



Detaljplan för Stennäs 1:5, Grönfjäll

Vilhelmina kommun, Västerbottens län



NORMALT PLANFÖRFARANDE	
Beslut	Datum
Samråd	1 dec – 31 dec 2013
Granskning	2 april – 30 april 2014
Antagande	23 sept 2014
Laga kraft	20 okt 2014

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med tillhörande bestämmelser samt illustration. Till detaljplanen hör även planbeskrivning med behovsbedömning och genomförande-beskrivning samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa ett 30-tal nya tomter i storleksordningen 1 500 - 3 000 m². Detaljplanen har upprättats på uppdrag av Vilhelmina kommun.

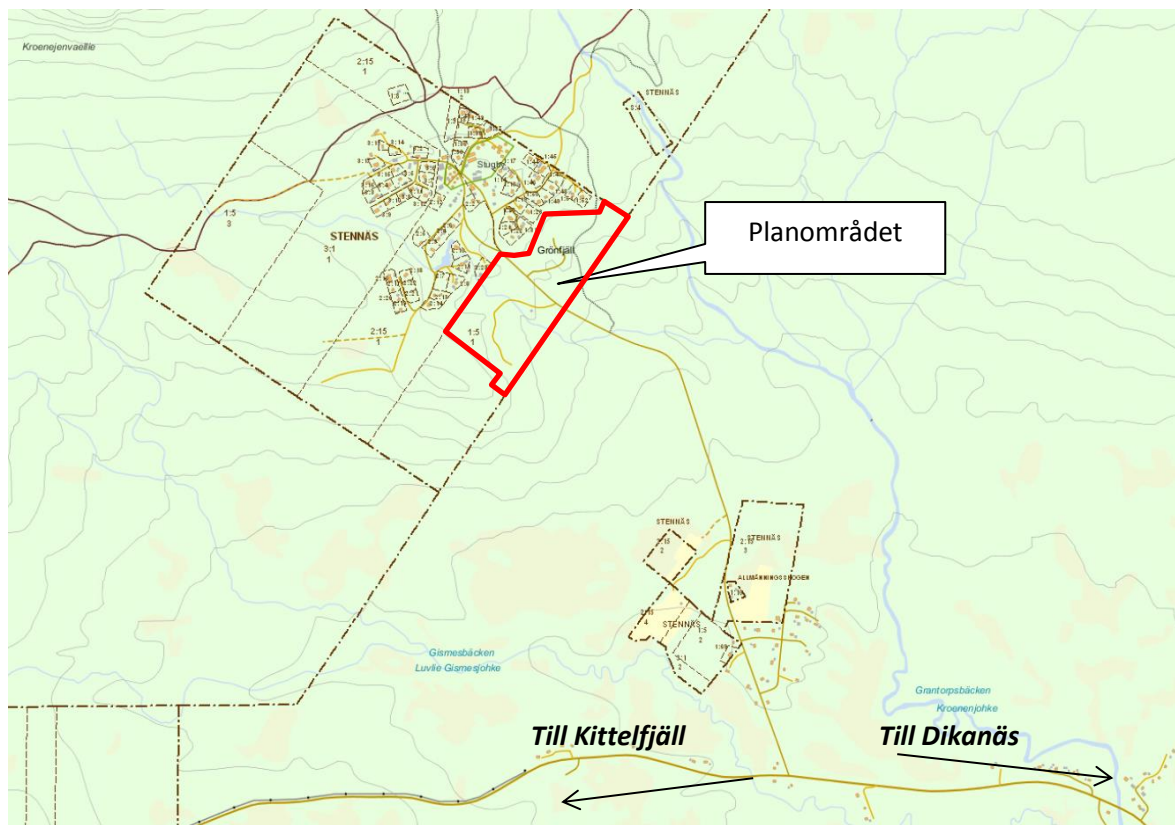
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Aktuellt område omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken (FRO 24002 Fjällområdet). Den i planen föreslagna markanvändningen bedöms inte inverka menligt på de friluftsintrössen som bör värnas då området till största delen består av låglänt skogsmark. Området berörs också av riksintresse för rennäringen enligt 3 kap 5 § miljöbalken, som ska garantera att rennäringens verksamhet inte utsätts för störningar i så hög grad att näringens årscykel bryts eller att dess fortsatta existens på annat sätt äventyras.

PLANDATA

Planområdet är beläget i sydöstra Grönfjäll i Vilhelmina kommun. Planområdet omfattar ca 8 ha. Fastigheten Stennäs 1:5 ägs av Anna-Lena Karlsson, Grönfjäll.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Vilhelmina, antagen av kommunfullmäktige år 2000, är aktuellt område angivet som fjällområde (Bf6 Grönfjäll/Stennäs). Området beskrivs som fritidsbebyggelseområde i den fjällnära Vojmådalens med blandad åretrunt- och fritidsbebyggelse. Området är attraktivt för fritidsbebyggelse, där även aktivt skogsbruk förekommer.

Det allmänna intresset i området utgörs främst av bebyggelseexploatering kopplat till turism och friluftsliv. Motstående intressen är det rörliga friluftslivet, rennäring och skogsbruk.

Översiktsplanens rekommendationer är att fortsatt bebyggelseexploatering kan tillåtas. Mer omfattande exploatering ska ske i enlighet med föreliggande planer eller om sådan saknas, föregås av planläggning.

Vilhelmina kommun anger som målsättning i översiktsplanen att man ska understödja en relativt fri hållning i fastighetsbildningsfrågor. Fastighetsbildning ska ske så att sysselsättning och boende på landsbygden stimuleras.

Översiktsplanen anger också att kommunen ska verka för en fortsatt turistutveckling, i enlighet med tillväxtavtalet. Aktuellt projekt överensstämmer också med kommunens Näringslivsprogram 2010-2014. I programmet uppges Turism/Destinationsutveckling samt Entreprenörskap som prioriterade insatsområden. Att verka för att kvinnors företagande ska öka är också ett strategiskt arbetsområde.

Grönfjäll är också utpekad som ett viktigt turist- och rekreationsområde (Bf 6 a) i den tillhörande fördjupade översiktsplanen för 8 VOJMÅDALEN.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden i Vilhelmina kommun beslutade 2012-06-13 att medverka till upprättande av detaljplan samt att arbetet ska genomföras med normalt planförfarande.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Grönfjäll är en högt belägen jordbruksby som domineras av fritidshusbebyggelse. Bebyggelsen består i största utsträckning av traditionella relativt små brun- eller rödmålade stugor med vita knutar, vilka är typiska för den svenska fjällvärlden.

För området finns en detaljplan fastställd 1972-10-04 som utvidgades 1981-06-15. Planen omfattar ett 50-tal tomter för fritidshus, område för stugby och jordbruksändamål.

Natur

Aktuellt område som önskas planläggas är beläget på båda sidor om Grönfjälls enskilda väg (väg 1088) strax innan man kommer in i byn söder ifrån. De två markområdena utgör tillsammans ett planområde på ungefär 8 ha.

Det norra området är nyligen avverkat och består i huvudsak av gles lövvegetation och öppna gräsytor. Området lutar svagt mot sydost mot Grönfjälls enskilda väg och inom den centrala delen finns ett par sankarpartier. Inom det norra området finns också en grustäkt som har tillstånd till och med 31 juli 2016 (Akt.nr. 2462-P04/12). Enligt Länsstyrelsen i Västerbottens läns beslut om täktillstånd 2011-07-01 (TDS 63:037) ska marken återställas och efterbehandlas. Riktlinjer för detta finns att läsa i länsstyrelsens beslut. I samband med att området nu detaljplanearter måste fastighetsägaren avsluta och efterbehandla täkten, bl.a. avjämna branta slänter, och därefter anmäla/meddela länsstyrelsen detta så att slutbesiktning kan göras.

Området söder om Grönfjälls enskilda väg består till största delen av en avslutad grustäkt. I övrigt består området i huvudsak av blandad granskog. Ingen av de ovan nämnda täkterna är utgrävda utan materialet har endast tagits från uppskjutande högar.

Grundläggningsförhållandena är väl kända i området och det finns ingen risk för ras och skred i samband med kommande byggnationer. Kommunen har utfört radonmätning i området och inga förhöjda värden har konstaterats.

Planområdets skyddade och relativt höga belägenhet ger god beredskap inför ett eventuellt förändrat klimat. Avrinningen i området är god, och möjligheter till dikning och vattenavledning av höga vattenflöden vid extraordinära tillfällen finns.



Foto 1. Södra delen av området är en avslutad och efterbehandlad grustäkt. Norra området är avverkat och består i huvudsak av gles lövvegetation och öppna gräsytor. Hela området är svagt kuperat.

Strandskydd

Två små bäckar rinner i östlig riktning parallellt med den enskilda vägen genom området. Vattendragen finns inte redovisade på Länsstyrelsens planeringskarta (1979-05-25) i skala 1:500 000 och omfattas därför inte av strandskydd.

Rennäring

Grönfjäll ingår i Vilhelmina norra sameby. Två flyttleder för renar går igenom området. Samebyn har getts tillfälle att yttra sig i samband med beviljat förhandsbesked (2012-06-13) men har inget att erinra.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom området och planen berör inga kulturmiljöer. Länsstyrelsen gör bedömningen att det inte behövs någon arkeologisk utredning för aktuellt område. Länsstyrelsens motivering till detta är att detaljplanens föreslagna omfattning berör redan ianspråktaget område, i och med omfattande täktverksamhet och avverkning i kombination med markberedning. Områdets fornlämningsbild och naturbetingelser gör att det sannolikt inte finns några fornlämningar inom det föreslagna området.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Inom planområdet föreslås 30 st. nya tomter för fritidshus. I Grönfjäll finns sedan tidigare en mängd fritidshus och ett antal uthyrningsstugor, och efterfrågan finns på nya fritidshustomter.

Alla tomter är relativt väl tilltagna, i storleksordningen 1 500 – 3 000 m². På samtliga tomter för bostäder inom planområdet, medges bebyggelse i ett plan där vind får inredas. Där terrängen är besvärlig kan det bli aktuellt med sluttningshus. För all schaktning och fyllning inom planområdet krävs generellt marklov.

Planen medger två lägenheter per tomtplats, vilket möjliggör byggande av gäststuga eller uthyrningslägenhet. Den totala byggrätten per bostadsfastighet uppgår till 250 m². De nybildade fastigheterna får inte vara mindre än 1 500 m². Tomtstorleken gör att hela området kommer att upplevas rymligt. Området har fina utblickar mot fjällvärlden.



Foto 2. Utblick mot väster från planområdet mot Grönfjället.

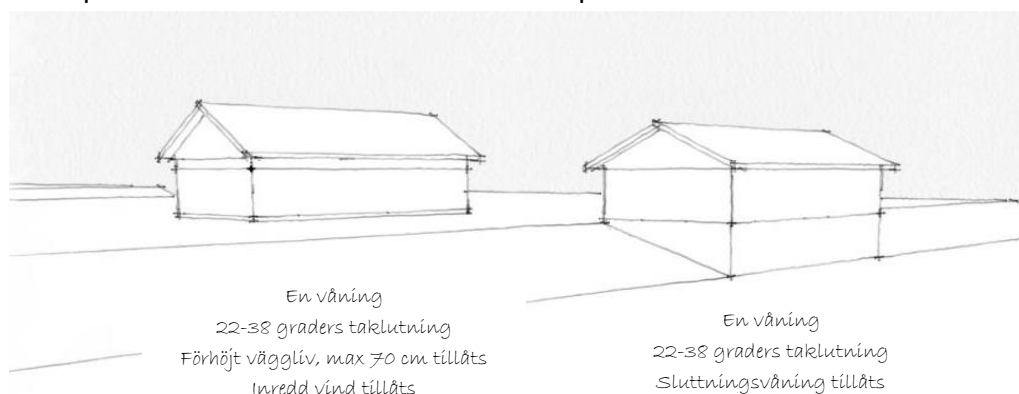
Husen inom planområdet ska ges en anpassad utformning för att harmoniera med befintlig bebyggelse i Grönfjäll, t.ex. träfasader i dämpade kulörer, sadeltak och icke reflekterande takbeläggning. Taken ska ha en lutning mellan 22 och 38 grader och utföras med begränsade takutsprång. Detta läggs fast genom särskild planbestämmelse. Högsta tillåtna nockhöjd, över understa bjälklagets understa kant, inom planområdet är 6 meter men i de fall terrängen medger tillåts hus med sluttningsvåning med en nockhöjd på 8 meter.

Planbestämmelserna är utformade så att man kan bygga:

- Hus i en våning samt sluttningsvåning.
- Hus med en våning och inredd vind.

Anpassning av nya hus till en befintlig, äldre tradition behöver inte innebära avsteg från dagens tekniska och sociala boendekrav. Man behöver heller inte sträva efter att alltid ge den nya byggnaden ett "ålderdomligt" utseende. Det är dock oftast lättare att åstadkomma en byggnad som till stor del liknar en äldre byggnad, än att förena ny arkitektur med äldre karaktärsdrag. Det senare fordrar som regel en kvalificerad arkitektinsats.

Principskisserna nedan visar innebörden av planbestämmelserna.



För område markerat med J₁, småindustri, kontor och lager, tillåts byggnation i en våning med en total byggrätt på 500 m². Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

Rekreation

Området ligger i omedelbar närhet till stora omgivande skogs- och fjällområden där möjlighet till skidåkning, promenader och fri lek är stora. Inom området finns ett flertal passager ut i den omgivande terrängen. För att området ska fortsätta att upplevas öppet och rymligt och för att befintlig rennärning inte ska störas får inte stängsel eller staket uppföras inom området.

Vägar och trafik

Från Grönfjällets enskilda väg går en väg till respektive grustäkt. Den norra vägen är tänkt att användas som anslutningsväg till det övre området. För det södra området anläggs en ny sträckning med ny anslutningspunkt strax väster om den norra. De nya fastigheterna inom planområdet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för Grönfjällets enskilda väg.

Grönfjällets enskilda väg varierar mellan 5 och 7 m. i bredd och bedöms ha tillräcklig standard för att kunna ansluta ett nytt planområde. I anslutningspunkten är vägbredden ca. 7 m. och siktförhållandena är goda åt båda håll.

Parkering ska ske inom respektive tomtplats och där varje tomt ska ha utrymme för minst två bilar.

Lokalgator, vändplaner etc. inom planområdet ska utföras med lägst vägklass II och bärighetsklass B enligt Trafikverkets anvisningar för projektering och byggande av enskilda vägar. Vägbredd ska projekteras i enlighet med plankarta (vägbredd mellan 5 och 7 meter med ett totalt vägområde på ca. 10 m.), och ges en högsta längslutning om 10 %, vilket anges som särskild planbestämmelse.

Skoter

Genom norra planområdet går en befintlig skoterled. På plankartan är särskilda skoterstråk/matarleder utmarkerade där skoter under vintertid får framföras inom grönområde för att kanalisera skotertrafiken inom planområdet samt underlätta för fritidshusägare att ta sig till och från befintlig skoterled.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I Grönfjäll finns varken kommunalt vatten eller avlopp. Det redan bebyggda området i norra Grönfjäll försörjs idag av tre dricksvattentäkter som består av källvatten från fjället. De fastigheter som är försedda med avlopp har i huvudsak enskilda trekammarbrunnar med infiltration.

Vattenförsörjningen inom planområdet ordnas via gemensamt vatten. Två nya borrhål med tillhörande anläggningar kommer att uppföras, ett borrhål beläget i norra delen av området och ett i södra delen av planområdet. De nya borrhålen och det interna vattenledningsnätet bekostas av exploatören och utförs enligt kommunens anvisningar. Vattenledningar läggs i första hand i gatumark och ska tillsammans med övriga anläggningar för vattenförsörjning ingå i gemensamhetsanläggning för området.

Samtliga tillkommande fastigheter inom området löser omhändertagandet av spillvatten genom enskilda avlopp. Tomternas storlek och markens beskaffenhet innebär att detta är fullt möjligt.

De enskilda avloppen inom planområdet bekostas och utförs av respektive fastighetsägare enligt kommunens anvisningar och efter att erforderliga tillstånd erhållits från kommunens miljö- och byggavdelning.

Dagvatten infiltreras lokalt inom området. I särskilda fall kan dagvatten ledas till de lägsta delarna i området som med sin lutning och avvattning via två olika vattendrag har goda möjligheter att vid perioder av större vattenflöden avleda överskottsvatten.

Energi

Husen värms upp individuellt. Möjligheterna att anlägga ett gemensamt energisystem för området är begränsat vad gäller småhusbebyggelse och att den enskilde tomtköparen självständigt kan välja energisystem inom ramen för gällande lagstiftning. De stora tomterna möjliggör berg- eller jordvärme som är ett effektivt sätt att utnyttja lagrad solenergi för uppvärmning. Den nya bebyggelsen ansluts till Vattenfalls befintliga elnät. I planen finns plats för transformatorstation angiven.

Renhållning

Området ingår i kommunens ordinarie renhållningsorganisation. För fritidshus sker sophämtning i kärl som placeras tillsammans på en uppsamlingsplats. Område finns avsatt i detaljplanen där hus för avfallskärl ska placeras. Närmaste återvinningsstation för förpackningar finns i Kittelfjäll och Dikanäs och kommunen har en återvinningscentral i Dikanäs.

Småskalig industri

I samband med tidigare täktverksamhet har ett område strax söder om Grönfjälls enskilda väg använts som uppställningsplats för maskiner och material. Liknande verksamhet kommer att fortsätta och aktuellt område avsätts i planförslaget som område för Industri, kontor och lager (J₁). Framtida verksamhet inom detta område bedöms inte vara störande för tillkommande fritidshusbebyggelse men befintlig vegetation ska så långt det är möjligt bibehållas för att förhindra insyn till verksamhet som i många fall kan upplevas som "skräpig". För nivåer på riktvärden för buller hänvisas till Naturvårdsverkets Övergångs- vägledning (<http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar-A-O/Buller-fran-industrier/>) i avvaktan på nya riktlinjer.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Miljö- och byggnadsnämnden i Vilhelmina kommun har i sin Behovsbedömning 2012-05-31 bedömt att MKB ej behövs för denna plan.

Länsstyrelsen i Västerbottens län delar i sitt yttrande 2012-06-11 Vilhelmina kommuns bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för denna plan.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken.

Inga miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken riskerar att överträdas i samband med planens genomförande.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplan

Plansamråd:	1 dec -31 dec 2013
Granskning:	2 april - 30 april 2014
Antagande av kommunen:	23 sept 2014
Laga Kraft:	20 okt 2014

Planen har hanterats genom normalt planförfarande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren är ansvarig för all verksamhet inom planområdet och ansvarar även för genomförande samt exploateringskostnader.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för allmän platsmark som är betecknad som natur inom planområdet.

Samfällighetsförening är huvudman för samtliga gemensamhetsanläggningar (lokalgator och anläggningar för vattenförsörjning) inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare inom planområdet

Fastighetsägaren råder över all mark inom planområdet.

Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter

Planområdet är inte belastat med några inskrivna rättigheter.

För tillkommande fastigheter inom planområdet bildas separata fastigheter.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för gator och vattenledningar med tillhörande anordningar. För framtida drift och underhåll av lokalgator och anläggningar för vattenförsörjning inom planområdet ska samfällighetsförening bildas, alternativt befintlig samfällighet utvidgas till att även innefatta i planen tillkommande fastigheter. Denna

samfällighetsförening ansvarar därefter för framtida förvaltning av samtliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Planområdet ska anslutas till Grönfjällets enskilda väg som är en gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Planekonomi

Nuvarande fastighetsägaren bekostar framtagande av detaljplan. Fastighetsägaren ansvarar även för utbyggnad av vägar och dricksvatten inom planområdet samt kostnaderna för desamma. Avloppsavläggning för tillkommande fastigheter inom planområdet bekostas av respektive ny fastighetsägare.

För att säkerställa exploatörens åtaganden för vägar och vatten skrivs en bestämmelse in i planhandlingarna som villkorar att bygglov inte får beviljas förrän vägar och anordningar för vattenförsörjning färdigställts och slutbesiktats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH PLANFÖRFATTARE

Tjänstemän

Miljö- och byggchef Jan-Ola Borg och bygglovshandläggare Ulla-Karin Dahl har medverkat från Vilhelmina kommun.

Planförfattare

Elise Ryder Wikén, Metria AB, har på uppdrag av Vilhelmina kommun upprättat planförslaget.

REVIDERING

Plankartan reviderad efter granskning avseende minskning/precisering av det södra E₃-området samt tillägg av planbestämmelse p1, byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.