



Förslag till detaljplan för Björkfors 1:342, 1:1018 m.fl. "Gondolbyn i Hemavan", Storumans kommun

Förslag till detaljplan för Björkfors 1:342, 1:1018 m.fl. "Gondolbyn i Hemavan", Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad mars 2018.

Syftet med den nya planen är att möjliggöra för bostäder samt utöka och komplettera området kring liftsystemet med hotell, restauranger, kontor och skiduthyrning. För att inrymma parkeringsbehovet planläggs även en parkeringsplats på västra sidan om väg E12.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådstid har hållits under tiden 2018-03-14 till och med 2018-04-05. Vid samrådstidens slut har yttranden erhållits från:

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen i Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:

I och med planering av stor parkeringsplats på den västra delen av väg E12, anser länsstyrelsen att planförslaget i denna del inte uppfyller de planeringsförutsättningar som finns i den fördjupade översiktsplanen över Hemavan. På sidan 14, under *Butiks, service och centrumfunktioner* omtalas den stora vikten av bl.a. tillförlitlig, säker trafiklösning, vilket planförslaget inte uppfyller.

Därför anser länsstyrelsen att planförslaget ska genomgå utökat förfarande.

Kommunens kommentar:

Det Länsstyrelsen hänvisar till i den fördjupade översiktsplanen för Hemavan (FÖP) avser inte det aktuella området. Aktuellt område omnämns på sidan 16 under rubriken *Husvagnscamping*. FÖP förutsätter dock en planskild gång- och skidväg under väg E12 även här. Dock har tidigare utredningar visat att i kombination med låg vägbank och högt grundvattenstånd gör att det är svårt att få till tunnel under E12. Det som bedöms återstå som möjligt och genomförbart inom rimlig tid är en brolösning vilket ska vidare utredas i planarbetet. Den trafikanalys (Tyréns AB, 2017-12-07) som tagits fram i samband med upprättande av detaljplan för s.k. Gondolbyn ska revideras och utvecklas.

Då det redan idag efter gondolliftens tillkomst finns behov av en extra parkering och eftersom den pågående detaljplaneringen i Hemavan är under tidspress vill kommunen hitta en acceptabel tillfällig lösning som säkras som tillfällig i exploateringsavtal. Konsekvenser hur en eventuell koncentration av oskyddade trafikanter som korsar E12 i plan ska tas fram. En hållbar och accepterad lösning av hur oskyddade trafikanter rör sig från den planerade parkeringsytan och till gondollift och andra målpunkter ska reserveras i plan. Kapitel 4 i trafikanalysen ska utvecklas med alternativa lösningar, rörelser (fordon och oskyddade trafikanter) samt målpunkter.



Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Säkerhet

Planförslaget uppvisar en mycket stor parkeringsplats, omfattande upp till 800 bilar, på den västra sidan av E12 som ska betjäna den service, boende och skidåkning, som finns på den östra sidan. Planförslaget nämner att en s.k avlämningsficka ska finnas söder om parkeringsplatsen för att lämna av passagerare i syfte att minimera oskyddade trafikanter korsande E12. Länsstyrelsen både anser och gör den bedömningen att denna åtgärd för att minska fotgängare över vägen är ytterst minimal och tveksam. Länsstyrelsen anser att parkeringsplatsens storlek kommer att framkalla en mycket stor mängd oskyddade gående över E12 vilket leder till ett mycket stort trafiksäkerhetsproblem. Om planen ska genomföras ska denna problematik lösas via en rumslig separerad överfart. Bebyggelsefritt område omfattande 30 meter ska följas, om inte Trafikverket medger annat.

Kommunens kommentar:

Den framtagna Trafikanalysen ska uppdateras eftersom den grundar sig på en tidigare framtagna Masterplan. Den aktuella parkeringsytan planeras inrymma cirka 500 platser under högsäsong. Se vidare under tidigare kommentar

Riksintresse

Väg E12 är utpekad som riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningarna. Med det avses att funktionen hos transportsystemet ska säkerställas. De trafikproblem som uppstår kan resultera i att riksintresset påverkas i sådan grad att det kan påtagligt skadas.

Kommunens kommentar:

Se tidigare kommentar.

Buller

Bullerutredningen är svårsläst, då den illustrerade bebyggelsen inte stämmer överens med planförslaget. Vidare ska de nya bullernivåerna användas som finns i den reviderade förordningen från 2017 (2017:359). Kommande planhandlingar ska visa att bullernivåerna uppfylls. Om inte ska förordningens bullernivåer skrivas in som planbestämmelse.

Kommunens kommentar:

Bullerutredningen ska revideras.

Övriga synpunkter

MKN Vatten

I detaljplanen behöver kommunen redovisa:

1. Vilken/vilka yt- och grundvattenförekomster som berörs – både namn och ID bör anges så det är helt tydligt vilket vatten som avses.
2. Nuvarande ekologisk och kemisk status för ytvattenförekomsterna och kemisk och kvantitativ status för grundvattenförekomsterna.
3. Om vattenförekomsten är "at risk" och vilket/vilka miljöproblem som orsakar riskklassningen.
4. Fastställda normer för ekologisk, kemisk och kvantitativ status.
5. En bedömning av hur planerad bebyggelse och annan exploatering påverkar möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna och en motivering till den gjorda bedömningen.



Punkt 2-4: det finns en relativt bra beskrivning av vattenförekomsterna men den behöver kompletteras med MKN och miljöproblem för alla förekomster och med Risk för ytvattenförekomsterna. Under beskrivningen av Umeälven står att den ekologiska potentialen inte är fastställd men det finns ett beslut från förra cyklen och det är det som gäller nu. En tabell kan göra det mer överskådligt.

Punkt 5: Miljöanalysenheten håller med om den samlade bedömningen som kommunen gör att detaljplanen inte påverkar möjligheten att nå beslutade MKN under förutsättning att de åtgärder som nämns görs.

Trafikverkets samrådsyttrande ska beaktas.

Kommunens kommentar:

Tillgodoses.

Lantmäteriet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsförteckning

I fastighetsförteckningen står Björkfors 1:184 med som berörd fastighet inom planområdet, ska den vara det? Det är lite svårt att se i plankartan om den är berörd eller inte.

Fastigheten Björkfors 1:12 saknas i fastighetsförteckningen som en berörd fastighet inom planområdet.

Kommunens kommentar:

Björkfors 1:184 ligger utom planområdesgräns enligt plankartan. Fastighetsförteckningen justeras. Fastighetsförteckning justeras även avseende Björkfors 1:12 då skifte 4 ligger inom planområdet.

Exploateringsavtal

Av planbeskrivningen framgår tydligt att ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Det vore önskvärt med en mer ingående beskrivning av exploateringsavtalets innehåll då kommunen (enl. 5 kap. 13 § 3 st PBL) ska redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal i planbeskrivningen.

Med den korta beskrivning som nu finns blir det omöjligt för Lantmäteriet att lämna råd enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL rörande avtalsinnehållet.

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:

Planbeskrivning ska kompletteras med mer information kring exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll.



Allmän plats

Av planbeskrivningen framgår att ingen fastighet är föremål för inlösen. Avsnittet med fastighetsrättsliga frågor behöver ändå kompletteras med de inlösenregler som gäller för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Av planbeskrivningen bör det framgå att kommunen med stöd av PBL 6:13 har rätt att lösa in de delar av fastigheterna Björkfors 1:12, s:2, 1:1018 och 1:342, som är utlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Likaså har berörda fastighetsägare med stöd av PBL 14:14 rätt att begära att kommunen löser in dessa delar. Vid inlösen ska fastighetsägaren kompenseras med fastighetens marknadsvärdesminskning plus 25 % utefter förhållandena som rådde innan de berörda fastigheterna blev utlagda för allmän plats första gången.

Kommunens kommentar:

Inlösen är inte aktuellt och planbestämmelserna ska ses över inför granskning. Allmän platsmark ska beröra väg E12 (som Trafikverket förvaltar) och GC-väg.

Markreservat

Eftersom enskilt huvudmannaskap, enligt PBL 6:1 sista stycket, ska genomföras med bildande av gemensamhetsanläggningar så behöver inga markreservat läggas ut på allmän plats med enskilt huvudmannaskap (i detta fall GATA).

Kommunens kommentar:

Noteras.

Gemensamhetsanläggningar

För att genomföra en detaljplan med enskilt huvudmannaskap behöver normalt ett antal gemensamhetsanläggningar bildas.

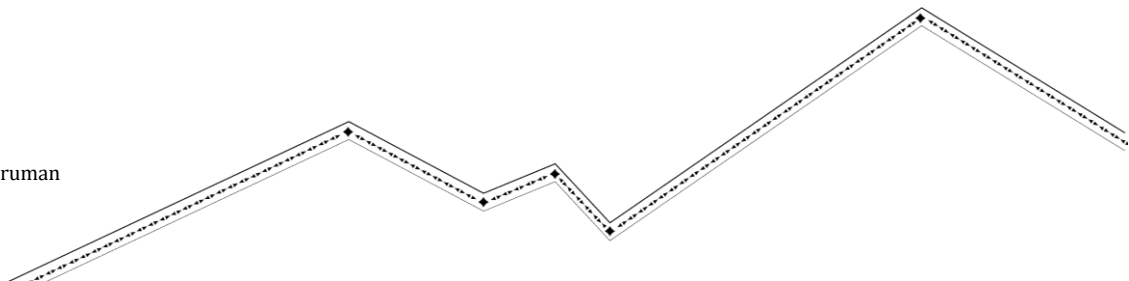
Nu uppger kommunen att någon fastighetsbildning inte kommer bli aktuell med anledning av detaljplanen och så länge Hemavan Alpint AB äger all mark inom planområdet kommer det säkert att fungera. Skulle fastigheter eller tredimensionella fastigheter/ägarlägenheter bildas kommer det genast att bli fråga om gemensamhetsanläggningar för både vägar, soputrymmen, ev. carportar och allmän plats – NATUR. Det bör finnas en mer ingående beskrivning av detta genomförande.

Björkfors ga:45 omfattar enbart vägar, inga soputrymmen. Så för att ga:45 ska kunna omfattat soputrymmena så krävs att gemensamhetsanläggningen omprövas. Så att kommunen har lagt ut ett område för soputrymme och angett att ga:45 gäller där blir fel.

I planbeskrivningen står att planområdet avses anslutas till ga:45. Hur menar kommunen då? Ska fastigheterna 1:1018 och 1:342 anslutas till ga:45 genom överenskommelse enligt 43 § AL eller menar man att vägarna inom planområdet ska ingå i ga:45. Om vägarna ska ingå i ga:45 så behövs en omprövning. Alternativet skulle vara att bilda en egengemensamhetsanläggning inom detta planområde.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivning ska tydliggöras avseende bildande av nya gemensamhetsanläggningar.





Servitut

Inom planområdet finns ett servitut för utfart till förmån för Björkfors 1:1018. Enligt planförslaget kommer en liten del av servitutet att ligga inom naturmark. Om gemensamhetsanläggning skall bildas för vägar i området vore en naturlig följd att servitutet för utfart upphävs. Planbeskrivningen bör därför kompletteras med en beskrivning av hur planen påverkar detta servitut, samt en hänvisning till att servitutet sannolikt kommer att upphävas och ersättas av en ny gemensamhetsanläggning.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av servitutet.

Parkering

Såsom planförslaget är upprättat har en stor parkering lagts ut på kommunens mark. Ska kommunen fortsätta äga området eller ska del av fastigheten 1:5 överföras till någon av exploatörens fastigheter. Är tanken att infart till parkeringen väster om E12:an ska gå över kvartersmarken för vattenverket? Som det är nu finns inget planstöd för att ordna en infart över kvartersmarken för vattenverk.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivning och planbestämmelser ses över.

Ledningsrätt

Det behöver förtydligas vem som ansvarar för att initiera och bekosta bildande av ledningsrätter.

Kommunens kommentar:

Tillgodoses.

Vattenverk

Vem som ska anlägga och bekosta ett nytt vattenverk bör förtydligas. Ingår det i de "VA-anläggningar" som exploatören ska bekosta?

Kommunens kommentar:

Det är kommunen som ska anlägga och bekosta nytt vattenverk och detta förtydligas i planhandlingarna.

Genomförandetid

Under rubriken genomförandetid står att "När en detaljplan ändras ska vad som gäller om genomförandetid för gällande detaljplan gälla även för de frågor som planändringen avser. Detta gäller därmed även aktuell detaljplaneändring." Lantmäteriet förstår denna detaljplan om en ny detaljplan och ingen ändring. Den nya detaljplanen får en ny genomförandetid eftersom den "gamla detaljplanen" inte längre kommer att gälla i det område som den nya upprättas. Viktigt att skilja på ny detaljplan (ny plankarta) och ändring av en gällande detaljplan (som i så fall skulle göras i den gällande plankartan), kanske är det så kommunen menar?

Kommunens kommentar:

Planbeskrivning justeras då det avser ny detaljplan.



Grundkartan

Teckenförklaring till grundkartan saknas. För att det ska vara lätt för alla berörda att förstå en karta så bör en teckenförklaring alltid finnas med i anslutning till kartan. Lantmäteriet förstår att grundkartan är upprättad enligt kartstandard i HMK-Kartografi, men eftersom en detaljplan vänder sig till allmänheten kan kommunen inte förutsätta att alla ska känna till HMK-Kartografi.

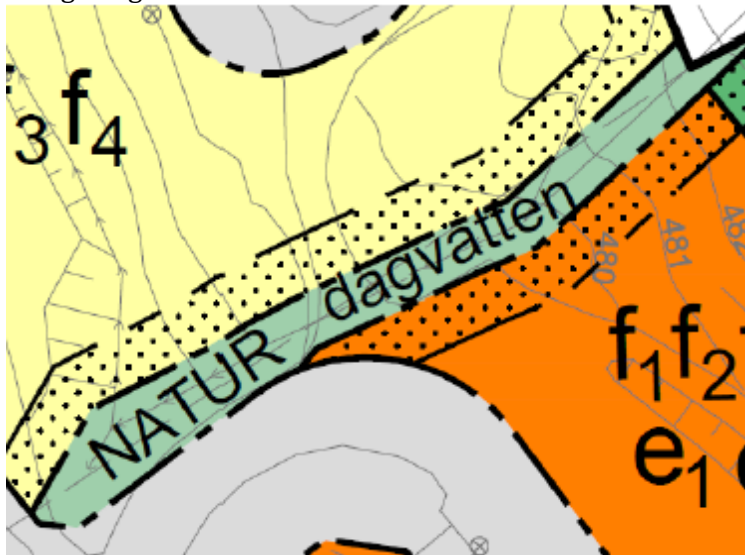
Kommunens kommentar:

Teckenförklaring till grundkartan införs.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsbildning

Användningsgränsen mellan allmän plats och kvartersmark följer inte befintlig fastighetsgräns. Är kommunens avsikt att det ska vara så?



Kommunens kommentar

Det är kommunens avsikt eftersom allmän platsmark (NATUR dagvatten) ska följa befintlig bäck.

Trafikverket:

Riksintresse

Väg E12 är utpekad som riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningarna. Med det avses att funktionen hos transportsystemet ska säkerställas. Trafikverkets har även ett ansvar att bevaka trafiksäkerhet på den statliga infrastrukturen. Förslaget till detaljplan innebär att ett stort antal oskyddade trafikanter som skall korsa väg E 12 påverkar framkomligheten på vägen negativt och står därmed i strid med syftet med riksintresset (Europaväg).

Trafikverket motsätter sig kommunens bedömning om att riksintresset kommunikationer inte påverkas negativt.



Detaljplanen syftar bland annat till att möjliggöra en parkeringsyta för 800 bilar med möjlighet till utökning. Flertalet fordon uppges ska lämna passagerare i avlämningsfickan på motsatt sida för att minska antalet oskyddade som ska passera E12 i plan. Underlagen saknar en beskrivning av fordonsrörelser t.ex. antalet som ska genomföra vänstersväng och korsa E12, endera in till avlämningsficka eller parkering, beroende på från vilket vädersträck man kommer. Besökare från norr kommer dessutom att passera E12 två gånger om de först ska lämna sina passagerare i avlämningsfickan. Samtidigt ska ett stort antal oskyddade passera i plan på samma sträcka och under samma maxtimmar. Antalet oskyddade trafikanter som genereras av en parkeringsyta med upp till 800 platser kan blir upp till 3200 personer som ska passera över E12.

Trafikverkets tätortsupprustningsprojekt i Hemavan har planerat för en passage i plan för ett fåtal bussresenärer, vid den nya ändhållplatsen, och inte för den volym som en parkering för 800 bilar skulle ge.

Trafikverket motsätter sig förslaget då parkeringsplatser föreslås som ny målpunkt på mot motsatt sida om E12. Det är olämplig då parkeringsplatsen påverkar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter och framkomligheten på riksintresset negativt.

Trafikverket är restriktiv till nya anslutningar då varje anslutning påverkar trafiksäkerheten negativt. Trafikverket motsätter sig lösning som föreslås i trafikanalysen då den innebär nya anslutningar och skapar ett rörelsemönster i området som kräver att både bilar och oskyddade måste korsa E12 i plan. Planhandlingen beskriver på sidan 18 att in- och utfarter kan regleras i lokala trafikföreskrifter. Det är direkt felaktigt och bör omformuleras alternativt förtydligas vad som menas. Trafikverket motsätter nya anslutningar till E12 och förordar istället parallellvägar som minimerar antalet anslutningar mot E12. Trafikverkets riktlinje för bebyggelsefritt avstånd från E väg saknas och är inte detsamma som Länsstyrelsens avstånd för farligt gods. Generellt tillåter Trafikverket inte ny bebyggelse inom 30m från vägområdet. Vägområdet är inklusive diken och slänter.

Kommunens kommentar:

Se kommunens kommentar under länsstyrelsens yttrande. När det gäller nya anslutningar ska detta ses över.

Fördjupad översiktsplan Hemavan (FÖP)

Trafikverket vill understryka att kommunen i denna remiss utelämnat delar från sin FÖP och därmed dragit den felaktiga slutsatsen att detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktliga intentioner för området. I FÖP framgår att kommunen i samarbete med Trafikverket snarast ska skapa en trafiksäker miljö längs hela väg E12 och att en de utvecklingsmöjligheter som beskrivs för Hemavan förutsätter att den planskilda korsningen av E12 säkerställs med hög kvalitet. Vidare framgår att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ej kommer att kunna bevilja bygglov som medför ökad, korsande trafik över E12 innan så skett.



Den aktuella platsen omfattas av "utredningsområde 3" i den fördjupade översiktsplanen, som omfattar t.ex. campingverksamhet och förutsätter att en planskild gång- och skidväg byggs under E12.

Trafikverket bedömer att parkeringsplatser genererar minst lika stort eller större antal oskyddade trafikanter som campingverksamhet, varför planskildhet bör förutsättas även för den planerade parkeringsplatsen.

Kommunens kommentar:

Det Trafikverket hänvisar till i FÖP – "Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ej kommer att kunna bevilja bygglov som medför ökad, korsande trafik över E12 innan så skett", avser inte det aktuella området utan det är vid Centrumliften. Aktuell område omnämns på sidan 16 under rubriken *Husvagnscamping*. FÖP förutsätter dock en planskild gång- och skidväg under väg E12 även här. Dock har tidigare utredningar visat att i kombination med låg vägbank och högt grundvattenstånd gör att det är svårt att få till tunnel under E12. Det som bedöms återstå som möjligt och genomförbart inom rimlig tid är en brolösning vilket ska vidare utredas i planarbetet. Den trafikanalys (Tyréns AB, 2017-12-07) som tagits fram i samband med upprättande av detaljplan för s.k. Gondolbyn ska revideras och utvecklas.

Då det redan idag efter gondolliftens tillkomst finns behov av en extra parkering och eftersom den pågående detaljplaneringen i Hemavan är under tidspress vill kommunen hitta en acceptabel tillfällig lösning som säkras som tillfällig i exploateringsavtal. Konsekvenser hur en eventuell koncentration av oskyddade trafikanter som korsar E12 i plan ska tas fram. En hållbar och accepterad lösning av hur oskyddade trafikanter rör sig från den planerade parkeringsytan och till gondollift och andra målpunkter ska reserveras i plan. Kapitel 4 i trafikanalysen ska utvecklas med alternativa lösningar, rörelser (fordon och oskyddade trafikanter) samt målpunkter. Placering av GC-väg ska även ses över samt utfarter.

Plankarta

Trafikverket anser att väg E12 inte ska omfattas av detaljplanen. Väg E12 är genomfartsled och riksintresse och ska inte betraktas som en kommunal gata. Plankartan ska förses med prickmark mellan E12 och de i plankartan beskrivna funktioner carportar, vattenverk och spor.

Kommunens kommentar:

Kommunen anser att väg E12 ska omfattas i detaljplanen p.g.a tydlighet (anpassning har skett till vägplanen) samt att utfartsförbud inte får förläggas i plangräns. Huvudmannaskap kan endast vara kommunalt eller enskilt. Planbeskrivning tydliggörs med att – "Storumans kommun kommer att vara huvudman och ansvara för skötsel av allmän platsmark, med undantag av väg E12 (VÄG), vilken förvaltas av Trafikverket." Prickmark mot väg E12 finns redan i plankartan.

Buller

Om carportar är en förutsättning för att klara gällande riktlinjer för buller krävs att carporten uppförs först. I plankartan ska framgå att gällande riktlinjer ska klaras.



Hastigheten kan inte beräknas på 60 km om det inte finns beslutade hastighetsförändringar. Enligt Trafikverkets riktlinjer för bullerberäkningar ska prognosåret vara 2040 och inte 2020.

Kommunens kommentar:

Bullerutredningen ska revideras. När det gäller färdhastigheter ska dessa ses över tillsammans med Trafikverket. Ett nytt förslag till tätbebyggt område enligt trafikförordning ska också tas fram.

Gång och cykel (GC)

Trafikverket ifrågasätter förslaget och lämpligheten till gång- och cykelväg, i vägområdet, längs med E12. Målpunkt för GC är gondolområdet och de planerade bostäderna och GC bör istället ledas in på området.

Kommunens kommentar:

Det ska finnas GC-väg planerat för den framtida utvecklingen av alpint område och bostäder västerut mot Syterbäcken som följer FÖP. Men kommunen tillsammans med exploatörer ska se över möjligheten att förlägga GC-väg mer rumsligt separerad från väg E12.

Miljö

Inga åtgärder som negativt påverkar vägens funktion, belastar vägdiken och vägkroppen får genomföras.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Trafikanalysen

Trafikverket ifrågasätter trafikanalsens slutsatser då den inte samlat tittar på fordonsrörelser, inkl vänstersväng och anslutningar, och volymen av oskyddade som kan komma att passera E12.

Trafikverket efterfrågar underlagen för skattad färdmedelsfördelning i bilaga 1-3 i Trafikanalysen.

Kommunens kommentar:

Trafikanalysen ska revideras.

Övrigt

I kommunens remissmaterial beskrivs området som redan detaljplanelagt. Trafikverket ifrågasätter detta då delar av området inte är detaljplanelagt.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen justeras.



Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

Storumans kommun, Kommunstyrelsen:

Generellt

Text i planbeskrivningen bör kompletteras med "del av" fastigheter förutom när det gäller fastigheten Björkfors 1:1018.

Kommunens kommentar:

Tillgodoses.

Parkering

I planbeskrivningen står att minst två parkeringsplatser ska anordnas till framtida bostäder. Detta ska säkerställas genom en generell bestämmelse i plankartan. Den generella bestämmelse finns inte i plankartan.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om minsta antalet parkeringsplatser per bostad.

Avfall

Ändra ordet sopor till avfall alt. återvinning. Detta gäller hela planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Tillgodoses.

Fastighetsrättsliga frågor

- I första stycket bör texten "styckas av" ersättas med ordet avstyckas. Det finns inget som heter styckas av.
- I tabellen i kolumnen fastighet bör kompletteras med "del av" utom för fastigheten Björkfors 1:1018.
- På sidan 30 "Tredimensionell fastighetsbildning" talas om spårrområden. Det finns inga spår i Hemavan.

Kommunens kommentar:

Tillgodoses.

Plankartan

Ersätt benämningen E₂ i plankartan med annat, ex avfall eller återvinning.

Kommunens kommentar:

Tillgodoses. Kvartersmark E₂ ändras från *Sopor* till *Avfallsanläggning*.

Yttrande från företag

Skanova Access:

Ingen att erinra.

Kommunens kommentar: -



Yttrande från privatpersoner, föreningar m m

Ordf. i Solbakkens samfällighetsförening samt ägare av Fjällspegeln AB:

Jag äger bolaget Fjällspegeln AB som har 8 lägenheter efter Birgittas Väg, Solbakken. De hyrs ut till turister framför allt på vinterhalvåret men min förhoppning är att när det blir färdigbyggt på Elisabets väg så kommer det även att bli attraktivt på sommaren. Mina gäster säger ofta är att man tycker om den fantastiska utsikten från lägenheterna, från väster till öster, det är av den anledningen jag blir bekymrad över de höjder på husen som ligger som förslag till ny plan.

Jag anser att det måste förtydligas hur husen skall placeras men framförallt husens höjd inklusive tak. På sidan 17 skall det redovisas tänkta plushöjder på planerade hus inklusive tak liksom för befintliga hus, så man kan se om de skymmer eller inte. Att skriva att 3 våningshus inte har någon inverkan på befintlig bebyggelse och redovisa hus utan tak är antingen dåligt genomfört arbete eller att man medvetet inte vill redovisa sanningen. Som exempel ett hus med ett djup av 12 m, med byggnadshöjd 10 m och med tänkt taklutning 25-35 grader så tillkommer ytterligare 5 m för taket det vill säga en totalhöjd på 15 m, detta framkommer inte i redovisningen.

Jag tycker det är positivt att Hemavan utvecklas och bebyggs, men det är också viktigt att karaktären i Hemavan behålls. Att bygga 3 och 5 våningshus känns för mig mycket märkligt och inte positivt utan snarare att man överexploaterar Hemavan. Jag anser att antal våningar på husen skall sänkas och att taklutningen ändras till 10-18 grader så att det överensstämmer med övrig bebyggelse i området.

På grund av ovanstående synpunkter anser jag att materialet måste omarbetas så att verkligheten avspeglas och vill härmed lämna min invändning på nuvarande tänkta plan.

Kommunens kommentar:

Kommunen gör den bedömning att utsikten inte kommer att bli alltför påverkad. Planhandlingar ska förtydligas vad avser byggnaders höjd och taklutning samt att det illustreras tydligare i handlingarna. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har i beslut 2018-06-27, § 91, beslutat att endast servicehus kan medges en byggnad med cirka fem våningar. Efter kontakt med exploatör har det dock beslutats att samtliga byggnader med användning BHKO och BCKO medges högst tre våningar. Vidare beslutades också att egenskapsbestämmelserna ändras från byggnadshöjd till nockhöjd.

Birgittas väg 135 samfällighetsförening:

Bakgrund

Vi har fritidshus i form av ägarlägenheter på Birgittas Väg 2, 13 och 15 och påverkas av de planerade nya byggnaderna med 2- och 3-våningar som ligger mellan våra hus och E12. I planbeskrivningen av samrådsunderlaget står det att "För att minska inverkan på bakomvarande bebyggelse regleras höjden på byggnaderna inom planområdet med 2-, 3- och 5-våningar (byggnadshöjd 7 meter, 10 meter och 17,5 meter i plankartan)".

Byggnadshöjd avser byggnad utan tak. Det finns inget i erhållet underlag som visar hur de nya byggnaderna med tak (dvs byggnader upp till nockhöjd) kommer påverka befintliga byggnader.



Att endast ange påverkan baserad på byggnadshöjd är missvisande. Med normal vinkel på taken kommer den faktiska höjden (nockhöjd) av de nya husen bli flera meter högre än de angivna höjderna i samrådsunderlaget och med stor sannolikhet skymma plan 1 på de nedersta husen på Birgittas väg 13 och 15 som ingår i vår samfällighet.

Ärende

Vi anser att erhållet underlag är undermåligt och att samrådsförfarandet därmed inte kan godkännas. Vi vill att detta protokollförs som en del av samrådssammanställningen. Samrådsunderlaget ger oss som fastighetsägare inte möjlighet att bedöma hela påverkan på vår fastighet. Vi anser att underlaget ska inkludera nockhöjd vid utredning av planerad nybyggnation och dess påverkan på befintliga byggnader. I väntan på ett sådan utredning godkänner vi endast nya byggnader med en maximal nockhöjd av 7 och 10 meter för respektive 2- och 3-våningar då erhållet underlag visar att den höjden inte medför någon betydande påverkan.

Vi har pratat ihop oss med Fjällspegeln AB som äger två hus på Birgittas Väg och samtycker i deras yttrande (se ovan).

Kommunens kommentarer:

Se föregående kommentar.

När det gäller samrådet så är det ett viktigt skede i planprocessen för att förbättra kunskapsunderlaget. Planförslaget har reviderats/förtydligats utifrån de synpunkter som framkommit och skickas ut igen till myndigheter, sakägare m.fl. för granskning.

Ägare av fastigheten Björkfors 1:1043:

Bakgrund

Vi bor på Elisabets väg 6A (Ski Lodge) och påverkas främst av de planerade nya byggnaderna med 2- och 3-våningar. I planbeskrivningen av samrådsunderlaget står det att "För att minska inverkan på bakomvarande bebyggelse regleras höjden på byggnaderna inom planområdet med 2-, 3- och 5-våningar (byggnadshöjd 7 meter, 10 meter och 17,5 meter i plankartan)". Byggnadshöjd avser byggnad utan tak. Det finns inget i erhållet underlag som visar hur de nya byggnaderna med tak (dvs byggnader upp till nockhöjd) kommer påverka befintliga byggnader. Att endast ange påverkan baserad på byggnadshöjd är missvisande. Med normal vinkel på taken kommer den faktiska höjden (nockhöjd) av de nya husen bli flera meter högre än de angivna höjderna i samrådsunderlaget och med stor sannolikhet skymma plan 1 på de nedersta husen på Elisabets väg / Birgittas väg (Ski Lodge).

Ärende

Vi anser att erhållet underlag är undermåligt och att samrådsförfarandet därmed inte kan godkännas. Vi vill att detta protokollförs som en del av samrådssammanställningen. Samrådsunderlaget ger oss som fastighetsägare inte möjlighet att bedöma hela påverkan på vår fastighet. Vi anser att underlaget ska inkludera nockhöjd vid utredning av planerad nybyggnation och dess påverkan på befintliga byggnader. I väntan på ett sådan utredning godkänner vi endast nya byggnader med en maximal nockhöjd av 7 och 10 meter för respektive 2- och 3-våningar då erhållet underlag visar att den höjden inte medför någon betydande påverkan.



Kommunens kommentarer:

Se föregående kommentar.

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

Planhandläggare Ulrika Kjellsdotter, planerare/byggnadsinspektör Ulrik Norgren, samhällsbyggnadschef/stadsarkitekt Sonja Eliasson, planarkitekterna Pethra Fredriksson och Johanna Söderholm (Tyréns AB).

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

Ulrika Kjellsdotter