



**Storums
kommun**
LUSPIE

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för fastigheterna Björkfors 1:34, Björkfors 1:733 m.fl., bostäder, aktivitetscenter m.m. vid Hemavans Fjällcenter, Storums kommun, Västerbottens län, upprättad september 2022, reviderad oktober 2022

*Dnr: 2021.1034-315
Antagandehandling*



PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2021-12-15, § 173, att påbörja arbetet med att ändra gällande detaljplan (2421-P2021/6). Planen avses handläggas genom begränsat förfarande.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

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. Om hela samrådsgruppen godkänner förslaget kan granskningen uteslutas och planen kan gå direkt till antagande. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts då i ett granskningsutlåtande där det även framgår att samtliga inom samrådsgruppen godkänt förslaget. Detta innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter på. Om förslaget inte godkänns av samtliga inom samrådsgruppen kan planen inte gå direkt till antagande utan måste då övergå till att handläggas med ett annat förfarande.

Antagande. Detaljplanen antas av MSBN.

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

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



HANDLINGAR

Planhandlingar

- Reviderad plankarta i skala 1:2000 (A3) med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning för *Ändring av detaljplan för fastigheterna Björkfors 1:34, Björkfors 1:733 m.fl., bostäder, aktivitetscenter m.m. vid Hemavans Fjällcenter* (denna handling)
- Ursprunglig planbeskrivning för *Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:34, Björkfors 1:733 m.fl., bostäder, aktivitetscenter m.m. vid Hemavans Fjällcenter, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad april 2020, reviderad juni och oktober 2021 (2421-P2021/6)*



- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Om ändring av detaljplaner

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har fått laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts kan redovisas i planbeskrivningen till ändringen.

Upplysningar

Denna planbeskrivning hanterar endast frågor kopplade till ändringen av gällande detaljplan. Planbeskrivningen biläggs gällande planbeskrivning när detaljplaneändringarna har fått laga kraft.

Ny plankarta med ändringar upprättas, vilket innebär att den nya plankartan blir den gällande när detaljplaneändringen har fått laga kraft. För tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är att begränsa tillkommande byggnaders höjd till en lägre nivå inom ett utpekad område.

BAKGRUND

Hemavans Fjällcenter Fastigheter AB har begärt att få ändra gällande detaljplan för fastigheten Björkfors 1:34, Björkfors 1:733 m.fl., bostäder, aktivitetscenter m.m. vid Hemavans Fjällcenter, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad april 2020, reviderad juni och oktober 2021 (2421-P2021/6). Anledningen till begäran är att exploatör/fastighetsägare har kommit överens med sakägare i området att inte bygga högre byggnader än 16 meter inom ett användningsområde. Ett positivt planbesked lämnades av MSBN 2021-12-15, § 173.



PLANDATA

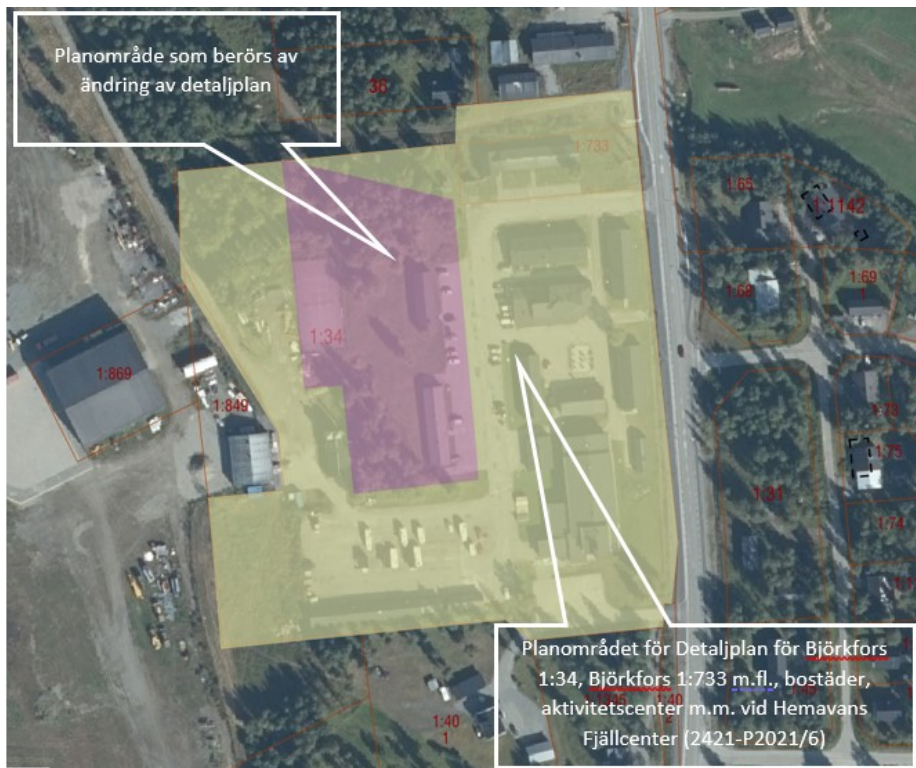
Områdets läge och areal

Planområdet ligger i centrala Hemavan och den ursprungliga planen omfattar cirka 4 hektar. Området ligger intill väg E12 i öster.



Översiktskarta.

Area på planområde som berörs av ändring av detaljplan omfattar cirka 8 700 kvadratmeter (0,87 hektar).



Ortofoto där gällande detaljplans totala utbredning ses i ljusgult, markerat lila område är den del av detaljplanen som berörs av ändring, del av fastigheten Björkfors 1:34.



Markägoförhållanden

Den del av detaljplanen som berörs av ändringen utgörs av del av fastigheten Björkfors 1:34 och ägs av Hemavans Fjällcenter Fastigheter AB.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintressen

Aktuellt område ligger inom riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB). Väg E12 utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB. Platsen är sedan tidigare exploaterad/intill exploaterat område. Området ligger i närheten av riksintresse för naturvård.

Området som berörs av denna ändring är redan planlagt och delvis bebyggt och de förändringar som denna ändring av detaljplan medför bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område (300 meter från Umeälvens strand).

Kulturskydd

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

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

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden. Det förekommer enligt Artportalen Fjällsotlav (rödlistad) på en timmerlada i det norra skogsområdet.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

Området ligger inom Ubmeje Tjeälldies åretruntmarker vilket medför att åtgärder inte får vidtas som innebär avsevärd olägenhet för rennäringen (Rennäringslagen 30 §). I tidigare yttranden från samebyn anser man att det är bättre att koncentrera bebyggelsen nere i Hemavan efter E 12, istället för uppför fjällsluttningarna.

Översiktliga planer och program

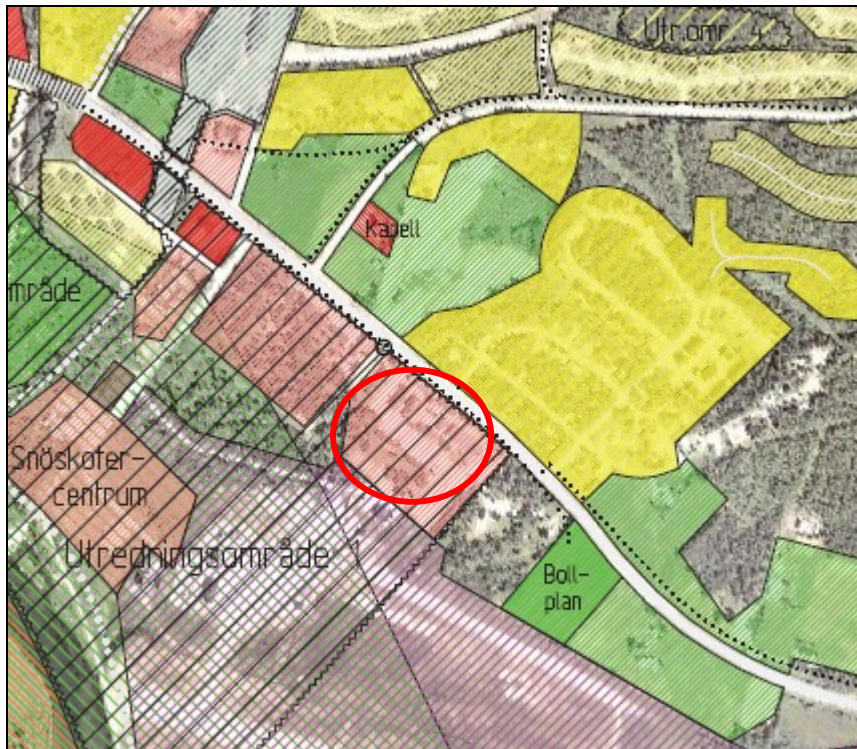
Översiktsplan


En ny översiktsplan för Storumans kommun antogs i maj 2011. Planen ligger till grund för planeringen i kommunen. För Hemavans samhälle finns därutöver en fördjupad översiktsplan (FÖP) från 2011. Enligt FÖP för Hemavan är området tänkt för turistanläggning, boende/service. Området ligger inom utredningsområde, för bl.a. husvagnsuppställning, att Hemavan Fjällcenters planer klarläggs, strövstigar,



leder/vinter-sommar, båtplatser, fiske och andra lämpliga fritidsaktiviteter i området och tankar runt lämplig samordning för att uppnå en vacker helhetsmiljö.

Området som berörs av denna ändring är redan planlagt och delvis bebyggt och de förändringar som denna ändring av detaljplan medför bedöms inte påverka fördjupade översiktsplanens intentioner för området.



 Turistantläggning, boende/service

Utdrag från gällande FÖP. Ungefärligt planområde är inringat med rött.

Övriga vägledande dokument

Bostadsförsörjningsplanen (fastställd 2014)

I planen är en av riktlinjerna att "Förtätning ska med fördel ske genom att det tillåts bygga högre i tätortsområdena, vilket också är en kostnadsfråga vid nyproduktion."

Serviceplan (2019-2022)

Utdrag ur planen: "Målsättningen är att servicenivån ska bidra till att fler människor kan bo kvar och verka i kommunen, att den skapar attraktiva boende- och näringslivsmiljöer med möjlighet att starta upp och driva företag. Detta bidrar till att fler människor och verksamheter flyttar in men också attraherar fler att besöka vår kommun."

Strategisk plan (2020-2023)

I planen nämns bl.a. att "miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen förväntas särskilt prioritera

- att planera för attraktiva centra, bostadsområden och industrimark



- att förbättra förutsättningar för dem som vill bygga permanentboende, fritidshus eller företagsverksamhet
- arbetet med översikts-, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner”.

Planeringsinriktning för Hemavan

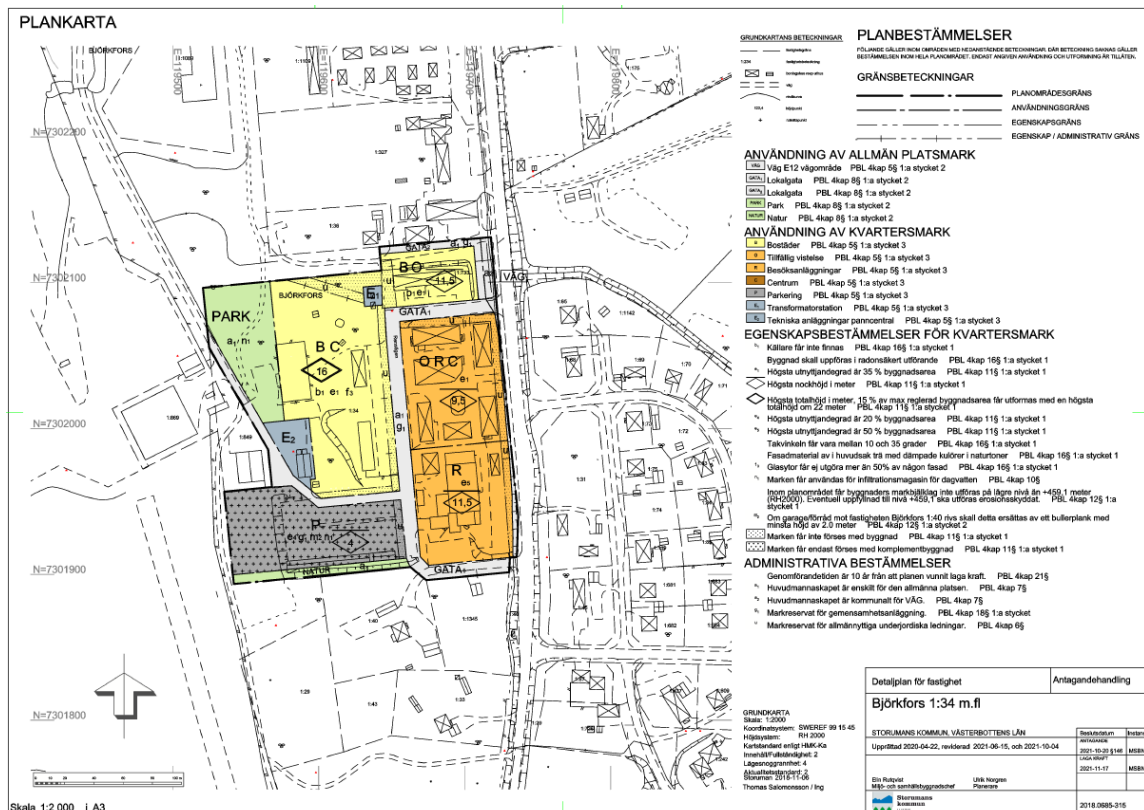
Kommunstyrelsen, som har ansvar för den övergripande planeringen, har tagit fram en planeringsinriktning kring fortsatt utveckling i Hemavans by i väntan på en ny fördjupad översiktsplan. En av bedömningarna kommunstyrelsen gjorde var att "För att Hemavan ska kunna fortsätta expandera behövs förtätningar, mer tillåtande bygghöjder och nya utredningsområden för service/handel, lättindustri och bostäder som kan utredas utifrån föreslagen användning."- utdrag ur kommunstyrelsens beslut 2019-05-28, § 76.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

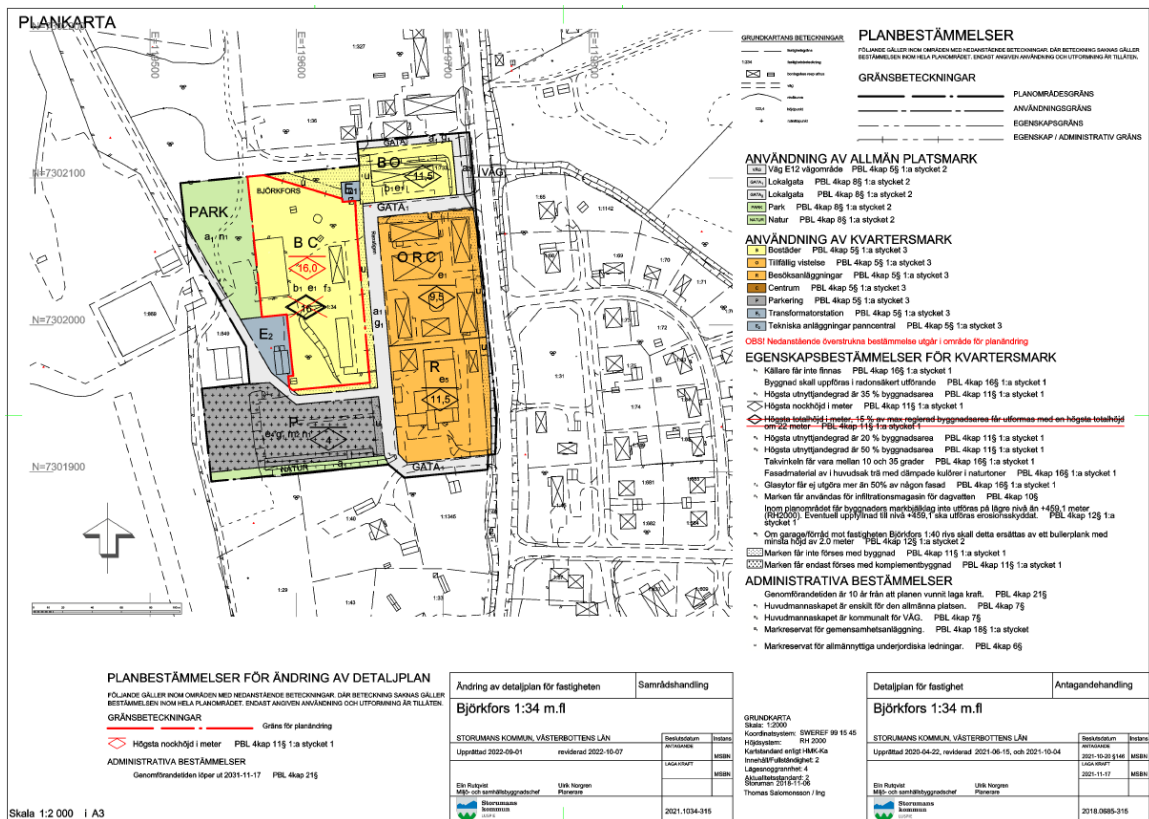
Fastigheten ligger inom redan planlagt område. Denna berörs:

- Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:34, Björkfors 1:733 m.fl., bostäder, aktivitetscenter m.m. vid Hemavans Fjällcenter, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad april 2020, reviderad juni och oktober 2021. Beteckning 2421-P2021/6. Genomförandetiden är 10 år.

Ändringen av detaljplan anses vara förenlig med gällande detaljplans syfte.



Gällande detaljplan 2421-P2021/6.



Ändring av gällande detaljplan.

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

Storumans kommun har tagit fram en undersökning av detaljplanens miljöpåverkan (Undersökning, *Ändring av detaljplan för fastigheten Björkfors 1:34*, upprättad 2022-07-01). Detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL är inte nödvändig. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens undersökning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) är inte nödvändig.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med ett begränsat standardförfarande. Detta innebär att om samtliga inom samrådskretsen aktivt godkänner planförslaget i samrådsskedet kan kommunen utesluta granskningen. Genom att planförslaget godkänns i samrådet kan förslaget sedan gå vidare till antagande och laga kraft.

En förutsättning för att tillämpa detta planförfarande kan till exempel vara att planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådskrets.

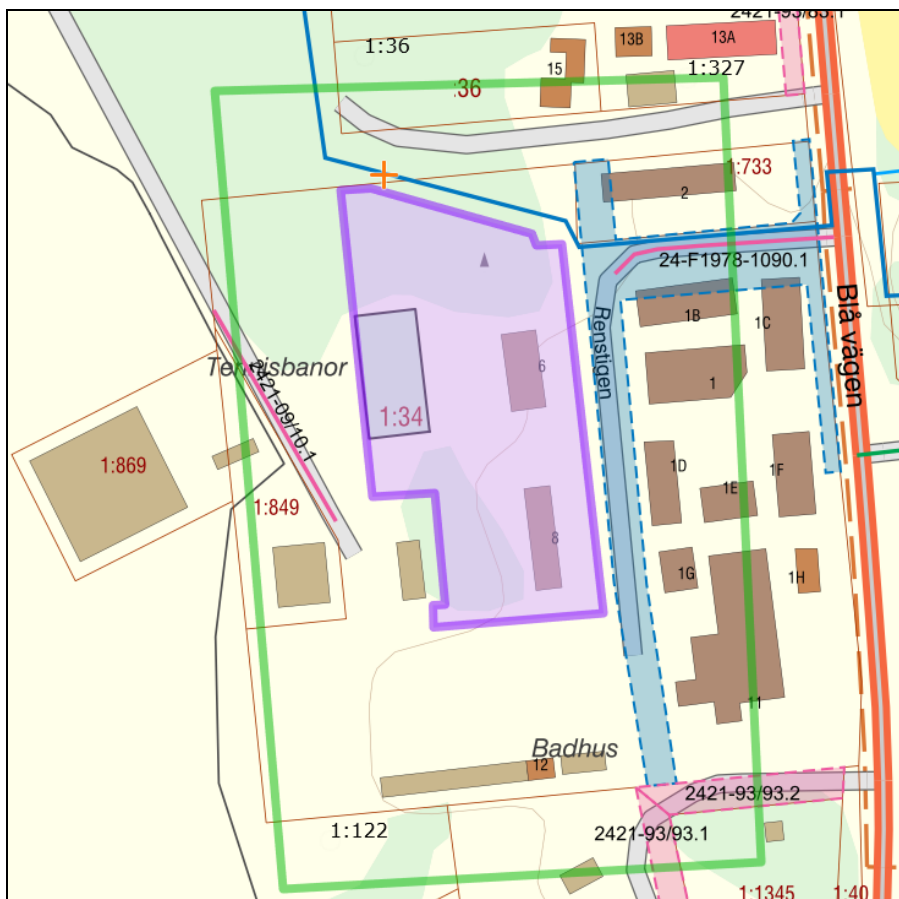


Denna ändring av detaljplan omfattar en fastighet som redan är bebyggd och där ändringen av detaljplan avser att tillgodose sakägares önskan om att begränsa byggnaders höjd och följa framtagna överenskommelse mellan sakägare och exploatör.

Utöver detta följer planförslaget översiktsplanens intentioner och en bedömning har gjorts att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten. Enligt undersökning om betydande miljöpåverkan bedöms planen inte heller innebära betydande miljöpåverkan. Utifrån detta bedöms planförslaget vara av mindre betydelse samt omfatta en liten och tydlig samrådsrets, varför ett begränsat förfarande anses tillämpligt.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. Nedan redovisas de fastigheter som bedöms ingå i samrådsretsen inom grön linje i förhållande till det aktuella planområdet som omfattas av ändringen av detaljplan och ses markerad med lila yta.



Utdrag från karta i framtagna fastighetsförteckning.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

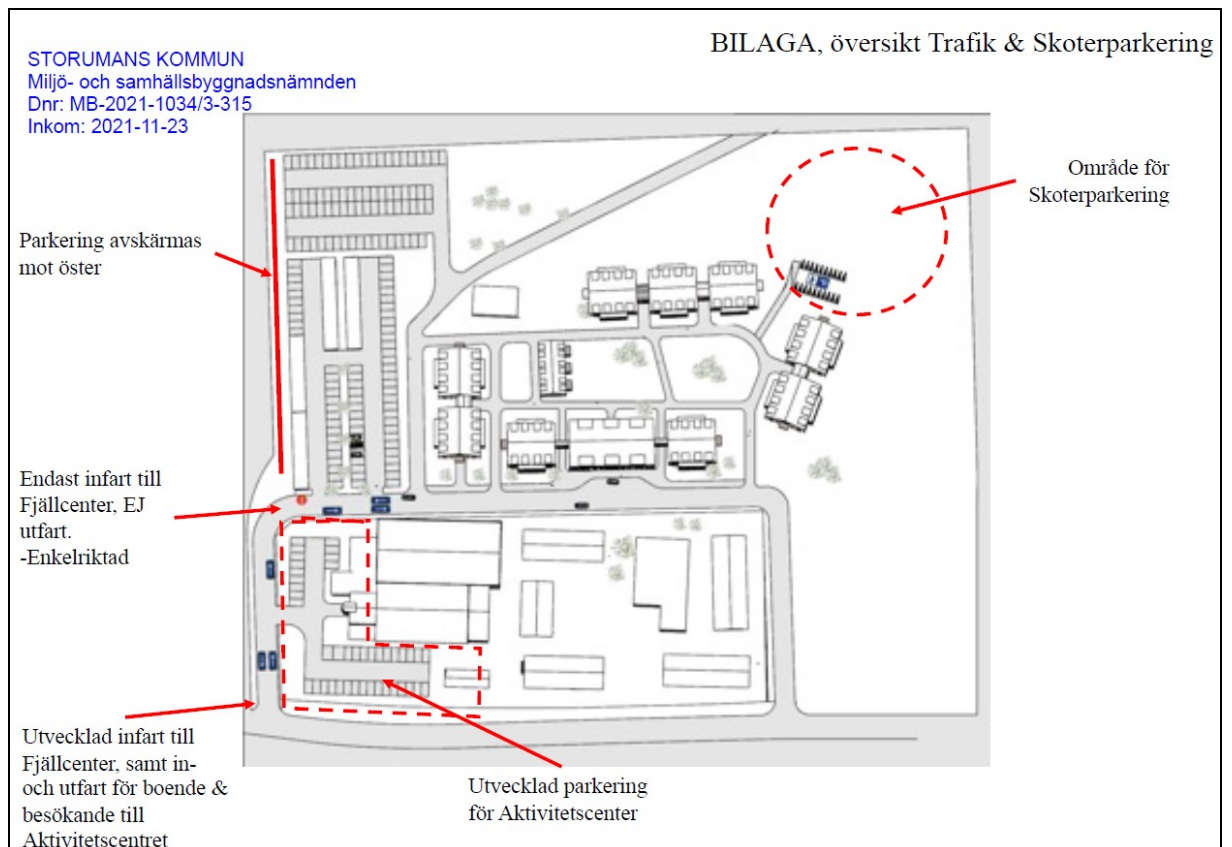
Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och sedan förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Landskapsbild

Området ligger intill befintligt turistboende med simhall, restaurang, service och handel. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till landskapsbilden. Krav på utformning har hanterats i gällande detaljplan. Vy-bilder, 3D-illustrationer är framtagna och denna ändring innebär att den illustrerade högsta byggnad kommer att få samma höjd som övrig bebyggelse inom användningsområdet.

Trafikfrågor

I den framtagna överenskommelsen mellan exploatör och sakägare ingår en del trafikfrågor som regleras av Storumans kommun via lokala trafikföreskrifter. Bland annat ska Renstigen göras enkelriktad. Reglering av område för skoterparkering sker också via lokala trafikföreskrifter. Krav på att parkeringsytan avskärmas finns redan reglerat i gällande detaljplan. Parkeringsyta vid Aktivitetscenter är något som går att genomföra enligt gällande detaljplan.

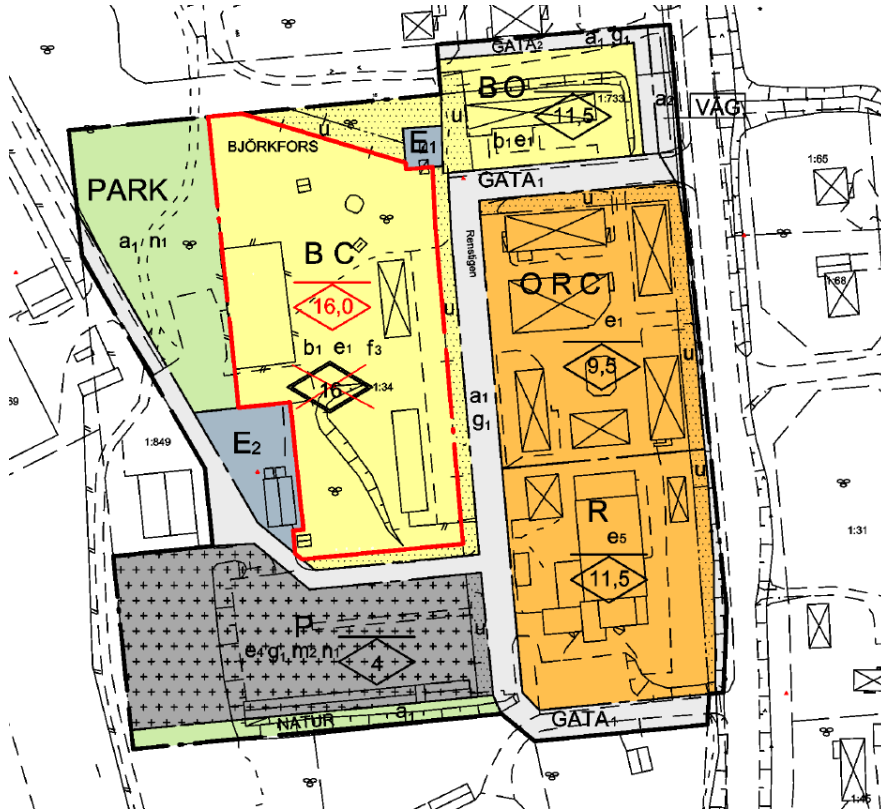


Bilaga tillhörande överenskommelse mellan exploatör och sakägare.



Planbestämmelser

Ändringen innebär att *högsta totalhöjd (16 meter), 15 % av max reglerad byggnadsarea får utformas med högsta totalhöjd om 22 meter* tas bort och ersätts med högsta nockhöjd om 16 meter.



OBS! Nedanstående överstruken bestämmelse utgår i område för planändring

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- ^{b1} Källare får inte finnas PBL 4kap 16§ 1:a stycket 1
- Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande PBL 4kap 16§ 1:a stycket 1
- ^{e1} Högsta utnyttjandegrad är 35 % byggnadsarea PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1
- ◇ Högsta nockhöjd i meter PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1
- ~~◇ Högsta totalhöjd i meter, 15 % av max reglerad byggnadsarea får utformas med en högsta totalhöjd om 22 meter PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1~~
- ^{e2} Högsta utnyttjandegrad är 20 % byggnadsarea PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1
- ^{e3} Högsta utnyttjandegrad är 50 % byggnadsarea PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1
- Takvinkeln får vara mellan 10 och 35 grader PBL 4kap 16§ 1:a stycket 1
- Fasadmaterial av i huvudsak trä med dämpade kulörer i naturtoner PBL 4kap 16§ 1:a stycket 1
- ^{f3} Glasytor får ej utgöra mer än 50% av någon fasad PBL 4kap 16§ 1:a stycket 1
- ^{m1} Marken får användas för infiltrationsmagasin för dagvatten PBL 4kap 10§
- Inom planområdet får byggnaders markbjälklag inte utföras på lägre nivå än +459,1 meter (RH2000). Eventuell uppflyttnad till nivå +459,1 ska utföras erosionsskyddat. PBL 4kap 12§ 1:a stycket 1
- ^{m2} Om garage/förråd mot fastigheten Björkfors 1:40 rivs skall detta ersättas av ett bullerplank med minsta höjd av 2.0 meter PBL 4kap 12§ 1:a stycket 2
- ▨ Marken får inte förses med byggnad PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1
- ▩ Marken får endast förses med komplementbyggnad PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1



PLANBESTÄMMELSER FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLEF BESTÄMMELSEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

GRÄNSBETECKNINGAR

 Gräns för planändring

 Högsta nockhöjd i meter PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1

Förändringar och konsekvenser

Denna ändring av detaljplan omfattar en fastighet som redan är bebyggd och där ändringen av detaljplan avser att tillgodose sakägares önskan om att begränsa byggnaders höjd och följa framtagna överenskommelse mellan sakägare och exploatör. Byggnaders höjd får inte överskrida 16 meter i nockhöjd.

Det innebär att något mindre exploatering kan ske inom området.

Miljö kvalitetsnorm, Vatten

Denna ändring av detaljplan medför inga förändringar som kan ändra påverkan på vattenförekomsterna Ahasjön och Umeälven, ej heller sand- och grusförekomst (Björkfors – Umeälven).

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Genomförandetid

Gällande detaljplan (*Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:34, Björkfors 1:733 m.fl., bostäder, aktivitetscenter m.m. vid Hemavans Fjällcenter, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad april 2020, reviderad juni och oktober 2021 (2421-P2021/6)*) har genomförandetid kvar till och med 2031-11-17.

Planändring under genomförandetiden

De rättigheter som en detaljplan ger är skyddade under genomförandetiden. När genomförandetiden har gått ut kan detaljplanen däremot ändras eller upphävas utan särskild hänsyn till dessa rättigheter.

Till följd av denna grundprincip får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare inom planområdet motsätter sig det. Undantag görs bara om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller om man behöver införa särskilda planbestämmelser om fastighetsindelningen.

Då det är fastighetsägaren själv som begärt planändringen ser kommunen inga problem att ändra detaljplanen och kommunen har ingen ersättningskyldighet för den ekonomiska skada som detta medför.



Planändringens genomförandetid

Genomförandetiden för de bestämmelser som avses i denna ändring har samma genomförandetid som gällande detaljplan (*Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:34, Björkfors 1:733 m.fl., bostäder, aktivitetscenter m.m. vid Hemavans Fjällcenter, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad april 2020, reviderad juni och oktober 2021 (2421-P2021/6)*). Genomförandetiden löper ut 2031-11-17.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

För framtagande av ändring av detaljplanen har ett avtal upprättats mellan Storumans kommun och exploatör som reglerar kostnader och ansvar.

Exploateringsavtal

För denna planändring krävs inte ett nytt exploateringsavtal. Det finns ett exploateringsavtal för ursprungsplanen som fortsätter att gälla.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen medför inga ändringar gällande fastighetsrättsliga frågor.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare får i och med planens genomförande något mindre exploateringsgrad.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ändringen av befintlig detaljplan medför inga ökade förvaltningskostnader för kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Medverkande tjänstepersoner i framtagande av detaljplanen är Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Ulrik Norgren, planerare/byggnadsinspektör och Elin Rutqvist, miljö- och samhällsbyggnadschef.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elin Rutqvist
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare