



Förslag till detaljplan för Björkfors 1:448, 1:819, 1:850 m.fl., Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad 2017-12-15

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Syftet med den nya detaljplanen är att dels anpassa mark markområden i närheten av campingplatsen. Ett annat område berör befintliga s.k. skotergarage 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.

Samrådstid har hållits under tiden 2018-01-15- -2018-02-05. Länsstyrelsen beviljades förlängd samrådstid till och med 2018-02-09.

Vid samrådstidens slut har yttranden med frågeställningar erhållits från:

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen i Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Hälsa och säkerhet

Markförhållandena inom planområdet är komplexa och även om Statens geotekniska institut (SGI) yttrade sig över planförslaget i gällande plan har länsstyrelsen begärt ett nytt yttrande från SGI över det nu aktuella förslaget. Eftersom SGI har begärt förlängning av svarstiden kommer deras yttrande att skickas till kommunen, eventuellt med kompletterande synpunkter av Länsstyrelsen.

Byggnationer nära Mortsbäcken/Storbäcken innebär enligt den geotekniska undersökningen risk för ras och erosionsproblematik särskilt vid höga flöden som på grund av klimatförändringen kan komma att bli mer svåröversäglbara i framtiden. Därför är det särskilt viktigt att förhållandena kontrolleras regelbundet och att campingen kan stängas vid extrema förhållanden. Utifrån risker för ras och skred anser länsstyrelsen att det är bra att bostadsområdet i planområdets nordöstra del utgår i planförslaget.

Riksintresse

Planområdet berör riksintressen för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 § och



rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1 och 2 §§. Länsstyrelsen gör samma bedömning som i gällande plan att detaljplanen inte medför påtaglig skada på riksintresset för turism och friluftsliv samt friluftsliv.

Övrigt

Plankartan och bestämmelser

De rekommendationer för avstånd till slänkrön mm som finns i rapporten ”Beräkningar och resultat” från 2011-06-23 ska beaktas och plankartan och planbestämmelser bör därför kompletteras med relevanta bestämmelser.

I gällande plan finns planbestämmelsen **pf₁** som reglerar byggnadens placering vid förgårdslinjen inom tomtplatsen, men finns inte med i planförslaget. Flera kvarter har påbörjats och färdigställt fritidshusbebyggelse enligt gällande plan och kvarvarande obebyggda tomtplatser eller ersättnings bebyggelse kommer i planförslaget att ha andra förutsättningar. Om planbestämmelsen ska utgå bör planbeskrivningen kompletteras med en förklaring, då det inom planområdet finns terrängförhållanden som vid exploatering kräver viss uppfyllnad och därmed risker för ras/skred.

I avsnittet *Befintlig bebyggelse* i planbeskrivningen finns ett utdrag ur planbestämmelserna som anger att *Markfyll mer än 2,5 m får inte förekomma*. Denna planbestämmelse finns inte med, så om den ska ha rättslig verkan ska plankartan kompletteras med relevant planbestämmelse.

I kvarteret utmed Fjällutsikten saknas planbestämmelsen som reglerar exploateringen.

I planförslaget har bestämmelsen som reglerar tomtstorlekarna tagits bort i förhållande till gällande plan. Någon beskrivning till detta saknas i planbeskrivningen.

I avsnittet *Fordonstrafik, kollektivtrafik och bilparkering* i planbeskrivningen framförs att ett visst antal parkeringsplatser ska tillskapas per lägenhet. Om detta är ett krav ska relevant planbestämmelse ange detta.

Beträffande f.d. skjutvall mm anges en bestämmelse **y₁** att marken ska saneras. Samma bestämmelse finns i gällande plan från 2011 och det vore bra om det i planbeskrivningen redogörs för hur denna bestämmelse har efterlevts eller hur saneringen är planerat och vem som ansvarar för saneringen.

Strandskyddsområdet

Strandskydd gäller för Mortsbäcken/Storbäcken och återinträder vid ny



detaljplan. Delar av område med Centrumändamål och parkering väster om campingen som har tillkommit är belägen inom strandskyddat område. Dock finner länsstyrelsen att miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 2 kan göra skäl för dispens i detta fallet då det är belägen i andra led. Avsnittet Strandskydd i planbeskrivningen bör kompletteras med detta Planbeskrivningen.

Planen medger fri passage utmed Mortsbäcken/Storbäcken.

Naturmiljö

Planområdet ligger utanför skyddade områden, men även om platsen redan till viss del tagits i anspråk är det viktigt att bevara björkskogen och den naturliga vegetationen så mycket som möjligt både för naturvärdet och för att det i viss mån kan skyddas mot skred.

Miljöskydd

Avloppsreningsverket som betjänar Hemavan har idag ett tillstånd att ta emot 5000 pe. Verket har ett gammalt tillstånd utifrån miljöskyddslagen (daterat 1992). I den uträkning som kommunen redovisade 2017 till Naturvårdsverket kommer avloppsreningsverket behöva rena avloppsvatten från 8 400 pe inom 10 år.

Planförslaget medför en ökad exploatering som kommer att belasta reningsverket ytterligare, vilket kan vara olämpligt utifrån kapaciteten i avloppsreningsverket. Länsstyrelsen förordar därför att avloppsreningsverket måste omprövas och dimensioneras innan ytterligare avloppsvatten belastar reningsverket i Hemavan.

Kulturmiljö

Detaljplanen omfattar ett område som till stora delar redan är exploaterat. Inga fornlämningar finns registrerade inom området och förutsättningarna för att det skulle finnas någon okänd fornlämning inom detaljplanen är mycket små. Länsstyrelsen kommer därför inte att besluta om någon arkeologisk utredning inom området.

Miljöanalys vatten

Gällande skyddsområde med skyddsföreskrifter för Mortsbäckens ytvattentäkt ligger norr om planerat område och berör endast en begränsad del av detaljplanen. En råvattenledning från ytvattentäkten passerar enligt handlingarna planområdet.

Risker som angetts i arbetet med vattenskyddsområdet har bl a varit:
Grunling pga schaktning under byggtid, användning av tunnelbormmassor som



utfyllnadsmaterial, transporter, drivmedelshantering och höga flöden. Dessa risker har bedömts som ”hög sannolikhet” och kan ge allvarliga konsekvenser för täkten. Det kommande arbetet bör därför planeras och utföras så att riskerna kan undvikas.

Det är positivt att området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket minskar riskerna för negativ påverkan. I MKB:n framgår att bergvärme och oljeeldning medför risk för vattentäkten, något man bör ta hänsyn till i den fortsatta planeringen.

Dagvatten

Mortsbäcken betjänar Hemavan med dricksvatten. En ny grundvattentäkt är planerad men den är långt ifrån färdigställd. Behovet av skydd för Mortsbäcken kommer att kvarstå då den i framtiden är tänkt som reservvattentäkt.

Allt arbete måste därför genomföras med stor försiktighet, inte bara under byggtid utan även när området kommer att nyttjas fullt ut. Dagvattnet bör därför planeras så att det avrinner från Mortsbäcken.

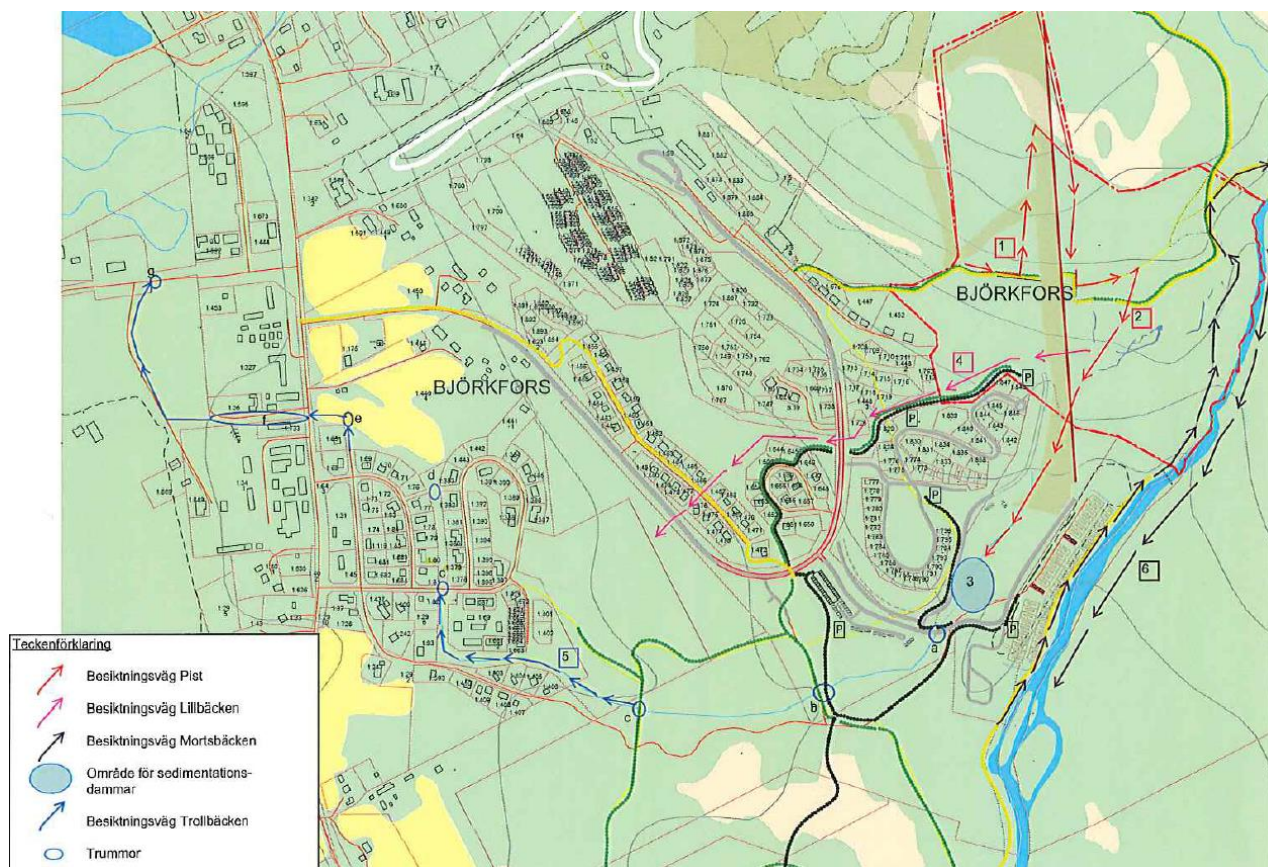
Grundvattenförekomsten, SE730570-146353 är väl beskriven.

Kommunens kommentar:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Hälsa och säkerhet

När det gäller risk för ras och erosionsproblematik har exploitören 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. Rapporten ska även omfatta bilder. En utvärdering av kontrollprogrammet ska utföras av kommunen tillsammans med exploitören hösten 2018.



Utdrag från kontrollprogram (Tyréns AB, 2013-09-20)

Övrigt

Plankartan och bestämmelser

Plankarta och bestämmelser ska ses över.

Strandskyddsområdet

Avsnittet Strandskydd i planbeskrivningen kompletteras med att även miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 2 kan göra skäl för dispens i detta fall då det är belägen i andra led. Planen medger fri passage utmed Mortsbäcken/Storbäcken.

Naturmiljön

Noteras.

Miljöskydd

Kommunen har bedömt att det befintliga kommunala avloppsreningsverket i Hemavan har kapacitet för just denna utbyggnad. Ett arbete pågår med ett förnyat tillstånd för avloppsreningsverket.



Miljöanalys vatten

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 bygglovhandläggare och tekniska avdelning och med koppling mot exploateringsavtal.

Dagvatten

Hur hantering av dagvatten ska ske utvecklas i planhandlingarna.

SGI (Statens geotekniska institut):

Geotekniskt underlag för förändringar detaljplan baseras på geotekniska utredningar utförda under 2011.

Risken för ras, skred och erosion inom aktuellt område är beroende nederbörd, ytvattenflöden, avrinnings- och dräneringsförhållanden samt grundvattennivåer inom området. I SGI:s yttrande 2011-08-31, gällande detaljplan som fastställdes 2011, framgår SGI:s synpunkter i ärendet.

Kommunens kommentar:

När det gäller risk för ras och erosionsproblematik har exploatören 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. Rapporten ska även omfatta bilder. En utvärdering av kontrollprogrammet ska utföras av kommunen tillsammans med exploatören hösten 2018.

Lantmäteriet:

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-12-15) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Grundkarta

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.
- Norrpil saknas.



- I grundkartan saknas traktnamn och fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.
- Befintliga gemensamhetsanläggningar och servitut samt beteckningar för dessa saknas i grundkartan.
- Administrativ gräns saknas i plankartan. Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt rekommendationerna vara en administrativ bestämmelse och ska därmed vara omgivet av administrativa gränser. Där administrativ gräns sammanfaller med egenskapsgräns skall en kombination av gränserna användas.

— + — + — + — +

Administrativ gräns.

+ - - + - - + - - + - -

Kombination av administrativ gräns och egenskapsgräns.

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Generellt för hela plankartan gäller att plangränser och användningsgränser inte överensstämmer med gällande fastighetsgränser. Finns det någon anledning till att kommunen valt att inte följa dem?

Lokalgata

På plankartan finns ett vitt område som har beteckningen LOKALGATA. Det saknas dock en sådan bestämmelse bland planbestämmelserna. Enligt Boverkets rekommendationer finns ingen användning som ska ha vit färg.

Utnyttjandegrad

Inom planområdet har en bestämmelse om största byggnadsarea per fastighet införts. Ingen bestämmelse finns om minsta fastighetsstorlek vilket medför konsekvensen att det är tillåtet att dela befintliga fastigheter och bygga mer. Har kommunen tänkt på den konsekvensen?

Markreservat y1

Kommunen har möjlighet att med stöd av PBL 4 kap 14 § möjlighet att införa planbestämmelser med villkor att marken ska saneras för att bygglov ska kunna beviljas eller startbesked kunna ges. Såsom planbestämmelsen y1 nu är utformad utgör den någon form av information? Den bör ses över så att den inte utgör ett markreservat.



Lokalgata 1

Det är inte möjligt att inkludera ett utfartsförbud i användningsbestämmelsen för allmän plats. Lokalgata är en användningsbestämmelse och utfartsförbud är en egenskapsbestämmelse.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartermark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Planbeskrivningen

Huvudmannaskap

Allmän platsmark inom planområdet har enskilt huvudmannaskap. När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap istället för kommunalt ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. I planbeskrivningen anges att enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom markområdet kommer användas som fritidshusområde vilket överensstämmer med PBL och där-till hörande rättspraxis och förarbeten.

Valet av huvudman får konsekvenser för såväl kommunen och fastighetsägarna som allmänheten. Förutom ekonomiska konsekvenser får valet av huvudman även konsekvenser vad gäller exempelvis genomförbarhet, handlingskraft, tillgänglighet och tillträde. Dessa konsekvenser bör redovisas i planbeskrivningen så att det blir tydligt för alla berörda.

Genomförandetid

Det saknas en motivering till varför ändring eller ersättning av plan kan ske när gällande plan ännu har genomförandetid.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.



För exploateringsavtal innebär det, när redovisning av innehållet saknas, att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att lämna råd enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL rörande avtalsinnehållet.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Gemensamhetsanläggningar

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det är fastighetsägarna som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platser. Det behöver förtydligas för vilka ändamål gemensamhetsanläggningar ska bildas och/eller vilka befintliga gemensamhetsanläggningar som ska omprövas (ga:9, ga:34 och ga:35?). Det saknas även redogörelse för de ersättningsregler som gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Ovanstående görs genom en eller flera anläggningsförrättningar. Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att inför-liva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. (Avstyckningar, bildande/omprövning av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter för kommunens va-ledningar.

Parkeringsytorna P1 och P2, ska de höra till centrumverksamheterna?

Servitut

Inom kvartersmarken N3 finns ett vägservitut till förmån för Björk-fors 1:850 som belastar Björkfors 1:819. Ska det vara kvar eller ska servitutet upphävas? Vem ansöker om och bekostar en sådan förrättning?

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen.



”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Framförallt, vilka gemensamhetsanläggningar kommer man få del i vilka kostnader kommer att uppstå till följd av det.

Dagvattenhantering vid enskilt huvudmannaskap

Uppmärksammas bör att den rättsliga situationen blir komplicerad när kommunen inte ansvarar för dagvattenhanteringen på allmän platsmark. Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) är inte tillämplig och det uppstår en avgränsningsproblematik om det är anläggningslagens regler eller miljöbalkens och lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhets (LSV) regler om markavvattning som blir tillämpliga. Av 1 § AL framgår uttryckligen att anläggningslagen inte gäller en allmän va-anläggning (som regleras av LAV). Vidare framgår att AL inte gäller i de fall där fråga om inrättande av anläggning gemensamt för flera fastigheter kan prövas av domstol eller annan myndighet enligt bestämmelser i annan författning än FBL. Exempel på sådana författningar är LSV och miljöbalken. Detta innebär således att det rättsliga läget är oklart vad gäller hanteringen av anläggningar för dagvatten belägna inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Delar av planen som bör förbättras

Ekvidistans

På plankartan finns ej angivet vilken ekvidistans som gäller för höjdkurvorna. Detta gör att det blir svårt att skaffa sig en uppfattning om höjdskillnaderna i området.

Kommunens kommentar:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Grundkarta

Grundkartan följer kartstandard enligt HMK-Ka (handbok till mätningsskugörelsen – Kartografi).



Plankartan kompletteras med koordinatsystem, norrpil, gränslinjer samt utskriftsformat och justering av användningsgränser.

Lokalgata

Plankartan justeras så att färgerna överensstämmer med planbestämmelserna.

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegraden justeras så den inte gäller per fastighet.

Markreservat y1

y1 tas bort från plankartan. Byggrätter som finns nu gällande detaljplan är nu ersatt med N1. Sanering av marken ska hanteras i exploateringsavtal.

Lokalgata 1

Plankartan justeras.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Planbeskrivningen kompletteras med att ledningsrätt eller servitut bör tecknas med ledningsägaren.

Planbeskrivningen

Huvudmannaskap

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av konsekvenser vid valet av huvudman.

Genomförandetid

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om varför planen ändras.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

Planbeskrivningen kompletteras med innehåll i exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande med avseende på gemensamhetsanläggningar.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Planbeskrivningen kompletteras med vem som initierar och bekostar fastighetsbildning vid genomförandet av planen.

Servitut

Planbeskrivningen kompletteras med avseende på servitut för vägen.



Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Planhandlingar kompletteras med en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Dagvattenhantering vid enskilt huvudmannaskap

Planbeskrivningen kompletteras med avseende på dagvattenhanteringen.

Delar av planen som bör förbättras

Ekvidistans

Plankartan kompletteras med ekvidistans för höjdkurvorna.

Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

Storumans kommun, tekniska avdelningen:

Vatten och avlopp

I plankarta finns bestämmelsen att VA-anläggningar skall vara utförda innan bygglov medges. Detsamma finns skrivet i planbeskrivningen. Denna skrivning får inte användas när kommunen ska vara huvudman.

I plankartan saknas u-områden för flertalet befintliga ledningssträckor för vatten och avlopp. Detta måste kompletteras.

Avfall

Kommunstyrelsen är positiv till att exploitören försöker hitta lösning i området för en större plats för avfallshantering i Kungsbackenområdet. Ifall detta inte är möjligt behövs fler små platser för återvinning/avfallshantering inne i området.

Kommunens kommentar:

Vatten och avlopp

Plankartan och planbeskrivningen justeras så denna skrivelse tas bort.

Plankartan justeras med u-områden för befintliga ledningar för VA.

Avfall

Tillgodoses.

Yttrande från företag

Skanova AB:

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

Kommunens kommentar: -



Yttrande från privatpersoner, föreningar m m

Ubmeje Tjeälddie:

Förslagen detaljplan ligger inom redan detaljplanerat område, men i den nya detaljplanetexten SKALL medtas följande: Ubmeje Tjeälddie vill understryka att all exploatering öster om Mortsbäcken / Mutserjåkkon inom renens åretruntmarker trivselland / betesområde kommer att nekas. Detta gäller bebyggelse, elljusspår, rastplatser, vindskydd och andra friluftsanslagningar samt broar / gångbroar över Mutserjåkkon.

Kommunens kommentar:

Tillgodoses.

Kungsvägens samfällighetsförening:

All utökning av byggrätter och därmed trafikbelastning på Kungsvägen ställer krav på separering av gång- och biltrafik. För detta har föreningen redogjort i särskild skrivelse till Mbn. Finns ingen finansiering av detta motsätter sig Kungsvägens sf ändring av detaljplanen i sin helhet vad avser fler byggrätter.

Kungsvägen sf har i övrigt synpunkter på:

Förtätning med fler byggrätter vid vägen Fjällbacken. Vi anser att föreslagen förtätning blir till men för samfällighetens förvaltning, främst snöröjning. Området som föreslås bilda ny byggbar tomt behöver samfälligheten som snöupplag. Idag är det en av få ytor snöröjaren kan lägga av snö på. Alternativet kan bli att transportera snö med lastbil eftersom flera av befintliga fastigheter och även vägen saknar naturlig avläggsplats. Området är dessutom nästan det enda som fortfarande har kvar sin björkskog vilken vi vill värna om. Placering av område för återvinning/sortering av hushållssopor blir fel ur trafiksäkerhetssynpunkt. Kungsvägen går här i en kurva som redan idag är riskabel genom att vägbanan även lutar. Ett återvinningsområde kommer att generera trafik ut och in i området som blir olämplig för trafiksäkerheten. Förslaget att ett återvinningsområde ska förvaltas av Kungsvägens samfällighetsförening är inte genomförbart. Föreningen kan inte ta på sig annat uppdrag, verksamhet, än de som getts enligt Lantmäteriets förrättning AC16264.

För Kungsvägens samfällighetsförening enligt styrelsemöte 2018-01-26

Kommunens kommentar:

Efter kontakt med Kungsvägens samfällighet kommer ett möte med Lantmäteriet att hållas angående GC-väg vecka 19/2018.



Förtätning av tomt i Fjällbacken tas bort och förblir naturmark med beteckningen NATUR.

Kommunen ska utreda vidare placering av återvinning/plats för sopkärl.

Björkfors Samfällighetsförening:

Björkfors Samfällighetsförening har alltid varit positiv till turismutvecklingen i Hemavan. Det är vi fortfarande! Därför är det med förvåning som vi har tagit del av förändrad plan av fritidsområde mellan Kungsvägen och Mortsbäcken.

I den detaljplan som idag råder har Storumans kommun och exploatören åtagit sig att säkerställa en skidpassage mellan hög- och lågzon utan att behöva korsa annan trafik. I det planförslag som är utskickat har man tagit bort den möjligheten, vilket omöjliggör att ta sig fram på längd-/turskidor och därigenom väsentligt inkräktar på möjligheter för rörligt friluftsliv.

Den campingplats som har byggts på tidigare skjutbanan är anlagd utanför rådande detaljplan (östra delen), vilket innebär att den stig som fanns längs med Mortsbäcken är överfylld av jordmassor. Enligt rådande plan skulle den stigen ha bevarats. Dessutom ska ett skidspår finnas mellan campingen och Mortsbäcken. Detta existerar inte idag och kan ej anläggas utan flytt av campingplatser.

Strandskyddet är borttaget utan att Björkfors Samfällighetsförening, som äger fiskerätten, underrättats. Föreningen har tidigare avstått från att överklaga lokaliseringen av campingplatsen, då vi litat på att stigen skulle vara kvar enligt plan.

Björkfors Samfällighetsförening begär att rådande plan ska genomföras innan någon förändring av planen genomförs. Detta gäller såväl tillgänglighet till byns fiskevatten, som skidspår mellan byn och fjället (anslutning till Kungsleden).

Vi tycker dessutom att det är märkligt att det reviderade planförslaget på sid 3 under rubriken "Planens bakgrund och syfte" står att "utifrån nuvarande plan har ett 70-tal fritidshus och en campingplats byggts runt en lift som leder in i Hemavans övriga pistsystem". Någon lift existerar inte. Däremot har man byggt en väg över upphuggen nedfart. I föreslagen planändring är skidbron över vägen borttagen. Det framgår inte av planförslaget hur skidåkarna ska ta sig ner till dalstationen. Vi drar slutsatsen att någon lift och nedfart inte kommer att färdigställas, vilket vi beklagar.



Kommunens kommentar:

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*”.

Planhandlingarna förtydligas kring skidspår och illustrationskarta revideras något. Exakt spårsträckning stäms av på plats. God skyltning efter skidspår som varnar för branta backar o.s.v. är något som exploitör måste tänka på.

Campingplatsen ligger inom rådande detaljplan och innebär ingen förändring däremot ska exploitör se till att området städas upp och stigen tillgängliggörs på ett bättre sätt. Allmänheten ska ha tillträde till Mortsbäcken. Strandskyddet hanteras i pågående planläggning.

Exploitören planerar att börja med förberedande arbeten för byggnation av liften under 2018. Den nämnda vägen samt skidbron över denna ligger utanför planområdet.



Översikt på förslag till skidspår mellan låg och högzon.



Förslag på spårdragning till Kungaleden.

Fastighetsägare Björkfors 1:651:

Här är våra synpunkter, som vi hoppas beaktas.

1. Husen/fastigheterna på **Kungshagsstigen** får inte bli höga. Högst 1,5 våningar. Som det ser ut nu blir de planerade fastigheterna väldigt dominerande och förändrar området radikalt. För vår del, inte minst utsikten. Det finns en ganska ny detaljplan som vi har varit med och tyckt till om (2010) och där var det ju enbart de låga skotergaragen som fanns med. Man kan förvänta sig en större långsiktighet i en detaljplan än så här, tycker vi. Att efter så här kort tid göra stora ingrepp i den beslutade detaljplanen är inte förenligt med vad som rimligtvis kan förväntas.
2. Vi har i tidigare yttranden (2010) påtalat vikten av att bevara de populära längdåkningsspåren (elljusspåret och Storbäcksspåret) och den fina natur som finns i dess närhet. Inte minst den unika björkskogen som finns i området där skidspåren finns. Skidspåren sköts sedan något år tillbaka förtjänstfullt genom Visit Storuman och lockar mer och mer besökare för varje år. Den närmaste framtiden kommer längdskidåkning att vara ett starkt konkurrensmedel för Hemavan såväl i högzon som i lågzon. Att planera bebyggelse och vägar i det här området som vad vi förstår kallas för **Trollhålsbäcken** är knappast förenligt med Hemavans långsiktiga dragningskraft och försvar av de unika naturvärden som finns där.

**Kommunens kommentar:**

1. Byggrätten närmast Fjällforsvägen regleras till att tillåta två våningar och längre sydväst där marken är i lägre nivå tillåts tre våningar.
2. Elljusspåret påverkas inte i föreslagen detaljplanen och kommer att vara kvar.

Fastighetsägare Björkfors 1:834:

Vi har önskemål om detaljplanen i Hemavan, det gäller kurvan på vägen fjällbacken som gränsar mot området näverskogen, (den mark som betecknas natur, nordost om fastigheten björkfors 1:829). Den vill vi ska bli betecknad N1, så den kan användas till skoterparkering för området fjällbacken.

Kommunens kommentar:

Området kommer att fortsätta att vara naturmark med beteckning NATUR samt plats för återvinning (i enlighet med gällande detaljplan).

Fastighetsägare Björkfors 1:834:

Jag har ett förslag till justering av den pågående detaljplaneuppdateringen (diarienummer 2016.0317-315).

Tänker på det område som betecknas **NATUR** enligt inklippt bild.

Det vore önskvärt att det området betecknades **N1** då det ligger väldigt strategiskt bra till för att tjäna som snöskoterparkering **alldeles intill befintlig skoterled genom området Näverskogen**.

Det kan då betjäna hela området med fritidshusbebyggelse utmed lokalgatan Fjällbacken. Enligt vad jag sett tidigare vintrar så nyttjas ytan alldeles intill texten **NATUR** i praktiken redan på sådant sätt.



**Kommunens kommentar:**

Området kommer att fortsätta att vara naturmark med beteckning NATUR samt plats för återvinning (i enlighet med gällande detaljplan).

Fastighetsägare Björkfors 1:945:

Min oro/fråga är vad som kommer hända med vattenavrinning/vägkvalité då förslag till ny tomt väster om 1:839 med parhus planeras där idag fungerande vattenavrinning går förbi och ner mot skoterled/bäck.

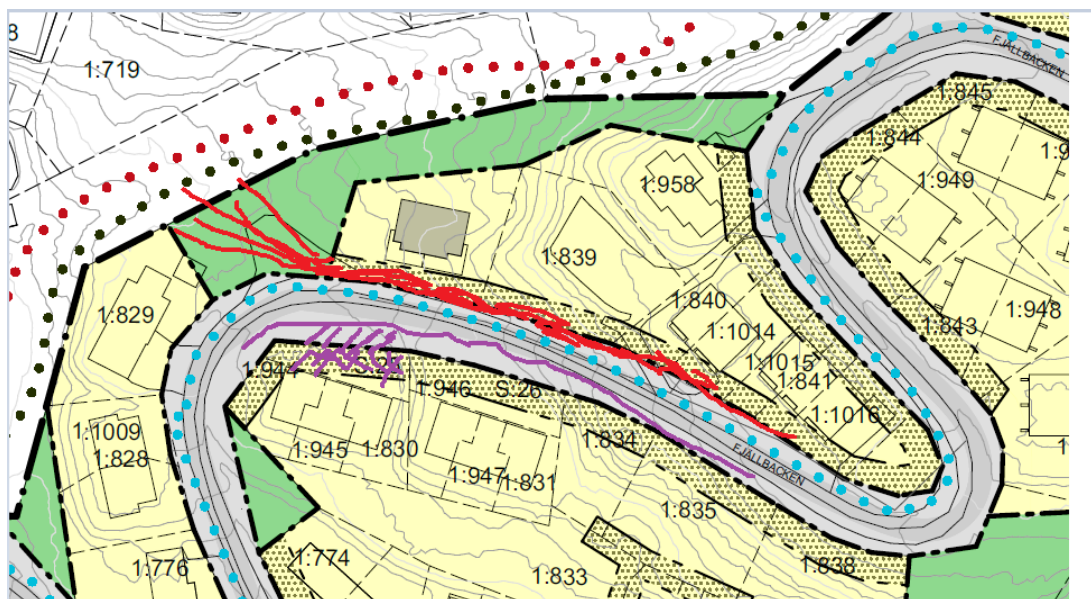
Då vi flyttade in våren 2012 gick vattnet ner längs Fjällbacken och rann slutligen in på vår parkeringsyta framför Fjällbacken 4 A-C (Björkfors 1:830, 1:944, 1:945). En mindre sjö bildades på vårvintern. Så även 2013 då försök med trumma gjordes innan man senare på hösten 2013 dikade ur norr om Fjällbacken och fick en fungerande vattenavrinning och stabila vägförhållanden. Från början (2012-2013) på vårvintern (v10-18) var vägbanan täckt med is, mjuk och ojämn vägbana med "gungfly" med dikeskörning (ungefär vid nya tomtförslaget) eller avbrutet försök och backa ner och ta högre fart som följd. Så är idag sällan fallet vilket har gett en tryggare trafiksituation för oss boende och de som skall upp till "Övre Fjällbacken".

Vart skall allt vatten ledas bort?

Hur skall allt vatten ledas bort? Trummor fungerar bättre i södra Sverige än i Fjällvärlden.

Hur skall bilvägen hållas i bra skick med den nya vattenlösningen?

Det har ju tillkommit byggnader längs Fjällbacken som sent som i höst/vinter där tidigare en del vatten leddes ner för slänten (1:834, 1:835) delar av dessa vatten/snömängder kommer ju rimligen ner längs Fjällbacken numera.



RÖTT streck visar nuvarande dike för avrinning av vatten ner till bäcken/skoterleden.

LILA streck visar tidigare avrinning ner längs vägen och in på vår parkering i slutet av Fjällbacken 4 A-C. Tanken var att vattnet via trummor skulle ledas bort men dessa frös igen och is/vattensituationen i samband med snö/issmältning var ej tillfredställande.

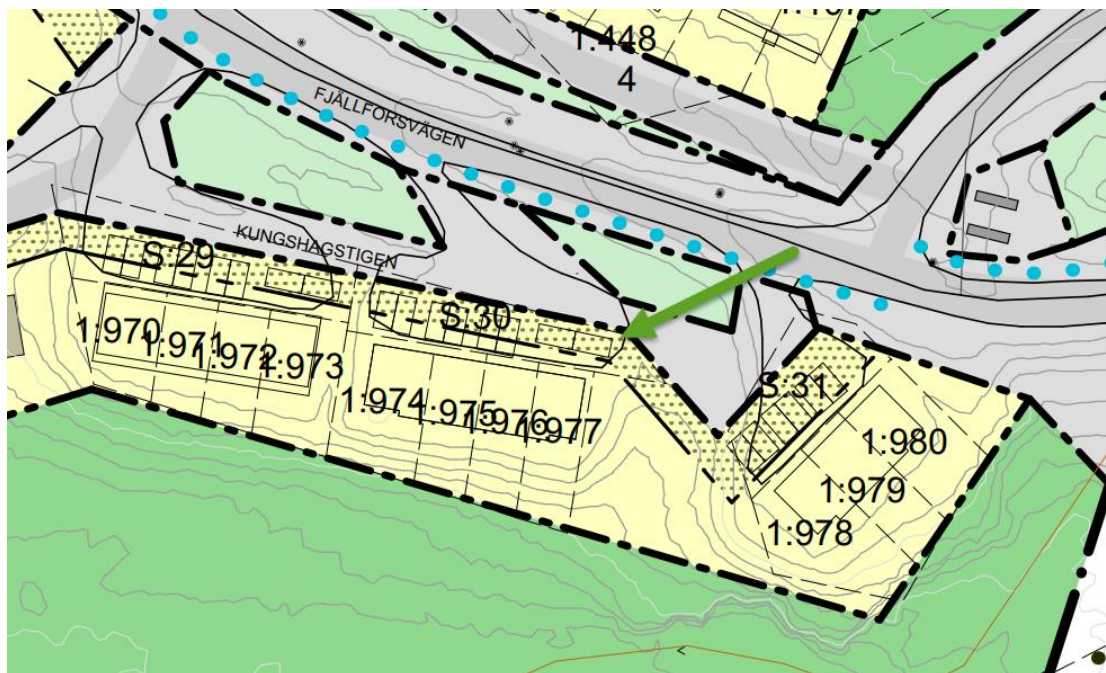
Även vägbanan var påtagligt mjukare och instabilare tidigare. Fjällbacken är ganska brant och de bilar som saknar 4WD har problem vid vissa väglag. Dessa problem är påtagligt mindre de senaste 3-4 åren då vattenavrinning fungerar via dike norr om Fjällbacken.

Kommunens kommentar:

Området kommer att fortsätta att vara naturmark med beteckning NATUR samt plats för återvinning (i enlighet med gällande detaljplan).

Fastighetsägare Björkfors 1:977:

Skickade in synpunkter i Måndags men fick mailet i retur p.g.a Internetproblemen hos AC Net så jag hoppas det går bra att skicka det "en dag sent" – har inget direkt att invända mot förslaget utöver att våra parkeringsplatser är omritade på ett sådant sätt som ej är möjligt att parkera på utanför Björkfors 1:977 (samma gäller Björkfors 1:973) – det måste även efter e.v vägjusteringar vara möjligt att parkera mot huset då de naturliga parkeringarna är i delningen mellan 974/975 samt 976/977 då det är en utstickande förrådsvägg. Att parkera två efter varandra fordon längs med vår fastighet är ej praktiskt möjligt-.



Kommunens kommentar:

Parkeringen kommer inte att förändras då det finns plats att parkera mot husen och kommer att vara kvar i nuvarande form.

Fastighetsägare Björkfors 1:1068:

Lämnar här synpunkter på förslaget till detaljplan Björkfors 1.448, 1:819, 1:850 mfl. fritidsområde mellan Kungsvägen och Mortsbäcken Hemavan.

1. Skotertrafik/skotergarage.

Skotergaragens placering idag är ur ett skoterstrategiskt perspektiv en bra placering.

Samtliga skoterleder från ovanliggande fritidsbebyggelse ansluter direkt mot garagen.

Störningar på intilliggande bebyggelse har en mindre påverkan på boende/fritidshusägare.

Skulle man flytta garagen så måste anslutande skoterleder anpassas vilket kommer att försvåras med hänsyn till det befintliga fastighetsbeståndet.

Jag anser att man i det läget kommer att få mer störande skotertrafik genom redan bebyggda delar samt också genom den föreslagna placeringen av lägenhetshus/vandrarhem (kungshagsstigen) där skotergaragen idag är placerade.



2. Kungshagsstigen.

De planerade lägenheterna och vandrarhemsplatserna på dagens skotergarageplats (kungshagsstigen) har enligt min åsikt för många våningar och är felaktigt placerade.

Dessa hus skymmer också utsikt på redan bebyggda hus ex. Snövallen och Johans väg vilket i sig är en allvarlig konsekvens då dessa hus är uppförda enligt en i sammanhanget ny detaljplan från 2011. Vid den försäljning som Storumans kommun gjorde för ex Snövallens tomter bör köpare ha kunnat lita på den detaljplan som låg fastställd då den så nyligt antagits.

Husen kommer heller inte att på ett bra sätt smälta in i miljön för området utan avviker på både i höjd och i sin gestaltning.

Här bör max 1.5 plans fritidshus finnas lika området i övrigt., dessa bör placeras på tänkt plats för skotergarage.

Lägenheterna ligger också lite för långt från centrum med ett perspektiv på närhet till service i centrum. Här utesluter man äldre personer som med all säkerhet inte klarar att promenera till och från centrum då kollektivtrafik saknas för området.

Jag anser att sån bebyggelse också ska kunna nyttjas för både äldre och barnfamiljer vilket då medför en placering närmare centrum.

3. **Trollhålsbäckens** planerade bebyggelse ser ut att ta plats från skidspårets område. Skidspåret ligger i en för ändamålet fin terräng blandat med myrar och lågväxande fjällskog och bör bevaras i sin helhet.

Anslutning och parkering fungerar idag utmärkt och spåret är lätt att hitta. Ska man flytta dess infart eller sträckning försvåras åtkomst o parkering. Den planerade bebyggelsen Trollhålsbäcken kommer att förhindra en bra funktion. Vi har idag en ökande trend o popularitet för längdskidåkning som vi verkligen ska värna om. Här åker många barnfamiljer samtidigt som det är ett bra spår för motionärer och elit.

Markens beskaffenheter är också väldigt varierade och här kommer stora insatser att krävas för både grundläggning o vägar.

Därför anser jag att man bör titta på alternativa placeringar av bebyggelsen med hänsyn till den stora kostnad som det medför att säkerställa underbyggnader och Va-anslutningar i dessa sämre markförhållanden.

4. **Trafikutredning ref 37767** säger att uppsamlingsgatorna inom området ska var 4,5 m breda, bla för att hastigheten på trafiken hålls nere.

Vägen upp till branten är idag ca 4,5 m vilket är för smalt att mötas på. Biltrafik som idag kör där består ofta av bil med släp. Här är ett möte med annat ekipage omöjligt.



Uppsamlingsvägen bör absolut breddas och det känns med hänsyn till den natur som finns som en väldigt stor insats och kan ev påverka den planerade bebyggelsen Fjällforsen ner mot bäcken.

Kommunens kommentar:

1. Befintliga skoterspår passerar i dagsläget området och i detaljplaneförslaget medför ingen förändring.
2. Byggrätten närmast Fjällforsvägen regleras till att tillåta två våningar och längre sydväst där marken är i lägre nivå tillåts tre våningar.
3. Elljusspåret påverkas inte i föreslagen detaljplanen och kommer att vara kvar.
4. Mötesplatser utmed nämnd väg ska iordningställas för att underlätta möten.

Fastighetsägare Björkfors 1:1071:

Vi köpte i Mars föregående år fastigheten Björkfors 1:1071. Avsikten med köpet är att vi under längre perioder året runt ska tillbringa i Hemavan. Det vi omgående såg var att förrådsmöjligheter saknades. Därför kontaktade vi vår granne boende permanent på Kungshagsvägen 5B. Vår gemensamma tanke var att uppföra ett dubbelförråd mellan huskropparna varefter vi kontaktade Storumans kommun. Tyvärr blev beskedet ett nej beroende på brandrisken.

Svaret gällande brandrisken har vi svårt att förstå eftersom man tidigare uppfört 2 st. kedjehuslängor om vardera 4 bostäder i varje strax nedanför Fjällforsvägen.

När vi kom hem till Bursiljum efter vår sista vistelse i Hemavan låg ett brev från Storumans kommun i postlådan. Brevet avsåg ovanstående samråd.

Det som gör mig glad är stycket gällande Planens syfte och jag citerar: " Ett annat område berör befintliga s.k. skotergarage 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.**"

Ett komplement till den idag gällande byggnadsstrukturen och att ändra byggrätter så att de bättre svarar mot marknadsbehoven är precis vad många fastighetsägare i Hemavan efterlyser.



En honnör till Storumans kommun som nu gör det lättare för fastighetsägare i Hemavan att anpassa sitt boende efter egna behov.

Kommunens kommentar:

Det aktuella planförslagets ändrade byggrätter gäller inte generellt inom planområdet utan endast området sydväst om Fjällforsvägen samt ett område nordväst om campingen.

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 genomförda förändringar föreslås att detaljplanen får ställas ut för granskning.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

Ulrika Kjellsdotter