



## **Förslag till detaljplan för fastigheterna Björkfors 1:448, 1:819, 1:850 fritidsområde mellan Kungsvägen och Mortsbäcken i Hemavan**

Förslag till detaljplan för fastigheterna Björkfors 1:448, 1:819, 1:850 fritidsområde mellan Kungsvägen och Mortsbäcken i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad 2017-12-15, reviderad 2018-05-02.

Syftet med den nya detaljplanen är att dels anpassa mark markområden i närheten av campingplatsen. Ett annat område berör befintliga s.k. skoter garage och dess närområde. Syftet med dessa förändringar är att skapa mindre komplement till befintlig byggnadsstruktur samt att ändra byggrätter så de bättre svarar mot gällande marknadsbehov.

Planförslaget har varit ute för samråd under tiden 2018-01-15 till och med 2018-02-05. Inkomna synpunkter och kommunens kommentarer har redovisats i en samrådsredogörelse.

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Utlåtande med kommunens kommentarer efter granskningstiden avslutande. Granskning har skett under tiden 2018-09-03 till och med 2018-09-24.

### **Yttranden från statliga myndigheter**

#### **Länsstyrelsen i Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:**

*Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § Plan- och Bygglagen (2010:900) att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas. Kommunen har efter samrådsskedet på ett bra sätt tagit hänsyn till inkomna synpunkter.

**Kommunens kommentar: -**

#### **Lantmäteriet:**

##### **Delar av planen som måste förbättras**

*Fastighetskonsekvensbeskrivning*

Lantmäteriet ser mycket positivt på att en ordentlig fastighetskonsekvensbeskrivning har upprättats. Det vore bra om den kunde kompletteras med hur befintliga gemensamhetsanläggningar avses omprövas för att alla allmänna platser med enskilt huvudmannaskap ska ha ordnad förvaltning.

*Fastighetsstorlek*

Efter samrådet har kommunen infört bestämmelser om fastighetsstorlek. Bestämmelserna har införts på ett sådant sätt att flertalet fastigheter längs med



Kungshagsvägen, Kungshagstigen, Fjällutsikten och Fjällbacken kommer att bli planstridiga eftersom de är mindre än tillåten fastighetsstorlek. Det är en stor konsekvens som måste framgå av planhandlingarna, alternativt justeras.

#### *Avtal*

Under rubriken Avtal står att avtal om ledningsupplåtelse ska träffas mellan exploatören och ledningsägaren och att det kallas för ledningsrätt. För att lösa rättigheter för ledningarna behöver antingen avtalsservitut träffas, alternativt ansöker kommunen om ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Det är bra om det framgår vilket tillvägagångssätt man avser att använda sig av.

#### **Delar av planen som bör förbättras**

##### *Grundkarta*

Teckenförklaring till grundkartan saknas. För att det ska vara lätt för alla berörda att förstå en karta så bör en teckenförklaring alltid finnas med i anslutning till kartan. Lantmäteriet förstår att grundkartan är upprättad enligt kartstandard i HMK-Kartografi, men eftersom en detaljplan vänder sig till allmänheten bör kommunen inte förutsätta att alla ska känna till HMK-Kartografi.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan anges högst upp till höger på plankartan vara 2016-08-30, om det stämmer bör kommunen se över om det har skett förändringar i fastighetsindelningen så att grundkartan behöver uppdateras. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

##### *Plankartan*

På vissa ställen överensstämmer plangränsen inte med gällande fastighetsgränser. Finns det någon anledning till att kommunen valt att inte följa dem?

##### *u-område*

På de flesta ställen är nu u-områdena avgränsade med administrativa gränser alternativt en kombination av administrativ och egenskapsgräns. Ett u-område över N3-marken saknar dock administrativa gränser.

##### *Lokala trafikföreskrifter*

Användningsbestämmelsen LOKALGATA har kombinerats med en bestämmelse om parkeringsförbud. Enligt Boverket är trafikregleringar inte lämpliga att göra i en detaljplan. Detta kan istället företrädesvis regleras genom lokala trafikföreskrifter.

##### *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

Det är inte möjligt att i en detaljplan reglera "upplåtelseform" och således bestämma att bebyggelsen ska vara fritidshus. Bestämmelserna om utnyttjandegrad och fastighetsstorlek bör därför omformuleras.

#### **Kommunens kommentar:**

##### **Delar av planen som måste förbättras**

##### *Fastighetskonsekvensbeskrivning*

Fastighetskonsekvensbeskrivning kompletteras med hur befintliga gemensamhetsanläggningar avses omprövas, Björkfors GA:35 (grönområden)



och Björkfors GA:9 (vägar och parkeringsplatser).

*Fastighetsstorlek*

Kommunen bedömer att detta är en missuppfattning. De fastigheter som yttrandet syftar på är sammanbyggda bostadshus med fler än två bostäder. Dessa radhus har ingen reglering vad gäller fastighetsstorlek.

*Avtal*

Det avses upprättas avtal som reglerar ansvar och kostnader avseende elledningar. För VA-ledningar avses ansökan om ledningsrätt enligt ledningsrättslagen ska utföras. Planbeskrivning förtydligas.

**Delar av planen som bör förbättras**

*Grundkarta*

En teckenförklaring införs till grundkartan. En översyn om det har skett förändringar i fastighetsindelningen har utförts. Inga förändringar har skett men grundkartan har uppdateras.

*Plankartan*

Plankartans gränser följer gällande detaljplanens gränser. I nordöst vid nya pisten och naturmark anpassa plangränsen till fastighetsgräns.

*u-område*

Justeras.

*Lokala trafikföreskrifter*

Justeras.

*Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

Justeras.

**Yttrande från kommunala myndigheter och bolag**

**Storumans kommun, kommunstyrelsen:**

**Avfall**

Kommunstyrelsen ser gärna att det planeras för en avfallsplats enligt bifogad kartbild. Bättre med plats för avlämnande och tömning.



**Kommunens kommentar:**

Efter samråd med tekniska avdelning har det beslutats att yta för avfall på Fjällutsikten behålls enligt befintlig detaljplan.

**Yttranden från privatpersoner, föreningar m m**

**Kungsvägens samfällighetsförening:**

Kungsvägen sf i Hemavan har i sitt samrådsyttrande framfört att ingen detaljplan som innebär en utökning av byggrätter för bostad inom Kungsbackenområdet kan godkännas av samfällighetsföreningen. Detta utifrån att Kungsvägens sf har förvaltnings- och trafiksäkerhetsansvar för all trafik efter Kungsvägen. Föreningen har haft långa gångna planer att förbättra trafiksäkerheten genom att åtskilja gång- och fordonstrafik. Lantmäteriet nekar till att genom förrättning bilda en gemensamhetsanläggning för GC-väg och då har samfällighetsföreningen ingen möjlighet att med sina medlemmars stöd finansiera anläggning av denna.

Från våra rådgivare, Riksföreningen Enskilda vägar (REV) och av dem anvisad advokatbyrå, får vi besked att den enda möjligheten nu är att Storumans kommun tar sitt ansvar som beslutandeinstans för detaljplaner och beslutar om en detaljplan för GC-vägen. Kungsvägens sf har ingen möjlighet att anlägga GC-väg utan både detaljplan och byggande måste finansieras av andra.

Kungsvägens samrådsyttrande om att inte godkänna detaljplan/detaljplaneändring som innebär ökad trafikbelastning står alltså fast!

Ännu en belastning för innevarande detaljplaneförslag är att den av exploitören Fjällkedjan AB under många år, till tidigare och blivande fastighetsköpare, utlovade skidliften inte har byggts.



Avsaknaden av skidliften skapar ett helt onödigt trafiktryck på Kungsvägen för transporter till och från Centrumliften för att nå områdets skidbackar. Här har främst exploatören men även Storumans kommun ansvar!

Kungsvägens sf har alltså två starka skäl till att inte godkänna föreliggande detaljplaneförslag.

**Kommunens kommentar:**

Det pågår fortfarande ett arbete hos Lantmäteriet angående en förrättning om gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg.

Kommunen vill påpeka att den nu framtagna detaljplanen bara marginellt ~~totalt sett inte~~ ökar trafikmängden i området då det endast rör sig om en ökning av bruttoarea med cirka 500 kvadratmeter.

Kommunen anser också att skyltning av befintliga interna gångvägar och skidvägar bör förbättras.

När det gäller liftens byggande så pågår förhandlingar med liftbolaget och exploatören har en vilja att få till byggnation så snart som möjligt.

**Björkfors samfällighetsförening:**

I det yttrande som Björkfors Samfällighetsförening skrev inför för samrådet för ny detaljplan har inget förändrats.

Vi kan konstatera att av kommunens svar från Samrådsredogörelse 2018-04-20 framgår att campingplatsen ligger inom rådande detaljplan, men att det i planen framgår att befintlig stig skall bevaras.

Hade exploatören haft för avsikt att återskapa stigen vid Mortsbäcken och säkerställa möjligheten att ta sig på skidor mellan Kungsleden och elljusspåret borde det ha varit gjort nu, då man har haft hela sommaren på sig.

Vidare kan vi konstatera att Trollhålet är fullt av jordmassor som kommit dit från exploatörens grävningar. Kommunen borde ålägga exploatören att ta bort massorna så att bäcken som går genom Trollhålet återställs i ursprungligt skick. Trollhålet har i sig själv ett starkt naturvärde.

Vad det gäller den tänkta liften så har inget påbörjats i dag den 16 september 2018, däremot byggs den planerade nedfarten långsamt igen av vägar och hus. Konsekvenserna av utebliven lift blir en helt onödig belastning på miljön. Minst ett hundratal onödiga transporter sker varje dag under vintern då gäster från berört område måste ta sig till Centrumsliftens eller Gondolens parkering för att ta sig in i skidsystemet. Om alla i planområdet som inte har ski-out-läge tar bilen, räcker inte Centrumsliftens parkering till för bara dem. Trafiksituationen i byn är redan ansträngd.

Vi kräver att kommunen tar sitt ansvar som tillsynsmyndighet för befintlig detaljplan och man tar sitt ansvar för trafikmiljön i Hemavan. Kommunen skulle inte tillåtit





exploatören sälja tomter på östra sidan av den tänkta liften innan den var byggd. Kommunen bör inte godkänna ny detaljplan förrän den rådande är genomförd inklusive lift, spår och leder.

**Kommunens kommentarer:**

Planens syfte är att dels anpassa markområden i närheten av campingplatsen, man tar bort byggrätt nordöst om campingplatsen. Byggrätten i det tilltänkta centrumområdet minskas ner, ett nytt område för bostäder i anslutning till parkeringsplats och skidbacke. Ett annat område berör befintliga s.k. skotergarage och dess närområde. Totalt ökar byggrätten med 500 kvadratmeter (bruttoarea). Syftet med dessa förändringar är att skapa mindre komplement till befintlig byggnadsstruktur samt att ändra byggrätter så de bättre svarar mot gällande marknadsbehov.

När det gäller återställning av gångstig så kommer det att tas med i det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatör. I och med detta kommer genomförandet att säkerställas.

Jordmassor som har sedan tidigare (under byggskedet) hamnat i Trollhålsbäcken, anser kommunen inte bör hanteras, främst med hänsyn till svårigheter med åtkomst (branta slänter) och att det skulle kunna riskera mer skador i terrängen samt att åtgärder med grävning kräver tillstånd enligt miljöbalken. Exploatören har i samband med tidigare planärenden tagit fram ett kontrollprogram (*Tyréns AB, 2013-09-20*). Området som innefattar kontrollprogrammet är stort och omfattar även områden utanför den nu gällande detaljplanen. Minst en kontroll ska utföras årligen och rapporteras till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden senast 1 augusti årligen. Rapporten ska även omfatta bilder. En utvärdering av kontrollprogrammet är påbörjat av kommunen tillsammans med exploatören hösten 2018. Särskild hänsyn måste tas under byggtiden för att undvika grumling och försämring av vattenkvaliteten i bäcken. Under byggtiden bör befintligt kontrollprogram utökas med fler provtagningstillfällen. Detta arbete ska ske tillsammans med bygg- och miljöhandläggare och tekniska avdelningen och med koppling mot exploateringsavtal.

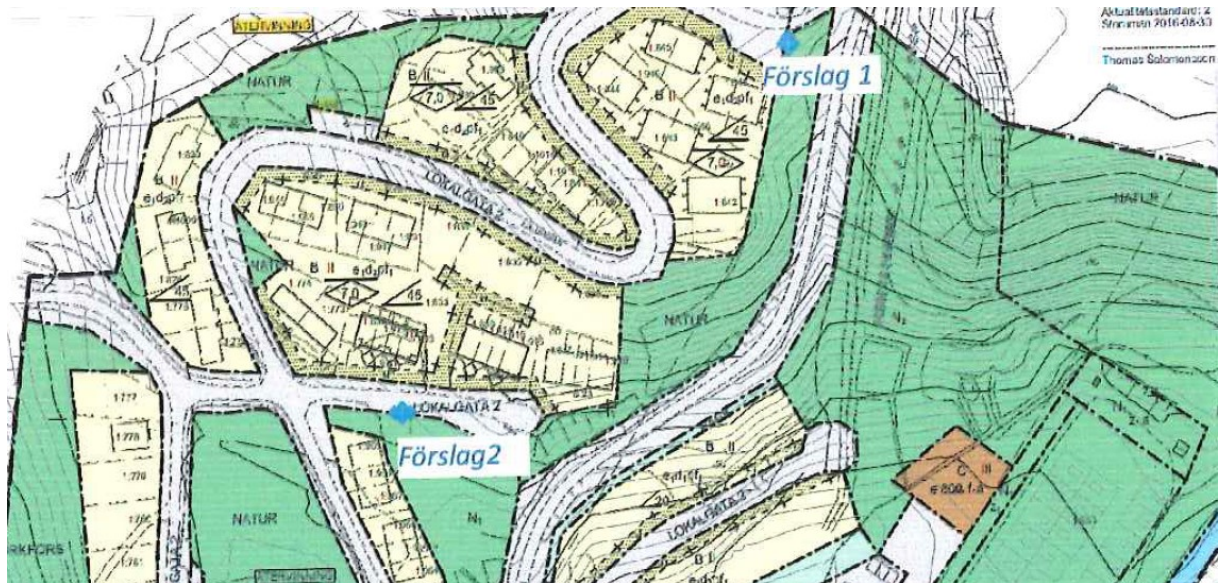
När det gäller liftens byggande så pågår förhandlingar mellan liftbolaget och exploatören. Exploatören har en vilja att få till byggnation så snart man får tillgång till befintligt liftsystem. I tillägget till exploateringsavtalet infogas en text som behandlar byggandet av lift.

**Ägarna av Björkfors 1:946:**

Vi har synpunkter på förslaget att anlägga en återvinningsplats mitt emot infarten till vår fastighet.

Man måste inte gräva sönder fjällnaturen ytterligare. Det finns plan mark där det är lämpligare att anlägga en återvinningsplats. Dessutom ligger den angivna platsen efter en kurva och i en uppförbacke där det ofta är problem med framkomligheten för bilarna vintertid. Flera gånger har bilar kört i diket vid vår infart.

Två förslag till alternativ placering av återvinningsplats, där man inte behöver gräva sönder fjällnaturen. Här finns "färdiga" grusplaner, se förslag 1 och 2 nedan.

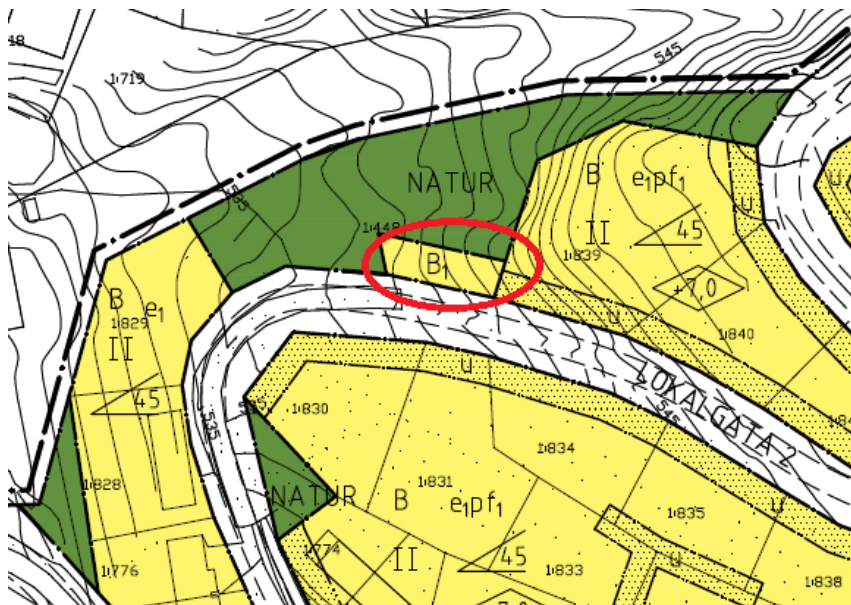


**Kommunens kommentar:**

Den utpekade platsen finns redan upptagen i befintlig detaljplan (antagen 2011-10-29), "B1 – Mark för uppställning av återvinningsstation och uppvärmd brandpostbyggnad", se karta nedan. Området är sedan tidigare utgrävt alldeles intill och enligt uppgifter under samrådsskedet används området som skoterparkering, se flygbild. Den aktuella platsen för ÅTERVINNING tas bort.



*Flygbild över området.*



**B<sub>1</sub>** Mark för uppställning av återvinningsstation och uppvärmd brandpostbyggnad.

Utdrag ur gällande detaljplan, laga kraft 2011-10-29.

#### En av delägare av Björkfors 1:946:

Angående återvinningsplats mitt emot infarten till vår fastighet vill jag komma med fler synpunkter än det olämpliga i att bygga i rörd fjällmiljö i en kurva i en uppförbacke.

Marken används av skidåkare och barn som åker snowboard för att ta sig ner till Centrumliften. Förstörd den måste bil användas, vilket är den mest miljövänliga alternativet. Dessutom kan det vara trångt på parkeringsplatsen där vid vissa tider som påsk, sportlov och jul. För "Storumans forever" väl vill vara miljövänligt?

Husen nära oss har inget behov av att ha en närmare återvinning/soptunna. Det tar tre minuter för oss att gå ner till närmaste. Dessa är ofta fyllda med lådor med flaskor eller burkar och stora pappkartonger, alltså sådant som egentligen skulle ha lämnats vid återvinningen på väg mot flygplatsen. Jag antar att det kommer folk som bygger och flyttar in i sina hus. Ingenstans har jag sett någon upplysning om att dessa saker ska lämnas vid återvinning. Sätt upp stora plakat vid alla sopstationer och klargör för folket hur sortering bör göras, så "Storumans forever" slipper skämmas. När folk återvinner det som ska återvinnas blir inte tunnorna överfulla. Och ska någon återvinningssophantering sättas upp är största behovet längst uppe på Fjällbacken där det redan är förberett och redan finns en grusplan, vilket gör att kommunen slipper förstöra ytterligare och gräva sönder mer fjällmark. De har längst väg att gå med sopor, kanske så långt att de tar bilen, vilket inte bidrar till en bra miljö. Underskatta inte "turisterna" som köpt lägenheter och hus! Många har valt Hemavan för att det är mindre turistiskt än Åre och de flesta vill behålla fin fjällmiljö i stället för att se hemska schabrak byggda efter Kungleden. Byt ut alla: arkitekten som bygger trevåningshus som inte smälter in i fjällmiljön och tekniska och trafikverket som gräver sönder och förstör fjället! Eller ordna lagar och regler så inte ytterligare fjällmiljö förstörs. Försök vara stolta över Hemavan och bevara Hemavan med riktigt fjällmiljö. Bygg men hus som smälter in och inte hur högt som helst. Hotell kan byggas på lägre höjd. Tänk framåt!





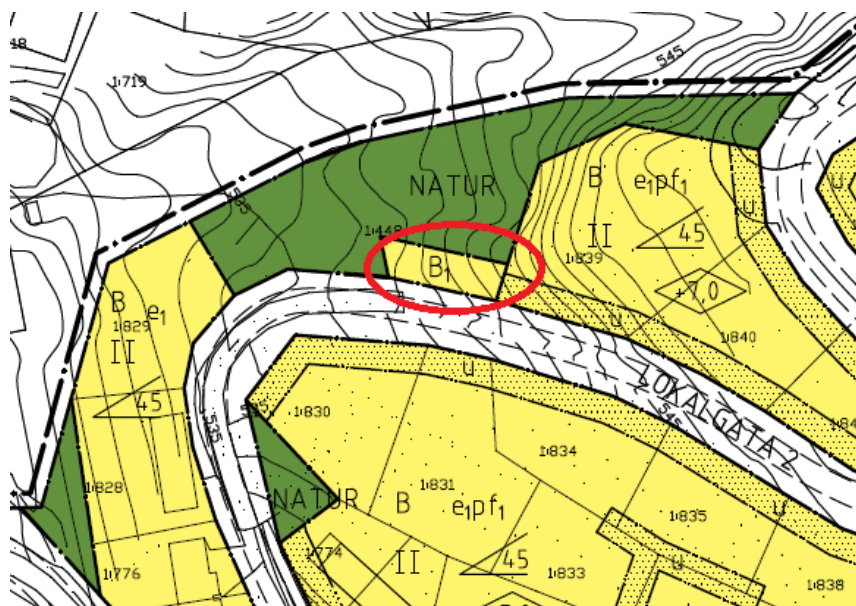
Välj en arkitekt som kan se fjällmark som något heligt som ska bevaras även om man bygger. Och det illgröna, för fjället artfrämmande, gräset som sprids i alla slänter är tämligen invasivt. Jag plockade ihop en hög förra sommaren och den har inte förmultnat än vilket vanligt gräs skulle gjort.

För kännedom: I tidningen Råd och Rön nr 7 står följande: "Nya regler för återvinning nära hemmet.

Återvinning av förpackningar och papper ska ligga i närheten av där du i dag slänger dina sopor i stället för att finnas vid återvinningsstationer. Det har regeringen beslutat. I stället för att som i dag lägga kostnaden för återvinning i bostaden på den boende eller kommunen är det företagen med producentansvar som ska betala enligt den nya förordningen. Skärpning i förordningen som styr återvinning införs i sten med början 2021"

Jag tycker kommunen kan börja planera enligt detta redan nu. Kanske ett par tunnorna efter Fjällutsikten kan användas som återvinningskärl istället för sopor. En kan bli återvinning av glas, en annan till papper/karton och en tredje till metall. Låt oss vara rädda om naturen och bidra till upplysning.

**Kommunens kommentar:** Den utpekade platsen finns redan upptagen i befintlig detaljplan (antagen 2011-10-29), "B1 – Mark för uppställning av återvinningsstation och uppvärmd brandpostbyggnad", se karta nedan. Den aktuella platsen för ÅTERVINNING tas bort.



**B<sub>1</sub>** Mark för uppställning av återvinningsstation och uppvärmd brandpostbyggnad.

Utdrag ur gällande detaljplan, laga kraft 2011-10-29.

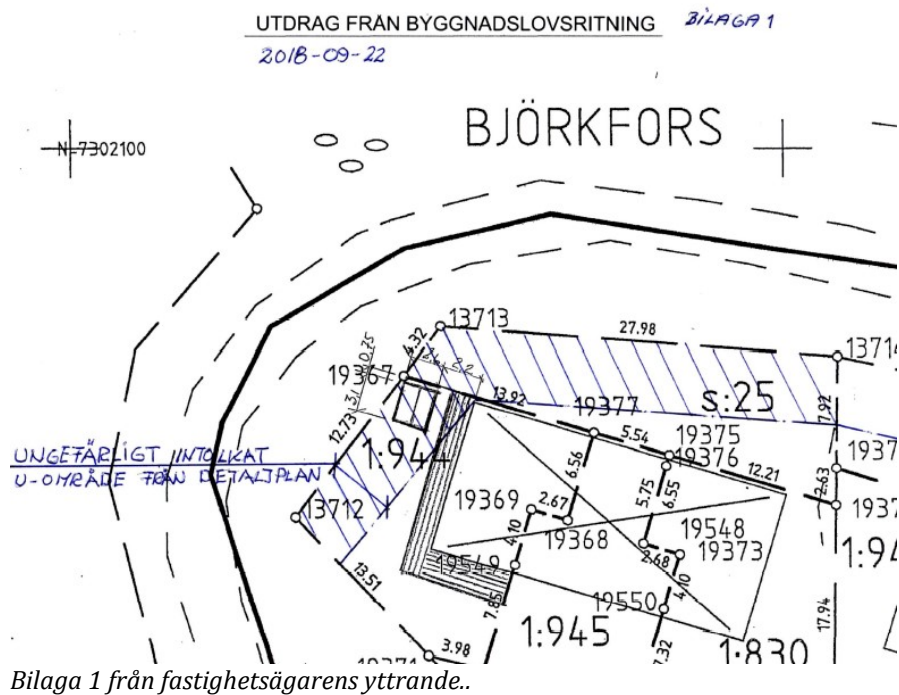
Kommunens intentioner är att det ska finnas bostadsnära återvinningsplatser inom området. Med ÅTERVINNING avser kommunen både avfall (sopor) och återvinning. Detta står i planbestämmelserna "Mark för hantering av avfall/återvinning inkl. tillhörande byggnadsverk".



**Ägarna av Björkfors 1:944:**

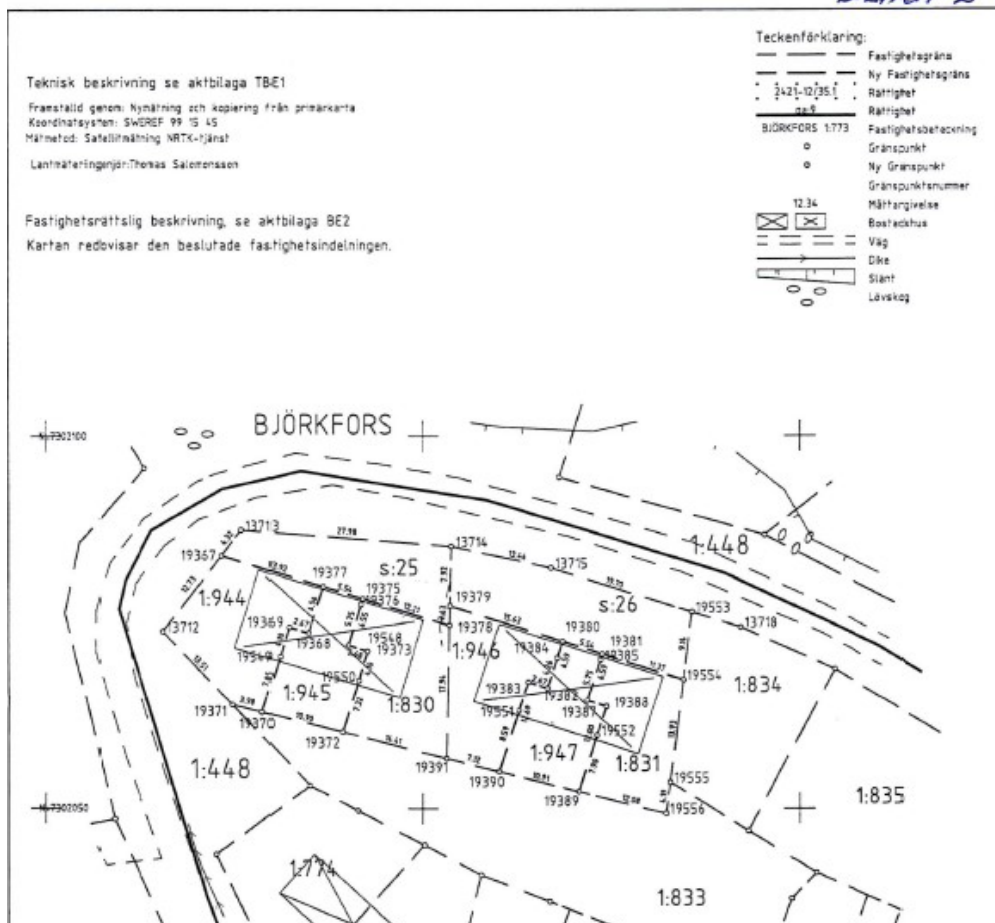
Enligt detaljplan har det markerats ett U-område parallellt med tomtgränsen mot gatan Fjällbacken. Det innebär att U-områdesgränsen mot vårt hus är nu markerad mot nordvästra hushörnet och vidare parallellt med tomtgränsen mot gatan ned mot naturryta. Vi motsätter oss det nya utseendet och undrar om ni verkligen kan konfiskera i stort sett hela tomten? Vi har anlagt altan och byggt förråd enligt bifogad bygglovsritning (bil. 1). Vi accepterar inget annat än att vår tomt ska ha samma utseende som när vi köpte den, enligt bifogad akt 2421-11/48 (bil. 2).

Enligt detaljplanen har S-områdena, S:25 och S:26, markerats som både S- och U-område? Vad är ändamålet med att lägga ut U-område inne på tomterna? Vatten-, avlopps-, el- och bredbandsledningar ligger väl i gatan och då finns ingen anledning att lägga U-område på tomterna. Vi skulle vilja se relationsritningar som finns för befintliga ledningar kring vår fastighet.





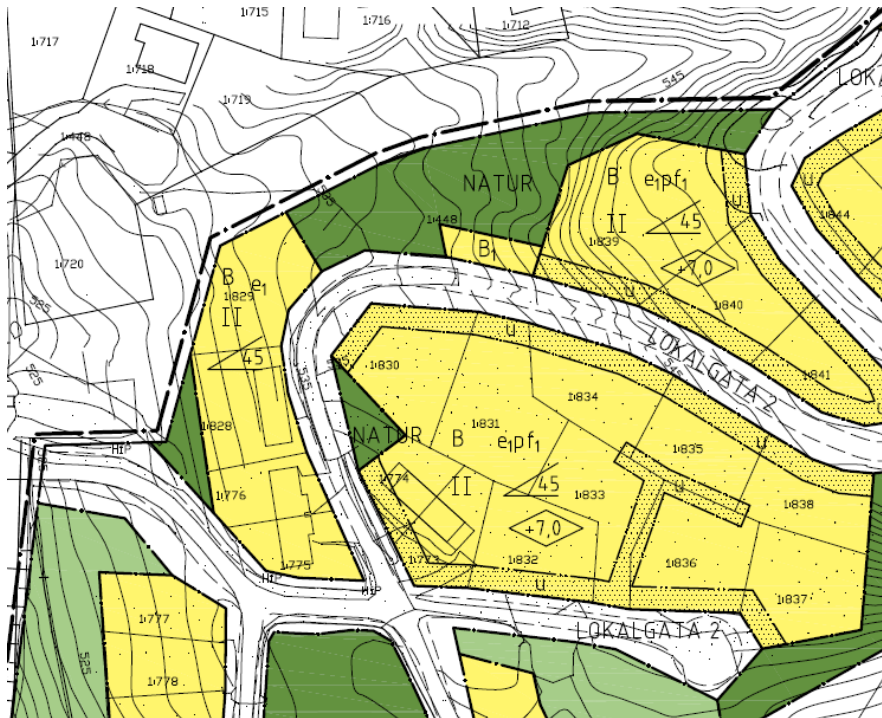
BILAGA 2



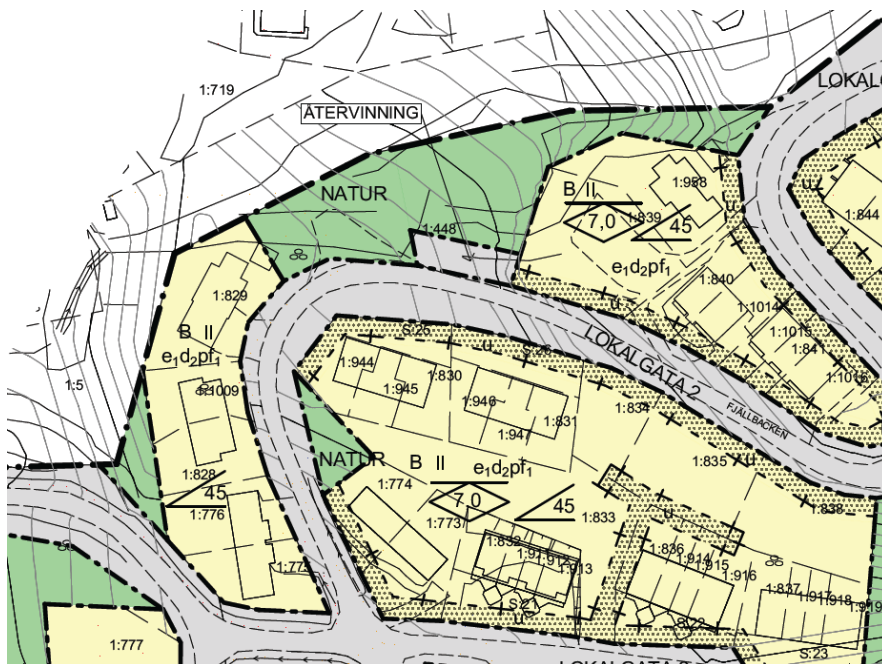
Bilaga 2 (utdrag från avstyckningsakt.)

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har inte förändrat något avseende prickmark utan det nu föreslagna detaljplanen är helt enligt gällande detaljplan, laga kraft 2011-10-29. Även om det är lagt prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) och u-område betyder det inte att ni inte kan äga marken. Planförslaget innebär således ingen förändring för er fastighet.

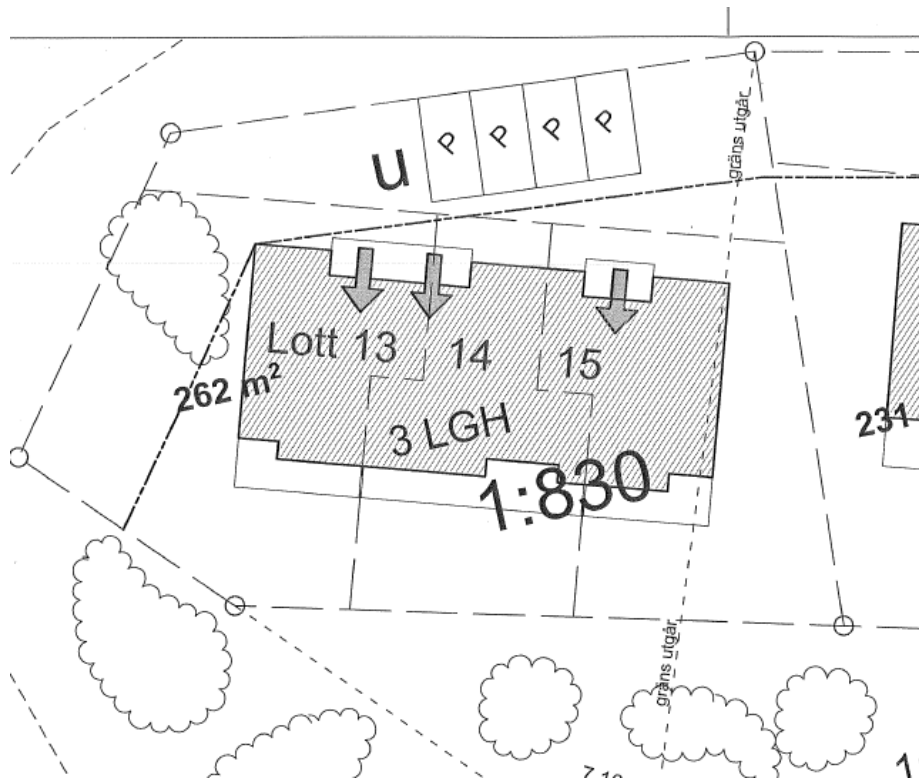


Utdrag från gällande detaljplan, laga kraft 2011-10-29.



Utdrag från nu föreslagna detaljplan.





Utdrag från lämnat bygglov för nybyggnad av fritidshus för aktuell fastighet (lott 13), daterat 2011-08-29.

### Ägarna av Björkfors 1:944, 1:945 och 1:830: Synpunkter på placering av ny Återvinning

Anläggande av en ny Återvinning på föreslagen yta finner vi direkt olämplig och osäker. Detta då placeringen är i anslutning till en skarp kurva med dolda siktförhållanden, i foten av en lång och relativt brant backe. I den tilltänkta placeringen är det en kraftig lutning i öst-västlig riktning om dryga 3 höjdmeter på en sträcka av 24 meter. Markens naturliga lutning gör att schaktningsarbetena i naturmarken och befintlig väg blir omfattande för att erhålla en någorlunda plan yta för uppställning och tömning av containrar och sopkärl. Lutningen gör att det dessutom blir problem att stanna och starta bilar i backen, speciellt vintertid då det idag är tillräckligt svårt att ta sig upp för backen. Sophämningsbilarna kommer ej på ett säkert sätt kunna stanna i backen för att tömma containrar och sopkärl, då det finns risk för att bilar på väg såväl uppför som nedför backen inte kan stanna utan risk att kanna mot sopbilen. De stora markarbetena riskerar återigen att bli problematisk för avledning av dagvatten från diken nedför Fjällbacken förbi Återvinningen.

Vårt förslag till annat läge på Återvinningens placering är på naturmarksytan mellan korsningarna Fjällbacken/Fjällutsikten, (fastigheterna 1:778 och 1:969) men att naturmarksytorna mot de två nämnda fastigheterna bör sparas så mycket som möjligt. Med placering enligt förslaget borde det räcka med en Återvinningsstation så planerad (och redan befintlig) Återvinning mitt emot fastigheten Björkfors 1:782 kan utgå. Området är plant, siktförhållanden är goda samt att det kommer att minska trafik i hela området då alla fordon passerar denna yta.



Vi undrar också vad som menas med Återvinning? Är det containrar för återvinning och sopkärl för sopor?

### **Synpunkter på exploatering av området**

Tillgängligheten till skidbackar från vårt område har försämrats väldigt mycket sedan vi förvärvade fastigheterna 2012. Nedfarten genom skogen till Fjällbacken från nedfartspisten till Guldbollen har försvunnit när Branten exploaterades. Ny Ski-street/skidspår har ej anlagts trots att ritning och plan finns. I en hållbar utveckling och exploatering av området så bör transporter till och från områden för såväl skidåkare som skoteråkare iordningställas. En fungerande Ski-In-Ski-Out transport för såväl alpint som längdskidor kan och bör ordnas skyndsamt för att minimera ytterligare skador och obehag än de som redan skett genom åren.

Vems ansvar är det att anslutningsspår/nedfarter till pister, övriga skidspår mm som finns beskrivna och inritade i Planbeskrivningen daterad 2018-05-02, dessa fanns redan i Emcons MKB-beskrivning daterad 2011-06-23 punkterna 4.1 och 5.1 Friluftsliv, ordnas och underhålls? I samma MKB, 2.1 Friluftsliv, har det angetts "Tanken med planen är att den skall utöka möjligheterna till friluftsliv och tillgänglighet till fjällen".

Då Kommunen tillåtit stora exploateringar nära Kungs- och Drottningledens sträckning genom områdena, Trollhöjden väster och öster samt Kungsplatån, har vi svårt att förstå när och hur detta skall/kommer genomföras?

Även anslutningsspåret till Centrumliften har försämrats och håller på att växa igen med sly och blivit trångt mot skogen när skoterparkeringen vid skidbron fylldes ut. Stora stenar styrdes då ut och rullade utför slänten och ner i ravinen.

Förslag till åtgärd, iordningställ skidspår från Ski-Street ner till Utsikten, röj bort sly från skotertunneln under Kungsvägen ned till skidbron nedanför skoterparkeringen. Fyll igen svackan nedanför skoterparkering och bredda/röj bort sly så att pistmaskin kan pista transportled. Dessa åtgärder kommer att gagna såväl längdskidåkare på väg mellan Elljusspåret-Drottningleden, alpinskiid-snowboardåkare samt skoteråkare.

Vidare anser vi att exploitören våldför sig på naturen, material styrs ut naturen och in i skogen, träd vräks omkull, vägar grävs av mm, vilket innebär att tillgängligheten till Kungsleden, pister och skidspår blir allt svårare. Under de sex år som vi haft våra hus har tillgängligheten begränsats mer och mer för varje säsong.

Det står så fint i alla planer att det skall göras i ordning och öka tillgängligheten, men när blir det verklighet? Kommunen har väl skyldighet att se till att det som lovas i alla planer verkligen uppfylls och inom en rimlig tid?

### **Kommunens kommentar:**

#### **Synpunkter på placering av ny Återvinning**

Den plats som ogillas tas bort, se tidigare kommentarer.

### **Synpunkter på exploatering av området**

Det aktuella detaljplaneförslaget tar inte bort möjligheten att med skidor ta sig mellan låg- och högzon.



I planbeskrivningen på sid 10 står följande *"Från elljusspåret skall det vara möjligt att pista ett längdspår utmed Mortsbäckens strand fram till skidliften utan att behöva korsa bil- eller skotertrafik. Dessutom kommer ett pistbart skidspår att anläggas som förbinder Näverskogen med Kungsleden. På detta sätt kopplas alla längdspår inom låglänta områden (lågzone) ihop med Kungsledens vinterspår och vidare upp till samtliga längdspår uppe på högzone."*. Exakt spårsträckning stäms av på plats. God skyltning efter skidspår som varnar för branta backar o.s.v. är något som exploatör måste tänka på.

För att ytterligare säkerställa detta ska dessa frågor behandlas i det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatör. I och med detta kommer genomförandet att säkerställas. Marklov har givits för ett pistbart skidspår mellan Näverskogen och Kungsleden och markarbeten har påbörjats.

Kommun delar fastighetsägarens synpunkter att byggherrar/exploatören många gånger har utfört allt för stora ingrepp vid byggskedet, av både iordningsställande av vägar och tomter. Detta har kommunen framfört till exploatör som håller med och har för avsikt att i kommande arbeten ska noggrannare mätningar utföras av vägdragningar. Problemen som exploatören upplever är att man inte hinner vara med och styra upp de entreprenörer som utför själva markarbetena. Kommunen ska också styra upp genomförandet genom att exploateringsavtal samt att kontroll av efterlevnad styrs upp.

#### **Ägarna av Björkfors 1:778:**

Vi emotsäger oss föreslagen detaljplan där vår tomt 1:778 i Hemavan ingår. Detta då flera faktorer med restriktioner gällande begränsningar av byggnationer inte är beskrivna vad dessa åtgärder i praktiken innebär. Det saknas därmed transparens och syfte.

Vad har kommunen för laga skäl att generellt kräva bygglov för komplementbyggnader i den nya detaljplanen? Att kräva bygglov för komplementbyggnader som exempelvis attefallshus emotsäger och förtar hela syftet med den byggnadsformen. Detta borde enligt vår mening uppmuntras för att skapa mer bäddar i Hemavan som möjliggör mer personer att vistas i Hemavan, vilket i sin tur i förlängningen ger mer skattepengar för Storumans kommun.

#### **Kommunens kommentar:**

I den gällande detaljplanen som vann laga kraft 2011-10-29 har man infört en begränsning av markens bebyggande – *"Fristående komplementhus får inte uppföras i anslutning till friliggande fritidshus med en eller två bostadsdelar."* Detta har kommunen försökt att styra upp i den nu framtagna detaljplanen med att införa utökad lovplikt enligt plan- och bygglagen 9 kap § 8 punkt 2 a, värdefull miljö. Utdrag ur planbeskrivningen: *"Tidigare har tätheten även begränsats genom att komplementbyggnader inte tillåts. Denna bestämmelse har ersatts med att bygglov krävs för friggebodar, attefallshus, små tillbyggnader m.m. då området utgör en värdefull miljö ur natursynpunkt."*

Det beskrivs ytterligare med att området bedöms utgöra en värdefull naturmark med karaktäristisk fjällvegetation och därför har det införts en bestämmelse om utökad lovplikt för bygglovbefriade åtgärder.



**Ställningstagande:**

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att planhandlingarna har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

**Medverkande tjänstemän**

Planhandläggare Ulrika Kjellsdotter, planerare/byggnadsinspektör Ulrik Norgren, samhällsbyggnadschef/stadsarkitekt Sonja Eliasson och plankonsult Magnus Knutsson (Arkivolt Arkitekter AB).

**Förslag**

Efter mindre genomförda justeringar föreslås att detaljplanen antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

Ulrika Kjellsdotter