



## Förslag till detaljplan för Björkfors 1:11 och 1:692 med flera i Hemavan inom Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad januari 2012

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit utsänt för samråd under tiden 20 september t o m 4 oktober 2013.

Syftet med den nya planen är bland annat att skapa förutsättningar att anlägga vändplan efter Utsiktsvägen i Hemavan.

Nedan redovisas yttrandena och har kommenterats om det finns anledning.

### Yttranden från statliga myndigheter

#### **Länsstyrelsen i Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten, Bo Berge och Birgitta Norberg:**

*Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL*

Inga synpunkter.

#### *Övrigt*

Länsstyrelsen rekommenderar att detaljplanen inte antas innan exploateringsavtal är tecknat.

Planbestämmelserna bör kompletteras med bestämmelse om hur nära tomtgräns byggnad får placeras.

**Kommunens kommentar:** Detaljplanen ska inte antas förrän exploateringsavtal är tecknat.

De fastigheter som berörs av planen får ingen ytterligare byggrätt än vad som redan är bebyggt idag. Om attefallshus/friggebod uppförs krävs berörda grannars medgivande om placeringen närmare fastighetsgräns än 4,5 meter.

#### **Lantmäteriet, Gerd Johansson:**

Inom området som enligt planförslaget ska införlivas med Björkfors 1:308 är idag upplåtet utrymme, som parkområde, för Björkfors ga:6. För att genomföra fastighetsregleringen måste därför Björkfors ga:6 omprövas. Möjligheten till



omprövning får prövas i en kommande lantmäteriförrättning. Även den del av lokalgatan som får ny sträckning fram till Björkfors 1:696, 1:697 och 1:698 torde vara tänkt att ingå i den befintliga Björkfors ga:6. Planbeskrivning bör kompletteras med beskrivning av hur planen är tänkt att genomföras såvitt avser ändring användning från parkmark till vägar och bostäder.

**Kommunens kommentar:** Plan- och genomförandebeskrivning kompletteras med beskrivning av hur planen ska genomföras vad avser användningen från parkmark till vägar och bostäder. Den tillkommande vägen till Björkfors 1:696-1:698 avses **inte** ingå i gemensamhetsanläggningen efter överenskommelse tillsammans med berörda fastighetsägare och samfällighetsföreningen.

### Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

**Storumans kommun, tekniska avdelningen, Debora Jonsson:**  
Inga erinringar.

**Kommunens kommentar:** -

### Yttrande från företag

**TS Skanova Access:** Inget att erinra

**Kommunens kommentar:** -

### **Vattenfall Eldistribution AB, Conny Öhman**

Vattenfall har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet vilket redovisas i bilaga till yttrandet. Under förutsättning att nedanstående punkter uppfylls tillstyrker Vattenfall planen:

- Byggnader får inte uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av Vattenfalls anläggningar.
- För att säkerställa kabels placering måste inmätning ske. Detta bekostas av Vattenfall.
- Vid markarbeten ska kabelutsättning i fält alltid begäras. Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs även bevakning. Byggherren ska tidigt kontakta Vattenfall gällande åtgärder i och i anslutning till planområdet.
- Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören om inte annan överenskommelse finns. Om anläggningsflytt behövs yrkar Vattenfall på att ett avtal, där



kostnader och ansvar regleras, finns upprättat innan detaljplanen antas.  
Detta ska framgå av detaljplanehandlingarna.

**Kommunens kommentar:** Synpunkterna kommer att kompletteras plan- och genomförandebeskrivningen. Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras. Inga särskilda u-områden för skydd av ledningar kommer att kompletteras plankartan eftersom det gäller 0,4kV (lågspänningsledningar). U-områden krävs endast för högspänningsledningar, 10kV och uppåt. 0,4kV- ledningarna är lätta att flytta, men innebär en (rimlig) kostnad för exploatören.

### Yttranden från privatpersoner, föreningar m m

#### **Sp3 samfällighetsförening, Jerker Marklund:**

##### *Vändplanen*

Förslag till utformning av vändplan innan bäcken har alltför liten yta för att placera en vändplan. Den är inte bara för liten utan av en rad tekniska skäl mycket olämplig. Enligt för de vägentreprenörer som samfällighetsföreningen varit i kontakt med är det omöjligt att anlägga en vändplan i enlighet med förslaget.

För att kunna skapa en acceptabel vändplan, yt- och funktionsmässig, anser Sp3 samfällighetsförening att bägge sidor av Utsiktsvägen ska nyttjas. Genom att förskjuta den s k Snedvägen något västerut kan en vändplan skapas. Fastigheten Björkfors 1:308 bör inte tillföras mer mark än vad som krävs för att bibehålla garaget. Det innebär att fastighetens östra tomtgräns ska begränsas till garagets vägg. Återstående yta österut fram mot bäcken ska som tidigare utgöra vägområde för vändplan. Det är mycket svårt att förstå varför den fastighet som olovligen byggt på vändplanen ska gynnas ytterligare genom att tillföras mer mark än nödvändigt. Den plana ytan från garaget fram mot bäcken torde vara större än vad nivåkurvorna på grundkartan visar.

Går det inte att ovanstående att åstadkommas bör möjligheten att flytta garaget västerut prövas så att det blir ihopbyggt med huvudbyggnaden på Björkfors 1:308 eller i närhet av den byggnaden.

##### *Omklassificering av Snedvägens beteckning i planen*

Snedvägen anlades ursprungligen som tillfällig väg under byggnadstiden. Detta är omvittnat av flera fastighetsägare i området. Det har även sagt av berörd fastighetsägare att den dragning av det som i gällande plan betecknats som ”enklare bil- och gångväg” visserligen blev brant men fungerande som uppfart



till fastigheterna. Fastighetsägarna efter vägen har dessutom vid kontakter med föreningen förklarat att man själv önskar ansvara för Snedvägen inklusive driften. Samfälligheten anser att så bör fallet vara fortsättningsvis. Det var också förutsättningen vid lantmäteriförrättningen när berörda fastigheter inleddes i Sp3 Samfällighetsförening. Beteckning bör därför ändras i planförslaget från Lokalgata till ”enklare transport- och gångväg”, vilket bättre överensstämmer bättre med gällande detaljplan.

### *Avlutande synpunkter*

Samfälligheten anser att det är förenat med betydande svårigheter att åstadkomma en funktionell vändplan i det läge som redovisats i planförslaget. Om man ändå ska gå vidare med en sådan lösning är det absolut nödvändigt att en fullständig projektering görs där det framgår hur vändplanen ska konstruera för att få ett beständigt utförande och där hänsyn tagits till de trafiktekniska och säkerhetsmässiga aspekterna. Projekteringen ska utmynna i en detaljprojektering som kan utgöra underlag för kostnadsberäkning och inhämtande av offert från entreprenörer. Då genomförande av detaljplaneändringen i detta fall består av flera led, först projektering, tecknande av exploateringsavtal och slutligen utförande blir kommunens samordningsansvar absolut nödvändigt. De omfattande planstridiga bygg- och anläggningsåtgärderna i området visar att denna styrning är i högsta grad motiverad.

### *Opartiskhet*

Sp3-samfällighetsföreningen ifrågasätter opartiskhet från planförfattare och kommunen.

### **Kommunens kommentar:**

#### *Vändplanen*

Östra tomtgräns för Björkfors 1:308 ska begränsas till ca 2 meter från garagets väggliv. Återstående yta österut fram mot bäcken ska som tidigare kunna utredas som vägområde för vändplan. Utformning och läge av vändplanen har utretts av Tyréns AB, plan och principsektion daterad 2014-11-11. Genomförandet styrs via exploateringsavtal.

#### *Omklassificering av Snedvägens beteckning i planen*

Beteckning ändras i planförslaget från Lokalgata till ”enklare transport- och gångväg”.

### *Opartiskhet*

Kommunen har upphandlat planförfattare och lägsta pris har antagits.

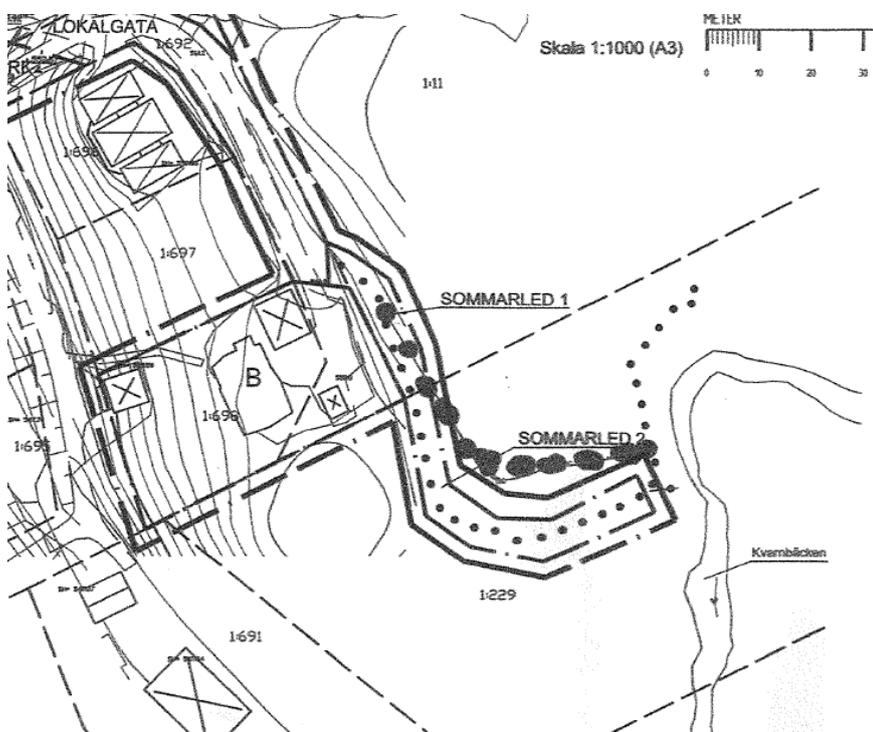


## Fastighetsägare av Björkfors 1:229, Kjell Berglund:

Lämnar synpunkter på föreslagen sommarled. Sträckning bör läggas om enligt bild nedan för att få:

- Torrare stig
- Kortare väg
- Möjligt att handikappanpassa stigen
- Mindre intrång

Vidare bör kontakt tas med markägaren.



*Förslag till ny sträckning av leden från ägaren av Björkfors 1:229*

**Kommunens kommentar:** Efter besök på plats tillsammans med markägare ändras sommarledens sträckning enligt förslag ovan.

## Fastighetsägare av Björkfors 1:11, Erland och Lennart Johansson:

Ägarna ser helst att den sk Snedvägen tas bort.

Lämnar synpunkter på föreslagen sommarled.

**Kommunens kommentar:** Kommunen ser ett värde i att vägen är kvar men beteckning ändras i planförslaget från Lokalgata till "enklare transport- och gångväg".



Ledens sträckning har setts över i samråd med markägarna, se kommunens kommentarer under synpunkter från ägaren av Björkfors 1:229.

### **Fastighetsägare av Björkfors 1:693 och 1:694, Anders Lindman:**

#### *Ändrad byggrätt och borttagen prickmark*

När det aktuella området exploaterades för några år sedan var man från kommunens sida noga med att behålla områdets karaktär, exempelvis att blivande fastighetsägare inte skulle fälla träd. Nu ser vi att man ändrar planen för att medge ett antal större ingrepp som uppföra byggnader på mark tidigare belagd med byggförbud. Ett antal avsteg har gjorts från tidigare plan som leder tankar om svartbygge och vi ser snarast den nya planen som ett sätt att ”svartbyggarna” till mötes och göra svartbygge till ”vitt”.

Prickmark är borttagen och byggrätten är ändrad och det är inte enkelt att förstå innebörden av planförslaget för en lekman.

#### *Väg och vändplan*

Kommunen bör ge Sp3-samfällighetsförenings yttrande hög prioritet då det är de som ska underhålla snöröja vägen.

#### *Sommarled till Fjällfina fallet*

Det är nödvändigt att skapa en lättillgänglig passage upp till Fjällfina fallet, som kan brukas oavsett vattenflöde och gärna vägen göra den tillgänglig för rullstolsburna och de med barnvagnar.

#### *Garaget på fastigheten Björkfors 1:698*

Garaget nämns inte i plantexten med av planen att döma blir den nu ”vit”. Vi vill dock påpeka att för att det skulle gå köra in i garaget, som hamnade för högt och för långt ut, så ändrades vägens dragning. Vägen höjdes och flyttades, konsekvenserna för de fastboende på Björkfors 1:691 är det fick en onödig uppførsbacke och för oss på 1:693, 1:694 och 1:695 tvingas vi till dyra fyllnadsmassor för att kunna komma ned från vägen till tomterna. Klargör följderna av garaget byggdes ”svart” och att vägen hamnade fel.

#### *Takvinkel*

Enligt gällande detaljplan är största tillåtna takvinkel 30 grader. I nu föreslagen plan är största takvinkel 17 grader. Om det berör oss är det något som vi inte accepterar.

#### *Framtida skidled*

I nu gällande detaljplan finns en framtida skidled inritad. Denna led är inte möjligt då området bebyggt. Åkare som väljer den vägen tvingas passera över



bebyggda fastigheter nära inpå befintliga hus vid Per Ers väg. Stryk den planerade leden.

### **Kommunens kommentar:**

#### *Ändrad byggrätt och borttagen prickmark*

I samrådsförslaget var största bruttoarean satt till 170 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 70 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad för fastigheterna Björkfors 1:308 och 1:698.

Största bruttoarean för fastigheten Björkfors 1:698 ändras till 150 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 50 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad för att anpassa till de bygglov som tidigare lämnats och därmed inte medföra ytterligare byggrätt.

Största bruttoarean för Björkfors 1:308 ändras till 120 och 50 kvm för att anpassa till de bygglov som tidigare lämnats och därmed inte medföra ytterligare byggrätt.

Då ingen ytterligare byggrätt tillförs, utöver det redan bebyggda, har prickmark ingen funktion.

Sammanfattningsvis vad gäller planbestämmelserna (byggnaders utformning) så ligger endast fastigheterna Björkfors 1:308 och 1:698 inom det nya planområdet. Övriga fastigheter berörs inte av planändringen.

Processerna om olovligt byggande för fastigheterna Björkfors 1:308 och 1:698 drivs i särskild ordning när detaljplanen utretts.

#### *Väg och vändplan*

Utformning och läge på vändplanen har utretts av kunnig vägprojektör. Se vidare kommunens kommentarer under Sp3-samfällighetsföreningens yttrande.

#### *Sommarled till Fjällfina fallet*

Ledens sträckning till Fjällfina fallet har setts över i samråd med markägarna.

#### *Garaget på fastigheten Björkfors 1:698*

Garaget på fastigheten Björkfors 1:698 byggdes med stöd av beviljat bygglov. Bygglov meddelades 2007-02-23. Skriftligt medgivande finns från gränsgranne, Björkfors 1:697. Lokalgatan är höjdsatt i gällande detaljplan till 550,0. Enligt nybyggnadskarta från 2013-08-26 ligger vägen något lägre än gällande detaljplan. Detaljplanen förutsatte att vägen höjdes något för att möjliggöra anslutning till befintligt VA-system.



### *Takvinkel*

Taklutning ändras till 30 grader för att följa nu gällande detaljplan.

### *Framtida skidled*

Skidleden (framtida) finns inte inritad i den nu föreslagna detaljplanen.

**Ingemar Jangvad:** Det förutsätts att exploateringsavtalet resulterar i både fackmässig projektering och utförande med Storumans kommun som huvudman.

**Kommunens kommentar:** Storumans kommun är inte huvudman för allmän platsmark. Genomförandet styrs via exploateringsavtal mellan berörda fastighetsägare och Sp3-samfällighetsförening.

### **Sammanfattning**

Förslaget kommer att omarbetas och justeras utifrån inkomna yttrande samt beroende på vad som framkommer efter utredning av utformning och läge på vändplanen. Detaljplanen kommer att därefter att skickas för granskning till samtliga myndigheter, berörda sakägare m fl. Detaljplanen övergår från enkelt förfarande till normalt förfarande.

### **Intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts**

Alla synpunkter anses vara tillgodosedda och bemötta.

### **Medverkande tjänstemän**

Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Sonja Eliasson, miljö- och samhällsbyggnadschef/stadsarkitekt och plankonsult Ivar Bengtsson, Arkinova Arkitekter.

### **Förslag**

Efter genomförda utredningar, förändringar och justering föreslås att detaljplanen skickas ut för utställning till myndigheter, berörda sakägare m fl.

## MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

Ulrika Kjellsdotter



# Storumans kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE Er beteckning

Datum  
2014-11-17

Vår beteckning  
2008.0002-315



MILJÖ- & SAMHÄLLS-  
BYGGNADSNÄMNDEN

Postadress  
923 81 Storuman  
Ulrika Kjellsdotter  
E-post: [mbn@storuman.se](mailto:mbn@storuman.se)

Gatuadress  
Blå vägen 242

Telefon  
0951-140 00  
Direkt 0951-140 71

Telefax  
0951-140 09