

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

2021-12-15

§ 169

MB-2018-682-315

**Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:59 m.fl, bostäder vid Hemavans Högfjällshotell och Högfjällshyllan i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län**

**Beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** arbetet med att ta fram detaljplan kan fortsätta men att förslaget ska ses över vad avser höjder på nya byggnader och byggnaders täthet samt att det krävs utredningar som visar att bland annat parkeringsbehov och påverkan för besökande till Naturum, Fjällbotaniska trädgården, Kungsleden och Lapplandsleden.

**att** i kommande planarbete ska skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser för Fjällparken ses över då byggnaden anses vara ett landmärke med sin unika gestalt och bör skyddas samt att ett möjliggörande av påbyggnad av byggnaden därmed inte ska medges.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar vidare

**att** uppdra till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram en ny undersökning för att utreda detaljplanens genomförande kring betydande miljöpåverkan samt se över kravet på utredningar.

**att** detaljplanen ska hanteras genom utökat planförfarande då förslaget får anses vara av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse.

---

**Bakgrund**

2018 har fastighetsägarna av Högfjällshyllan och Högfjällshotellet ansökt om planbesked för att möjliggöra ytterligare bostäder, utveckling av Högfjällshotellet samt ändra vägdragningar inom fastigheten Björkfors 1:59 m.fl.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-06-27 att påbörja ett arbete med att upprätta detaljplan. Sökandens idéskiss låg till grund för beslutet. Kommunen upprättade 2018-08-13 en behovsbedömning där man bland annat konstaterade att tillkommande bebyggelse måste anpassas till landskapsbilden på så sätt att siluettverkan inte uppstår. Ombyggnaden av hotellet och tillkommande lägenheter förväntas stärka attraktiviteten i hotellområdet.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

2021-12-15

§ 169, forts

MB-2018-682-315

Det finns en gällande detaljplanen fastställd 2009 som inte har genomförts, främst med anledning av den planlagda vägdragning till de nya bostäderna, s.k. Högfjällshyllan. Väg till bostäder är förlagd att passera runt Fjällparken och under befintlig gångbro och ligger i anslutning till Kungsledens startpunkt och Fjällbotaniska Trädgården.

#### **Nytt förslag från exploatörerna**

Ärendet har under en tid legat vilande men nu har exploatörerna inkommit med ett nytt koncept med tankar och idéer på hur de vill utveckla och exploatera området. Sammanfattningsvis innehåller förslaget en förtätning med nya bostäder, påbyggnader av befintliga byggnader. Även nya vägdragningar och hur parkeringsbehovet ska tillgodogöras har redovisats. Området föreslås att utökas och även omfatta fastigheten Björkfors 1:1013. Konceptet innebär så pass stora förändringar och kräver därför ett nytt ställningstagande från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

#### **Yttrande från stadsarkitekt**

Stadsarkitekten har i sitt yttrande över förslaget bland annat påpekat att förslag till påbyggnad av våningar av befintlig byggnad (Fjällparken) känns tveksam då byggnadens unika gestalt och uttryck bygger i stora delar på upplevelsen av ett svävande klot som avviker från omgivningen till färg, form och material. En viktig del i dess karaktär att den är fristående. Om närliggande byggnad tillåts utöka med två våningar minskas det utrymme som gör att den idag nästan känns sväva över övrig bebyggelse. Övriga förslag behöver även utredas mer, till exempel för att se om det är en lämplig markanvändning, kompletterande illustrationer.

Andra frågor som särskilt behöver säkerställas i området inom ramen för fortsatt detaljplanering:

- Utrymme till en förändrad entré till Kungsleden.
- Parkeringsplats för vandrande och besökare till Fjällbotaniska trädgården och Naturrum.
- Vandringsled mot Borgafjäll (Lapplandsleden).
- Tillräckligt med parkeringsplatser minst 1,5 parkeringsplatser per lägenhet/bostad.

#### **Tidig dialog med Länsstyrelsen och Fjällbotaniska Trädgårdens vänner**

Med anledning av att förslaget innebär att befintlig start av Kungsleden, Lapplandsleden berörs samt att det kommer att påverka besökare av Naturum och Fjällbotaniska trädgården har exploatörernas förslag samt stadsarkitektens

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

2021-12-15

§ 169, forts

MB-2018-682-315

yttrande skickats till representanter hos länsstyrelsen och Fjällbotaniska Trädgårdens vänner för synpunkter.

### **Bestämmelser**

#### Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (enligt 3 kap § 6 MB), och riksintresse rörligt friluftsliv (enligt 4 kap § 2 MB).

#### Fördjupad översiktsplan (FÖP)

Enligt FÖP för Hemavan är området tänkt för turistanläggning, boende/service samt fritidsboende. Förslaget bedöms följa gällande FÖP.

#### Detaljplaner

Området ligger inom redan detaljplanelagt område. Dessa detaljplaner berörs:

- Detaljplan för delar av fastigheterna Björkfors 1:5, 1:7 m.fl. (Centrumliften, Kungsbacken, Tärna Fjällpark), laga kraft 1988. Beteckning 2421-P 88/7.
- Detaljplan för del av fastigheten Björkfors 1:600 m.fl., Tärna Fjällpark, laga kraft 1995. Beteckning 2421-P 95/3
- Detaljplan för Högfjällshotellet (Björkfors 1:59), laga kraft 1999. Beteckning 2421-P 00/2.
- Detaljplan för del av Björkfors 1:450, 1:59 samt 1:600, laga kraft 2009. Beteckning 2421-P 10/2.

### **Bilagor**

Koncept daterat 2021-10-20 från exploatörerna

Yttrande daterat 2021-11-18 från stadsarkitekt