Storumans kommun
LUSPIE

Planbeskrivning

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

Dnr: 2021.1034-315
Samrådshandling

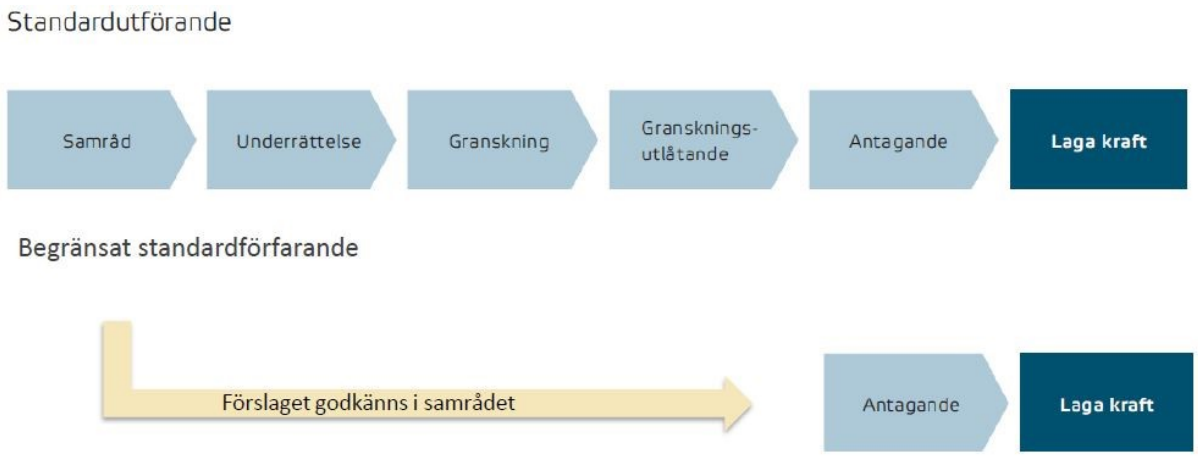
PLANFÖRFARANDE
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2021-12-15, § 173, att påbörja arbetet med att ändra gällande detaljplan (2421-P2021/6). Planen avses handläggas genom begränsat förfarande.

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

Samråd*. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Om hela samrådskretsen godkänner förslaget kan granskningen uteslutas och planen kan gå direkt till antagande. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts då i ett granskningsutlåtande där det även framgår att samtliga inom samrådskretsen godkänt förslaget. Detta innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter på. Om förslaget inte godkänns av samtliga inom samrådskretsen kan planen inte gå direkt till antagande utan måste då övergå till att handläggas med ett annat förfarande.*

Antagande*. Detaljplanen antas av MSBN.*

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



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

Storumans kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Blå vägen 242, SE- 923 81 Storuman
+46 (0)951-140 00
www.storuman.se
mbn@storuman.se

- Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd)

Övriga handlingar
- Grundkarta
- Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

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

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

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

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

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

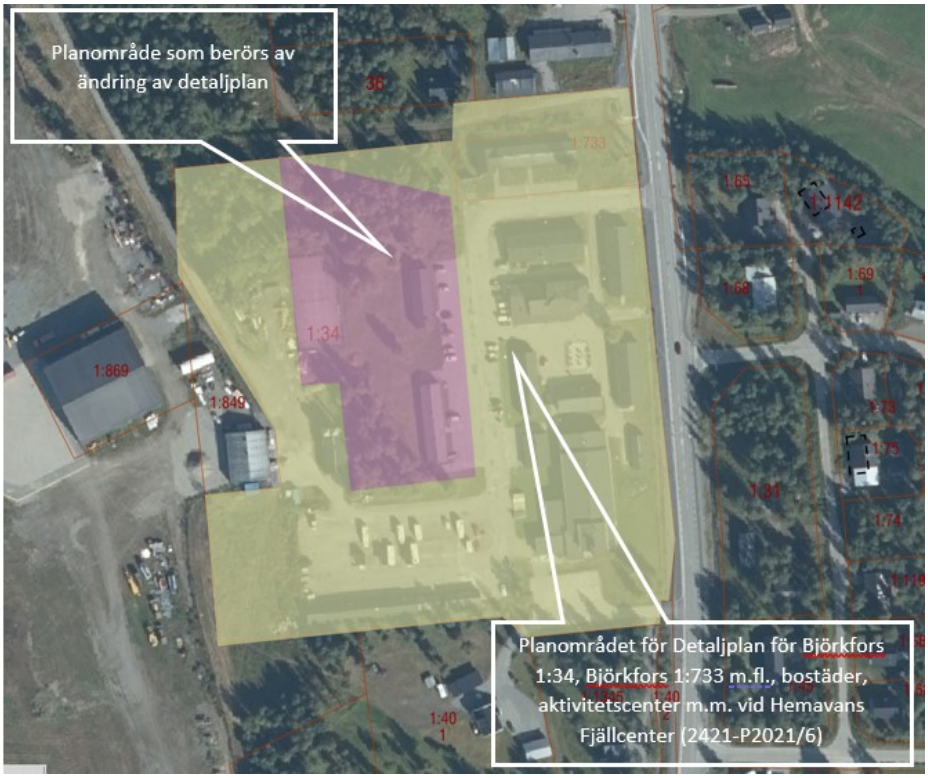
PLANENS SYFTE
Syftet med planändringen är att begränsa tillkommande byggnaders höjd till en lägre nivå inom ett utpekat område.

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

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

Översiktskarta.

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



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

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

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

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

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

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

Om det i samband med markingrepp inom planen dyker upp lämningar från tidigare tiders verksamhet ska arbetet stoppas i den mån det berör fornlämningen och länsstyrelsen kontaktas.

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

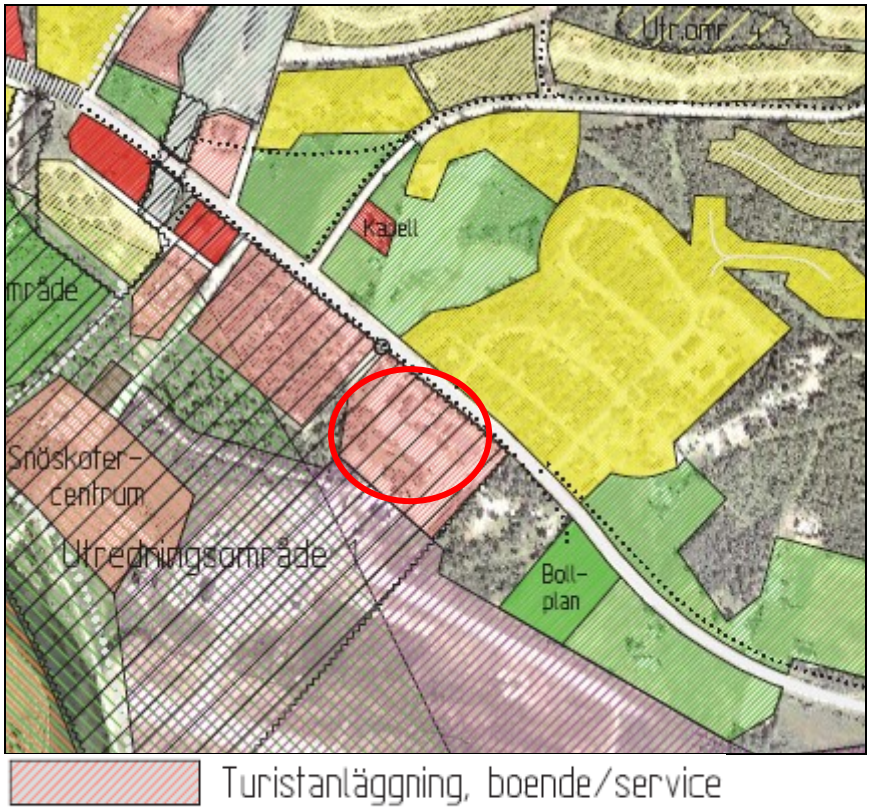
Mellankommunala intressen
Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

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

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

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

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



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

Övriga vägledande dokument
Bostadsförsörjningsplanen *(fastställd 2014)*
I planen är en av riktlinjerna att *"Förtätning ska med fördel ske genom att det tillåts bygga högre i tätortsområdena, vilket också är en kostnadsfråga vid nyproduktion."*

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

Strategisk plan *(2020-2023)*
I planen nämns bl.a. att *"miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen förväntas särskilt prioritera*

- *att planera för attraktiva centra, bostadsområden och industrimark*

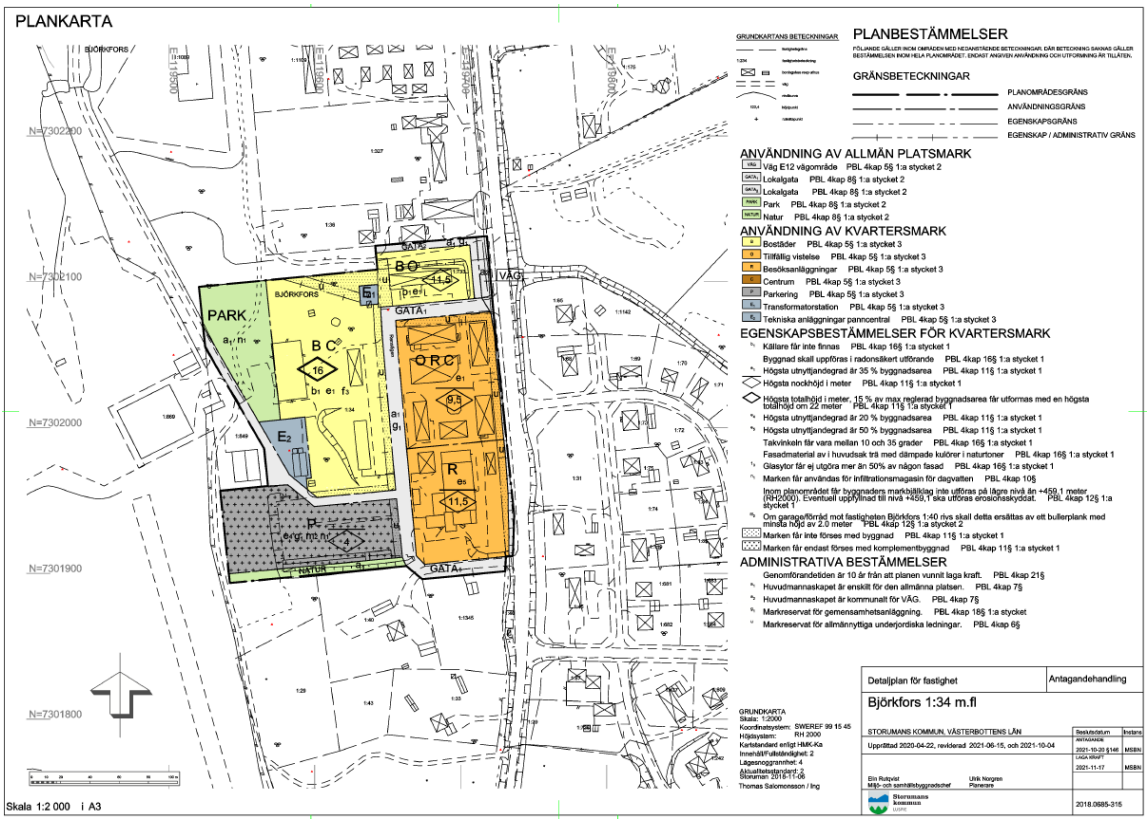
- *att förbättra förutsättningar för dem som vill bygga permanentboende, fritidshus eller företagsverksamhet*
- *arbetet med översikts-, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner".*

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

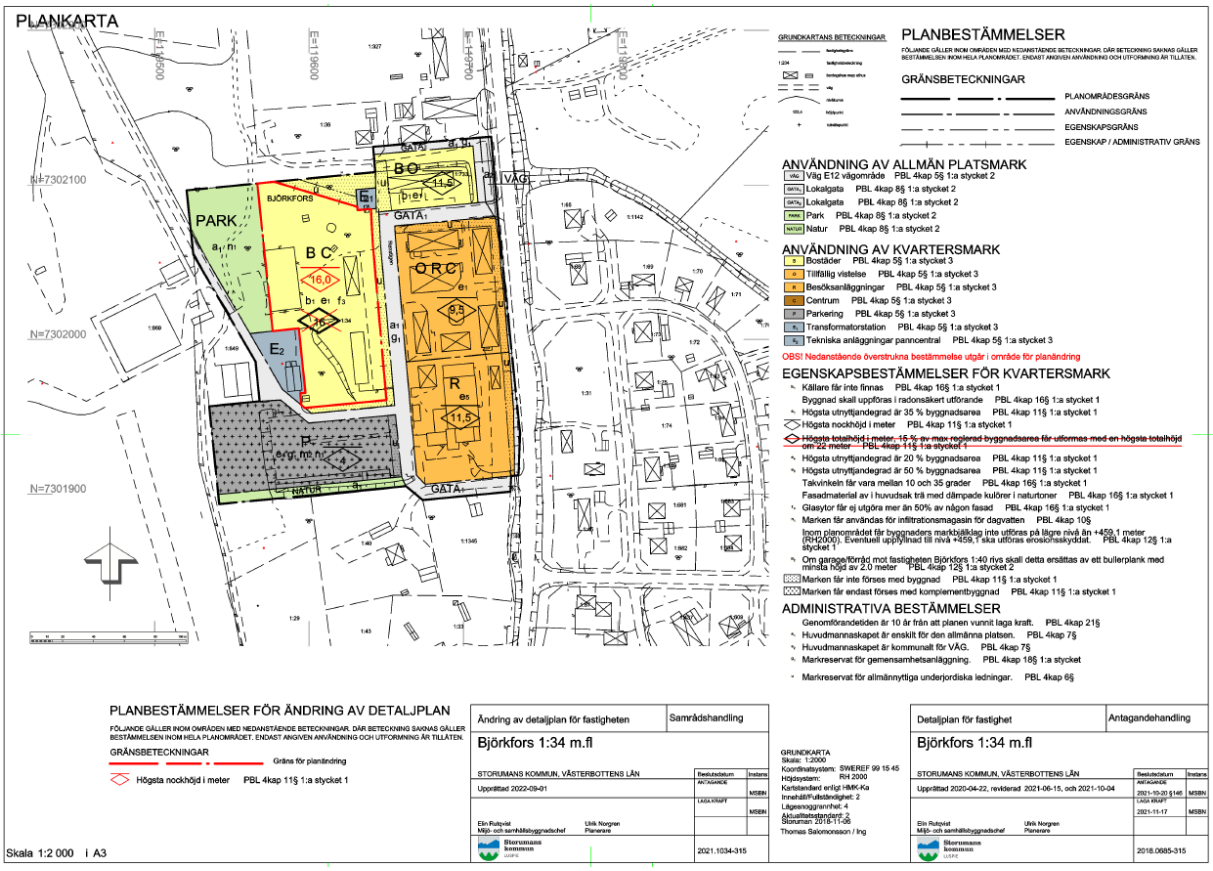
Detaljplaner och områdesbestämmelser
Fastigheten ligger inom redan planlagt område. Denna berörs:

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

Ändringen av detaljplan anses vara förenlig med gällande detaljplans syfte. Om denna detaljplan vinner laga kraft upphör gällande detaljplanen inom planområdet att gälla.



Gällande detaljplan 2421-P2021/6.



Förslag till ändring av gällande detaljplan.

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

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

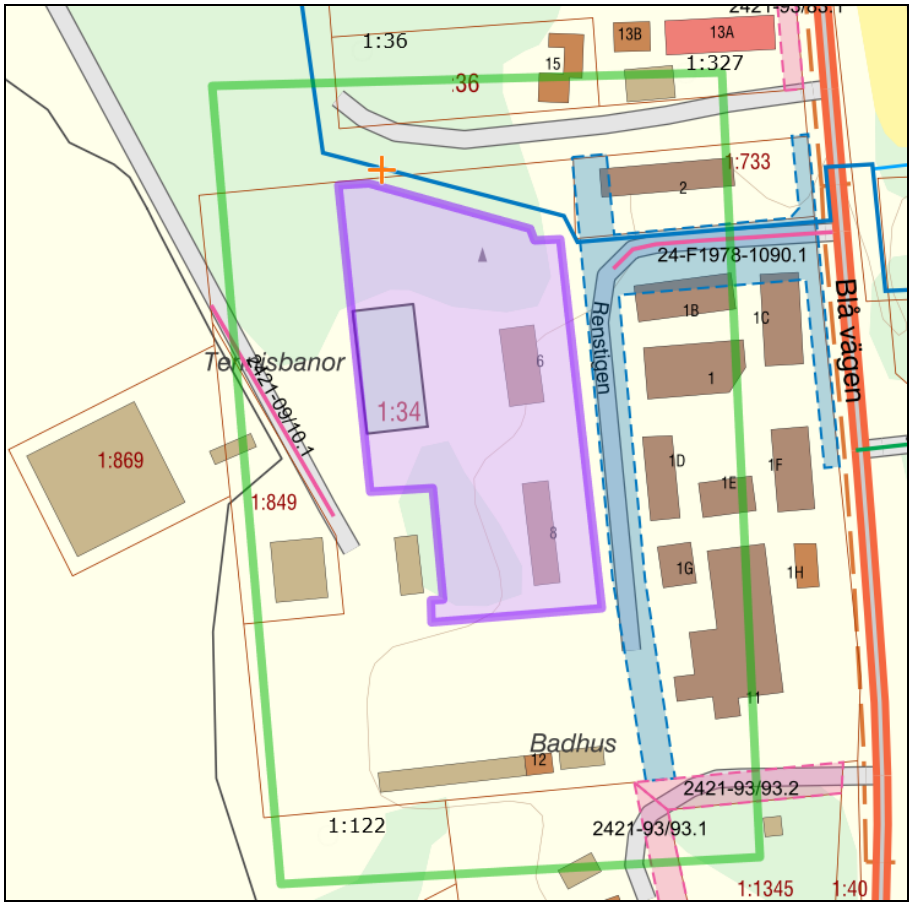
En förutsättning för att tillämpa detta planförfarande kan till exempel vara att planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådskrets.

Storumans kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Blå vägen 242, SE- 923 81 Storuman
+46 (0)951-140 00
www.storuman.se
mbn@storuman.se

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

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

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

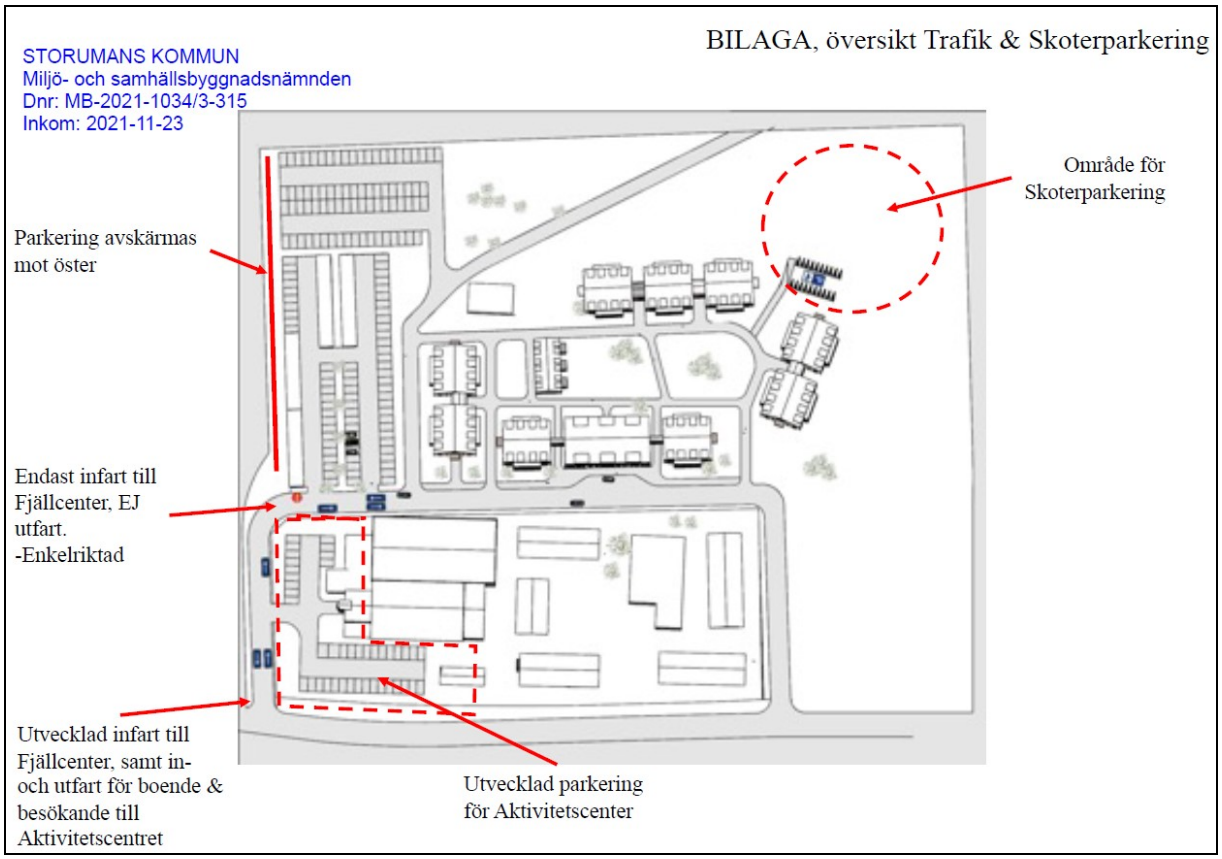


Utdrag från karta i framtagen fastighetsförteckning.

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

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

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

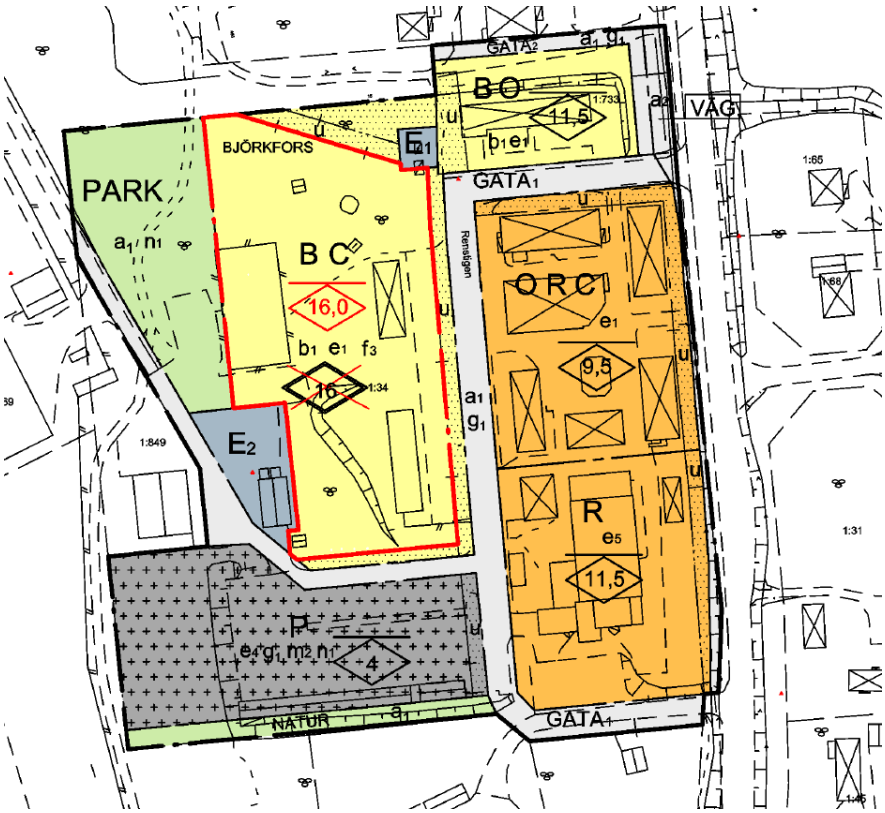


Bilaga tillhörande överenskommelse mellan exploatör och sakägare.

Storumans kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Blå vägen 242, SE- 923 81 Storuman
+46 (0)951-140 00
www.storuman.se
mbn@storuman.se

Planbestämmelser

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



OBS! Nedanstående överstrukna bestämmelse utgår i område för planändring

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- b_1 Källare får inte finnas PBL 4kap 16§ 1:a stycket 1
- Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande PBL 4kap 16§ 1:a stycket 1
- e_1 Högsta utnyttjandegrad är 35 % byggnadsarea PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1
- ◇ Högsta nockhöjd i meter PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1
- ~~◇ Högsta totalhöjd i meter, 15 % av max reglerad byggnadsarea får utformas med en högsta totalhöjd om 22 meter PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1~~
- e_4 Högsta utnyttjandegrad är 20 % byggnadsarea PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1
- e_5 Högsta utnyttjandegrad är 50 % byggnadsarea PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1
- Takvinkeln får vara mellan 10 och 35 grader PBL 4kap 16§ 1:a stycket 1
- Fasadmaterial av i huvudsak trä med dämpade kulörer i naturtoner PBL 4kap 16§ 1:a stycket 1
- f_3 Glasytor får ej utgöra mer än 50% av någon fasad PBL 4kap 16§ 1:a stycket 1
- n_1 Marken får användas för infiltrationsmagasin för dagvatten PBL 4kap 10§
- Inom planområdet får byggnaders markbjälklag inte utföras på lägre nivå än +459,1 meter (RH2000). Eventuell uppfyllnad till nivå +459,1 ska utföras erosionsskyddat. PBL 4kap 12§ 1:a stycket 1
- m_2 Om garage/förråd mot fastigheten Björkfors 1:40 rivs skall detta ersättas av ett bullerplank med minsta höjd av 2.0 meter PBL 4kap 12§ 1:a stycket 2
- Marken får inte förses med byggnad PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnad PBL 4kap 11§ 1:a stycket 1

Storumans kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Blå vägen 242, SE- 923 81 Storuman
+46 (0)951-140 00
www.storuman.se
mbn@storuman.se

PLANBESTÄMMELSER FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

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

GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för planändring

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

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

Det innebär att något mindre exploatering kan ske inom området.

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

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

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

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

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

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

Storumans kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Blå vägen 242, SE- 923 81 Storuman
+46 (0)951-140 00
www.storuman.se
mbn@storuman.se

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

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

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

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

Fastighetsrättsliga frågor
Planändringen medför inga ändringar gällande fastighetsrättsliga frågor.

Ekonomiska frågor
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare
Fastighetsägare får i och med planens genomförande något mindre exploateringsgrad.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen
Ändringen av befintlig detaljplan medför inga ökade förvaltningskostnader för kommunen.

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

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elin Rutqvist
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare

Storumans kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Blå vägen 242, SE- 923 81 Storuman
+46 (0)951-140 00
www.storuman.se
mbn@storuman.se