



Förslag till detaljplan för fastigheten Björkfors 1:34, Björkfors 1:733 m.fl., bostäder, motionshall m.m. vid Hemavans Fjällcenter, Storumans kommun, Västerbottens län

Förslag till detaljplan för fastigheten Björkfors 1:34, Björkfors 1:733 m.fl., bostäder m.m. vid Hemavans Fjällcenter, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad 2020-04-22.

Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av området med nya bostäder, verksamheter, utökad område för parkering, möjliggörande för nybyggnation av en motionshall/samlingslokal.

Informationsmöte

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-09-16, § 122, att innan ställningstagande av beslut om granskning ska kommunen inbjuda till ett fysiskt möte kring planförslaget som följer Folkhälsomyndighetens föreskrifter och rekommendation med anledning av Covid-19 (corona). Informationsmöte hölls i Hemavan den 4 juni 2021 och inbjudan gick ut till berörda fastighetsägare (enligt fastighetsförteckningen) som lämnat synpunkter under samrådtiden. Vid mötet presenterade kommunen förslag till rev. planförslag samt information lämnades från exploatör kring planer på att renovera simhallen samt tilltänkt utbyggnad av padelbanor m.m. Mötet kom överens om att ta fram bl.a. vybilder som visar tilltänkta byggnationer.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd tid har hållits under tiden 11 maj till och med 1 juni 2020. Vid samråd tidens slut har yttranden med frågeställningar erhållits från:

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap plan- och bygglagen (PBL)

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Utformning

Planbeskrivningen anger att byggnader ska utformas på så sätt att det är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2:a kap. 6§ PBL) samt att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan (8:a kap. 1§ PBL).

För att säkerställa denna intention krävs att planbestämmelserna kompletteras med väl valda utformningsbestämmelser.

Kommunens kommentar: Plankartans bestämmelser ska ses över vad gäller utformning.



Lantmäteriet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

-

Delar av planen som bör förbättras

-

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Planbestämmelser

Bland planbestämmelserna finns egenskapsbestämmelserna e₁, e₄ och e₅. Det kan tyckas något förvirrande att e₂ och e₃ saknas.

Kommunens kommentar: Eftersom inte alla planbestämmelser anges med en bokstav och indexnummer utan en del anges med symboler inom samma kategori kan det bli så.

Markägoförhållanden

Björkfors 1:122 saknas i uppräknigen av berörda fastigheter.

Kommunens kommentar: Det är ett misstag som justeras.

Tidigare beslut

Det kan med fördel förtydligas att nu gällande planer upphör att gälla inom planområdet för den nya detaljplanen.

Kommunens kommentar: Noteras.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för alla eller somliga allmänna platser ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Kommunens kommentar: Planbeskrivning förtydligas med att "den allmänna platsmarken (**GATA**), (**PARK**) och (**NATUR**) har enskilt huvudmannaskap eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger i omkringliggande områden. Större delen av vägnätet inom Hemavan sköts och underhålls av gemensamhetsanläggningar.

För (**VÄG**) gäller kommunalt huvudmannaskap eftersom väg E12 är statlig.

Kommunen har enligt 14:e kap. PBL rätt att lösa in mark som lagts ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägaren har även rätt att begära att allmän



platsmark som kommunen ska vara huvudman ska lösas in av kommunen. Någon inlösen är inte är aktuell då enskilt huvudmannaskap regleras på plankartan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I planbeskrivningen anges att Hemavan Fjällcenter AB kommer vara huvudman och ansvara för skötsel av allmän platsmark inom planområdet. Lantmäteriet vill härmed uppmärksamma kommunen på att den allmänna platsmarken med stor sannolikhet kommer att ingå i en nybildad gemensamhetsanläggning som samtliga berörda fastigheter kommer ha andelar i. En gemensamhetsanläggning förvaltas vanligtvis av en samfällighetsförening vilket innebär att föreningen är att anse som ansvarig för skötseln. Skrivningen bör således justeras.

Det anges även att ledningsnät för VA, el, värme m.m. beläget inom kvartersmark ägs och förvaltas av fastighetsägaren. Observera dock att de ledningar som omfattas av ledningsrätt är allmänna vilket innebär att de ägs och förvaltas av ledningsägaren, inte fastighetsägaren.

Kommunens kommentar: Planbeskrivning förtydligas kring ansvarsfördelning och huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

I planbeskrivningen finns en tabell som fint beskriver vilka förändringar som kommer ske för berörda fastigheter och rättigheter. Det saknas dock en beskrivning av vad som händer med vägservitut 2421-93/93.2, som belastar Björkfors 1:34.

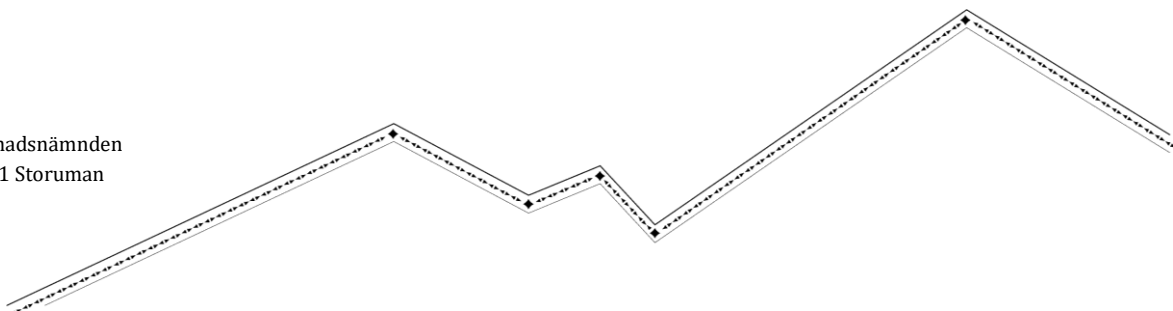
Det anges även att det behövs omprövning av gemensamhetsanläggning. Vad Lantmäteriet kan förstå efter genomläsning av planhandlingarna kommer det istället behövas nybildning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Skrivningen bör således justeras.

Kommunens kommentar: Planbeskrivning förtydligas kring fastighetsrättsliga frågor.

Övrigt

Lantmäteriet har i övrigt noterat att det saknas redogörelse för vad som kommer hända med de befintliga byggnader som behöver rivas vid plangenomförandet. Det finns exempelvis byggnader som enligt den digitala registerkartan är belägna inom område som enligt den nya detaljplanen ska användas som parkering. Dessa konsekvenser av planen bör också framgå av planbeskrivningen.

Kommunens kommentar: De två byggnader som är tänkt att rivas ligger centralt inom planområdet. De byggnader (förråd/garage) som ligger inom parkeringsytan med korsmark (marken får endast förses med komplementbyggnad) innebär ingen betydelse för planens genomförande.





Trafikverket:

Trafikverket har inget att erinra.

Kommunens kommentar: -

Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

Storumans kommun, Kommunstyrelsen:

Planbeskrivning

Plandata

I avsnittet markägoförhållanden (sid.3) – planområdet ska även omfatta del av Björkfors 1:122.

Kommunens kommentar: *Justeras.*

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I avsnittet Teknisk försörjning bör texten ändras enligt nedan (*kursiv stil*):

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och till-byggnad. Vid markarbeten bör berörda *ledningsägare*....

I avsnittet om Tele- och datakommunikation bör texten ändras enligt nedan (*kursiv stil*):
Skanova har markförlagd kopparkabel (telekabel) inom området som så långt det är möjligt bibehålls i nuvarande läge. *Storumans kommun (SumNet)* har optokabel (fiber/bredband) *inom området som så långt det är möjligt bibehålls i nuvarande läge.*
Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till *stadsnätet SumNet för bredbandstillgång.*
Exploatören/fastighetsägaren står för flytt/förändringar om inte annat finns överenskommet. Exploatören/fastighetsägaren tar kontakt med respektive *nätägare* för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

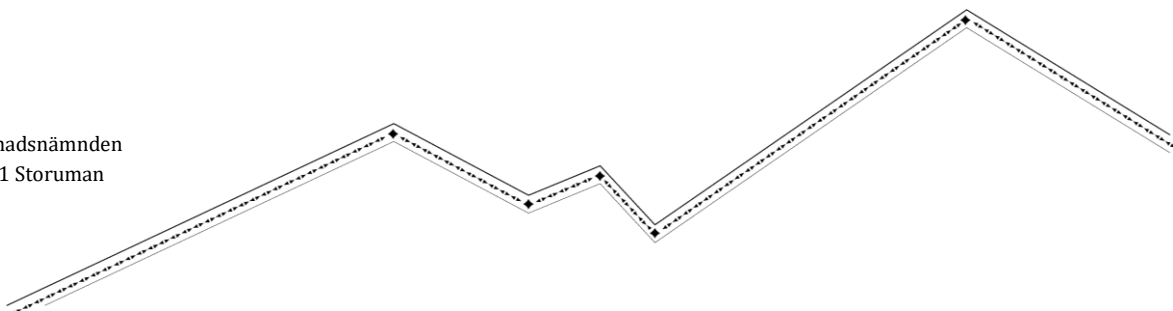
Skotertrafik – I kartan på sidan 16 finns förslag till skoterled markerad med röd linje. Skoterled för Björkfors 1:849 bör flyttas så långt norrut som möjligt för att möjliggöra p-platser inom fastigheten.

Kommunens kommentar: *Synpunkter tillgodoses.*

Tekniska frågor

Det behövs en utredning för att säkerställa att kapaciteten på kommunens va-ledningsnät är tillräcklig. Kommunen förutsätter att exploatören genomför denna. En dagvattenutredning behövs också för att hitta en bra lösning för omhändertagandet av dagvatten. Även den bör genomföras av exploatören.

Kommunens kommentar: *Synpunkt tillgodoses.*





Administrativa frågor

I avsnittet Ansvarsfördelning och huvudmannaskap står att ledningsnät för vatten, avlopp, el, värme med mera kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll. Flertalet ledningsägare har redan idag befintliga ledningar i kvartersmark som fortsättningsvis kommer att ägas och förvaltas av ledningsägaren. Texten behöver ses över.

Kommunens kommentar: Synpunkt tillgodoses.

Avtal

Frågan om behov av exploateringsavtal bör avgöras efter att dagvattenutredning och va-utredning är genomförd.

Kommunens kommentar: Synpunkt noteras.

Fastighetsrättsliga frågor

I tabellen fastighetsbildning, avseende Björkfors 1:733 samt Björkfors 1:849, behöver texten revideras i kolumnen "Förändringar". Servitutet revideras/upphävs för att möjliggöra åtkomst för utfart till E12 till förmån för Björkfors 1:733 respektive Björkfors 1:849. Även Björkfors 1:869 bör läggas till i tabellen för att säkra åtkomst till väg för denna fastighet.

Kommunens kommentar: Byggnaden på fastigheten Björkfors 1:869 är en flyghangar tillhörande flygplatsen och fastigheten har idag ett officiälservitut för att nyttja väg som belastar Björkfors 1:122, mot väster (akt 2421-09/39.1). Planhandlingarna justeras så att det möjliggörs för Björkfors 1:869 att få åtkomst till väg via planområdet över Björkfors 1:34.





Plankarta

I plankartan finns Renstigen angiven med enskilt huvudmannaskap genom beteckningen a₁. Gatan som ansluter från väg E12 nedre delen är angiven som kommunalt huvudmannaskap då det saknas beteckningen a₁. Även den gatan ska ha enskilt huvudmannaskap.

Vägen som i plankartan har beteckningen VÄG a₂ ska inte ha kommunalt huvudmannaskap även om marken kommer att bli kommunal.

U-område efter Renstogens västra sida önskar kommunen tio meter bred för att säkerställa åtkomst vid behov av eventuella åtgärder.

I plankartan finns inte bredbandsnätet skyddat med u-område.

Kommunens kommentar: *Hela Renstigen samt den södra utfarten i området omfattas av beteckningen a₁.*

Beteckningen VÄG åsyftar E12 med vägområde som ska ha kommunalt huvudmannaskap.

U-området justeras men då ledningarna ligger i vägområdet räcker det med ett mindre område än 10 meter.

I gällande detaljplan finns u-områden som är till för allmännyttiga underjordiska ledningar där även fiber bör ligga.

Yttrande från företag

Telia/Skanova Access AB (Skanova):

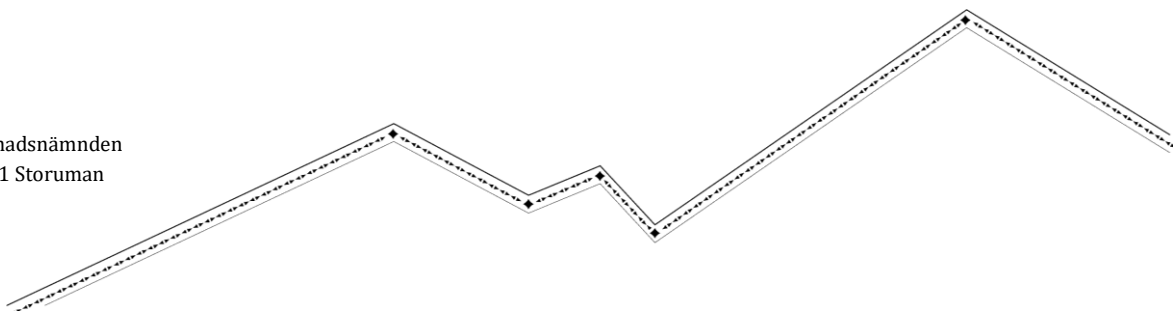
Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan

Skanova har markförlagd fiberkabel efter vägen. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. För att fastställa i vilken omfattningen Skanovas teleanläggningar berörs skall en besiktningsrapport upprättas när byggnationen fastställts.

Kommunens kommentar: *Synpunkt noteras.*

Vattenfall Eldistribution AB: Har inte yttrat sig

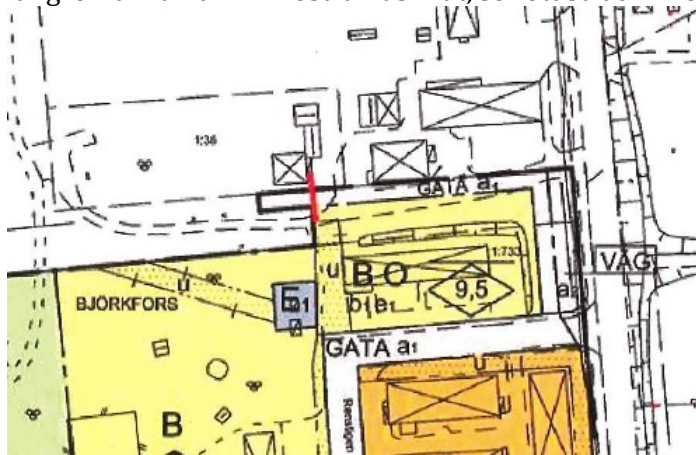




Yttrande från privatpersoner, föreningar m m

Ägare av fastigheten Björkfors 1:36:

Föreslagen vägsträckning till min fastighet (benämnd GATA a₁) ska inte sträcka sig längre fram än till min östra husknut, se rött sträck införd på plankartan nedan.



Kommunens kommentar: Synpunkten tillgodoses.

Ägare av fastigheten Björkfors 1:40:

Vi som direkt berörda grannar motsätter oss detaljplanförslaget i den form som förslaget ser ut. Det finns ett antal punkter som gör att vi ställer oss kritiska och ifrågasättande till detaljplanförslaget.

Tillåten byggnadshöjd på område avsett för bostäder

I föreslagen detaljplan har anläggningens ägare ansökt om att inom området "B" få möjligheten att bygga bostäder i ett byggnadsutförande på 7 våningar och en tillåten byggnadshöjd på hela 22m.

Vi ställer oss starkt ifrågasättande till kommunens pågående syn på hur man verkar vilja utveckla Hemavan som besöksort. Man gör i detaljplanen det möjligt att bygga det som kommer bli en stor koloss, ett kraftigt avvikande i byggnadsmönster som kommer stjåla utsikten inte bara för oss närboende men även för boende på Skogsvägen/Lassovägen/Skjutbanevägen, kanske helt upp till Oscars Väg. Det är konstigt att Storumans Kommun menar att detta ligger inom rimlig nivå för en referens till fördjupad översiktsplan:

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

I planförslaget står det även att:

"Det eftersträvas att ny bebyggelse harmoniserar med omgivningen och Hemavan i stort och att området blir en del av en helhet och en attraktivitet till ett växande Hemavan."



Vi finner det omöjligt att en byggnad/byggnader av denna storlek går att kombinera med ovan nämnda referens. Det är vi troligen säkra på att inte heller andra fastboende eller turister med boende i närområdet kommer att tycka. Ett tydligt exempel på att byggnader av denna dimension troligtvis inte är populärt hos närliggande fritidshusägare kan vi finna i Brf Storfjällets reaktion på detaljplanen gällande Björkfors 1:595 m.fl.

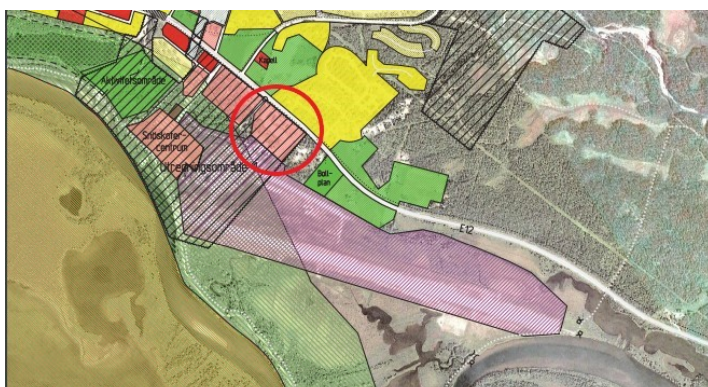
Det saknas idag inte mark att uppföra bostäder på, med det större området "Västerbyn" som har påbörjats i västra utkanten. Bortfaller all rimlig logik med att uppföra den planerade byggnationen. Besökare kommer årligen hit i stora mängder för att njuta av den vackra omgivningen, en 22m hög byggnad där den är placerad kommer att ta bort delar av den vackra omgivningen och istället bli en avskärmade syn för boende i östra delen av byn. Om byn hade saknat möjlighet för ytterligare bebyggelse hade detta varit en naturlig del i utvecklingen, men som det ser ut idag finns det ingenting i FöP som rättfärdigar en sådan ändring i detaljplanen.

Kommunens kommentar: Förslag till detaljplan har en planbestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd - " Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Med bestämmelser om högsta totalhöjd reglerar kommunen alltså den absolut högsta tillåtna höjden på en byggnad" (Källa: Boverket). Kommunen ska dock se över utformning av tillkommande ny bebyggelse, t.ex. kan man i detaljplan ange att endast en viss procent inom området får ha högre totalhöjd.

Redan idag finns befintliga byggnader som räknas som högre än två våningar inom och strax intill planområdet. Cirka 60 meter väster från området där förslaget om högsta totalhöjd med 22 meter finns en befintlig byggnad med nockhöjd om drygt 15 meter.

Avvikande från FöP

Med önskad detaljplansändring önskar man göra ett tydligt avvikande från befintlig FöP då man önskar skapa bostäder på detaljplaneområdet. Man går från att vara en verksamhet med tillfällig vistelse till att bli av mer permanent karaktär.



Förklaringar:			
	Helårsboende		Skyddsvärd jordbruksmark
	Fritidsboende		Flygplats
	Utredningsområde		Reningsverk, transformator
	Handel, service		Snöskoter - Förbudsområde
	Turistanläggning, boende/service		Område för motorsport
	Annan service (förskola, kyrka)		Riksintresse - Naturvård
	Småindustri, upplag		Riksintresse - Kulturmiljö
	Alpint intresseområde		

Gränserna för nya exploateringsområden får i viss omfattning justeras med stöd av fortsatta utredningar och detaljplanläggningar. Byggnader, avsedda till ljuna sportsliga och turistiska aktiviteter får uppföras inom det alpina intresseområdet.



ANTAGANDEHANDLING
KARTA 2
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN
FÖR HEMAVAN 2011



I fördjupad översiktsplan från 2011 är området tydligt angett för vistelse av tillfällig karaktär.

Vi är även oroliga för att en så pass kraftig avvikelser från planeringen av Hemavan som turistort leder till framtida problem för anläggningen som sådan. Vi kan dra paralleller till ett annat relativt nytt projekt som tilläts stycka av och sälja tillhörande uthyrningsstugor och mark för att kunna påbörja ett exploateringsprojekt i form av lägenheter som såldes iväg. Dessa ägare och exploatörer finns inte kvar idag och det enda som kvarstår är en byggnadsmassa vars ena försörjningskälla nu är borta.

Vi är rädda att detta handlar om att maximera en tillfällig förtjänst som tar bort en potentiell inkomstkälla för andra eventuella ägare i framtiden. Området i mitten av detaljplaneområdet bör således ur vår synvinkel ändras till "O" – tillfällig vistelse, d.v.s. bostäder som är till för korttidsuthyrning och inte försäljning. Även fast ägaren/exploatören anger att man tänker bygga restaurang etc., så finns det inget som låser dem vid detta om detaljplanen medger byggande av bostäder.

Kommunens kommentar: Rent generellt är FÖP är ett viktigt styrdokument för t.ex. detaljplanering och bygglovshantering men är inte ett juridiskt bindande och utan ett vägledande dokument. FÖP är också ett levande dokument och ska vara framåtsyftande. I detta fall har kommunen bedömt att förslaget följer gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) för Hemavan från 2011. Området är utpekade som turistanläggning, boende/service och på sidan 15 i FÖP omnämns området som "Centrumområdet väster om E12". Det planläggs för både bostäder, tillfällig vistelse (tillfällig övernattnings som hotell/vandrarhem men även konferenslokaler, motionshall/samlingslokal och simhall). Användningen centrum [C] tillämpas för områden med kombinationer av handel med varor och tjänster, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Här ingår exempelvis butiker, caféer, restauranger och kontor. Sammanfattningsvis detaljplaneras för **turistanläggning, boende och service i enlighet med FÖP.**

Etablering av gata/väg i södra delen av detaljplaneområdet

Utifrån planförslaget önskar exploatören att anlägga en lokalgata som ligger i anslutning till existerande infart från E12. Denna del av vägen överläts en gång i tiden av oss till det som då var Frivilliga Befälsutbildningen för att säkerställa en säkrare åtkomst för allmänheten till det som nu blivit ett nedstängt badhus. Vi äger ännu en del av marken på denna infart och ställer oss starkt kritiska till att detta inte tagits upp med oss personligen med tanke på det servitut som finns idag. Ett byggande av det som anges som ca 550 bäddar kommer att innebära en avsevärd ökad trafikmängd som kommer bli till kraftig olämpa för oss.

Ankommande bilar östifrån kommer alltid ta den snabbaste vägen in på området vilket innebär att det då blir vår och våra grannars infartsväg. Med tanke på att man dessutom önskar bygga bostäder till försäljning skulle det innebära att nya fastighetsägare utan servitutsrätt nekade inkörningsrätt över vår fastighet. För att vara tydliga gäller det vår åsikt på förslaget om att etablera en genomfartsväg, inte den trafikform som funnits idag



– d.v.s. tillfälliga besökare som önskar parkera på det som till nyligt var ett öppet badhus för allmänheten.

Tyvärr ser vi även detta överensstämma med ett annat aktuellt exploateringsärende hos en intilliggande fastighet som kommer innebära skotertrafik längs denna gata. Båda exploatörerna har utfört en gemensamt koordinerad geologisk undersökning och vi finner det troligt att detta nu planerats bli en framtida skotersträcka för det andra exploateringsområdet. Som oavsett avsikt kommer att leda till att anslutande trafik östifrån använder hela vägsträckan.



Kommunens kommentar: Hur trafikflöden i området påverkar intilliggande fastigheter får utredas i en särskild trafikutredning.

Utökad parkering och parkeringsform

I föreslagen detaljplan har man ritat in ett utökat parkeringsområde. Vilket vi i sig inte är kritiska till men önskar en redogörelse för hur man planerar att minimera det buller som kommer uppstå om existerande garagebyggnad rivs. Det är känt att Hemavans Fjällcenter har blivit en populär övernattningsplats för skoterfolk och den garagelänga som står där idag har fungerat som ett skydd mot skotrar på tomgång. Kommer bullerplank eller liknande att uppföras?

Utöver detta undrar vi hur allmänheten kan säkerställas parkeringsplats vid besök av en potentiell framtida motionshall under besöksstata perioder då skotrar, bilar och släpvagnar står på parkeringsområdet?

Kommunens kommentar: Fastighetsägaren har inte tänkt riva befintliga garage/förråd och vi har i planen lagt in en bestämmelse att man får uppföra komplementbyggnader. Vi kan se över möjligheten att säkerställa att det uppförs bullerplank eller liknande om befintliga byggnader rivs i framtiden.

Vad det gäller parkeringsbehov vid motionshallen har kommunen räknat med att besöksparkeringar inryms inom den fastigheten.



Besöksanläggning samt simhallens fortlevnad?

Angivet användningsområde där Hemavans simhall ligger placerad är underlagt väldigt många användningsområden och vi har svårt att förstå hur kommunen vågar tillåta ett så diffust medgivande till byggnationer.

För det första så föreligger möjligheten att utveckla hela området till att innehålla endast bostäder, vilket skulle betyda att anläggningen potentiellt kan övergå till att helt bli ett bostadsområde. Det kanske inte är nuvarande ägares tanke, med det är ingenting som säger att eventuella framtida ägare tar beslut som innebär en fortsatt drift av byggnadsmassan som besöksanläggning och tillfälligt boende. Anläggningen är idag en viktig arbetsgivare på orten och det tar potentiellt bort följande referens till aktuell serviceplan hos Storumans Kommun:

”Serviceplan (2019-2022) Utdrag ur planen: Målsättningen är att servicenivån ska bidra till att fler människor kan bo kvar och verka i kommunen, att den skapar attraktiva boende- och näringslivsmiljöer med möjlighet att starta upp och driva företag. Detta bidrar till att fler människor och verksamheter flyttar in men också attraherar fler att besöka vår kommun.”

I våra ögon blir risken för ett kortsiktig investering istället för en långsiktig plan att driva en besöksanläggning oroväckande stor. Genom att undgå bildandet av bostäder till försäljning kan kommunen se till att området uppfyller sin ständigt viktiga funktion som besöksanläggning i form av privata besökare eller företagsgrupper. Hemavan är en besöksort och därmed bör möjligheten för detta säkerställas bland kommunens företrädare.

Sedan finner vi det mycket skrämmande att man så tidigt vågar godkänna en detaljplansändring för det område som Hemavans simhall ligger på. Med detta kan man möjliggöra ett avslut på den simhallsdiskussion som tyvärr blivit ett sorglig historia för alla boende och besökare på orten som önskar bli simkunniga, rehabiliteras eller göra annat än att vara i skidbacken, skidspåret eller skoterleden.

Kommunens kommentar: *Detaljplanens syfte är inte att badhuset ska rivs. Vi har däremot lagt till möjliga markanvändningar. Vi har dock kommit fram att användningen B (bostäder) ska tas bort och den användning som förslås är tillfällig vistelse (O), besöksanläggning (R) och centrum (C).*

Avslutande kommentar

Tyvärr är detta ett andra ärende på mycket kort tid som vi varit tvungna att involvera oss i. Delvis då det får en kraftig påverkan för oss som grannar, men även då det påverkar byn och dess invånare/besökare i övrigt. Kommunens företrädare verkar som tidigare agera utan varken tanke eller plan, delvis då man själv bryter mot sin egna FöP och inte heller lägger regler och grunden för en hälsosam besöksnäring.

Man godkänner beslut som möjliggör exploatörer och investerare kortsiktiga vinster utan att ta hänsyn till framtida trivnad eller samhällsfunktioner för ortens besökare och befolkning. Man tar i föreslagen detaljplan förutsättning i att exploatören (dagens ägare)



fortsätter med sin besöksverksamhet, men istället för att säkerställa detta ger man istället exploatören fritt spelrum att göra av man vill.

Vi önskar att kommunens företrädare tar hänsyn till våra åsikter och ser över det förslag till detaljplan som lämnats ut.

Kommunens kommentar: *Samrådet är ett tillfälle för kommunen att tidigt ge möjligheter till insyn och påverkan från fastighetsägare, arrendatorer, intresseorganisationer och andra som har väsentligt intresse av frågan. Med anledning av corona-pandemin valde kommunen att inte ha ett öppet samrådsmöte. Till hösten ska ärendet diskuteras av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för att komma fram till hur vi kan hantera ett möte på plats i Hemavan.*

Ägare av fastigheten Björkfors 1:65:

Vi motsäger oss härmed gemensamt den föreslagna detaljplanen av följande skäl:

Planen anger att "Området i mittersta delen av planen medger högsta totalhöjd 22 meter, vilket innebär en byggnad i 7 våningar." Vi anser att det vore en alldeles för hög byggnad. En 7 vånings byggnad skulle INTE vara lämpligt med hänsyn till stads och landskapsbilden i Hemvan, då ortens bykaraktär skulle förstöras. Den föreslagna 7 vånings byggnaden skulle INTE harmonisera med omgivningen och Hemavan i stort.

Dagens högsta byggnad inom det aktuella området har två våningar vilket vi anser vara korrekt höjd.

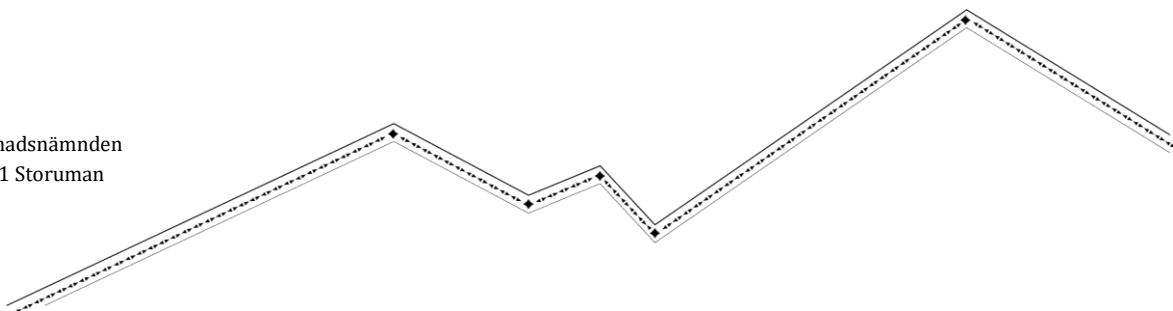
Vi ber bekräfta att ni mottagit detta mail och bekräfta att vi INTE tillstyrker den föreslagna detaljplanen.

Kommunens kommentar: *Förslag till detaljplan har en planbestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd - "Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Med bestämmelser om högsta totalhöjd reglerar kommunen alltså den absolut högsta tillåtna höjden på en byggnad" (Källa: Boverket). Kommunen ska dock se över utformning av tillkommande ny bebyggelse, t.ex. kan man i detaljplan ange att endast en viss procent inom området får ha högre totalhöjd.*

Redan idag finns befintliga byggnader som räknas som högre än två våningar inom och strax intill planområdet. Cirka 60 meter väster från området där förslaget om högsta totalhöjd med 22 meter finns en befintlig byggnad med nockhöjd om drygt 15 meter.

Ägare av fastigheten Björkfors 1:73:

Björkfors 1:73 vill inte att planerad höjd tar bort den utsikt som finns idag för Björkfors 1:73. Idag tangerar huvudbyggnaden på Fjäll Center bakomliggande fjäll så att horisonten inte störs. Blir den högre störs bakgrunden samt så kan solen under vissa tider skuggas av tänkta byggnader.





Vidare så trodde jag att maxhöjd var 2 våningar i översiktsplanen? Är det någon ny översikt plan gjord?

Också intressant att notera att argument som störning från flygets ljud inte längre är besvärande då undertecknad fått det som argument för inte så länge sedan.

Kommunens kommentar: Redan idag finns befintliga byggnader som räknas som högre än två våningar inom och strax intill planområdet. Cirka 60 meter väster från området där förslaget om högsta totalhöjd med 22 meter finns en befintlig byggnad med nockhöjd om drygt 15 meter. Kommunen ska dock se över utformning av tillkommande ny bebyggelse, t.ex. kan man i detaljplan ange att endast en viss procent inom området får ha högre totalhöjd.

Kommunen har bedömt att förslaget följer gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) för Hemavan. Området är utpekad som turistanläggning, boende/service och på sidan 15 i FÖP omnämns området som "Centrumområdet väster om E12". Det står inte uttryckligen att byggnader generellt i Hemavan inte får vara högre än två våningar, däremot står det omnämnt på sidan 12 under rubriken Kulturlandskapet följande riktlinjer:

- "Hemavans kvarvarande jordbruksmark är av sådan betydelse för samhällets karaktär att den skall prioriteras som öppet odlingslandskap.
- Tillkommande bebyggelse i anslutning till det äldre jordbrukslandskapet ska utföras så att dettas karaktär inte går förlorad utan istället stärks. Detta bör få styra och påverka såväl nya byggnaders placering och skala som valet av byggnadsmaterial och färgsättning.
- För att inte skada Hemavans helhetskaraktär bör även ny fritidsbebyggelse utanför det tidiga jordbrukets kärnområde uppföras som måttligt stora byggnader i högst två våningar med souterrängvåning där så är motiverat."

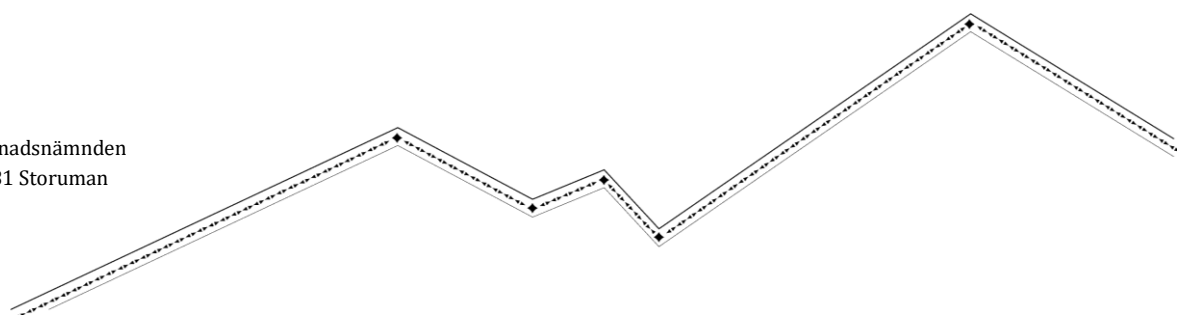
Vi har enligt förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedömt att man klarar maximal ljudnivå från flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad vid aktuellt område.

Ägare av fastigheten Björkfors 1:440:

Hemavans Fjällcenter bör inte få bygga högre än den befintliga nockhöjd som är i dag. Att tillåta högre bebyggelse kommer att avsevärt förstöra utsikten för boende öster om Blå Vägen. I dag ligger bebyggelsen under trädtopparna och upplevelsen av en genuin fjällmiljö finns fortfarande kvar på östra sidan av byn, vilket kommer att försvinna med tänkta förslag. Dessutom strider det mot gällande översiktsplan att bygga högre än två våningar.

Marknadspriset för de fastigheter som berörs av inskränkt utsikt kommer att minska, utan att något nytt mervärde skapas annat är vinst för exploatören. Det är tråkigt att Storumans kommun inte försöker få en dialog med de bofasta, utan hela tiden går exploatörernas ärenden, vilket skapar en djup misstro mot kommunen.

Kommunens kommentar: Vad gäller föreslagen höjd på tillkommande bebyggelse, se föregående kommentar.





Samrådet är ett tillfälle för kommunen att tidigt ge möjligheter till insyn och påverkan från fastighetsägare, arrendatorer, intresseorganisationer och andra som har väsentligt intresse av frågan. Med anledning av corona-pandemin valde kommunen att inte ha ett öppet samrådsmöte. Till hösten ska ärendet diskuteras av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för att komma fram till hur vi kan hantera ett möte på plats i Hemavan.

När nämnden får en begäran om planbesked är vi skyldiga att ta ställning till om kommunen är beredd att planlägga området. I själva planprocessen ska vi sedan pröva om ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk. Under planprocessens gång kommer planförslaget att justeras utifrån bl.a. synpunkter från grannar och myndigheter. Det är ett förslag ända fram till dess den vinner laga kraft efter ett beslut om antagande.

Kommunen har en vilja att utveckla Hemavan som ett av länets viktigaste turistmål. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Att höja exploateringsgraden i tätortens centrala delar bedöms som ett allmänt intresse i form av förtätning och hushållning med mark.

Björkfors samfällighetsförening:

Vi från Björkfors samfällighetsförening kräver att remisstiden förlängs till ett offentligt möte hållits om detaljplanen (om det inte går p.g.a. Corona får ni skjuta på det). Det här är ett principiellt beslut som stridet mot gällande översiktsplan. Nuvarande översiktsplan tillåter två våningar och det bör följas och i Fjällcenters fall bör inte högre nockhöjd tillåtas högre än befintlig bebyggelse. Högre bebyggelse än som är i dag kommer avsevärt förfula Hemavan.

Vad som framgår av handlingarna kommer badhuset att försvinna vilket får till följd att attraktionskraften för Tärnaby/Hemavan minskar. Det finns inga sakskalet tillåta högre byggnader än befintlig bebyggelse i området då det inte ökar utbudet av aktiviteter utan i stället minskar det.

Kommunens kommentar: Ärendet ska diskuteras i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för att bl.a. komma fram till hur vi kan hantera ett möte på plats i Hemavan senare i höst med anledning av corona-pandemin. Förslag till detaljplan ska ses över, bl.a. utformning av tillkommande bebyggelse och senare delges för granskning till myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen.

Kommunen har bedömt att förslaget följer gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) för Hemavan. Området är utpekade som turistanläggning, boende/service och på sidan 15 i FÖP omnämns området som "Centrumområdet väster om E12". Det står inte uttryckligen att byggnader generellt i Hemavan inte får vara högre än två våningar, däremot står det omnämnt på sidan 12 under rubriken Kulturlandskapet följande riktlinjer:

- *"Hemavans kvarvarande jordbruksmark är av sådan betydelse för samhällets karaktär att den skall prioriteras som öppet odlingslandskap.*



- *Tillkommande bebyggelse i anslutning till det äldre jordbrukslandskapet ska utföras så att dettas karaktär inte går förlorad utan istället stärks. Detta bör få styra och påverka såväl nya byggnaders placering och skala som valet av byggnadsmaterial och färgsättning.*
- *För att inte skada Hemavans helhetskaraktär bör även ny fritidsbebyggelse utanför det tidiga jordbrukets kärnområde uppföras som måttligt stora byggnader i högst två våningar med souterrängvåning där så är motiverat."*

Redan idag finns befintliga byggnader som räknas som högre än två våningar inom och strax intill planområdet. Cirka 60 meter väster från området där förslaget om högsta totalhöjd med 22 meter finns en befintlig byggnad med nockhöjd om drygt 15 meter. Kommunen har bedömt att förslaget följer gällande fördjupad översiktsplan för Hemavan.

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

Detaljplanens syfte är inte att badhuset ska rivas. Vi har däremot lagt till möjliga markanvändningar. Vi har dock kommit fram att användningen B (bostäder) ska tas bort och den användning som ska råda är tillfällig vistelse (O), besöksanläggning (R) och centrum (C).

Området som i samrådshandlingen medger en max totalhöjd på 22 meter är tänkt för delvis bostäder men även restaurang, bar och spa. Användningen centrum [C] tillämpas för områden med kombinationer av handel med varor och tjänster, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Här ingår exempelvis butiker, caféer, restauranger och kontor.

Användningen tillfällig vistelse [O] tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattning (exempelvis hotell och vandrarhem), konferenslokaler, motionshall/samlingslokal och simhall.

Föreningen Hemavan Aktiv Ungdom:

Här kommer några synpunkter/funderingar från föreningen Hemavan Aktiv Ungdom:

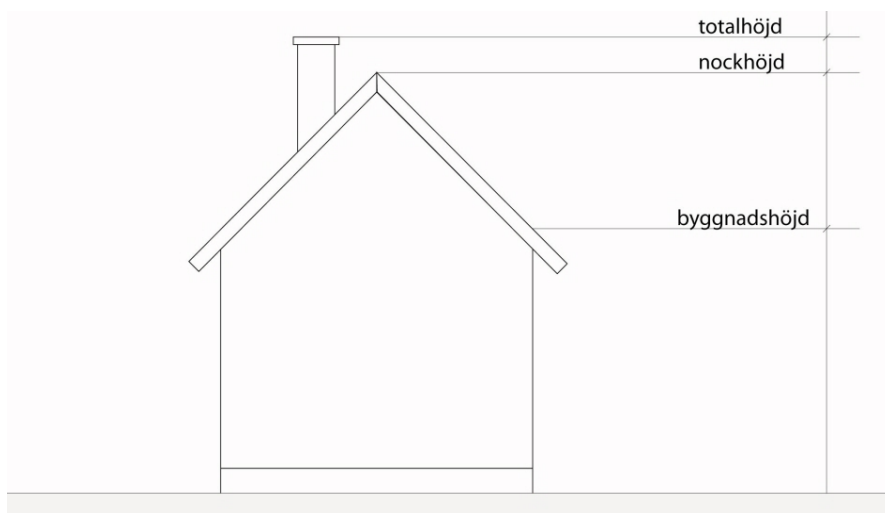
- Vi kan inte se att det har någon direkt påverkan på föreningens verksamhet just nu. Att man möjliggör för en motionshall/samlingslokal är mycket positivt, men det betyder ju inte att ett kommer att byggas någon sådan. Det är inte förrän det finns konkreta planer på en sådan byggnad som det går att diskutera om vi skulle vilja flytta verksamheten dit istället. Om det nu skulle vara ett alternativ.
- Vi är lite oroliga att föreningen förlorar möjligheten till att bedriva aktiviteter i en gymnasal.



- Motionshall, vad betyder det i yta och takhöjd. Vem kommer i så fall att äga hallen?
- Byggs detta innan den befintliga gymnasalen rivs, om det är aktuellt. Vi är oroliga för att lokaler försvinner innan nya lokaler finns, det finns risk att det ta slut pengar och nya byggnader byggs inte.

Kommunens kommentarer: Detaljplanen möjliggör att man kan bygga en motionshall på platsen markerad med markanvändning besöksanläggning (R). När och vem som bygger regleras inte i detaljplanen.

Kommunen har tittat på Stensele och Slussfors gymnastiksalarna vad gäller ytan. Byggnadshöjden har vi tittat på badhusets höjd. Förenklat räknas byggnadshöjd från markplan till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning, se illustration nedan.



Privatperson, boende i Hemavan:

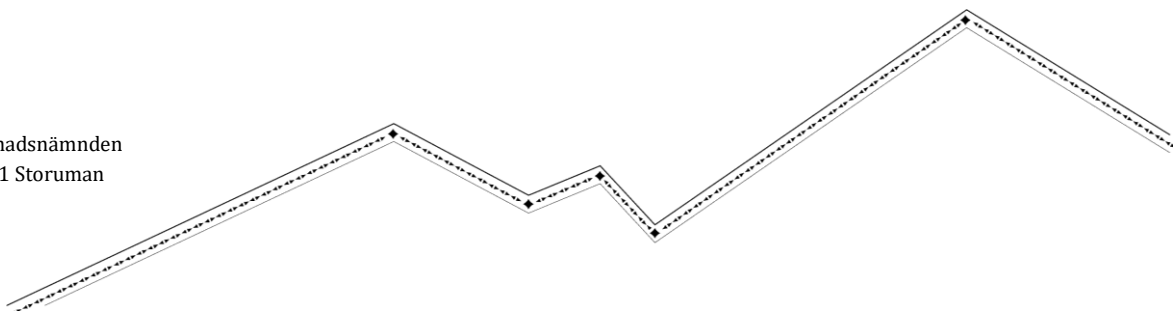
Ännu en stor detaljplan som innebär stora förändringar i Hemavan

- utan annan information än på kommunens hemsida
- utan samrådsmöte för alla som berörs
- utan att följa den fördjupade översiktsplanen, utan endast ett inriktningsbeslut av KS, som ersätter den fördjupade översiktsplanen.

Storumans kommun vet att det är flera år sedan Hemavan växte ur den fördjupade översiktsplanen från 2011.

Gång på gång tas nya beslut om stora och omfattande planer, som berör många, utan en tillräckligt öppen och demokratisk process. Varför? När sätts arbetet med en ny fördjupad översiktsplan igång?

Kommunens kommentarer: Se tidigare kommentarer vad gäller uteblivet samrådsmöte och bedömning kring att planförslaget följer gällande FÖP.





Det som är känt är att man utifrån från de resurser man har att man just nu prioriterar att ta fram FÖP för Tärnaby. Gällande FÖP Tärnaby är antagen 1998.

Synpunkter på planförslaget:

- Informera mer och ge mer tillfällen att ställa frågor och lämna synpunkter före beslut – mycket få känner till planförslaget. Covid-19 försvårar, men är inget hinder för alternativa former.
- Enligt gällande fördjupade översiktsplan innebär planen för höga byggnader. Sjuvåningshus skulle förändra byns karaktär och också kunna skymma sikten för grannar.
- Varför planera bort simhallen? Varför inte reservera mark för en framtida badanläggning på samma plats om nuvarande behöver ersättas? Finns alternativ mark avsatt för framtida badanläggning centralt för tillfälliga gäster, fritidshusägare och ortsbor? Badanläggningen är en viktig infrastruktur, som höjer ortens attraktionskraft för alla.
- Jag är positiv till en modernisering och förtätning av turistiskt boende på Hemavans Fjällcenter. Förtätning kan ske utan att bygga på höjden.

Kommunens kommentarer: *Se tidigare kommentarer.*

Privatperson, boende i Hemavan:

Återigen går kommunen förbi den i PBL fastställda ordningen om uppdatering av översiktsplan, vid flera möten påpekade behov av ny fördjupad översiktsplan för Hemavan samt i PBL fastställda riktlinjer om öppenhet och ärlighet.

I stället genar man förbi den demokratiska processen liksom är man totalt utan kompetens och insikt om vikten av samhällsplaneringens betydelse på kort och lång sikt. I stället tar man inriktningsbeslut om dittan och datten utan helhet och hänsyn till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Kommunens kommentarer: *Se tidigare kommentarer.*

Planen:

Öppna möten skall hållas och i avvaktan på möjligheter till detta får man skjuta på antagandet.

Enl aktuell plan ges möjlighet till för höga byggnader.

Vi ska ha kvar simhall och denna fråga behöver diskuteras i öppet möte.

Kommunens kommentarer: *Se tidigare kommentarer.*



Privatperson, boende i Hemavan:

Jag motsätter mig att kommunen godkänner en rivning av badhuset i Hemavan och låter nuvarande ägare ersätta badhuset med ytterligare ägarbostäder.

Badhuset är en viktig del i samhället, först och främst för att säkerställa simkunnigheten bland befolkningen. Då vattentemperaturen i omgivande vattendrag gör att meningsfull simträning inte är möjlig och att avståndet till närmaste annan simanläggning är 100km från Hemavan och 120 km från Tärnaby kommer en rivning av badhuset i praktiken innebära att barnen i området inte kommer att få någon riktig vattenvana och risken för drunkningsolyckor kommer därmed att öka.

Badhuset är viktig för besöksnäringen. Hemavan är framförallt en skidort för familjer, inte sällan är vädret inte det bästa och ibland rent av olämpligt för mindre barn att vistas ute i en hel dag och då är badhuset den enda aktivitet som finns för en barnfamilj. Bad huset är därför ofta skillnaden mellan en trevlig vistelse kontra en misslyckad, dyr vecka med missnöjda barn och föräldrar i en trång stuga.

Badhuset har en viktig funktion i medborgarnas hälsa. Fram till stängningen bedrevs det olika behandlingar med terapibad, vattenträning i landstingets (Region västerbotten) regi under ledning av legitimerade fysioterapeuter vilken var en viktig del av rehabilitering och bibehållande av fysiska funktioner hos den allt mer åldrande befolkningen. På kvällstid var hallen tillgänglig för motionssimning. Försvinner dessa funktioner får kommunen räkna med att många kan behöva mer hjälp med det dagliga livet då utebliven träning leder till sämre hälsa både fysiskt och psykiskt.

Slutligen några ord om behovet av fler ägarbostäder för turister.

Redan utan coronavirus var utbudet av bostäder till salu väl tillgodosett, och för den som önskar hyra en stuga/lägenhet på sin semester har det alltid, även under högsäsongperioderna sportlov, påsk funnits att välja på.

En överhettad marknad kan leda till att redan planerade projekt blir stillastående och vi hamnar i en situation som på nittioalet då inga investeringar gjordes och anläggningen fick mer eller mindre förfalla, det vill väl ingen ?

Kommunen har uttalat att den skall främja turismen och göra den mindre säsongsbunden genom att stimulera till fler aktiviteter, en rivning av badhuset med en så populär aktivitet är inte att se till orten, dom bofasta och besökarnas bästa.

Kommunens kommentarer: Vad gäller badhuset, se tidigare kommentarer.

En detaljplan medger byggnation men om marknaden skulle bli överhettad eller att efterfrågan minskar så finns det inget krav att exploatör måste genomföra byggnation.

Sammanfattning av de huvudsakliga justeringar som ska ses över efter samrådtiden:

- Utformning av tillkommande bebyggelse utifrån höjder m.m. ska ses över.
- Planbeskrivning förtydligas kring ansvarsfördelning, huvudmannskap och fastighetsrättsliga frågor.
- Avsnittet under rubriken Teknisk försörjning justeras.



- VA-utredning och dagvattenutredning har tagits fram efter samrådstiden och utifrån dessa ska planhandlingarna justeras.
- U-område justeras.
- En trafikutredning ska tas fram.
- Ställningstagande om hur ett informationsmöte kan hållas utifrån corona-pandemin.

Ställningstagande

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

Medverkande tjänstepersoner

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning:

Planhandläggare Ulrika Kjellsdotter, planerare/byggnadsinspektör Ulrik Norgren,
samhällsbyggnadschef Mattias Åkerstedt.

Kommunstyrelsens förvaltning, tekniska avdelningen:

Va-ingenjör Debora Jonsson, Mari Salomonsson handläggare.

Ulrika Kjellsdotter