Förslag till detaljplan för del av fastigheten Björkfors 1:595 m.fl. i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Björkfors 1:595 m.fl. i Hemavan, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad 2019-02-06**.**

Syfte med den nya planen är att möjliggöra bostäder, hotell, verksamheter, lokaler för handel och parkeringsytor i centrala Hemavan.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. En kungörelse om samrådet har annonserats i ortstidningar och på kommunens anslagstavla. Ett samrådsmöte hölls i Hemavan 2019-02-19. Minnesanteckningar fördes under mötet, vilka bifogas samrådsredogörelsen. Samrådstid har hållits från och med 2019-02-13 till och med 2019-03-11. Länsstyrelsen, Kommunstyrelsen och Brf Storfjället har fått förlängd tid efter begäran, dock längst till och med 2019-03-15. Vid samrådstidens slut har yttranden med frågeställningar erhållits från:

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap plan- och bygglagen (PBL)
Riksintresse
Kommunikationer, väg E12
Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket och delar synpunkten att utfartsförbud mot E12 ska gälla för planområdet. Utfart direkt mot E12 kan inte uteslutas leda till påverkan på riksintressets funktion. Nya anslutningar till E12 inom planområdet är inte förenligt med den nyligen lagakraftvunna vägplan som Trafikverket tagit fram och nu genomför.

Kommunens kommentar: Hur eventuell utfart skulle kunna påverka riksintresset kommer att utvecklas i planhandlingarna. I övrigt se svar under Trafikverkets yttrande.

Hälsa och säkerhet
Översvämningsrisker höga flöden
Länsstyrelsen vill påminna kommunen om följande rekommendationer kring översvämningar vid vattendrag: Inom områden som hotas av 100-årsflöde bör ingen ny bebyggelse uppföras, med undantag för enkla byggnader som garage och uthus. Inom områden som hotas av högsta dimensionerande flöde kan samhällsfunktioner av mindre vikt/mindre miljöpåverkan lokaliseras. Lokaliseringen av riskobjekt och samhällsfunktioner av betydande vikt, inkluderat sammanhållen bostadsbebyggelse, bör endast ske utanför ovan angivna områden.

Översvämningar till följd av skyfall
Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen i detaljplanen redovisar översvämningsrisker kopplade till skyfall enligt följande: Redovisa hur detaljplanen förhåller sig till risken för översvämning, till exempel utifrån den skyfallskartering och annat underlag som tagits fram på strategisk nivå, och vid behov ta fram mer detaljerat underlag. Om översvämningsrisk råder: redovisa konsekvenserna till följd av en översvämning tillsammans med de riskreducerande åtgärder som införts, samt redovisa eventuellt återstående risk som inte hanterats.

Kommunens kommentar: Dagvattenutredning är genomförd som bland annat redovisar översvämningskartering för Umeälven och nyligen framtagen skyfallsanalys avseende risker vid extrem nederbörd. Utredningen ligger som bilaga till planhandlingarna. Befintliga bostäder ligger direkt väster om aktuellt planområde samt inom redovisat översvämningsområde vid 100-årsflöde. Marken inom planområdet planeras att höjas så att 100-årsflödet inte riskerar att påverka området negativt. På plankartan regleras även detta genom att byggnaders markbjälklag inte får utföras på lägre nivå än +459,1 meter (RH2000) samt att eventuell uppfyllnad till nivån +459,1 ska utföras erosionsskyddat. Detta är en ”skärpning” jämfört med gällande detaljplan. Av denna anledning bedöms att översvämningsrisken hanteras. Därutöver regleras ytor för fördröjning av dagvatten. Planbeskrivnigen kommer dock att förtydligas avseende hur dagvatten bör hanteras (med hänvisning till genomförd dagvattenutredning). I övrigt ingen förändring.

Farligt gods
Kommunen bör följa de rekommendationer som nämns i den genomförda riskutredningen, till dess att Länsstyrelsens rekommendationer är framtagna.

Kommunens kommentar: En riskutredning avseende närhet till väg E12 är genomförd vilken ligger som bilaga till planhandlingarna. Hänsyn till denna har tagits i utformningen av planen och att fasad ska utformas brandskyddad i EI30 för byggnader innehållande bostäder och tillfällig vistelse regleras för utsatta delar av kvartersmarken. Detta är en ”skärpning” jämfört med gällande detaljplan. Ingen förändring.

Räddningstjänst/blåljusinsatser
Det är viktigt att framkomligheten till och från planområdet för räddningstjänsten bedöms och hur den vid behov utifrån lokala förhållanden säkerställs.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna kommer att kompletteras med en bedömning av hur Räddningstjänstens behov uppfylls. I övrigt hanteras frågan i samband med markprojektering.

Hälsa och säkerhet - Övrigt
I detaljplanen är det otydligt hur kommunen förhåller sig till de framtagna utredningarna (resultatet och i vissa fall rekommendationerna). Detta bör förtydligas ytterligare.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna kommer att ses över och förtydligas angående hur resultaten i utredningarna har hanterats.

Övrigt
Arkeologi
Det finns inga registrerade kulturmiljövärden inom aktuellt detaljplaneområde. Marken har tidigare nyttjats som åkermark och eventuella spår efter äldre bosättningar har troligtvis därmed plöjts sönder. Länsstyrelsen bedömer därför att arkeologiska utredningar inför detaljplanearbetet inte är nödvändigt.

Kommunens kommentar: Informationen kommer att kompletteras planbeskrivningen.

Vatten- och avlopp
Kommunen anger i samrådshandlingarna att antalet besökare under högsäsong (påskveckan) uppgår till ca 5000 personer. Vidare anges att vattenverket dimensionerats för 10 000 personer. Länsstyrelsen konstaterar att avloppsreningsverket är dimensionerat för 5 000 personekvivalenter. I och med att det är ett flertal detaljplaner under framtagande i området som vid genomförande kommer att belasta avloppsreningsverket, ställer sig länsstyrelsen frågande till att kommunen öppnar upp för ytterligare belastning på avloppsreningsverket när det idag är på gränsen till att klara framtida belastning som exploateringsplanerna medför. Länsstyrelsen saknar en beräkning som visar hur många personekvivalenter som detaljplanen väntas bidra med på avloppsreningsverket.

Kommunens kommentar: En beräkning som visar hur många personekvivalenter (pe) som detaljplaner kan förväntas bidra med kommer att kompletteras planbeskrivningen. Det pågår tillståndshantering av ombyggnation av det befintliga avloppsreningsverket för att utöka kapaciteten vilket kommer att beskrivas i planhandlingarna.

Dagvatten och grundvatten
Kommunen har redovisat uppgifter om aktuell grundvattenförekomst, samt två ytvattenförekomster: Ahasjön och Umeälven. I anslutning till området som planeras att bebyggas finns en bäck, Kvarnbäcken, som klassas som övrigt vatten inom vattenförvaltningen och är därmed inte statusklassificerad och har ingen beslutad norm. Kommunen har bedömt att planförslaget inte påverkar möjligheten att uppnå MKN i berörda vattenförekomster. Däremot behöver kommunen göra en analys och bedömning ifall det finns risk för en försämring av vattenkvaliteten till följd av verksamheten, då berörs samtliga berörda vattenförekomster inklusive Kvarnbäcken. Om det finns en risk behöver försiktighetsåtgärder genomföras. Dagvattenutredning ska tas fram och det är viktigt hur man utformar dagvattenlösningarna så att regn- och smältvatten filtreras och/eller fördröjs innan det släpps från området, mot bakgrund av Hemavans snabba expansion, så att inte flöden och miljökvalitetsnormer påverkas negativt. Tillstånd för markavvattning kan krävas om grundvattennivån behöver ändras för att möjliggöra markanvändningen.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna innehåller (under rubriken *Miljökvalitetsnormer*) en analys och bedömning ifall det finns risk för en försämring av vattenkvaliteten till följd av verksamheten. Frågan hanteras i genomförd dagvattenutredning och i planarbetet har även förutsättningarna för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering möjliggjorts. Mer detaljerade lösningar för dagvatten är inte möjliga då det i detta skede inte är bestämt exakt hur byggnader etc ska utformas. Frågan måste därmed utredas vidare i byggskedet och enligt aktuell lagstiftning. Ingen förändring. Planhandlingarna kompletteras med en bedömning kring vattenförekomsten Kvarnbäcken.

Lantmäteriet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte
I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal har upprättats, men inget ytterligare anges om innehållet.
Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.
Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommunens kommentar: Aktuella avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av dessa kommer att förtydligas planhandlingarna.

Område som saknar användning
På plankartan finns ett område (se området norr om område betecknat bro, mellan egenskapsgräns och planområdesgräns) som saknar beteckning för vilken användning som ska gälla för området. Lantmäteriet noterar att området har samma färgnyans som användningen för VÄG, eller GATA, men det är ett krav i 4 kap 5 § PBL att alla områden ska ha en användning angiven.

Kommunens kommentar: Aktuellt område regleras för väg E12 (VÄG). Regleringen bro är en utformningsbestämmelse inom användningen bro_1.

Planbestämmelse finns men beteckning saknas i plankartan
Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen ”Bostäder” och ”Tillfällig vistelse” med beteckningen B respektive O. Bägge områden har i planbestämmelsen redovisats med vit färgnyans. Beteckningen B och O finns ned på plankartan, men har redovisats med brun färgnyans. Detta behöver åtgärdas.

Kommunens kommentar: Nämnda beteckningar i teckenförklaringen kommer att färgsättas.

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

Kommunens kommentar: Förutsättningarna kommer att kompletteras planbeskrivnigen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas
Av planbestämmelserna framgår att exploateringsavtal avseende anläggande av infrastruktur ska tecknas mellan exploatör och Storumans kommun innan detaljplanen antas. Konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal är dock inte redovisade i planförslaget.

Kommunens kommentar: Konsekvenserna av kommande exploateringsavtal kommer att förtydligas planhandlingarna.

Trafikverket (TRV):

Trafikverket anser att utfartsförbud mot E12 ska gälla för hela planområdet och att området ska angöras via Älvstigen/Kvarnstensvägen. Nya anslutningar till E12 inom planområdet är inte förenligt med den nyligen lagakraftvunna vägplan som Trafikverket tagit fram och nu genomför.

Trafikverket anser att bron över E12 ska ha kommunalt huvudmannaskap, plankartan behöver justeras. Avtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket gällande brons ägande, byggande och underhåll. Trafikverket ska godkänna brons utformning.

Kommunens kommentar: Eftersom TRV ger tillstånd för nya utfarter mot väg E12 bedöms att utfartsförbud utgör en ”dubbelreglering”. För att inte låsa framtida möjligheter till utfart görs ingen förändring.
Broområdet kommer att regleras med kommunalt huvudmanskap. Vad avser avtal kommer det att kompletteras planhandlingarna som information.

Luftfartsverket (LFV):
LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Hemavans flygplats skall remitteras i ärendet.
Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.
Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard

447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”.

Kommunens kommentar: LFV´s yttrande noteras. Hemavan Tärnaby Airport AB (HTAAB) har som sakägare fått samtliga samrådshandlingar för yttrande och kommunen har inte mottagit synpunkter. Kommunen har av HTAAB fått tillgång till senaste hinderdata och en VR-modell för flygplatsen och efter kontroll kommer den föreslagna nockhöjden på 40 meter inte påverkar flygplatsens verksamhet.

Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

Storumans kommun, Kommunstyrelsen:

PLANBESKRIVNING
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser
Kommunikationer
Gatumarken (inom aktuell detaljplan) ska överföras till kommunens fastighet Björkfors 1:64, men få enskilt huvudmannaskap.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna justeras.

Teknisk försörjning
I planområdets mittersta del finns ledningar som inte är säkrade med u-områden. I texten finns angivet att dessa ledningar *sannolikt* behöver flyttas vid exploateringen. Ifall dessa ledningar inte säkras med u-område är det en *nödvändighet* att exploatören flyttar ledningarna.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna justeras.

Administrativa frågor
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap
Gatumark för Kvarnstensvägen ska överföras till fastigheten Björkfors 1:64 och fortsättningsvis vara i kommunens ägo. Huvudmannaskapet ska dock vara enskilt. Se även text under kommunikationer.
Texten om en eventuell bro över väg E12 behöver revideras utifrån huvudmannaskapet, m.m.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna justeras.

Fastighetsrättsliga frågor
Tabellen Fastigheten Björkfors 1:595.
Texten ”Del som utgör GATA1 i detaljplanen (Kvarnstensvägen) tillförs fastigheten Björkfors 1:595” ersätts med motsvarande text under fastigheten Björkfors 1:64, se tidigare yttrande.
Ange att avtalsservitut Akt 2421IM-04/5105.1 upphävs.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna justeras.

Tabell Fastigheten Björkfors 1:64
Text ändras till följande: Genom fastighetsreglering tillförs Björkfors 1:595 den del av Björkfors 1:64 som är kvartersmark enligt detaljplanen.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna justeras.

Gemensamhetsanläggningar
Texten kring gemensamhetsanläggning för bro över E12 bör ses över.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna justeras.

PLANKARTA
I plankartan finns en egenskapsbestämmelse bro1 med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Samtidigt finns en administrativ bestämmelse a2 som anger att huvudmannaskapet för bro1 ska vara enskilt. Dessa två bestämmelser strider mot varandra.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna justeras.

Yttrande från företag

Skanova AB:
Skanova har markförlagd kopparkabel inom området

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 ombyggnationen fastställts

Kommunens kommentar: Vad kommunen kan se finns inga servitut av något slag för ledningar inom fastigheten som Skanova beskriver. Den exploatering som avses utföras kommer att beröra en mycket liten del av redovisad sträckning av ledningar. Kommunen anser att Skanova och exploatör/fastighetsägare bör upprätta ett avtal om vem som bekostar en eventuell flytt av ledningar inom fastigheten Björkfors 1:595. Planbeskrivning kompletteras med detta.

Vattenfall Eldistribution AB: Inga synpunkter har inkommit.

Kommunens kommentar: -

Yttrande från privatpersoner, föreningar m m

Bostadsrättsföreningen Storfjället:

Inställning
Föreningen motsätter sig kommunens förslag till detaljplan.

Grunder för inställningen
Bakgrund
Föreningens fastighet Storuman Björkfors 1 :596 gränsar till fastigheten Storuman Björkfors 1 :595, vilken, enligt Storumans kommuns ("Kommunen") planförslag, ska bebyggas med bostäder, hotell, verksamheter, lokaler för handel och parkeringsytor. Området är sedan tidigare detaljplanelagt med liknande syfte med en betydligt lägre exploateringsgrad. Föreningen motsätter sig inte den markanvändning som den gällande planen medför. Däremot motsätter sig föreningen detaljplaneförslaget som yttrandet avser. Föreningens uppfattning är att kommunens detaljplaneförslag medför en alldeles för hög exploatering än vad som är lämpligt för området. Vidare medför detaljplanen negativa konsekvenser för den redan befintliga bebyggelsen i form av att boendemiljön för Föreningen försämras avsevärt.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen
Kommunen har inte gjort en korrekt avvägning mellan allmänna och enskilda intressen vid framtagandet av planen. Exploatörens intresse att bebygga fastigheten med den exploateringsgrad som detaljplanen tillåter väger mindre tungt än Föreningens intresse av att undvika påtaglig insyn från det nya hotellkomplexet, förlorad utsikt mot skidbacken samt föreningens intresse av att undvika skuggbildning på fasaden samt att bibehålla morgonsolen på förmiddagen. Även föreningens intresse av att bibehålla en god boendemiljö väger tyngre än exploatörens intresse att bebygga fastigheten i enlighet med detaljplaneförslaget. Av den anledningen strider planförslaget mot 2 kap. 1 § plan och bygglagen (2010:900) och bör av den anledningen inte antas.

Kommunens kommentar: Kommunen vill förtydliga att föreslagen detaljplan har varit ute för samråd. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter

som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Planen kommer under den fortsatta processens gång att justeras och revideras utifrån vad som framkommer under samråds- och granskningsskedet.

Exploatören och BRF Storfjället företräder båda enskilda intressen varför synpunkten inte kan hänvisas till 2 kap. 1§ PBL. Dock har kommunen i den fördjupade översiktsplanen motiverat sitt ställningstagande att förtäta Hemavan i den centrala delen med växande efterfrågan av centralt och strategiskt belägen mark för en växande efterfrågan av butiks- och servicefunktioner, möjliggöra etablerade verksamheter att utvecklas och betjäna det växande antalet turister i Hemavan. Även attraktiva områden för rekreationer och aktiviteter ska möjliggöras. Fler lokaler för handel och verksamheter gynnar det lokala näringslivet och bidrar till fler arbetstillfällen i orten. Ett rikt lokalt näringsliv kan innebära att kommunen blir mer attraktiv för inflyttning. Utvecklingen är med andra ord positiv, både ur kommunalekonomisk och ur samhällsekonomisk synvinkel. Platsen har bedömts som den mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Aktuella byggnader på Björkfors 1:596 vänder ”ryggen” mot öster, det vill säga planområdet och skidbackarna. Bostäderna har endast mindre fönster mot denna sida samt förrådsdel. Anledningen är troligen att det bästa solläget är åt andra hållet (väster). Insynen bedöms av denna anledning inte bli påtaglig.

En utförlig skuggstudie har gjorts som underlag till detaljplanen vilken visar att området stor del av vintern (skidsäsongen) inte nås av någon vidare sol. Den tid på året den ändå gör det (exempelvis mars månad) är det morgonsolen som försvinner. Framåt lunchtid skuggas inte aktuella bostäder. Skuggning skulle även råda ifall området bebyggdes enligt gällande detaljplan (som tillåter upp till 7 våningar) eller med hälften så höga byggnader som planen föreslår. Aktuella bostäder utgörs därutöver av fritidsboende, det vill säga man bor inte här permanent. Sammanfattningsvis bedöms inte att skuggningen leder till betydande olägenhet för närliggande bostäder.

För att nå en hållbar utveckling och nyttja redan befintliga investeringar är det i Hemavan nödvändigt att förtäta och bygga högre. Ett högt hus innebär skuggpåverkan på intilliggande befintliga byggnader, så även en byggnad som gällande detaljplan tillåter (3-7 våningar). Kommunen har gjort den bedömningen att gällande detaljplan leder till i stort sett samma typ av påverkan varför förutsättningarna inte förändras nämnvärt. Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i redan bebyggd miljö.

En exploatering enligt förslaget kommer att förstärka centrumkänslan och kommunen har bedömt att den aktuella platsen tål en hög exploatering.

Exploatering
Detaljplaneförslaget tillåter en BTA på 39 500 kvm. Den gällande planen tillåter endast en BTA om 5 600 kvm. Det nya detaljplaneförslaget medför en bebyggelse som tillåter sju gånger så mycket BTA som den gällande planen. Detta är inte lämpligt i det område som detaljplaneförslaget omfattar då den ökade exploateringen kommer att medföra negativa konsekvenser för området i form av försämrad boendemiljö, risker för översvämning, olycksrisker etc. Detaljplaneförslaget tillåter en högsta nockhöjd på 40 meter för byggnaden. Den gällande detaljplanen tillåter endast tio meter som totalhöjd för byggnader. Detaljplaneförslaget medför att höjden på byggnaden blir fyra gånger så hög som den gällande planen tillåter. Det är inte lämpligt med den höjden på byggnaden då den inte samspelar med stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Dessutom medför höjden på byggnaden en betydande olägenhet för boende på fastigheten Storuman Björkfors 1 :596 till följd av förlorade utblickar, skuggning och förlorad morgonsol.

Kommunens kommentar: Det stämmer att den gällande detaljplan med ger en BTA 5 600 kvadratmeter, men det avser bara en mindre del av det aktuella planområdet. Totalt medger den gällande detaljplanen cirka 10 350 kvadratmeter BTA inom det nu aktuella området. Den gällande detaljplanen tillåter upp till 22 meter (7 våningar). Kommunen har dock efter kontakt med exploatör beslutat sig för att sänka nockhöjd från 40 meter till 30 meter, och ett tillägg med en högre totalhöjd för en mindre del av byggnad. I övrigt, se tidigare kommentar.

Betydande olägenhet
Föreningen är av den uppfattningen att den bebyggelse som planförslaget tillåter medför en betydande olägenhet för Föreningen.

Föreningen motsätter sig att den nya bebyggelsens våningsantal tillåts bli betydligt fler och därmed byggnadens höjd avsevärt högre än vad den gällande detaljplanen tillåter. Den gällande detaljplanen medger byggnader med 3-7 våningar medan detaljplaneförslaget möjliggör byggnader om 5-12 våningar. Våningsantalet som planen tillåter är en betydlig faktor till att skuggbildningen blir påtaglig för Föreningen. En högsta nockhöjd på 40 meter kommer att medföra en betydande olägenhet för föreningen i form av förlorat solljus, skuggbildning och förlorad utsikt.

Vid genomgång av skuggstudien framgår att föreningens byggnader kommer att skuggas av byggnationen som detaljplaneförslaget omfattar under morgontimmarna fram till lunchtid under våren, sommaren och hösten vilket innebär att föreningen helt mister solljus under morgonen. Avsaknaden av solljus under morgontimmarna är en betydande olägenhet för föreningen som under inga förhållanden ska behöva tålas.

Vidare medför planförslaget att utblickar som idag finns för omkringliggande bebyggelse i alla väderstreck kommer att försvinna. Utsikten mot öster som finns idag kommer att starkt begränsas till följd av höjden på byggnaden som detaljplaneförslaget tillåter. Föreningen delar inte Kommunens uppfattning om att gällande detaljplan leder till i stort sätt samma påverkan som planförslaget på utsikten. Planförslaget ändrar

förutsättningarna för Föreningens utsikt nämnvärt då höjden medför att utsikten begränsas kraftigare än vid en lägre bebyggelse. Därmed medför detaljplaneförslagets storlek och höjd att utsikten påtagligt begränsas på ett sätt som föreningen inte ska behöva tåla varför planförslaget medför en betydande olägenhet för föreningen.

Av den anledningen strider detaljplaneförslaget mot 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och bör därmed inte antas.

Kommunens kommentar: Utblickar mot fjällen finns idag i alla väderstreck för befintliga byggnader. Planförslaget begränsar dessa utblickar mot öster (vilket uppstår hur än aktuellt planområdet bebyggs), men fina vyer mot fjällen i väster kvarstår. Påverkan bedöms vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i redan bebyggd miljö.
Planhandlingarna kommer att förtydligas i hur utblickar från befintlig byggnader på Björkfors 1:596 kommer att påverkas.

Flygfält
I närheten av planområdet ligger Hemavans flygfält beläget ca 600 meter fågelvägen från planområdet. I planbeskrivningen till den gällande planen anges att höjdförhållandena runt flygfältet medför betydande begränsningar för flygverksamheten. I en flygplats närområde regleras högsta tillåtna höjd för byggnadsverk av hinderbegränsande ytor. Flygtrafiken rör sig med fastställda marginaler ovanför dessa ytor och garanteras på så sätt hinderfrihet. Inom respektive yta finns en högsta tillåten höjd för byggnadsverk angiven. Tillkommande bebyggelse bör inte överskrida dessa höjder, eftersom det kan begränsa eller omöjliggöra flygtrafik. Såväl fasta hinder (byggnader, master, vindkraftverk) som tillfälliga hinder (byggnadskranar) berörs av dessa bestämmelser. I planbeskrivningen anges inte att kommunen gjort någon flyghinderanalys för att säkerställa att den högsta nockhöjden på 40 meter inte medför ytterligare restriktioner för flygfältet.

Kommunens kommentar: Se tidigare kommentar under LFV´s yttrande.

Trafik
Med den ökade exploateringen kommer även flödet av fordonstrafik att öka. Enligt beräkningen i planbeskrivningen skulle antalet trafikrörelser per dag uppgå till 3770 stycken under högsäsong. Det finns en oro hos Föreningen att den ökade trafiken kommer att medföra högre utsläpp av skadliga ämnen i utomhusluften som därmed kommer att påverka Föreningens boendemiljö negativt. Det anges i planbeskrivningen att miljökvalitetsnormen för högsta tillåtna halter i utomhusluft inte riskerar att överskridas. Dock framgår det inte vilken beräkning kommunen gjort för att komma fram till den slutsatsen.
I och med den ökade exploateringen och ökningen av fordonstrafik kommer även olycksrisken för oskyddade trafikanter att öka. Då Föreningens medlemmar har sitt boende i området kommer deras boendemiljö att försämras markant till följd av olycksrisken. Då planförslaget dessutom har valt bort planskilda passager

tillgodoser inte planförslaget Föreningens krav på säkerhet och skydd mot olyckor. Föreningen vill att planförslaget ändras så att det inför en planfri övergång till östra sidan. Det är viktigt att Föreningens fastighet tydligt avskiljs från planområdet med plank eller staket i syfte att skapa en barriär mellan föreningens fastighet och planområdet.
Den ökande trafiken i området kommer även att orsaka buller och störningar för Föreningen, vilket även påverkar deras boendemiljö negativt.

Parkering
Den ökande trafiken kommer även att medföra att behovet av parkeringsplatser ökar. Parkeringsbehovet enligt exploateringen i detaljplanen har uppskattats till 541 parkeringsplatser i området. Föreningen anser att uppskattningen av antalet parkeringsplatser är felaktig då behovet sannolikt kommer att vara ännu större till följd av turism och den tunga trafiken på Blå vägen. I samband med veckor med många turister räcker inte parkeringsytorna kring skidanläggningen och centrumliften. Föreningen befarar att turister kommer att felparkera på Föreningens parkeringsplatser då behovet av parkeringar inte tillgodoses inom planområdet. Behovet av tillkommande skoterparkeringar och skoterleder i området kommer också till följd av detaljplanen att påverka föreningen negativt.

Kommunens kommentar:
När det gäller trafikrörelser så är beräkningen (som gjorts utifrån max nyttjad BTA) skulle området kunna alstra omkring 3770 bilrörelser per dag under högsäsong. Beräkningen är dock grov och utgår från ”worst case”, det vill säga att hela byggrätten nyttjas och att alla ytor nyttjas samtidigt. Detta scenario bedöms inte särskilt sannolikt och trafikalstringen kommer i verkligheten bli mycket mindre då byggytorna bedömningsvis blir mindre, bostäderna till största del kommer att utgöra någon slags fritids-/tillfälligt boende, anläggningen sällan är fullbelagd och många besökare stannar flera dagar och därmed inte alltid behöver nyttja bilen till aktuella målpunkter (vilka framför allt antas vara Hemavan centrum och liftsystemen). Därutöver finns förhoppningar om att fler väljer kollektivt resande/ flyget då området endast ligger 600 meter från flygplatsen. På så sätt bedöms även biltrafiken minskas.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft kommer att utvecklas i planbeskrivningen.

Planförslaget innebär att det möjliggörs för en planskildhet med en bro över E12 till liftområdet på östra sidan av E12.

När det gäller parkeringsfrågan ska områdets behov lösas inom fastigheten (eller inom närliggande fastigheter genom avtal). Även där är behovet grovt och beräknat utifrån ”worst case”.

I den nordvästra delen av Hemavan pågår en planläggning (antagandeskede) som även omfattar en större parkeringsyta för gäster till skidanläggningen (Norrliften). I den sydöstra delen av Hemavan kommer en ny liftanläggning (vid Forsfallets

husvagnscamping) att byggas, vilket kommer att avlasta övriga liftars parkeringsyta då boende i området inte behöver ta bilen till liftarna.

Den centrala placeringen innebär att besökande sannolikt inte behöver nyttja bilen i någon större utsträckning då man väl på plats lätt tar sig till Hemavans målpunkter till fots.

Placering av in- och utfart till planområdet
Föreningen är av uppfattningen att in- och utfart till planområdet inte kan förläggas efter Kvarnstensvägen då en sådan lösning inte är trafiksäker. I dagsläget finns inga trottoarer vilket inte främjar trafiksäkerheten. Det är lämpligt att så lite trafik som möjligt använder Kvarnstensvägen i syfte att inte påverka föreningens boendemiljö negativt samt säkerställa att olycksrisken längst vägen begränsas. All kommunikation, till och från fastigheten, bör lämpligast ske vid den södra tomtgränsen bakom Sibylla. Om detaljplaneförslaget antas och byggnationen enligt planen uppförs kommer boende i Föreningen att behöva gå en omväg för att färdas till liften. Vidare kommer gångtrafiken att öka efter Kvarnstensvägen om detaljplanen antas. Av den anledningen är det viktigt att trafiksäkerheten efter Kvarnstensvägen säkerställs.

Vidare anser föreningen att ett bilfritt område måste säkerställas i området.

Kommunens kommentar: Ett förtydligande kring hur fordonsrörelser kommer att ske från Kvarnstensvägen ska kompletteras planbeskrivningen. Planområdets huvudinfart till parkeringar med mera planeras via Älvstigen/Kvarnstensvägen. För att tillkommande trafik inte ska leda till olägenhet för bostäderna längs gatan i väster (som är placerade relativt nära sin fastighetsgräns och gatuområdet) bör någon sorts avgränsning, exempelvis ett plank eller en häck, uppföras i samband med bygglov/exploatering.

Boende efter Kvarnstensvägen får ingen förändrad gångväg till liften vid centrumbacken, Kvarnstensvägen, Älvstigen och GC-väg efter E12 förändras inte i planförslaget. Den upptrampade stigen över det aktuella planområdet är ingen ”officiell” gångväg och i gällande detaljplan är det byggrätt på marken där stigen finns.

Översvämningsrisk
Den ökade exploateringen av fastigheten Storuman Björkfors 1:595 kommer att medföra att större ytor tas i anspråk för bebyggelse. Det ökande behovet av parkeringsplatser kommer också att medföra att stora ytor kommer att hårdgöras i området. I området har även identifierats höga grundvattennivåer. Vidare är kommunens dagvattennät underdimensionerat i förhållande till den bebyggelse som detaljplaneförslaget tillåter. Redan idag fungerar inte dagvattennätet för den befintliga bebyggelsen. Rören är sönderkörda med ras och stopp i flödet. Föreningen har själva installerat värmekabel för att hindra ledningarna från att frysa. Det medför att vid stora regnmängder samt vid stor snöförekomst så kommer vattnet och smältvattnet inte att ha någonstans att ta vägen till följd av att dagvattennätet inte har kapacitet att ta hand om vattnet och till följd av att de hårdgjorda ytorna medför att vattnet inte kan rinna undan. Tjälen i marken medför också att vattnet har svårt att rinna undan. Då fastigheten Storuman Björkfors 1:595

dessutom lutar i sydvästlig riktning mot Föreningens fastighet Storuman Björkfors 1:596 kommer det medföra att vattnet kommer att rinna ner mot Föreningens bostäder och orsaka skada. Föreningen är av uppfattningen att detaljplaneförslaget inte bör antas till följd av den skada som förslaget kan orsaka föreningen till följd av översvämning.

Kommunens kommentar: Dagvatten och översvämningar har utretts och planområdet anpassas efter slutsatserna i utredningarna. Sammanfattningsvis har kommunen konstaterat att befintligt dagvattensystem är gammalt och antas dimensionerat för mellan 2-5 års återkomstid. Möjlighet finns att ansluta till det kommunala dagvattennätet men då behöver en erforderlig fördröjning ordnas inom fastigheten för att inte överbelasta befintligt dagvattensystem. Ytor regleras på plankartan för fördröjning av dagvatten och ligger mot Kvarnstensvägen och Björkfors 1:596. Planbeskrivnigen kommer dock att förtydligas avseende hur dagvatten bör hanteras (med hänvisning till genomförd dagvattenutredning).

Gestaltning
Föreningen motsätter sig förslaget på gestaltning av byggnaden som framgår av detaljplaneförslaget. En byggnad på 40 meter kommer att upplevas som främmande i landskapsbilden och kommer inte att samspela med befintlig bebyggelse i området. Det framgår att byggnaden ska tillåtas "ta plats" och att arkitekturen får "sticka ut" på ett sätt att det upplevs som ett landmärke och förstärka centrumkänslan. Den befintliga bebyggelsen i området är småskalig och låg varför bebyggelsen enligt planförslaget kommer att kraftigt avvika från den nuvarande bebyggelsestrukturen. I planbeskrivningen till den gällande detaljplanen anges att det är viktigt att anläggningen utformas så att den funktionellt och miljömässigt blir ett attraktivt tillskott till samhället. Vidare anges att det, p g a centrumbyggnadens komplexitet och stora betydelse för hela samhället har byggnadsnämnden funnit skäl att ställa höga krav på dess utformning. Intentionen i den gällande planens planbeskrivning har helt frångåtts i detaljplaneförslaget. Förutom höjden på byggnaden så tillåter planförslaget en yta på 39 500 kvm BTA, vilket kommer att medföra att byggnaden kommer upplevas oproportionerligt stor i förhållande till omgivande bebyggelse. Föreningen är av uppfattningen att den gestaltning som detaljplaneförslaget anger inte är förenligt med kravet på anpassning till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan och strider därmed mot 2 kap. 6 § PBL.

Kommunens kommentar: Kommunen har höga ambitioner vad gäller tillkommande byggnaders utformning. Detaljplanen har justerats avseende nockhöjd, se tidigare kommentar. Exakt utformning är inte bestämd i dagsläget utan kommer att bedömas vid bygglovsskedet med stöd av kraven om god utformning i plan- och bygglagen. Byggnad ska utformas så att det är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intressen av god helhetsverkan samt att byggnaden ska en god form-, färg- och materialverkan.

Brandskydd
Föreningen befarar att den ökade exploateringen kommer att medföra att räddningstjänsten får svårare med framkomlighet till följd av den ökade biltrafiken.

Vidare framgår det inte om räddningstjänstens brandstege når 12 våningar upp eller 40 meter. Det framgår inte utförligt av planförslaget om brandsäkerhetskraven uppfylls vilket föreningen anser är en brist.

Kommunens kommentar: Räddningstjänsten kommer även fram i tät stadsmiljö varför kommunen inte ser någon risk att det inte skulle fungera i aktuellt område. Angående frågan om brandstege är det en utformnings- och bygglovsfråga. Krav på byggnader avseende exempelvis brandsäkerhet finns bland annat i Boverkets byggregler (BBR). I övrigt hanteras frågan i samband med bygg- och markprojektering.

Övrigt
Till följd av att Kvarnstensvägen ska ges enskilt huvudmannaskap vill föreningen veta hur framkomligheten i området kommer bli till följd av detaljplaneförslaget. Föreningen är av den uppfattningen att ytor för snöupplag samt sophanteringens närhet i förhållande till omgivande bebyggelse inte är ändamålsenlig. Enligt detaljplanen får de sista byggnaderna på fastigheten Storuman Björkfors 1:596 endast en stig som framkomlighet mellan avfallsanläggning och snöupplag. Detta är inte ändamålsenligt varken ur fastighetsägarsynpunkt eller ur räddningstjänstens synpunkt.
Vidare är föreningen av uppfattningen att detaljplanen, om den antas, kommer att medföra en värdeminskning av Föreningens fastighet.

Kommunens kommentar: Framkomligheten på Kvarnstensvägen kommer inte att förändras av att huvudmannaskapet kommer att vara enskilt. En gemensamhets-anläggning kommer att bildas för Kvarnstensvägen där fastigheterna efter vägen kommer att ingå.

Placering av snöupplag och plats för sophantering ska ses över.

Kommunen gör inte bedömningen att planens genomförande skulle innebära ett minskat värde av dess grannfastigheter. Aktuellt planområde har ända sedan 1989 möjliggjorts för bostäder/handel/bilservice (ej störande) men gällande detaljplan har inte genomförts i sin helhet. Vad aktuellt planförslag syftar till är att utöver detta gällande ändamål (förutom bilservice) även tillåta ytterligare verksamheter som centrum (hotell, lägenhetshotell, butiker, restauranger, gym, frisörer m.m.) och kontor. Vid bedömningen har bland annat vägts in att tillkommande verksamheter inte kommer påverka negativt utan hellre höja värdet för befintliga fastigheter, samt att den föreslagna nockhöjden inte bedöms att påverka befintliga fastigheter nämnvärt än vad gällande detaljplan möjliggör.

Det är en grundläggande rättighet att få kompensation för eventuell värdeminskning på grund av skador som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Att aktuell detaljplan innebär en värdeminskning som innebär att fastighetsägaren har rätt till ersättning bedöms dock inte sannolik i detta skede. Två begrepp i sammanhanget är ”planskada” och ”plannytta”. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. En planskada ska alltid beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir

alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens fjortonde kapitel.

Privatperson 1 boende i Hemavan:
Som vanligt när det presenteras en detaljplan som är inriktad på turism så upplever jag det så fruktansvärt överdrivet. Jag kan inte förstå varför det ska göras så stort, enormt och, som det står skrivet och sas på mötet, ett landmärke.

Så fort våra politiker får kontakt med nån penningstinn exploatör så verkar det som all vett och sans försvinner, tänker ni överhuvudtaget på oss som bor här?
Ja det gör ni förstås på sätt och vis, det blir ju arbetstillfällen.... men hur känns det för oss som bor eller är uppvuxna i byn, tycker vi att det är så himla kul att bebyggelsen ska tillåtas ”ta plats” och att arkitekturen gärna får ”sticka ut”.
För mig personligen betyder naturen mycket, jag vill kunna titta ut och se Olfjället, inte nåt himla stort komplex som ”sticker ut” och ”tar plats” som nån har fått göra till sitt landmärke.

Våra ”landmärken” det är vår natur, fjällen, backarna, skidspåren och byakänslan (det lilla som finns kvar).
Vi boende i byn ska trivas och då kan vi ge våra turister ett trevligt genuint välkomnade och ett minnesvärt besök. Med den här planen tror jag att det blir motsatt effekt.

Landmärket Fjällparken, är ett bygge som påminner mig om ”där storhetsvansinne övervinner sunt förnuft”. Fjällparken har haft ett flerårigt förfall, ingen har velat ta nåt ansvar, varken in eller utvändigt. Så skämmit när det under flera års tid hade spikat igen trasiga fönster med spånskiva, stödmuren som sett livsfarlig ut, det är det som jag tänker på när det åter igen talas om landmärken. Tänk er för flera gånger, det kan ju gå bra, men tänk om det inte gör det och vi får ett schabrak till som står och förfaller just där, istället kan man väl göra nåt fint på en gång istället. Visst kan det kanske ge oss mer av året runt turister, men till vilket pris. Tror inte att vi kommer till att få en lika stark beläggning året runt, och har man då byggt detta stora as så kommer det stå och gapa tomt.
Det får inte hända, kanske avskräcks våra besökare istället, pga att man har byggt bort bykänslan och förstört fjällbyn.

Jag har många tankar om Hemavans framtid, det är svårt att få det på pränt utan att det blir skitjobbigt att läsa.

Man kan inte vara emot all utveckling i byn, men allt detta stora vill jag inte ha och kommer inte att stötta. Kan man inte dra i handbromsen? Låt oss vara en by, en fin by. Vi har våra fjäll, skidbackar och skidspår. Min tanke är att på den här platsen byggs en mindre byggnad med hotellrum och små lägenheter.
Enklare hotell med priser där man kan bo till en vettigt kostnad som passar en medelSvenssons plånbok, inte jättestort,utan lagom. Mindre och även här enklare små lägenheter som är anpassad för barnfamiljer, pensionärer eller dom som inte har råd

med de dyra hyrespriserna som är i de nybyggda turisthusen i området Kungsbacken. Designen ska vara passande i byn, inte sticka ut. Det kan byggas med några huskroppar,typ BRF Storfjället och behöver och får inte byggas högt, max 2-3 våningar. Då tillgodoser vi behovet till de som mest behöver komma till fjällen på semester, nära till flyget, backen, badhuset mm
Dom som har råd kommer hit så länge som byn inte blir helt förstörd, då drar dom iväg till nya resmål.

Tycker då Balticgruppen att nej nej nej vi får inget landmärke, inget som nån kommer att minnas, då kan dom varsågod att bygga ett äldreboende mellan Förskolan Björken och E12:an (eller på nåt annat passande ställe, jag tycker det är en bra plats för det ändamålet).

Det kallar jag ett fint landmärke, dom bygger för turister och för ortsborna. Äldreboendet inbringar också hyra.
Jag blir oerhört ledsen när byn trasas sönder, för mig är det viktigt att vi satsar på det vi redan har. När jag tittar ut så ser jag Olfjället, det vill jag göra i fortsättningen också.
Jag vill att byn ska växa, först och främst av fastboende men även som attraktiv turistort och det måste man kunna göra utan att överdrivet ”sticka ut” och ”ta plats”.
Vi behöver se till att Aktiv ungdom stöttas och får bidrag till sin verksamhet och samma sak gäller Hemavans kapellstiftelse.
Dessa måste få finnas kvar.
Det måste finnas mark för både villor och hyreshus för fastboende.
Där har ni och Balticgruppen nåt att fundera över, se till att varje exploatör som kommer hit gör nåt för bybefolkningen också.
För dom är det en droppe i havet som blir ringar i vattnet och gynnar även fastboende.

Sen så såg jag på sid 11/47 en bild på där Centrumvägen är inritad som huvudväg till Centrumparkeringen.
Centrumvägen är en privat väg, nyttjanderätten gäller bara infarten, ingen trafik ska förekomma på vägen. Det här vet redan Balticgruppens ledning om men jag vill förtydliga att det kommer aldrig på frågan att den ska nyttjas av andra än oss boende.

Kommunens kommentar: Fördjupad översiktsplan för Hemavan styrker att aktuellt område är ett lämpligt ställe för att förtäta och utveckla handel och verksamhet. Planförslaget medger en utbyggnad av handel och verksamheter och är således förenlig med fördjupad översiktsplan. Fler lokaler för handel och verksamheter gynnar det lokala näringslivet och bidrar till fler arbetstillfällen i orten. Ett rikt lokalt näringsliv kan innebära att kommunen blir mer attraktiv för inflyttning. Utvecklingen är med andra ord positiv, både ur kommunalekonomisk och ur samhällsekonomisk synvinkel.

För att nå en hållbar utveckling och nyttja redan befintliga investeringar är det i Hemavan nödvändigt att förtäta och bygga högre. Ett högt hus innebär skuggpåverkan på intilliggande befintliga byggnader, så även en byggnad som gällande detaljplan tillåter (3-7 våningar). Kommunen har gjort den bedömningen att gällande detaljplan leder till i stort sett samma typ av påverkan varför förutsättningarna inte förändras nämnvärt.

Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i redan bebyggd miljö.

Kommunen har höga ambitioner vad gäller tillkommande byggnaders utformning. Detaljplanen har justerats vad gäller högsta nockhöjd. Exakt utformning är inte bestämd i dagsläget utan kommer att bedömas vid bygglovsskedet med stöd av kraven om god utformning i plan- och bygglagen. Byggnad ska utformas så att det är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intressen av god helhetsverkan samt att byggnaden ska en god form-, färg- och materialverkan.

Kommunen måste i sin planering även tänka på att ytterligare utveckling av den turistiska näringen innebär ökat behov av bostäder för åretruntboende samt annan kommunal service. Kommunen har en utmaning att ta fram en ny fördjupad översiktsplan som tittar på just dessa frågor. Men i dag bedöms, vad avser behovet av tillkommande bostäder räcka, då med hänvisning till de områden för bostäder som är under projektering vid förlängning av Skjutbanevägen (Kalibervägen) och Lassoskogen (Ackjaspåret).

Den bilden som hänvisas till sidan 11 i planbeskrivning är ett utdrag från en illustration tillhörande gällande detaljplan antagen 1989. Centrumvägen ingår inte i detta planförslag.

Privatperson 2 boende i Hemavan:
Jag är boende och arbetare i Hemavan och vill lämna följande synpunkter på den förändrade detaljplanen.

Jag tycker inte att man ska godkänna en förändrad detaljplan för det aktuella området. En sådan hög byggnad passar inte in i byabilden som finns där. Det ser inte bra ut med en jättehög byggnad när dom omgivande husen är i en eller två våningsplan, oavsett hur man utformar den.

Jag är rädd att man skrämmer bort många av dom gamla besökarna, även om man säkert kan få en del nya gäster med nya och frächa lokaler.
Jag jobbar på Trolltunet och träffar många gäster och redan nu säger en del av dom att det börjar bli för mycket utbyggt.
Hemavan ska vara "den gemytliga byn"och inte ett nytt Åre.
Träffar ni någon som tycker Åre är ett föredömme vad gäller utformning-utbyggnad.
Även där tycker många att det är för mycket utbyggt.

Låt den gamla planen gälla och bygg upp till 22 meter eller 7 våningar. Jag är inte emot att det byggs på området, det är bra att det görs något där. Ett eller flera hus som är lägre kan nog gillas av både gäster och bybor, men jag har inte hört någon som tycker det är bra att bygga upp till 40 meter(förutom någon enstaka).

Tack för att jag fick lämna mina synpunkter.

Kommunens kommentar: Se tidigare kommentar.

Sammanställning av en del av de justeringar som utförs utifrån inkomna synpunkter:

- Utveckling av hur en eventuell utfart skulle påverka riksintresset kommunikation (väg E12).
- Förtydligande kring dagvattenhantering.
- Komplettering kring bedömning av hur Räddningstjänstens behov uppfylls.
- Förtydligande kring hur resultaten i utredningarna hanteras.
- Beräkning av hur många personekvivalenter som detaljplanen bidrar.
- Bedömning kring vattenförekomsten Kvarnbäcken.
- Förtydligande kring avtalsfrågor.
- Komplettering kring frågan om ledningar (ledningsrätt/servitut).
- Huvudmannaskap/administrativa bestämmelser justeras.
- Fastighetsrättsliga frågor förtydligas.
- Sänka nockhöjd från 40 meter till 30 meter, och ett tillägg med en högre totalhöjd för en mindre del av byggnad.
- Tydliggöra utblickar från intilliggande byggnader.
- Miljökvalitetsnormer för utomhusluft utvecklas i planbeskrivningen.
- Ett förtydligande kring hur fordonsrörelser kommer att ske från Kvarnstensvägen ska kompletteras planbeskrivningen.
- Plats för snöupplag och plats för sophantering ska ses över.

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
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planhandläggare Ulrika Kjellsdotter, planerare/byggnadsinspektör Ulrik Norgren, samhällsbyggnadschef Mattias Åkerstedt och plankonsult Johanna Söderholm, Tyréns AB.

Kommunstyrelsens förvaltning
VA-ingenjör Debora Jonsson och handläggare (markfrågor) Mari Salomonsson.

Förslag
Efter genomförda förändringar föreslås att detaljplanen får ställas ut för granskning.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Ulrika Kjellsdotter

Minnesanteckning – samrådsmöte detaljplan för Björkfors 1:595 m.fl. i Hemavan

Tid och plats: 2019-02-19, kl. 18:00-20:00, Fjällcenter, Hemavan

Medverkande från kommunen och exploatör:
Runar Frohm ,vice ordf. i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN),
Ulrik Norgren, planerare/byggnadsinspektör MSBN
Debora Jonsson, VA-ingenjör tekniska avdelning, kommunstyrelsen förvaltning
Annica Ljungblad (exploatör), Balticgruppen AB
Johanna Söderholm, plankonsult Tyréns AB

1. Presentation och introduktion

Runar redovisar vad samrådet handlar om och presenterar exploatörens representanter samt kommunens representanter.

Johanna redovisar planförslaget därefter redovisar Ulrik planprocessen.

2. Synpunkter på planförslaget

Storfjällets bostadsrättsförening har synpunkter på den nockhöjd som är angiven. Passar en byggnad som är 40 meter hög in i landskapsbilden? De är oroliga att byggnaden ska bli som en ”vägg” mot deras utsikt österut mot fjällen. Hur löser man dagvattnet, det har tidvis varit översvämningar i området. Man ser positivt på en eventuell bro över E12 om den kan nyttjas av alla i området och inte bara hotellgäster och boende i byggnaden. Det anges i utredningar att bilrörelser kan uppgå till 3700 i området, vad innebär det för boende på Kvarnstensvägen, hur löser man den ökade biltrafiken? Hur blir det med Kvarnstensvägen, kommer Storfjällets BRF att kunna använda den till åtkomst av sina bostäder? BRF har synpunkter på skuggning av deras hus och tycker att 22 meters nockhöjd som är i gällande plan ska gälla den nya planen också. Hur löser man parkering i planen parkeringar verkar vara i underkant med en så stor byggnad? Hur ser planen ut med antal bäddar och övrig verksamhet?

Dagvatten och översvämningar har utretts och planområdet anpassas efter slutsatserna i utredningarna. Parkeringsbehovet för planen sker inom planområdet och byggnaden anpassas efter möjligheten att ordna parkeringsytor. Kvarnstensvägen kommer att bli en samfälld väg med en gemensamhetsanläggning som berörda fastigheter kommer att ingå i.

Exploatören håller på med en marknadsundersökning för att ta reda på vilken sorts bostäder som är mest lämpliga för området, om det ska vara handel, hotell, bostadsrätter eller hyreslägenheter är inte klart i nuläget.

3. Övriga frågor som togs upp som inte gällde planförslaget.
Hur hanteras det ökade parkeringsbehovet och ökade antalet skidåkare vid högsäsong när liftsystemet inte räcker till?

Den nya liften vid Forsfallets husvagnscamping kommer att avlasta övriga liftars parkeringsyta då boende i området inte behöver ta bilen till liftarna.

På påsk är det för lite parkeringar i Hemavan och om pågående planer förverkligas kan det bli nödvändigt med lokala skidbussar, hur hanteras det?

Den kommunala planeringen ligger efter och man måste komma igång med en ny FÖP för Hemavan (Roland Johansson).

MSBN:s representant delar uppfattningen att Hemavan bör vara först med att få en ny FÖP då det är få exploatörer som är intresserade av Tärnaby.

Det behövs mer aktiviteter för att göra Hemavan mer attraktivt, mer skidnerfarter och andra aktiviteter. Kommunen behöver jobba på att utveckla mer aktiviteter utöver skidåkning.

Det behövs mer samverkan mellan olika aktörer på orten det är inte kommunens roll att utveckla aktiviteter.

Diskussion kring en eventuell flytt av E12.

Ulrik Norgren

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