allmän väg. Anläggning bör förslagvis förvaltas av en samfällighet efter det blir ett flertal fastigheter som kommer att delta i anläggningen. Alla fastighetsägare som har behov av vägen eller på annat sätt är berörda av vägen kan ansöka om att gemensamhetsanläggning ska bildas. Gemensamhetsanläggningen inrättas genom en lantmäteriförrättning och bestämmelser om vilka villkor som finns för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas finns i anläggningslagen (1973:1149). Då en gemensamhetsanläggning att bildas för drift och skötsel av vägen, kommer det att resultera i att fler är med och delar på gemensamhetsanläggningens kostnader. Detta bedömer kommunen inte kommer att medföra några betydande kostnader för fastigheter utom planområdet. Fördelarna med gemensamhetsanläggning anses överväga kostnader och eventuella olägenheter som kan komma i fråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggningslagen). Ansökning av dessa görs och bekostas av exploatören.

En gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening för gemensam dricksvattenanläggning ska bildas. En ny vattentäkt och vattenledningsnät kommer att anläggas högre upp i området och fastighetsägare/exploatör bygger ut vattenledningsnätet. För dessa anläggningar kommer gemensamhetsanläggningar att bildas. De fastigheter som har nytta av dessa anläggningar kommer att knytas till bildad gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet bildar samfällighetsföreningar som då får ansvaret för att ombesörja driften och skötseln av vattenanläggningen. Det kan vara lämpligt att bilda flera olika gemensamhetsanläggningar i området. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för:

- Dricksvattenanläggningar och vattenledningsnät
- Gator inkl. vägdiken
- Naturmark inkl. terrängdiken





Ekonomiska konsekvenser avseende fastighetsbildning

Oavsett om nya gemensamhetsanläggningar bildas eller befintliga utökas bedöms fördelarna med gemensamhetsanläggning överväga kostnader och eventuella olägenheter som kan komma ifråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggningslagen).

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen samt lantmäteriförrättning för bildande av fastigheter, gemensamhetsanläggningar m.m.

För kostnader som härrör från genomförandet av planen ansvarar exploatör.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen. I enlighet med anläggningslagen kan bland annat skyldighet att avstå utrymme på berörda fastigheter för en gemensamhetsanläggning utlösa ersättning för upplåtelse och kostnadsfördelning för anläggningen. Det innebär att ägare till mark som upplåts för anläggningen kan ha rätt till ersättning för denna belastning. Fastigheter som redan är berörd av befintlig vägsträckning är Krokfors 1:7 och Krokfors 1:48. För denna plan berörs Krokfors 1:3 och Krokfors 1:48, vilka berörda fastighetsägarna är exploatör för denna utbyggnad.

TEKNISKA FRÅGOR

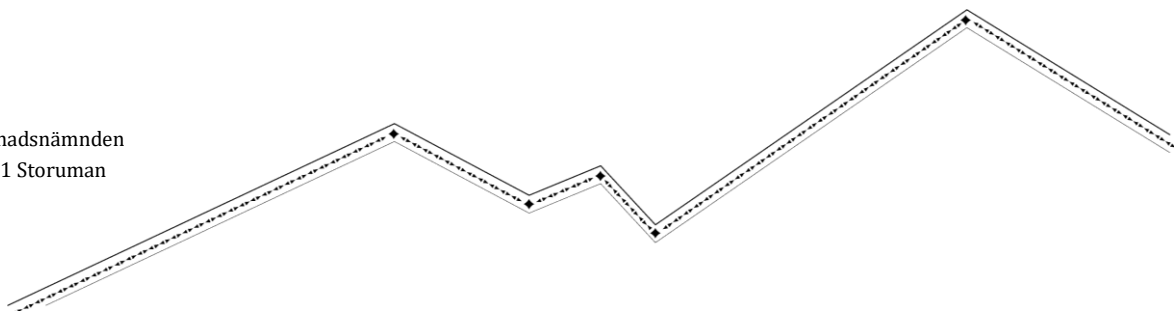
Behov av ytterligare utredningar

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar och bekostar även detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem vilket ska redovisas i samband med bygglov.

Behov av kompletterande tillstånd

Vid anläggande av vattentäkt för fler än en- eller tvåfamiljsfastighet krävs tillstånd från länsstyrelsen.

Skulle det behövas grävning i vattendrag krävs en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. 9a § miljöbalken till länsstyrelsen. 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 provas 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.

Kontrollprogram

Ett kontrollprogram ska upprättas för uppföljning av dagvattenhantering. Dokumentation av kontrollen ska årligen inlämnas till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Kontrollprogrammet har koppling till exploateringsavtalet.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning har inkomna synpunkter att sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har reviderats/kompletterats om så bedöms vara relevant. Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Medverkande tjänstepersoner i framtagande av detaljplanen är Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Ulrik Norgren, planerare/byggnadsinspektör, Elin Rutqvist, miljö- och samhällsbyggnadschef och Anna Svingfors, miljöinspektör. Dessutom har representanter från andra förvaltningar deltagit.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Elin Rutqvist
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare

