

Detaljplan för del av Junsele-Krånge 44:1 och Junsele-Krånge 38:2

Hotell på Hamptjärnsberget

Sollefteå kommun



Planbeskrivning

Utökat förfarande

Handlingar

Till planen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Undersökning
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning
- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning
- PM projekterad väg
- Vägutformning till hotellet vid Junseleskidanläggning

Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag	1
Syfte	1
Plandata	1
Läge och areal	1
Markägoförhållande	2
Tidigare ställningstagande	2
Kommunala beslut	2
Översiktsplan	2
Detaljplan	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan	3
Riksintressen	3
Miljökvalitetsnormer	3
Förutsättningar och förändringar	4
Natur	4
Kultur	12
Vatten	12
Bebyggelse	12
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	18
Hälsa och säkerhet	22
Administrativa frågor	23
Konsekvenser av planens genomförande	23
Planprocessen	23
Organisatoriska frågor	23
Tidplan	23
Genomförandetid	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ledningar	24
Planekonomi	24
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	24
Medverkande tjänstemän	24

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att planera för ett hotell på Hamptjärnsberget samt en ny väg för att nå området. Planområdet är en del av ett större område för friluftsliv och turism på och runt Hamptjärnsberget. Vid utformningen av planen ska den alpina anläggningen beaktas. Befintlig skidlift ska bevaras och negativ påverkan på slalombacken ska undvikas i så stor utsträckning som möjligt när ny bebyggelse planeras på berget.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget på Hamptjärnsberget i Junsele, Sollefteå kommun. Hotellområdet är lokaliserat på berget och ny vägdragning är belägen på bergets södra sluttning och planeras ansluta till den befintliga Slalomvägen. Hamptjärnsberget är ett område för rekreation och turism. På berget finns en slalombacke med två nedfarter. Längs med Slalomvägen, står tio campingstugor. Nedanför berget finns längdskidspår och en camping med uppställningsplats för husvagnar och husbilar samt fler stugor. Söder om Hamptjärnsberget är Junsele Djurpark beläget samt en idrottsplats med bland annat flera fotbollsplaner och tempererat bad.

Planområdet omfattar cirka 3,9 ha.



Översiktskarta, cirkeln markerar Hamptjärnsberget där planområdet är beläget.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar två fastigheter. Fastigheten Junsele-Krånge 44:1 ägs av Sollefteå kommun och fastigheten Junsele-Krånge 38:2 är i privat ägo.

Tidigare ställningstagande

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens utskott för samhällsutveckling lämnade positivt planbesked den 5 september 2023.

Översiktsplan

För Sollefteå kommun finns en översiktsplan antagen 2017-08-28. I den anges ett ställningstagande att bland annat Junsele prioriteras för ortsnära rekreation och besöksnäring. Förslaget till ny detaljplan strider inte mot kommunens översiktsplan.

Detaljplan

Planområdet ligger utanför detaljplanelagd mark och omfattas därför inte sedan tidigare av någon gällande detaljplan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts och samråd har hållits med Länsstyrelsen. En första bedömning gällande om planen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan redovisas i undersökningen men beslut har inte tagits. Utifrån genomförd naturvärdesinventering är del av planområdet utpekade naturvärdesobjekt med högt naturvärde. En fågelinventering rekommenderas därför.

En fågelinventering kommer att tas fram inför granskningen av detaljplanen i enlighet med genomförd naturvärdesinventering. Detta är för att det i dagsläget inte är möjligt att göra en bedömning av påverkan på skyddade fågelarter. Beslut avseende om planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan kommer därför tas när fågelinventeringen är genomförd och det är möjligt att göra en bedömning i frågan.

Ett utökat förfarande används vid framtagandet av detaljplanen eftersom planen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för rennäringen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelse gällande kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och buller. MKN för buller omfattar kommuner med ett invånarantal över 100 000 vilket innebär att Sollefteå kommun inte omfattas av det. I kommunens översiktsplan (2017) anges ett ställningstagande att normen för buller inte ska överskridas när nya verksamheter etableras.

Luftmätningar utförs regelbundet i Sollefteå tätort. Senaste mätningen utfördes vinterhalvåret 2018/2019 som är den tid på året som de uppmätta parametrarna bedöms vara som högst. Trots att mätningarna inte utförs under ett helt kalenderår ger resultatet en indikation på att

MKN för luft inte överskrids i Sollefteå. Motsvarade mätningar har inte genomförts i Junsele tätort. SMHI ha tagit fram en nationell modellering av luftkvalitet. Lufthalter av kvävedioxid (NO₂) samt små och större partiklar (PM_{2,5} och PM₁₀) har beräknats. Inom detaljplaneområdet visar modelleringen att värdet för de tre uppmätta parametrarna underskrider MKN för luft. Detsamma gäller övriga delar av Junsele tätort. Utifrån nämnda uppgifter och planförslagets omfattning är bedömningen att genomförandet av planen inte kommer riskera att MKN för luft överskrids.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen anger att planens recipient Betarsjön har identifierats som ett skyddat område som kan påverkas av dagvatten från planområdet. Betarsjön är en klassad vattenförekomst med fastställda miljökvalitetsnormer. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) bedöms Betarsjöns ekologiska status som måttlig och den uppnår ej god kemiska statusen.

En utgångspunkt i dagvattenutredningen är att föroreningstransporten inte ska försämrats efter exploatering av området. Enligt utredningen förväntas föroreningarna öka inom området men med de åtgärder utredningen föreslår bedöms en god reducering av de flesta föroreningarna uppnås. Med föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen är bedömningen att en god dagvattenhantering kan uppnås, se rubriken *Dagvatten*.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på Hamptjärnsberget och består av skogsmark samt mark iordningställd som slalombacke.



Översiktsbild över marken och vegetationen inom planområdet.

Geotekniska förutsättningar

En geoteknisk utredning har utförts. Området som omfattas av undersökningen är större än planområdet och omfattar även Slalomvägen söder om planområdet eftersom Slalomvägen kommer behöva breddas vid etablering av hotell.

Den geotekniska undersökningen anger att marken inom området generellt består av organiska jordar på morän på berg. Fyllning eller sedimentjord förekommer ställvis i jordprofilen.

Inom området där hotellanläggningen planeras förekommer torv på morän på berg och jorddjupet 0,4–0,5 meter. I berget har mindre sprickor registrerats. Bergschakt och fyllning kommer krävas för att terrassera för byggnadens grundläggning. Marken för den nya vägen från Slalomvägen till hotellområdet består av organiska jordar på morän på berg, ställvis även sedimentjordar av grusig siltig sand. Jorddjupet är totalt 0,1–8,6 meter och befintliga jordar

tillhör tjälfarlighetsklass 2, 3 och 4. Risken är stor att bergschakt kommer krävas för den nya vägen och det kommer även krävs bergschakt vid förläggning av ledningar.

Enligt undersökningen bedöms samtliga schaktmassor kunna användas för de planerade anläggningarna. Tjälfarligamassor ska dock inte användas i den del av fyllningar som kommer utsättas för tjäle. Organiska jordar kan användas för släntbeklädnad och fyllning i icke hårdgjorda ytor. Vid hantering av schaktmassor som ska användas till fyllningar samt schaktslänters beständighet är det viktigt att beakta de befintliga jordar som bedöms vara erosionskänsliga.

Några stabilitetsberäkningar har inte utförts. Enligt undersökningen bedöms stabiliteten inom hela området vara tillfredsställande eftersom fast lagrad morän eller berg förekommer ytligt i jordprofilen. Sättningsproblematik bedöms inte heller föreligga så länge anläggningar grundläggs på morän eller berg efter utskiftning av organiska jordar och löst lagrade fyllningar.

Utifrån den geotekniska undersökningen är bedömningen att stabiliteten inom området är tillfredsställande. Detaljerade geotekniska undersökningar kommer krävas för samtliga anläggningar i samband med bygglovsskedet, när placering av anläggningarna är bestämda. Dessa bör inriktas mot att kartlägga tjälfarliga massor för att användningen av schaktmassor ska ske på effektivt sätt. För att motverka erosion bör även markvegetation bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Landskapsbild

Hamptjärnsberget är idag obebyggt. På platsen finns förutom slalombacken endast startkur för slalomåkare, skidlift, utkikstorn och en mast. Planförslaget medger byggrätt för hotell med största byggnadsarea om 4 200 m² och högsta byggnadshöjd om 20 meter samt ny väg. Placeringen av hotellet innebär att det kommer vara synlig från till exempel centrala Junsele. Fotot nedan är taget från Gärdesvägen mot Hamptjärnsberget, hotellet kommer från denna plats synas. Nästa foto är tagen från bergets fot vid slalombackens dalstation. Byggnaden blir även här synlig. På toppen av berget blir det en bergsskärning ner till ny väg, bakom liften, om cirka 5 meter. Från till exempel dalstationen kommer vägen därför döljas av skärningen.



Foto från Gärdesvägen med vy mot Hamptjärnsberget.

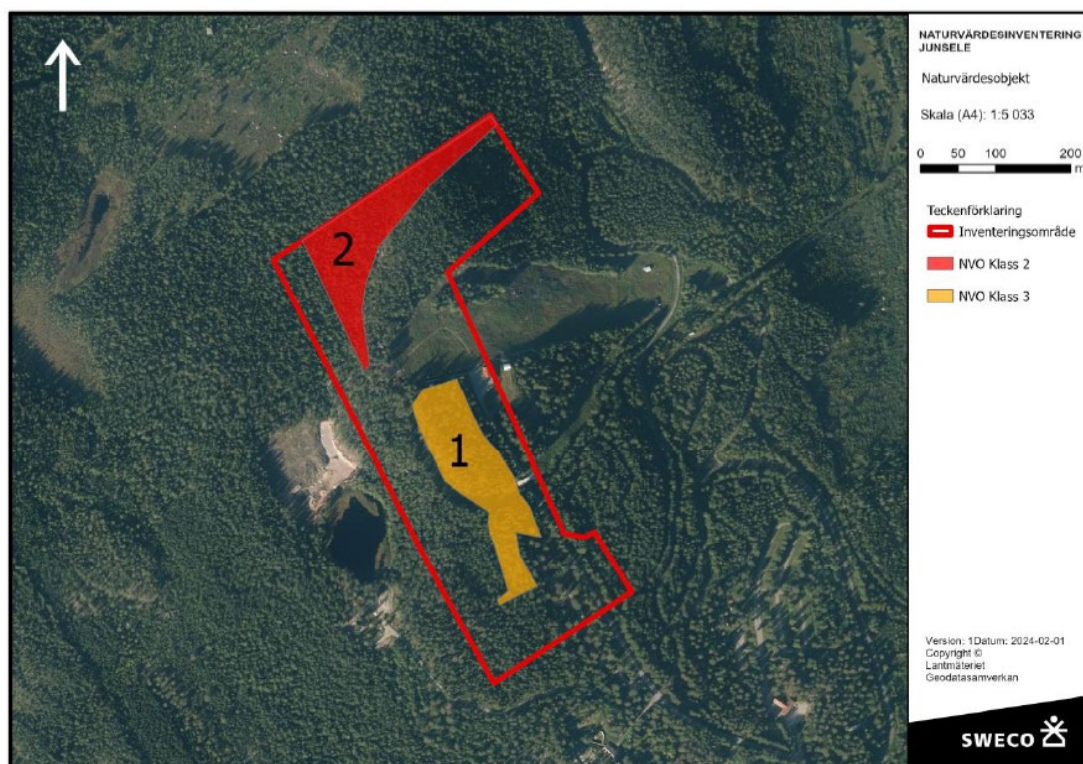


Foto från dalstationen.

Naturmiljö

Planområdet består av skogsmark. En naturvärdesinventering har genomförts i samband med planarbetet. Inom undersökningsområdet har två naturvärdesobjekt pekats ut.

Ett område väster om Slalomvägen har pekats ut med naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. Skogen i detta område domineras av gran, det finns spår av avverkning och måttlig mängd död ved. Arterna ullticka som är rödlistad som nära hotat och plattlumner som är en signalart har hittats i området. I väst- och nordsluttningen av berget har ett område med naturvärdesklass 2 – högt naturvärde pekats ut. Det är ett område med otillgängliga branter och stup med många gamla träd. Skogen i området domineras av tall. Enstaka spår av plockhuggning finns och gott om död ved. Arter av svampar och lavar rödlistade som nära hotade finns inom området.



Utdrag från naturvärdesinventeringen som visar inventeringsområdet samt de två utpekade naturvärdesobjekten.

Områden med naturvärden kommer ianspråkta för exploatering. Den planerade vägen går igenom det utpekade naturvärdesobjektet klass 3. Vägen är en förutsättning för att kunna exploatera området och utformningen av vägen har utretts. För området på toppen av berget

angränsar det planerade hotellet till naturvärdesobjektet klass 2. Naturvärdesobjektet omfattar branten nordväst om hotellet och ligger även delvis inom planområdet.

Inom området med högt naturvärde omfattas planområdet med prickmark, mark som inte får förses med byggnad. Inga byggnader kommer därmed uppföras inom naturvärdesobjektet. Ny bebyggelsen kommer däremot angränsa till det och dagvattenåtgärder kan krävas inom delar av det. För att kunna uppnå en god dagvattenhantering föreslår dagvattenutredningen att fördröjningsåtgärder anläggs i planområdets ytterkanter vilket sammanfaller med naturvärdesobjektet.

Det är begränsat med utrymme på toppen av Hamptjärnsberget. Planförslaget medför därför påverkan på områdena utpekade med påtagligt respektive högt naturvärde. Vid exploatering av området är det av betydelse att bevara så mycket som möjligt av befintlig vegetation inom planområdet. Det är för att i så stor utsträckning som möjligt undvika skada på området med högt naturvärde. Försiktighetsåtgärder enligt inventeringen bör vidtas. Dessa är att gamla träd bör bevaras i största möjliga mån samt att avverkning och andra markarbeten bör undvikas inom fåglarnas häckningstid, vilken i detta fall är mellan 15 april och 31 juli.

Utifrån naturvärdesinventeringens rekommendationer kommer en fågelinventering med fokus på ugglor och rovfåglar att genomföras. Inventeringen genomförs under vårvintern och försommaren 2024 och kommer och bifogas planhandlingarna inför granskningsskedet.

Skidanläggning

Planförslaget innebär att hotellet kommer placera direkt angränsande den alpina anläggningen med möjlighet till ski-in ski-out. Slalombacken har två nedfarter. Cirka 100 meter nedanför toppen av berget, precis söder om liften finns en parkering för besökare av skidanläggningen och toppstugan med servering. Slalombacken och lift ägs av Sollefteå kommun. Junsele idrottsförening (Junsele IF) driftar anläggningen samt äger till exempel toppstugan, och snökanonsystemet inom området.

Planförslaget innebär att skidliften bevaras i sin helhet. Ny väg går bakom liften och ska inte påverka liftens placering. Befintlig parkering till skidanläggningen och toppstugan ligger utanför planområdet och påverkas därmed inte heller av planförslaget. Nedfarten söder om liften påverkas däremot av den nya vägen som korsar nedfarten. Vägsträckningen innebär att

nedfarten inte finns kvar efter anläggande av vägen. Alternativ till nedfarten har inte utretts inom ramen för planarbetet. Slalombacken påverkas även under byggtiden.



Vägens sträckning i förhållande till slalombackens nedfarter.

I och med att ny väg bryts kommer även schaktning och sprängning ske. För att säkerställa en farbar väg blir det därför en bergsskärning på cirka fem meter på toppen av berget, bakom vändhjulet till liften. Där kommer stängsel krävas som skydd för skidåkare och gående vid anläggande av vägen.



Vändhjulet.

Kåtaby

Väster om Hamptjärnsberget inom fastigheten Junsele-Krånge 2:10, är verksamheten Kåtaby lokaliserad. Kåtaby är en turistverksamhet som är inriktad mot jakt och skytte. Verksamheten planerar att bygga två skjutbanor. En för hagelskytte med skjutriktning längs med den egna fastigheten i nordvästlig riktning. Inom fastigheten är säkerhetsavståndet tillräckligt långt för att klara bestämmelserna gällande hagelskytte. Det pågår även byggnation av skjutbana för kulskytte. Skjutvallen byggs längs med Hamptjärnsberget som är den tänkta skjutriktningen. I förhållande till planområdet placeras skjutvallen därmed nedanför den planerade vägen.

Säkerheten vid skytte på civila banor regleras i Säkerhetsbestämmelser för civilt skytte (SäkB) och det är Polismyndigheten som besiktar och ger tillstånd för skjutbanor.

Planförslaget kommer även skickas på remiss till polisen.

Vidare har även verksamheten anlagt en rastgård för hundar. Rastgården är ett inhägnat område delvis inom den egna fastigheten och delvis inom grannfastigheten Junsele-Krånge 38:2 och gränsar därmed till vägområdet i detaljplanen.

Radon

Vid den geotekniska utredningen har enstaka sprickor upptäckts i berget. På platsen där hotellet ska lokaliseras föreslår utredningen att radonmätning genomförs. Det sker när tjälfria förhållanden råder.

Radonmätning kommer krävas i bygglovsskedet av den nya hotellanläggningen. För lokaler allmänheten har tillträde till ska radonhalten inte överstiga gällande gränsvärde 200 Bq/m³.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Det finns en upplysningsskyldighet vid upptäck av föroreningar. Skyldigheten gäller för fastighetsägare, verksamhetsutövare eller entreprenörer att meddela upptäckten av föroreningar till tillsynsmyndigheten, i detta fall Miljö- och byggheten, Sollefteå kommun.

Kultur

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Vatten

Vattenområde

Planen omfattar inget vattenområde.

Strandskydd

En del av vägen ligger cirka 65 meter från Hamptjärnen vilket innebär att den delen av planområdet omfattas av strandskydd. För detta område avses strandskyddet att upphävas.

Bedömningen är att det finns skäl att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § 5 punkten miljöbalken att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Området på och kring Hamptjärnsberget är ett område för rekreation och turism både sommar- och vintertid med till exempel anläggning för skidåkning, camping, och andra verksamheter kopplade till besöksnäring. Planförslaget innebär en fortsatt utveckling av området vilket kan locka fler besökare till platsen. Det gynnar befintlig service och verksamheter i närområdet såväl som i Junsele tätort med omnejd. Etableringen skapar även arbetstillfällen i orten. Exploateringen bedöms därför vara av betydelse för kommunens utveckling och inte minst för Junsele tätort.

Fri passage kan säkerställas eftersom området i detaljplanen som berörs av strandskyddet ligger cirka 65 meter öster om Hamptjärnen. I övrigt berörs inte det strandskyddade området av planförslaget.

Bebyggelse

Befintlig och ny bebyggelse

Planområdet är till största del beläget på naturmark och är obebyggt. På toppen av berget går skidliften upp, där finns också en startkur för slalomåkning, ett utkikstorn samt en mast och två teknikbodas. Där den nya vägen inom planområdet ansluter till Slalomvägen står en rad

med campingstugor. Masten behöver flyttas på grund av ny väg, se rubrik *Mast*. Utkikstorn, startkur, samt ett förråd och lekplats intill campingstugorna behöver flyttas eller rivas i samband med anläggande av vägen. Även en av campingstugorna kan komma att påverkas.



Startkuren på toppen av berget



Utkikstorn



Förråd och lekplats vid Slalomvägen

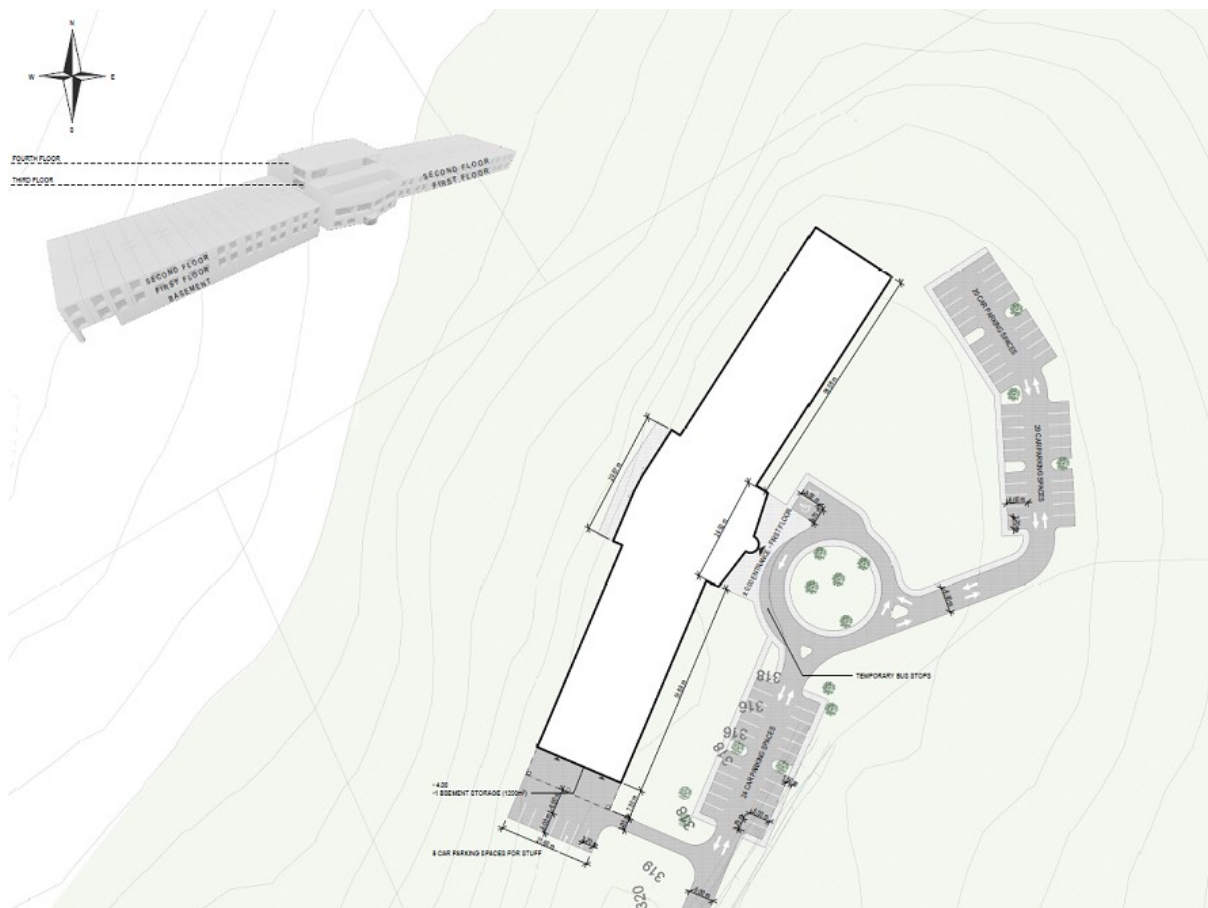


Campingstuga vid Slalomvägen

Detaljplanen möjliggör bebyggelse för tillfällig vistelse. Inom planområdet planeras ett hotell med tillhörande parkeringar att anläggas. För att möjliggöra exploateringen ges området en största byggnadsarea om 4 200 m² och en högsta byggnadshöjd om 18 meter. Längs med planområdesgränsen omfattas detaljplanen av prickmark, mark som inte får förses med byggnad.

En situationsplan av möjlig exploatering har tagits fram av exploitören som visar tänkt hotellbyggnad och placering av den inom området. Bebyggelsen planeras bestå av en byggnad i 2–4 våningar, en hotellverksamhet med cirka 120 rum. Besöksparkering och övriga körytor

kan anläggas framför byggnaden medan personalparkering samt varumottagning kommer finnas vid byggnadens södra kortsida.



Situationsplan över möjlig exploatering inom planområdet.

Mast

På Hamptjärnsberget står en mast och två teknikbodar, väster om planerad väg. Avståndet mellan masten och vägen är cirka sex meter och vägen går över punkterna där två staglinor till masten är fäst i marken.

Kommunen har samrått med myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) som är ägare av masten. Bedömningen är att masten kommer behöva flyttas och ersättas med ett torn i stället för mast. Anledningen är att det inte är möjligt att flytta staglinorna eftersom det inte finns utrymme med vägen på ena sidan och bergssluttningen på den andra. Säkerhetsavståndet mellan mast och ny väg är också för kort.

Lösningen som föreslås är att masten ersätts med ett torn som byggs på en ny plats eftersom ett torn inte kräver staglinor. Fortsatt samråd kommer hållas med mastägaren för att vidare utreda frågan om ny placering.

Tillgänglighet

Vid ny- och ombyggnation ska plan- och bygglagens krav på tillgänglighet uppfyllas. Utomhusmiljön ska vara tillgänglig för rörelsehindrade både då det gäller lutningar och markbeläggning.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom ett område för rekreation och turism med närhet till slalombacke, elljusspår, djurpark, utomhus bassäng och fotbollsplaner. Det är cirka 2 km till centrala Junsele där det finns service såsom matbutik, bensinstation, restauranger. Även hälsocentral, förskola och grundskola finns i Junsele.

Gator och trafik

Trafik

Inom området på och runtom Hamptjärnsberget finns flera befintliga besöksanläggningar och är idag en målpunkt för turister och besökare. Planförslaget förväntas medföra en ökning av trafiken till och från området eftersom planområdet är obebyggt idag. Vid maxbelastning av hotellanläggningen beräknas trafiken uppgå till cirka 70 personbilar och 2–3 bussar. Väg 346 är en statlig väg som går genom Junsele. Längs med vägen finns beräkningar avseende årsmedeldygntrafiken (ÅDT). Enligt trafikflödeskarta var ÅDT för sträckan 688 för år 2017 och 644 för år 2021. Vid korsningen till Gärdesgatan är sikten god och hastighetsbegränsningen på sträckan är 50 km/h.

En bedömning av skick på anslutningsvägen till planområdet har utförts av Sweco. Sträckan som berörs av bedömningen är vägen från korsningen vid väg 346 och Gärdesgatan till den planerade vägen inom planområdet. Första delen av sträckan, längs Gärdesgatan, bedöms vara i gott skick. Sista delen av sträckan, efter djurparksentrén, smalnar vägen av och är cirka fyra meter bred. I samband med byggnation av hotellet behöver därför delar av Slalomvägen breddas. Sträckan som berörs av breddningen är cirka 700 meter mellan infarten till djurparken och infarten där ny väg börjar och vägen breddas då till 6 meter. Detta vägområde

ligger utanför planområdet men behöver breddas i samband med planens genomförande. Sollefteå kommun är ansvarig för breddning av Slalomvägen.

Kommunens bedömning är att exploateringen inte kommer påverka trafiksituationen inom området negativt. En viss trafikökning förväntas på grund av planförslaget men inte i den utsträckning att trafiksituationen eller säkerheten försämras.

Ny vägsträckning

Planförslaget omfattar förslag till ny väg upp till toppen av Hamptjärnsberget för att nå den planerade hotellanläggningen. Vägens sträckning har utretts och en förprojektering av vägen har utförts. Förutsättningar för utredningen har varit att säkerställa att en farbar väg anpassad för både bil och buss kan anläggas samt att skidliften ska bevaras.

Den nya vägen ansluter till Slalomvägen och börjar där en befintlig infart till campingstugorna finns. Vägen är en cirka 700 meter lång serpentinväg som dras på bergets södra sluttning och över toppen på berget till området där hotellet planeras. Vägbanans bredd är 6 meter med extra breddning i kurvor för att klara möte mellan personbil och boogiebuss.



Infarten från Slalomvägen där ny väg kommer börja.

Ursprungligen hade förprojekterad vägsträckningen en jämn lutning på åtta procent för att klara Trafikverkets krav enligt VGU (Vägars och gators utformning). Vintertid kan det innebära problem om ett fordon tvingas sakta in eller stanna i en kurva med 8 % lutning. Särskilt tunga fordon kan ha svårt att starta igen vilket medför stopp i trafiken. Efter revideringen togs ett nytt alternativ till höjdprofil fram där lutningen i kurvorna minskats ner

till max 3,5 procent. Lutningen i raksträckorna blir då högre och som brantast är lutningen då 13–14 procent.



Utformningen av vägen.

Bedömningen utifrån utredningen är att en farbar väg kan anläggas upp till planerat hotellområde. Plankartan omfattar bestämmelsen Gata₁ – Lokalgata där ny väg ska dras. Området utgår från förprojekterad väg med viss marginal för att ge utrymme för eventuella revidering efter mer detaljerade utredningar. Vägens lutning fastställs inte i detaljplanen. Som underlag till detaljplanen har endast förprojektering av vägen genomförts för att säkerställa möjligheten att anlägga en godtagbar väg. Vidare kommer även detaljprojektering krävas.

Huvudmannskapet är enskilt för den nya vägen vilket innebär att det är exploatören som ansvarar för anläggande samt skötsel och drift av vägen. Bedömningen är att det föreligger särskilda skäl för enskilt huvudmannskap inom planområdet. Planområdet omfattar ett

område som medger bebyggelse för tillfällig vistelse och väg samt ligger utanför detaljplanelagd mark. Vägen behöver anläggas för att nå planområdet och syftar endast till att tillgodose den framtida verksamhetens behov av en väg. Det finns inga kommunala intressen att anlägga vägen. Parkering för skidbackens besökare kommer även fortsättningsvis finnas vid toppstugan och nås via Slalomvägen. Ett officialservitut kommer upprättas för att säkerställa rätten till anläggande och drift av den.

Gång- och cykelväg samt kollektivtrafik

Planområdet omfattar ingen gång- och cykelväg. Den lokala busstrafiken går genom centrala Junsele cirka 2 km från planområdet. Hållplats för chartrade bussar till hotellet planeras finnas i anslutning till byggnaden.

Parkering och angöring

Parkering för besökare och personal samt lastintag anordnas inom planområdet i anslutning till hotellet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Campingstugorna längs med Slalomvägen är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Vattenledningen har inte kapacitet att leverera vatten vidare till planerad byggnad. Ny tryckstegringsstation och ledning kommer därför behöva byggas från djurparkens entré upp till toppen. Även en reservoar behöver anläggas vid hotellet. Tryckstegringsstationen ska ha kapacitet för brandvattenflöde samt förbrukning vid hotellet.

Fram till anslutningspunkten för hotellet är kommunen ansvarig för utbyggnaden av vatten- och avlopp. Från anslutningspunkt fram till hotellet är det exploatören som ansvarar och bekostar att ordna ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

Exploateringen av området innebär att naturmark bebyggs. Andelen hårdgjorda ytor kommer öka vilket medför att dagvattenavrinningen förändras. Dagvattnet inom planområdet ska tas omhand genom lokalt omhändertagande av dagvatten. En dagvattenutredning har tagits fram med syfte att utreda den förändrade dagvattenavrinningen inom planområdet samt ge förslag till

dagvattenhanterande åtgärder. Utgångspunkten för utredningen har varit att uppnå flödesneutralitet, minimering av föroreningar samt en säker dagvattenavledning. Utredningen utgår från dimensionerande 10-årsregn samt en klimatfaktor på 1,25.

Jämfört med nuläget beräknas flödena och föroreningarna öka efter exploateringen och för att hantera det föreslås flera dagvattenåtgärder för området där hotellanläggningen planeras. Föreslagna åtgärder är fördelning av dagvattenflöden i många riktningar likt nuvarande avrinningsmönster, planerad höjdsättning, fördröjningsåtgärder, översilning över vegetationsytor samt på sikt genom drift och skötsel. Även åtgärder för den nya vägen föreslås.

Höjdsättning inom planområdet ska bidra till att vattenflödena fördelas i många riktningar likt nuvarande situation samt utifrån utredningens identifierade delområden. Marken ska anordnas så att dagvattnet rinner bort från byggnader och anläggningar och till de föreslagna fördröjningsåtgärderna. Hårdgjorda ytor som gränsar till vegetationsytor ska även höjdsättas så att avrinningen sker på bred front till den intilliggande vegetationen för översilning.

Även fördröjningsåtgärder föreslås för att genom fördröjning kompensera för de ökade flödena efter exploatering. Det finns olika alternativ och val och utformning av magasin bör göras utifrån platsspecifika förutsättningar. För planområdet föreslås förstärkta svackdiken runt hotellområdets ytterkanter.



Utdrag ur dagvattenutredningen, föreslagen höjdsättning utifrån befintligt avrinningsområde och placering av makadamdike längs områdets ytterkanter.

Vidare föreslås också hotellbyggnaden förses med stuprörsutkastare för att fördela och sprida vattnet i flera punkter. Översilning av ytor bedöms kunna nyttjas för hotellområdet och vägen. Det bidrar främst till rening och möjliggör även infiltration i mark. Det rekommenderas också att så stor andel av planen som möjligt utgörs av gröna ytor och andra genomsläppliga material samt att snöupplag anordnas på vegetationsytor.

Det finns risk för ökade flöden och sedimenttransport under byggtiden. Innan markarbeten påbörjas föreslås därför att schakten för makadamdikena utförs. Då skapas sedimentationsfällor. Därefter kan uppsamlad sediment avlägsnas och dikena utformas för sin

avsedda funktion. För att säkerställa att dagvattenanläggningarna har god funktion över tid förordas att drift- och skötselanvisningar tas fram.

För den nya vägen är utgångspunkten att samma avrinningsmönster som nuläget ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Enligt utredningen visar utförd analys att vägen till stor del går genom avrinningsområdets vattendelare. Påverkan på avrinningsmönstret bedöms därför vara marginell. Trumgenomföringar i strategiska lägen rekommenderas. Även åtgärder som många släpppunkter, erosionsskydd, energidämpare i diken och återförande av vegetation i slänter alternativ återsedd tillskapas längs vägsträckan föreslås enligt utredningen.

Bedömningen enligt dagvattenutredningen är att en god dagvattenhantering kan uppnås om de föreslagna åtgärderna vidtas. Då exakt placeringen av byggnader inte regleras i planen kommer dagvattenhanteringen inte regleras närmare i plan. Däremot ska de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen, eller åtgärder med motsvarande effekt avseende både rening, flödesneutralitet och säker avrinning, vidtas vid exploatering inom området. Det är exploatören som är ansvarig för dagvattenhanteringen inom planområdet.

El och tele

För den nya hotellanläggningen på toppen kommer en ny mellanspänningskabel och transformatorstation krävas. Det finns även en befintlig luftledning som går på bergets södra sida, där ny väg föreslås. Ledningen behöver markförläggas i samband med planens genomförande.

Innan markarbeten påbörjas inom planområdet skall kontakt tas med ledningsinnehavare. För ledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Vid flyttning av ledningar är det den som initierar flyttning som normalt bekostar åtgärden.

Bredband

Bredband finns upp till toppstugan.

Avfall

Kommunens renhållningsordning är vägledande för avfallshanteringen inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

Vid exploatering av området ska brandskyddskraven enligt Boverkets byggregler (BBR) följas. Plats för åtkomlighet och uppställningsplats för räddningsfordon ska finnas.

Utifrån flödestester är bedömningen att befintligt ledningsnät inte är tillräckligt för att klara brandvattenförsörjningen inom planområdet. En reservoar vid hotellet kommer därför behövas. Brandpost ska anläggas i anslutning till hotellet.

Ras och skred

En geoteknisk undersökning har utförts inom planområdet. Trots att inga stabilitetsberäkningar har utförts bedöms stabiliteten inom hela området vara tillfredsställande eftersom fast lagrad morän eller berg förekommer ytligt i jordprofilen. Bedömningen är därför att det inte finns risk för ras eller skred inom området.

Skyfallsregn

Detaljplanen innebär att naturmark bebyggs och blir till hårdgjorda ytor vilket påverkar dagvattenavrinningen inom området. Det är av betydelse att dagvatten hanteras så att byggnader och omkringliggande områden inte skadas av dagvatten från planområdet vid exempel skyfallsregn.

En dagvattenutredning har utförts, se avsnitt om dagvatten. Flera dagvattenåtgärder föreslås med syfte att bland annat uppnå flödesneutralitet efter exploatering. Vid skyfall uppstår stora flöden som dagvattenanläggning anlagda för ett dimensionerande regn inte hinner ta undan. Den planerade höjdsättningen är därför av stor vikt för att ytavrinnande dagvatten ska avledas på ett säkert sätt.

Enligt utredningen bedöms en god dagvattenhantering vara möjlig om de föreslagna åtgärderna genomförs. Flödesneutralitet anses kunna uppnås genom de dagvattenåtgärder som föreslås och med föreslagen höjdsättning bedöms flöden vid skyfallsregn kunna hanteras på ett säkert sätt.

Administrativa frågor

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att delar av Hamptjärnsberget tas i anspråk för bebyggelse med användning för tillfällig vistelse samt lokalgata. Det innebär att det är möjligt att etablera ett hotell samt ny väg inom planområdet. Planförslaget innebär därmed att naturmark ianspråk tas. Att inte planlägga området skulle innebära att nuvarande markanvändning fortsätter råda, det vill säga skogsmark.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) eftersom planen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Planprocessen vid ett utökat förfarande är:

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter och planförslaget revideras.

Granskning: Planförslaget hålls sedan tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka planförslaget. Efter granskningen sker en sammanställning av inkomna synpunkter och eventuellt mindre revideringar av planförslaget inför antagande.

Antagande: Kommunfullmäktige beslutar om planen ska antas.

Laga kraft: Om planen inte överklagas vinner planen laga kraft cirka tre veckor efter antagandet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras med ett utökat förfarande. Antagande uppskattas ske under fjärde kvartalet 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget medför följande fastighetsrättsliga åtgärder:

Kvartersmarken planlagd för tillfällig vistelse ska säljas till exploatören. Planförslaget föranleder därmed en avstyckning av fastigheten Junsele-Krånge 44:1.

Officialservitut behöver upprättas för rätt att anlägga och underhålla ny väg inom fastigheterna Junsele-Krånge 44:1 och Junsele-Krånge 38:2.

Officialservitut för väg finns för Slalomvägen som belastar Junsele-Krånge 38:1 och 38:2.

Servitut/ledningsrätt för ledningar som belastar fastigheterna Junsele-Krånge 44:1, 38:2 och 38:1 behöver upprättas.

Kommunen och exploatören avtalar om vem som ansöker och bekostar lantmäteriförrättningarna.

Ledningar

Vid flyttning av ledningar är det den som initierar flyttning som normalt bekostar åtgärden.

Planekonomi

Sollefteå kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. Planavgift kommer tas ut vid framtida bygglov och bygganmälningar.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Det innebär att exploatören är ansvarig för anläggande, drift och underhåll av gatumarken.

Medverkande tjänstemän

Denna planbeskrivning är upprättad av Fanny Sundelin planhandläggare på miljö- och byggenheten, Sollefteå kommun.