



## **Förslag till detaljplan för Björkfors 1:342, 1:1018 m.fl. "Gondolbyn i Hemavan", Storumans kommun**

Förslag till detaljplan för Björkfors 1:342, 1:1018 m.fl. "Gondolbyn i Hemavan", Storumans kommun, Västerbottens län (planbesked 2017.0095), upprättad 2018-03-06, reviderad 2018-11-14.

Syftet med den nya planen är att möjliggöra för bostäder samt utöka och komplettera området kring liftsystemet med hotell, restauranger, kontor och skiduthyrning. För att inrymma parkeringsbehovet planläggs även en parkeringsplats på västra sidan om väg E12.

Planförslaget har tidigare varit ute för samråd under tiden 2018-03-14 till och med 2018-04-05. Inkomna synpunkter och kommunens kommentarer har redovisats i en samrådsredogörelse.

### GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Utlåtande med kommunens kommentarer efter granskningstiden avslutande. Granskning har skett under tiden 2018-11-21 till och med 2018-12-14. Länsstyrelsen har fått förlängd tid efter begäran, dock längst till och med 2018-12-18.

### **Yttranden från statliga myndigheter**

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

##### ***Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL***

Utifrån granskningshandlingarna har länsstyrelsen ingen erinran.

##### Motivering

###### *Riksintresse*

Väg E12 är utpekad som riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Med det avses att funktionen hos transportsystemet ska säkerställas. Genomförande av detaljplanen kan leda till viss negativ påverkan på riksintresset. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att denna påverkan inte kan sägas vara av sådan omfattning att *funktionen* hos transportsystemet inte säkerställs eller att det fortsatta nyttjandet av anläggningen påtagligt försvåras. Länsstyrelsen bedömer att de slutsatser som nås i trafikutredningen är rimliga. Ett antagande av detaljplanen i sin nuvarande form kräver ej att länsstyrelsen överprövar antagandet.

###### *Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion*

Länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet synpunkter kring risker för hälsa och säkerhet kopplat till detaljplanens genomförande och anläggande av parkeringsplats på den västra sidan av E12.



Länsstyrelsen vidhåller bedömningen att parkeringsplatsen, innan rumsligt separerad överfart har uppförts, kommer att leda till risker för hälsa och säkerhet och olyckor vid passage i plan från parkeringsplats till skidområde.

Detaljplanen medger dock i granskningshandlingarna byggande av bro och att sådan kommer tillstånd säkerställs genom exploateringsavtal. Länsstyrelsen utgår ifrån att tidpunkten för uppförandet av bron säkerställs i avtalet och då i så tidigt skede som möjligt inom projektet. Kravet på exploateringsavtal innebär att ett genomförande av detaljplanen beaktar trafiksäkerhet och säkerhet för oskyddade trafikanter på ett tillräckligt sätt.

**Kommunens kommentar:**

Storumans kommun har tillsammans med Trafikverket påbörjat en diskussion kring att titta på en eventuell sidoförskjutning av väg E12. Med anledning av denna planering har Trafikverket meddelat att man inte vill att kravet kring brolösning låses i en planbestämmelse. Däremot kan planen möjliggöra en bro om inte en sidoförskjutning av väg E12 kommer till. Under utredningstiden för en sidoförskjutning av väg E12 tillåts en passage i plan. Frågor kring uppförande av gångbro kommer att hanteras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören.

**Övrigt**

*Anslutning parkeringsplats till passage över E12*

Det område som kommunen anger ska användas av gående för att nå passage över E12 till och från parkeringsplatsen på västra sidan av vägen ingår inte i detaljplanen. Länsstyrelsen anser att detaljplanen måste säkerställa markåtkomst för detta område innan detaljplanen kan antas. Samrådsredogörelsen anger också att en hållbar och accepterad lösning av hur oskyddade trafikanter rör sig från den planerade parkeringsytan och till gondollift och andra målpunkter ska reserveras i plan.

**Kommunens kommentar:**

Exploatören har i avtal kommit överens med berörd fastighetsägare om en sträckning för en tillfällig lösning med gångväg från parkeringsplats. Under utredningstiden för en sidoförskjutning av väg E12 tillåts en passage i plan. Utifrån synpunkt från Trafikverket har parkeringsytan minskats ner. Frågor kring uppförande av gångbro kommer att hanteras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören.

*Sidoförskjutning av väg E12*

Länsstyrelsen anser att kommunen även fortsatt bör överväga detta alternativ, för att säkerställa en säker trafiksituation och därmed också undvika kravet på bro.

**Kommunens kommentar:**

Se tidigare kommentar

*Hydrologiska förhållanden, skyfallskartering*

Planbeskrivningen anger att grundvattennivån inom de nedre delarna av planområdet ligger ytligt. Jordarterna i området är mycket erosionskänsliga. Med detta i åtanke noterar kommunen att en funktionell och väl tilltagen dagvattenhantering samt flödesfördröjande åtgärder är av stor vikt.



Länsstyrelsen saknar dock en beskrivning av konsekvenser vid 100-årsregn. En skyfallskartering har nyligen tagits fram och denna redovisar dels flöden och dels vattendjup som uppstår vid ett 100-årsregn. Kommunen bör inför antagande beskriva konsekvenser för detaljplanen vid 100-årsregn.

**Kommunens kommentar:**

En beskrivning av konsekvenser av 100-årsregn ska inarbetas i planbeskrivningen.

**Statliga myndigheter**

*Trafikverket*

Länsstyrelsen har mottagit yttrande från Trafikverket. Kommunen bör beakta Trafikverkets synpunkter.

**Kommunens kommentar:**

Se kommunens kommentar under Trafikverkets yttrande.

**Lantmäteriet:**

**För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

*Huvudmannaskap*

Det framgår visserligen av rubriken "Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap" att planen har allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Vid olika huvudmannaskap inom olika delar av planen ska dock detta uttryckligen anges med en administrativ bestämmelse som på plankartan anges med a.

**Kommunens kommentar:**

Huvudmannaskapets utformning ska ses över. I plankartan införs en administrativ bestämmelse (a) för enskilt huvudmannaskap.

*Gemensamhetsanläggningar*

Lantmäteriet anser att redogörelsen för gemensamhetsanläggningar bör förtydligas. Dels så ska det anges att det är de blivande nya fastigheterna inom planområdet som avses anslutas till ga:45, inte planområdet så som det nu står. Dels så bör det framgå hur fastigheterna ska anslutas. Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter genom överenskommelse enligt 43 § AL eller vid förrättning för avstyckning i takt med att nya fastigheter bildas inom planen. Eller är syftet att genomföra en förrättning för att ompröva ga:45 och ansluta nybildade fastigheter när planområdet är utbyggt?

**Kommunens kommentar:**

Planbeskrivningen tydliggörs vad avser gemensamhetsanläggningar.

*Fastighetsbildning*

I redogörelsen för tänkta fastighetsbildningsåtgärder anges att del av Björkfors 1:943 ska avstyckas för natur, gata samt yta för avfall. Lantmäteriet vill påpeka att sen sådan fastighetsbildning inte bedöms förenlig med 3 kap. FBL. Har det övervägts att marken kan ligga kvar på Björkfors 1:943 alternativt regleras till den intilliggande fastigheten och ingå i det som blir återstoden av exploateringsfastigheten inom planområdet?



**Kommunens kommentar:**

Planbeskrivning justeras. Fastigheten ägs idag av Hemavan Ski Lodge AB och förvaltas av Solbakkens samfällighetsförening (Björkfors GA:45). Fastigheten ska fortsättningsvis vara i Hemavans Ski Logde AB`s ägo samt tillhöra befintlig gemensamhetsanläggning.

*Planbestämmelse finns men beteckning saknas i plankartan*

Bland planbestämmelserna finns bestämmelse om korsmark. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen på kartan. Detta behöver åtgärdas.

**Kommunens kommentar:**

Korsmark är inte längre aktuellt och tas därför bort från plankartan.

*För oprecisa bestämmelser om rättighetsområden*

I planförslaget finns bestämmelser enligt 4 kap 18 § 2 st PBL, d.v.s. s.k. bestämmelser om rättighetsområden. Enligt 4 kap 18 § 2 st PBL får kommunen i detaljplaner bestämma de servitut som ska bildas. Det innebär att kommunen i så fall ska bestämma exakt hur servituten ska utformas, till sin lydelse och vilka områden som ska belastas. Eftersom fastighetsindelingsbestämmelser har en direkt styrande verkan på fastighetsindelning, rättigheter m.m. är det viktigt att redovisningen av dessa är tydlig och att bestämmelserna är tillräckligt preciserade för att säkerställa en entydig tolkning både i planprocessen och vid genomförandet.

Den bestämmelse som finns i planförslaget är för oprecist utformad och uppfyller därför inte kraven i enligt 4 kap 18 § 2 st PBL.

Vid samråd framfördes synpunkter angående in- och utfart till parkeringen. Lantmäteriet noterar att utfartsförbudet nu har ändrats och planen har kompletterats med rättighetsområden. Dock kvarstår frågan hur in- och utfart till parkeringen och vattenverket är tänkta att lösas. Båda områden har enligt nuvarande planförslag direkt anslutning till E12. Behöver rätten till utfart regleras i detaljplanen? Kan inte in- och utfart lösas direkt till respektive område? Behöver utrymme tas i anspråk på det intilliggande området?

I planbeskrivningen anges att servitut behöver bildas via vattenverkstomten. Det finns dock rättighetsområde utlagt även på parkeringsfastigheten. Är tanken att ett ömsesidigt servitut ska bildas för den blivande vattenverks- respektive parkeringsfastigheten?

Lantmäteriet tolkar planen så att båda de blivande fastigheterna kommer att ha tillgång till allmän väg i och med ändringen av utfartsförbudet. Det är därmed inte av väsentlig betydelse att bilda servitut för någondera av de blivande fastigheterna. Rättighetsområdena kanske därmed bör tas bort.

**Kommunens kommentar:**

Planhandlingar förtydligas att det bara ska vara en utfart och att den kan placeras mitt i (över fastighetsgräns), men att servitut kan behövas om den placeras på den ena eller andra fastigheten.



*Bestämmelser om rättighetsområden – redovisning i planbeskrivningen*

När bestämmelser om fastighetsindelning respektive rättighetsområden (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), anläggningslagen (AL) och ledningsrättslagen (LL), se 4 kap 18 § 3 st PBL. För reglering av indelningen i *fastigheter* och *servitut* ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § 1 st (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap 18 § 3 st PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

**Kommunens kommentar:**

En detaljplanebestämmelse om områdets indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144).

Aktuell plan reglerar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**], markreservat för gemensamhetsanläggning för avfall och parkering [**g**] samt servitut avseende rätt till in-utfart [**a<sub>2</sub>**]. Regleringen bedöms vara förenlig med nämnda § vilket kommer att förtydligas i planbeskrivningen.

*Allmän plats*

Lantmäteriet noterar kommunens svar att inlösen inte är aktuellt. Det är dock viktigt att samtliga berörda kan förstå innebörden av planen och dess konsekvenser. Det behöver därför ändå framgå av planbeskrivningen att kommunen har rätt att lösa in mark som lagts ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Även att fastighetsägaren har rätt att begära att marken blir inlöst. Vidare ska det framgå vilken rätt till ersättning markägaren har. Lantmäteriet anser att regelverket kring rätt till inlösen och ersättning med stöd av planen ska framgå även om någon inlösen inte är aktuell i dagsläget. Rättigheterna och skyldigheterna för kommunen gällande allmän plats träder in som en konsekvens av planen även om någon inlösen inte är planerad.

**Kommunens kommentar:**

Information om inlösen kommer att kompletteras planbeskrivningen. Någon inlösen är inte aktuell då enskilt huvudmannaskap regleras på plankartan.

**Delar av planen som bör förbättras**

*Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer*

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant [Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#), tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkt: ·





- Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Se s. 53 i [Boverkets konsekvensutredning](#) inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.
- Det finns ingen användning som ska vit färg enligt rekommendationerna.

**Kommunens kommentar:**

Synpunkten noteras.

*Övriga frågor*

Vad är det för vattendrag som är karterat mellan Storavan och Umeälven? Lantmäteriet har inte kunnat hitta någonting angivet i planbeskrivningen angående strandskydd.

I planbeskrivningen anges att förutsättningar för tredimensionell fastighetsbildning har skapats genom kombination av användningar. Det är till viss del korrekt. Men möjlighet att bilda 3D-fastigheter kan finnas även om ett kvarter endast har en användning angiven. Finns det en faktisk tanke om att 3D-fastigheter ska bildas vid plangenomförandet. Om det finns en sådan tanke så anser Lantmäteriet att det bör beskrivas mer utförligt hur man tänker sig 3D-fastighetsbildning inom planen. Om det inte finns någon plan för att bilda 3D-fastighet så kanske det är bättre att helt utelämna frågan ur planhandlingarna. Skrivningen i nuvarande utformning ger inte någon ledning för plangenomförandet.

**Kommunens kommentar:**

Aktuellt vattendrag ligger 180 meter från planområdet vilket medför att planen inte berörs av strandskydd och det kommer att förtydligas i planbeskrivningen. Texten om 3D-fastigheter kommer att utgå då detta inte är aktuellt.

**Trafikverket:**

Trafikverket motsätter sig förslaget till detaljplan för Björkfors 1:1018, del av Björkfors 1:342 med flera, Gondolbyn i Hemavan, Storumans kommun.

Planförslaget berör väg E12. Vägen är utpekad som riksintresse för kommunikationer, och ska därmed skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Riksintresset och eventuell påverkan på det bör framgå av planbeskrivningen. Riksintresset omfattar samtliga delar av anläggningen och eventuella framtida utbyggnadsbehov. Hänsyn måste också tas till riksintressets influensområden. E12 är TEN-T klassat och utpekad som viktig för tillgänglighet i funktionellt prioriterat vägnät.

Trafikverket vill framhålla att E12 är primär transportled för farligt gods. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet.

Trafikverket noterar att kommunen i planbeskrivningen redovisar att "den trafik som alstras av planområdet kan dock påverka funktionen av väg E12 avseende ökad trafik,



lägre hastighet och konflikter med oskyddade trafikanter." Trafikverket ställer sig bakom kommunens beskrivning och anser att planförslaget skadar riksintresset E12.

Trafikverkets har ett ansvar att bevaka trafiksäkerhet på den statliga infrastrukturen. Planen skapar brister i trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter då den inte säkerställer krav på planskildhet i etapp 1.

Planområdet bör omfatta all mark som krävs för dess genomförande och funktion. Etapp 1-3 säkerställer inte hur oskyddade trafikanter ska ta sig till passagen i plan över E12, som tillfälligt planeras att nyttjas.

Trafikverket noterar att kommunens egen trafikanalys konstaterar att "Trafiklösningen med passage i plan kan accepteras så länge merparten av skidåkarna har möjlighet att parkera på samma sida som liftsystemet". Trafikverket vill påpeka att redan i etapp 1 (170/170) är antalet parkeringar lika i antal på båda sidor av väg E12 och i etapp 2 är merparten på västra sidan av E12 (240/170).

Parkeringen på västra sidan om E12 omfattar, enligt planhandlingen, 400 parkeringar vilket kan ge upp till ca 1600 oskyddade med alpin utrustning som ska passera E12 i plan och troligen koncentrerat till tider för liftöppning samt stängning. Trafikverket noterar även att kommunen i samrådsredogörelsen anger att det handlar om 500 parkeringar på västra sidan.

Trafikverket anser att planen inte är genomförbar i sin nuvarande utformning förrän i etapp 4, då den inte har säkrat mark för att ta sig till den passage i plan som hänvisas till under utbyggnads etapp 1-3.

Trafikverket kräver att detaljplanen ska säkra att planskild passage av E12 ska genomföras i första etappen av planområdets utbyggnad. Plankartan behöver kompletteras med detta krav. Det måste i planbeskrivningen framgå hur drift och underhåll av planskildheten ska ske.

Trafikverket har öppnat för en dialog om lösning som är långsiktigt hållbar och trafiksäker samt möjliggör för exploatering på ett samlat och funktionellt sätt på en sida av E12. Trafikverket har även öppnat för att en statlig medfinansiering av en sådan lösning kan vara möjlig.

Kommunen har i trafikutredning förkastat alternativet om sidoförskjutning av E12 utan dialog med Trafikverket.

#### *Övrigt*

Sid. 16 "Skyddszon" bör bytas ut till "säkerhetszon" om det är avståndet till E12 som avses.

Sid 18 Storumans kommun har en avsiktsförklaring (2012) med Trafikverket där kommunen har ansvar för att ta fram en trafikstrategi för Hemavan (funktion, parallellt nät, hastigheter) samt översyn av parallellt gång- och cykelnät i Hemavan, speciellt med koppling till identifierade målpunkter. Kommunen avser också bevaka trafiksäkerheten vid nya etableringar och säkerställa kompletteringslösningar vid behov, ex genom krav i detaljplan.

Trafikverket anser inte att kommunen, i enlighet med avsiktsförklaringen, tar ansvar för planeringen då planen inte visar på något parallellnät för varken gång- och cykel eller bil.



Snarare fortsätter kommunen dra oskyddade mot E12 trots att målpunkter finns inne i planområdet och fortsätter betrakta E12 som en lokalgata. Gång- och cykelvägens placering längs E12 är olycklig då den skapar en bredare målpunkt för parkeringen genom hela sin sträckning längs vägen, det blir mer inbjudande att passera var som helst från parkeringen.

Sid 20 Trafikverket bestrider att hastighetsnedsättning ska utökas förbi hela detaljplaneområdet. Trafikverket anser att det geografiska området för hastighets-sänkning inte ska utökas till att omfatta mer än nuvarande tätortsområde. Det skulle få negativa konsekvenser för den långväga gods- och persontrafikens framkomlighet.

Sid 22 Planbeskrivning behöver förtydligas. Gång- och cykelväg avslutas vid den nya busshållplatsen och inte vid infarten som texten anger.

Sid 27 Planbeskrivningen behöver förtydligas. Säkerhetszon för detaljplaneområdet följer hastighetsgränsen. Där det är 9m för 90 km och 7m för 70 km. Generellt tillåter Trafikverket inte ny bebyggelse inom 30m från vägområdet. Vägområdet omfattar förutom vägbanan även tillhörande diken och slänter. Trafikverkets riktlinje för bebyggelsefritt avstånd från E-väg ska följas om inte annat är överenskommet. Redan i samrådskedet påtalade både Trafikverket och Länsstyrelsen att bebyggelsefritt avstånd ska följas om inte annat medges. Planförslaget bör justeras så att 30 m från vägområdet följs för "övrig bebyggelse".

#### **Kommunens kommentar:**

Storumans kommun har tillsammans med Trafikverket påbörjat en diskussion kring att titta på en eventuell sidoförskjutning av väg E12. Med anledning av denna planering har Trafikverket meddelat att man inte vill att kravet kring brolösning låses i en planbestämmelse. Däremot kan planen möjliggöra en bro om inte en sidoförskjutning av väg E12 kommer till. Under utredningstiden för en sidoförskjutning av väg E12 tillåts en passage i plan. Frågor kring uppförande av gångbro kommer att hanteras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören. Ett avtal ska även upprättas mellan kommunen och Trafikverket gällande bronns ägande, byggande och underhåll.

Skyddszon ändras till säkerhetszon.

Som kommunen nämner i både samrådsredogörelsen och planbeskrivningen (sidan 22) så planeras Hemavan att utvecklas med ytterligare alpint område, handel, restauranger och bostäder västerut mot Syterbäcken och därför planeras det för en parallellt gång-cykelväg. Detta överensstämmer med fördjupad översiktsplan för Hemavan. Gång- och cykelväg avses dock inte anläggas i detta skede utan lokalgatan kan tills vidare fungera även för gång- och cykeltrafik tills behov uppstår. Då både diken och slänter kommer att separera väg E12 och framtida gång- och cykelväg kommer det inte att inbjuda till att passera var som helst. Under högsäsong, kommer också snövallar finnas som inte heller inbjuder till passage. I gällande detaljplan för området finns denna gång- och cykelväg parallellt med väg E12.





Utdrag från gällande detaljplan där GC-väg förlagts parallellt med väg E12.

Kommunen har i samråd med Trafikverket tagit beslut om 60 km/h fram till nu gällande gräns för tätbebyggt område, sydost väg 1118 (författning 2421-2018:0014, beslutad 2018-10-26). Detta förtydligas i planbeskrivningen. Kommunen har informerat Trafikverkets representant att man håller på att ta fram nytt förslag till tätbebyggt område då mycket har hänt sedan den nu gällande togs fram (1999). Om färdhastigheten ska ändras har vi inte diskuterat.

Planbeskrivning beskriver att "Befintlig gång- och cykelväg förlängs längs vägbanan på den östra sidan och norrut till busshållplatsen." Bilden som illustrerar detta är ett utdrag från Trafikverkets vägplan.

Säkerhetszonens bredd är beroende av högsta tillåten hastighet, trafikflöde (ÅDT) och identifierande risker och hur dessa kan hanteras. Med hänvisning till Trafikverkets webbplats så framgår att vid VR (Referenshastighet) 60 km/h samt 80 km/h är säkerhetszonen enligt tabell nedan:



VR	Sidoområdesutformning	Säkerhetszon (fritt till oeftergivliga hinder). Mått från vägbanekant. Avser sträckor utan vägräcke.
80	Flack släntutformning (lutning $\leq 1:4$ ) eller räcke	ADT-Dim > 8000: 8 m ADT-Dim 2000-8000: 7 m ADT-Dim 1000-2000: 6 m ADT-Dim <1000: 5 m
60	Släntlutning 1:3 eller räcke	3 m
40	Släntlutning 1:3 eller räcke	2 m

*Sidoområdesutformning för övergripande huvudväg/tätortsgenomfart.*

Enligt väglagen 47 § får inte byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. På väg E12 gäller 30 meter från vägområdet, kallat för **bebyggelsefritt avstånd**. Kommunen har utifrån riskanalys farligt gods valt att förlägga parkering med byggrätt för carport närmast E12 som skyddsbarriär. Området väster om väg E12 (området för vattenverket och parkering) ska mark som inte får förses med byggnad (prickad mark på plankartan) utökats till 30 meter från vägområdet.

Riskanalysen är uppdaterad avseende aktuell hastighet längs E12 (sänkningen från 70 km/h till 60 km/h samt flytt av skylt en bit västerut). I övrigt är det beräknat utifrån 90 km/h. Det är även förtydligat vad som gäller för den västra sidan. I genomförd riskanalys är riskerna värderade och förslag på riskreducerande åtgärder beskrivs vilket ligger till grund för att det generella avståndet om 30 meter kan minskas. Planen har anpassats till detta genom bebyggelsefritt avstånd från väg E12 respektive krav på brandskadad fasad. Planbeskrivningen ses över utifrån uppdaterad riskanalys.

### Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

**Storumans kommun, kommunstyrelsen via tekniska avdelningen:**

#### **Planbeskrivning**

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

Även servitut avseende rätt till in-/utfart till vattenverkstomten på den västra sidan av väg E12 via parkeringsområdet måste upprättas.

#### **Plankarta**

Plankartan ska visa vem som är huvudman för allmänna platser.



Det framgår inte vem som ska vara huvudman för den bro som byggs. Kommunstyrelsen anser att det inte ska vara kommunen utan det är lämpligare med enskilt huvudmannaskap.

Flera "användningar" i plankartan har vit färg. Dessa bör för tydlighetens skull få en färg.

**Kommunens kommentar:**

Möjlighet för servitut för in-/utfart avseende "vattenverkstomten" finns redan beskrivet i plankarta samt planbeskrivning. Angående huvudmannaskapet har det förtydligats med bestämmelse på plankartan.

Endast huvudsaklig användning redovisas med färg (ingen förändring).

**Yttranden från privatpersoner, föreningar m m**

**Styrelsen i Birgittas väg 135 samfällighetsförening:**

Den nya byggnaderna har nu presenterats i detaljplanen med nockhöjd, vilket vi efterfrågade i den första planen. Det är första steget att veta hur husen ska utformas. Om de nya byggnaderna byggs enligt angivna maxmått på 14,5 och 15,5 meters höjd och de högsta husen kommer att vara placerade så högt upp mot vårt område vill vi starkt motsätta oss detta. Byggnader så höga som 14-15 meter bör placeras med omsorg för både vårt områdes utsikt över dalen och även med tanke på skidturisters upplevelse av de storslagna omgivningarna i Hemavan. Höga hus i anslutning till skidbackarna kommer att totalt förändra känslan av frihet och natur som idag präglar Hemavan. Vi anser att utsikten och utemiljön i hela vårt område, Brigittas Väg 135 samfällighet och närliggande hus kommer att påverkas kraftigt negativt.

Därför anser vi att de nya byggnaderna på 3 våningar och 15 m i nockhöjd inte passar in i den omgivande miljön kring Solkatten. Längre ned mot väg E12 kan dessa byggnader ha en plats, vid bilvägen spelar det mindre roll hur omgivningarna ser ut. Och även vid Gondoliftens fot är det trevligt att ha utsikt över Artfjället när man väntar i kö eller pratar med andra turister. I dokumentationen har högfjällshotellet angetts som referens att det finns fyra våningar höga byggnader i området, det är en märklig slutsats.

Dels för att hotellet ligger högt upp och inga byggnader bakom sig, och att det är en bra bit från Gondolbyn. Så vår ansats i detta är att byggnader så höga som 15 meter bör byggas och placeras med omsorg, och så lågt ned som möjligt, för både oss som boende i fritidshusområdet i direkt anslutning till Gondolbyn, och även för skidturisters upplevelse i området.

**Kommunens kommentar:**

Utblickar mot fjällen finns idag i alla väderstreck för bakomvarande byggnader. Planförslaget kommer att begränsa dessa utblickar något från vissa av byggnadernas bottenvåningar. Illustrationen i planbeskrivningen saknar några nu uppförda byggnader och kommer därför att uppdateras. Förtydligande kommer även att ske vilka marknivåer



bakomvarande byggnader ligger på respektive vilka marknivåer nya byggnader hamnar på. Kommunen har tillsammans med exploatör kommit fram till att sänka tilltänkta hus A, E och H (se illustration nedan) till max 2 våningar med en högsta nockhöjd av 11,5 meter samt att minska området vid A husen. Påverkan bedöms vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i redan bebyggd miljö.

Kommunen gör den fortsatta bedömningen att utsikten i övrigt inte kommer att bli alltför påverkad.

**Ägare av fastigheten Björkfors 1:941:**

Jag äger bolaget Fjällspegeln AB som har 8 lägenheter efter Birgittas väg, Solbakken och som hyrs ut till turister. Jag har tidigare yttrat mig om detta förslag "Gondolbyn i Hemavan", framför allt över antal våningar och den tänkta takvinkeln, som kommer att skymma husen på bla Birgittas väg.

Det positiva i den förändring som gjorts sedan förra förslaget är att 5 våningshuset är ändrat och att man tydligare visar vilken nockhöjd som är tänkt på de nya husen.

Det är redovisat att skillnaden i marknivå mellan tänkt hus H och nedre raden på Birgittas väg är ca 7,5 m (sidan 29), med en tänkt nockhöjd på 14,5 m så kommer alltså nocken på tänkta nya hus att vara ca 7 m över marknivå på nedre husen på Birgitta väg och då nockhöjden på Birgittas väg är ca 7,5 m så visar det tydligt att husen inte bara skymmer lägenheter på plan 1 utan även på övre plan!

Ni skriver att "Det skall strävas efter att all ny bebyggelse harmoniserar med befintlig omkringliggande område ..." och vidare " Visionen är att Gondolbyn ska anpassas både gestaltnings- och höjdmässigt till dagens Hemavan" – hur kan ni tycka att hus med 3 våningar och 35 graders taklutning harmoniserar med omkringliggande bebyggelse då Solkatten har låg taklutning, SkiLodge hus har 20 graders taklutning och Fjällspegeln har 18 grader?

Jag tycker det är positivt att Hemavan utvecklas och att det investeras här i Hemavan men det som också är viktigt är att karaktären i Hemavan bibehålls och inte överexploateras.

Jag anser att antal våningar för husen E,F,G och H skall sänkas till 2 våningar och blir lika som husen J-R är tänkta och att takvinkel i området skall harmonisera med övrig bebyggelse, det vill säga upp till 20 grader.

**Kommunens kommentar:**

Se kommentar under *Styrelsen i Birgittas väg 135 samfällighetsförening*.

**Sammanställning över justeringar som utförts:**

- Det "mittersta" gula området (d.v.s byggnad E-H, se illustration nedan) möjliggörs hus F och G i 3 våningar (så som tidigare) och hus E och H möjliggörs i 2 våningar.
- Ett u-område för projekterade VA-ledningar är kompletterad.





- Vägområdena har setts över enligt genomförd vägprojektering (kvartersmarken har blivit något större). Vägområde = väg, dike och dikesslänt i bakkant + 0,5m.
- Område för bro har tagits bort över lokalgata och mot nordost (bron kommer att gå över GC-väg längs E12 och landa till höger om GC-väg).
- Bestämmelse om bro har reviderats så att bro KAN uppföras. Brofrågan måste i övrigt regleras helt i exploateringsavtalet såsom förutsättningarna är nu.
- Hus D enligt illustration kommer att uppföras i senare etapp vilket innebär att marken kommer att nyttjas som parkering tills vidare.
- P-området väster om E12 är minskad. Nu inryms cirka 300 platser här.
- Kilen åt nordväst vid byggnad A har setts över (minskats något) utifrån lämplighetsbedömning vid platsbesök, möjlig placering av kommande byggnader etc
- Husen A, E och H ändras till max 2 våningar med en högsta nockhöjd av 11,5 meter.



Illustration





**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 Mattias Åkerstedt och planarkitekt Johanna Söderholm (Tyréns AB).

**Förslag**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplan för Björkfors 1:342, 1:1018 m.fl. "Gondolbyn i Hemavan", Storumans kommun, Västerbottens län.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Ulrika Kjellsdotter