

Torsby kommun
1. Strategiavdelningen
685 80 Torsby

Telefon 0560-160 00
torsby.kommun@torsby.se

Datum 2026-05-27
Diariennr KST 2024/420



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Hotellåsen- del av Stensgårds Utskog 1:48 m.fl.

Vad är en samrådsredogörelse?

När ett planprogram eller förslag till ny detaljplan har varit på samråd ska kommunen enligt plan- och bygglagen upprätta en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar och bemöter kommunen inkomna yttranden. Kommunen redogör för vilka synpunkter som avses beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget. Redogörelsen avslutas med en sammanfattning om hur planförslaget ändrats inför granskningen.

Hur har samrådet gått till?

Samrådshandlingar upprättades och beslut om samråd fattades av Miljö-, bygg- och räddningsnämnden 2025-05-28 §73.

Till samrådshandlingarna hör plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning. Som underlag till planförslaget har även geoteknisk PM, naturvärdesinventering, dagvattenutredning och trafikunderlag tagits fram och hållits tillgängliga under samrådsskedet. Underrättelse om samråd har skett enligt sändlista genom utskick till sakägare (i enlighet med fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer och företag/föreningar som kan anses vara berörda av planförslaget.

Samrådshandlingar, exklusive fastighetsförteckningen, har under samrådstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida: www.torsby.se/pagaende_planering

Samrådstiden pågick från och med 2025-06-15 till och med 2025-09-14.

Inkomna yttranden

I samband med samrådet inkom totalt 20 yttranden + en protestlista. Dessa sammanfattas och bemöts på kommande sidor.

Alla yttranden finns i sin helhet hos kommunen.

Länsstyrelsen Värmland, 2025-09-08

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Torsby kommuns översiktsplan antogs 2011. I översiktsplanens markanvändningskarta pekas planområdet ut som "annan bebyggelse". Kommunen anser att detaljplanen går i linje med översiktsplanen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd samt hälsa och säkerhet gällande geoteknik ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs inom det vattenområde som markerats [W1]. Av planbeskrivningen framgår att upphävandet syftar till att möjliggöra uppförandet av två badbryggor i vattnet, med avsikt att skapa möjlighet för i- och urstigning från kanot eller kajak.

Kommunen bedömer att det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom det aktuella vattenområdet, då anläggningarna enligt deras funktion måste placeras vid vattnet, och behovet av dessa inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § tredje punkten miljöbalken).

För att tillämpa detta skäl för bryggor räcker det emellertid inte att konstatera att bryggorna för sin funktion måste ligga vid vattnet. Det måste också klarläggas vilket behov det finns av att vidta åtgärden och om behovet kan tillgodoses på något annat sätt eller på annan plats. Bedömningen ska göras utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet, och stor restriktivitet gäller särskilt i områden som är tillgängliga för allmänheten.

För att kunna avgöra om det särskilda skälet för upphävande av strandskyddet är uppfyllt, krävs en tydlig redogörelse för det intresse som finns av att anläggningarna uppförs. Vid en avvägning mot de allmänna intressen som strandskyddet syftar till att tillvarata, bedöms intresset av bryggor som uteslutande tjänar fritidsändamål typiskt sett som svagt. Länsstyrelsen anser inte att kommunen i tillräcklig grad har motiverat syftet med uppförandet av bryggorna.

Kommunen behöver därför precisera huruvida bryggorna i första hand är avsedda att nyttjas av besökare i uthyrningsverksamheten, eller om de även är avsedda att vara tillgängliga för allmänheten. Länsstyrelsen ifrågasätter dessutom om det är motiverat att uppföra två bryggor på platsen, och anser att kommunen behöver motivera behovet av detta.

Kommunens svar på Länsstyrelsens synpunkter om strandskydd

Torsby kommun har utvecklat motiveringen kring syftet med upphävande av strandskydd och behovet av bryggor. Det är viktigt för kommunen att både besökare till uthyrningsverksamheten och allmänheten har likvärdig tillgång till brygganläggning.

Utifrån synpunkterna kommer en av bryggorna att tas bort från planförslaget.

Geoteknik

Länsstyrelsen har skickat kommunens geotekniska underlag till Sveriges geotekniska institut (SGI) för yttrande. Länsstyrelsen instämmer i SGI:s synpunkter.

- Utredningen behöver kompletteras så att den uppfyller detaljerad utredningsnivå. Stabiliteten behöver klarläggas för hela planområdet och då även för planerande förhållanden. Hänsyn behöver tas till permanenta och tillfälliga laster som tex fyllningar, byggnader, trafik, upplag, uppställning av maskiner och fordon med mera.
- Slänter som finns utanför planområdesgränsen men som i händelse av ras eller skred kan påverka människors hälsa och säkerhet inom planområdet behöver ingå i utredningen.
- Om utredningen visar på att det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet behöver dessa säkerställas med bestämmelser i plankartan. Mer information om hur geotekniska säkerhetsfrågor kan hanteras i detaljplaneprocessen finns i SGI:s webbvägledning
- I underlaget redovisas zoner som bedöms vara olämpliga för bebyggelse. Kommunen har inte tillräckligt beaktat denna zon i plankartan och bebyggelse planeras i delar av zonen.
- I geotekniska underlaget rekommenderas att strandlinjen erosionsskyddas. Plankartan säkerställer inte erosionsskyddande åtgärder och det saknas redovisning om undervattenslänten behöver också erosionsskyddas.
- Eventuella åtgärder i vattnet förefaller huvudsakligen ligga utför planområdesgränsen, så kommunen rekommenderas att se över hur rådighet över vattenområdet kan säkerställas, ifall åtgärder kommer behövas.

Kommunen har konstaterat vid inlämnandet av ärendet att "ytterligare geotekniska utredningar avses utföras inför granskningsskedet." Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Kommunens svar på Länsstyrelsens synpunkter om geoteknik

Inför planens granskningsskede har kompletterande utredning kring geotekniska förhållanden och anpassning av planförslaget utförts.

Se vidare kommentarer till SGI:s yttrande.

Inför granskning har även klargjorts att vattenområdet i planen tillhör fastigheten Stensgårds Utskog 1:48, vilket innebär att rådighet över vattnet finns.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunens svar på undersökning om betydande miljöpåverkan

Noteras.

Övriga kommentarer och råd

Naturmiljövärden

Naturmarken utgör en sandig åsrygg, med höjdskillnader där tall dominerar till stora delar. Enligt framtagna naturvärdesinventering (NVI) bedöms naturområdet längs med stranden som naturvärdesklass 4.

Länsstyrelsen har svårt att utläsa hur stor utglesning av strandmiljön som kan komma att ske. Avverkning av träd som är grövre än 70 cm och/eller hålträd över 40 cm i stamdiamter bör hanteras i en anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Hänsyn behöver tas till att större avverkningar av träd och sly i strandmiljö med lutning, kan innebära risker för ras och erosion.

Enligt NVI finns en våtmarksmiljö som bedöms som naturvärdesklass 3. Länsstyrelsen har svårt att utläsa om och hur den påverkas av exploateringen. Många arter är beroende av att det finns en kontinuitet av dessa miljöer. Även om det inte har dokumenterats några hotade arter med koppling till våtmarken på den aktuella platsen, så utgör området en viktig funktion i landskapet för våtmarkslevande arter och den gröna infrastrukturen.

Att områdets vattenhållande funktion inte påverkas negativt av exploateringen är en förutsättning för att kunna bevara kontinuitet av i våtmarken. Kommunen behöver visa hur kantzoner till den utpekade våtmarken sparas.

Kommunen behöver förtydliga hur eventuella förekomster av invasiva främmande arter ska hanteras.

Kommunens svar på Länsstyrelsens synpunkter om naturmiljövärden

Strandmiljöns naturliga vegetation kommer inte att utglesas i betydande omfattning och bedöms därmed inte komma att väsentligt ändra naturmiljön. Det föreslogs redan i

samrådet regleras genom en bestämmelse om utökad lovplikt för trädgård i inom planområdet och nu i granskningsskedet föreslås i stället allmän plats- natur med reglering av trädgård samt bestämmelse om erosionskydd.

Våtmarksmiljön påverkas inte av planens genomförande. Kommunen har stämt av frågan med en biolog som beskriver att våtmarksmiljön är en gammal inskräpt del av älven som blivit instängd. Den kommer inte att påverkas av byggnationen eller ianspråktagandet av området väster om den då infiltrationen är god i området. Tillflöde till områdets våtmark bedöms inte påverkas då markvatten inte bedöms komma från kullen till någon större andel.

Planen har kompletterats med en tydligare beskrivning av ovan.

Invasiva arter regleras inte i detaljplanen. Regelverket kring invasiva arter gäller oberoende av detaljplan.

Kulturmiljövärden

I planbeskrivningen framkommer att det centralt i planområdet finns kulturhistoriska värden i form av lämningar från äldre jordkällare och husgrunder från det gamla turisthotellet. Här finns även en uppmaning att "lämningarna bör utvecklas och tas i bruk."

Det är i planbeskrivningen oklart vilken form av utveckling som anses lämplig; om det gäller utveckling av lämningarna som sådana, eller att de tas i bruk som grunder till nya byggnader. Om uppmaningen grundar sig i en önskan att vidareutveckla de kulturhistoriska värdena bör kommunen överväga att begränsa möjligheten att bygga in husgrunderna. En viss exploatering kan vara rimlig, men den bör begränsas.

I utformningsbestämmelsen [f3] framgår bland annat att "tak ska vara av mattsvart plåt, mattsvart tegel eller sedumtak". Länsstyrelsen är osäker på om det är svart lertegel som åsyftas. Bestämmelsen kan breddas genom att "mattsvart tegel" ersätts av "mattsvarta takpannor" för att även möjliggöra för både lertegel och betongtakpannor -om kommunen så önskar.

Kommunens svar på Länsstyrelsens synpunkter om kulturmiljövärden

I utformningen av planförslaget har avvägningar gjorts bland annat med hänsyn till kulturmiljövärden, men då områdets geotekniska förhållanden begränsar möjligheten att bygga kommer inte någon reglering av byggande styras undan husgrunderna då detta ytterligare skulle medföra en stor begränsning i planen. Anpassningar till husgrunder kan fortsatt ske i kommande projektering men grundernas bevarande säkerställs inte i planen.

Bestämmelsen (f3) har ändrats inför granskning.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet

Här uppräknas några av de anmälningar och tillstånd som den aktuella detaljplanen kan ge upphov till:

- Området omfattas av vattenskyddsområde Lekvattnet 17 FS 1991:29 och åtgärder kan omfattas av dispens eller tillståndsplikt.
- Ändring av markens beskaffenhet genom markavvattning omfattas av tillståndsplikt enligt 11 kap. 13 § miljöbalken.
- Anläggande av erosionsskydd kan omfattas av anmälnings eller tillståndsplikt enligt 11 kap. miljöbalken, beroende på dess yta.
- Yt- och grundvattenbortledning omfattas av tillståndsplikt enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.
- Om bäckar, vattendrag avses att beröras genom exempelvis markkabel, vägtrummor mm omfattas detta av en anmälan enligt 11 kap. 9 a § miljöbalken.
- Bryggor kan vara anmälnings eller tillståndspliktigt enligt 11 kap. miljöbalken, beroende på dess storlek. Genom en NVI av både strand och vattenområde behöver säkerställas att det inte förekommer skyddsvärda arter inom området som kan komma att påverkas negativt.
- Båt och bryggor kan beroende på vilken skyddszon i vattenskyddsområdet det är vara reglerat, med tanke på petroleumprodukter mm.

Kommunens svar på Länsstyrelsens synpunkter om kulturmiljövärden

Kommunen noterar detta och har utifrån vad som kan vara relevant för planen sett över beskrivning av prövning enligt annan lagstiftning.

Statens Geotekniska Institut, 2025-08-19

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Geoteknisk utredning

En översiktlig stabilitetsutredning har utförts i [3]. I beräkningarna har antaganden gjorts om exempelvis jordlagerföljd och jordens skjuvhållfasthet. Markytans geometrier har modellerats översiktligt. SGI anser att utredningen behöver kompletteras så att den uppfyller detaljerad utredningsnivå enligt kriterier i SGI Vägledning 8. SGI anser att stabiliteten behöver klarläggas för hela planområdet för befintliga och planerade förhållanden med avseende på de permanenta schakter och fyllningar samt laster från byggnader, trafik, upplag, uppställning av maskiner och fordon etc. som planen medger och som verksamheten inom planen kan förväntas ge upphov till. Även slänter som finns utanför planområdesgränsen men som i händelse av ras eller skred kan påverka människors hälsa och säkerhet inom planområdet behöver ingå i utredningen. Om utredningen visar på att det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet behöver dessa säkerställas med bestämmelser i plankartan. Mer information om hur geotekniska säkerhetsfrågor kan hanteras i detaljplaneprocessen finns i SGI:s webbvägledning Geoteknisk säkerhet i kommunal planeringsom riktas sig till kommunala planerare.
<https://www.sgi.se/tjanster-och-verktyg/vagledningar/geoteknisk-sakerhet>

Plankarta

I [3] figur 5 redovisas zoner som bedöms vara olämpliga för bebyggelse. Denna zon förefaller inte ha beaktats i plankartan. I stället tillåts bebyggelse i delar av zonen. SGI anser att de förhållanden som stabilitetsbedömningen baseras på behöver överensstämma med de förhållanden plankartan medger och rekommenderar att detta beaktas i den fortsatta planprocessen. I [3] rekommenderas att strandlinjen erosionsskyddas. SGI kan dock inte utläsa att det finns en bestämmelse i plankartan som säkerställer erosionsskyddande åtgärder. Det behöver förtydligas i [3] om även undervattenslätten behöver erosionsskyddas för att planområdets stabilitet ska var långsiktigt tillfredsställande. Eventuella åtgärder i vattnet förefaller huvudsakligen ligga utför planområdesgränsen, så kommunen rekommenderas att se över hur rådighet över vattenområdet kan säkerställas, ifall åtgärder kommer behövas. SGI vill även upplysa om att åtgärder i vatten kan kräva tillstånd för vattenverksamhet innan detaljplanen antas.

Kommunens svar på SGI:s synpunkter

Inför planens granskningsskede har kompletterande utredning kring geotekniska förhållanden gjorts. Utredningen uppfyller detaljerad nivå och stabilitetsberäkningar har

gjorts. Resultatet av den kompletterande geotekniska utredningen har inneburit vissa anpassningar av planförslaget inför granskning däribland har bygggrätten begränsats ytterligare för markanvändning "Tillfällig vistelse". Reglering av erosionsskydd har även lagts till för att möjliggöra sådana förbättringsåtgärder i ett parti där marken är mer känslig för erosion.

Inför granskning har även klargjorts att vattenområdet i planen tillhör fastigheten Stensgårds Utskog 1:48, vilket innebär att rådighet över vattnet finns.

Lantmäteriet, 2025-09-10

Viktiga frågor där planen behöver förbättras

Outrett vattenområde

I planförslaget har vattenområden som är outredda i registerkartan planlagts. I grundkartan i plankartan står vattenområdet som outr:18. Det framgår inte i planbeskrivningen att kommun har konstaterat till vilken fastighet/samfällighet vattenområdet tillhör.

Vid planläggning är det viktigt att de fastighetsrättsliga förhållandena redovisas korrekt inom planområdet. Av planförslaget ska det framgå vilka som berörs utav planförslaget och vilka konsekvenser som genomförandet får för fastigheter och andra berörda (33 § 5 kap PBL).

Kommuner och myndigheter kan, mot uppdragskostnad, beställa utredningar kring fastigheter, samfälligheter, rättigheter, vatten och fiske med mera. Utredningen kompletterar uppgifterna i fastighetsregistret och registerkartan, eftersom dessa inte är kompletta i alla delar. Formuläret finns på Lantmäteriets hemsida.

Om det i utredningen visar sig att vattenområdet inte tillhör 1:48 är det av vikt att kommunen tar hänsyn till nedanstående synpunkt:

Fastighetsgränsen mot vattenområdet saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Gränskvaliteten om 0,25 meter i registerkartan är missvisande. Gränserna borde vara redovisade med en gränskvalitet om 4,5 meter i registerkartan. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att

bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

Kommunens svar på outrett vattenområde

Inför granskning har utredning av det tidigare outredda vattnet gjorts av Lantmäteriet som konstaterar att det vattenområde som planläggs, samt övrigt av Näverbodsjöns vattenområde intill plangräns tillhör fastigheten 1:48. Fastighetsgränsen mot vattnet är därmed inte längre av samma betydelse för planen.

Inte möjligt att genomföra fastighetsbildning på kvartersmark med strandskydd

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen tillfällig vistelse, avloppsreningsverk, återvinningstation, nätstation och pumpstation där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft. Att planlägga kvartersmark som kommer att omfattas av strandskydd när planen fått laga kraft kan innebära att genomförande av fastighetsbildningsåtgärder inte kommer att vara möjliga.

Rättsutvecklingen har nämligen visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre domar, F 489-21, F 10196-20 och F 14045-20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i F 489-21 framgår bland annat "Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplanläggning. I detta fall står dock bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad. Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråktaga för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråktagas som sådan." I de andra domarna finns liknande formuleringar.

Samma resonemang bör kunna tillämpas på all typ av kvartersmark. I planarbetet behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår.

Kommunens svar på fastighetsbildning och strandskydd

Inför granskning har kommunen sett över plankartan avseende bestämmelser om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark, samt har allmän plats- natur tillkommit. Kommunen bedömer därmed att det inte bör kunna uppkomma sådana situationer som Lantmäteriet lyfter i sitt yttrande.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen på sidan 14 anges att ett exploateringsavtal ska tecknas. Det anges att exploatören ska bekosta erforderligt tillstånd och byggnation av anpassad tillfartsväg,

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

Kommunens svar på exploateringsavtal

Kommunen har inför granskning omvärderat behovet av exploateringsavtal och föreslår inte längre att sådant avtal ska tas fram.

Delar av planen som bör förbättras

Överföring av mark utan avtal

Kommunen skriver i planbeskrivningen att s:7 inte längre fyller sitt syfte att säkra väg genom området då denna funktion tillgodoses utanför planområdet. Det kan finnas delägare i s:7 som inte har samsyn med kommunen om att vägen inte har något syfte. Enligt fastighetsregistret är det 70 fastigheter som har andel i s:7.

För att säkerställa att det går att genomföra detaljplanen så som kommunen har tänkt rekommenderar Lantmäteriet att kommunen använder sig utav fastighetsindelningsbestämmelser.

Exempelvis skriva i bestämmelsen: All kvartersmark för Tillfällig vistelse ska ingå i samma fastighet.

Kommunens svar på överföring av mark utan avtal

Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkt men har i dialog med exploatör och lantmäterikompetens på Soefa beslutat att gå vidare med planen utan någon fastighetsindelningsbestämmelse. Bedömningen är att reglering av marken från S:7 är möjligt även utan fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) eftersom fastigheten (1:48) förbättras och det är ett steg i planens genomförande samtidigt som skadan för delägarna i S:7 är begränsad förutsatt att de inte har någon större nytta av den befintliga vägen. Bedömningen är att vägen inte används för gemensamt bruk och att det inte finns en ordnad förvaltning. Det finns inget generellt villkor i fastighetsbildningslagen (FBL) som hänvisar till den allmänna opinionen bland delägarna (likt Anläggningslagen) som ett villkor för att genomföra en reglering. Däremot kan parter genom överenskommelser undanta vissa krav från prövningen i en förrättning. Sammantaget väntas därför en fastighetsreglering med tvång gå att genomföra och uppfylla kraven i FBL (bl.a. 3 kap. 1§ och 2§ samt 5 kap. 4§, 5§ och 8§) även utan FIB.

Allmän kvartersmark i planen samt konsekvenser och effekter

Det förefaller som att användningen avloppsreningsverk, återvinningsstation, nätstation och pumpstation kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

Kommunens svar på allmän kvartersmark

Planhandlingarna har inför granskning kompletterats med bedömning av allmän kvartersmark.

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Information – ingen synpunkt

Kommunens svar på grundkarta

Noteras, grundkartan har uppdaterats inför granskning.

Fastighetsgränser utan gränspunkter i registerkartan

Fastighetsgränserna berörande s:7 saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Gränskvaliteten om 0,25 meter i registerkartan är missvisande. Gränserna borde vara redovisade med en gränskvalitet om 4,5 meter i registerkartan. Detta innebär att s:7 kan ha ett annat läge än det läge som redovisas i registerkartan.

Kommunens svar på gränspunkter

Noteras.

Trafikverket, 2025-09-12

Avstånd till väg – angöringsficka och återvinningsstation

Säkerhetszonen längs väg 946 utmed planområdet är minst 7 meter från vägbanekant. Säkerhetszonen är det område utanför körbanan som av trafiksäkerhetsskäl ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål. Trafikverket tolkar plankartan som att återvinningsstation (E2) tillåts närmare än 7 meter från vägen, det vill säga inom säkerhetszonen.

Beträffande angöringsfickan så kan Trafikverket inte godkänna den. En sådan placering och utformning innebär att fordon åker in och ut i fordonsriktningen, vilket utgör en för stor trafiksäkerhetsrisk. Återvinningen måste placeras inom vistelseområdet, där trafikanter kan åka in och vända för att därefter komma köra ut vinkelrätt mot den statliga vägen. Trafikverket ser även att drift och skötsel av angöringsytan kommer att bli problematisk då ett avtal med kommunen behöver upprättas.

Sammanfattningsvis behöver både återvinningsstationen få en ny placering, utanför säkerhetszonen, och angöringen till återvinningsstationen måste lösas på ett mer trafiksäkert sätt.

Kommunens svar på avstånd till väg

Plankartan har ändrats inför granskning och mark för återvinningsstation föreslås i stället väster om väg 946, samt regleras att kvartersmarken inte får förses med byggnadsverk inom sju meter från vägen dvs säkerhetszonen.

Angöring till återvinningsstationen föreslås kunna ske inom planområdet.

Väganslutning

I planhandlingarna framgår att en ändring av befintlig anslutning till väg 946 behöver göras. Enligt väglagen 39 § ska ärende om ändrad väganslutning lämnas till och behandlas av Trafikverket. Anslutningsärendet är en separat ansökan som behandlas av Trafikverkets respektive regioner. Ansökan om att ändra på en redan befintlig anslutning är avgiftsfri. Enklast är att ansöka via Trafikverkets hemsida: <https://url41.mailanyone.net/scanner?m=1uwwRA-000000002Vj-3lum&d=4%7Cmail%2F90%2F1757655000%2F1uwwRA-000000002Vj-3lum%7Cin41m%7C57e1b682%7C12911072%7C12537368%7C68C3B10CEEFD5F9A2274F659B5020F0&o=%2Fphtw%3A%2Fwtskrw.efivta%2Ftrk-see.rntjnte%2Fas-ly-neraelfddrrutaa-ait-ll-ltl%2Fgav-nam&s=zemUWgckjaGhvSMR8FNkWIv0JIY>.

Anslutningen måste byggas enligt Vägar och gators utformning (VGU) och uppfylla krav på exempelvis ett ordentligt vilplan och tillräckliga radier.

Kommunens svar på väganslutning

Noteras. Ansökan om ändring av väganslutning kommer att skickas in i samband med detaljplanens antagande.

Trafikverkets sammantagna bedömning

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Värmlands museum, 2025-08-28

Torsby kommun har skickat remiss till Värmlands Museum för samråd i gällande framtagande av detaljplan vid Hotellåsen Lekvattnet. Värmlands Museum har tagit del av handlingarna och har följande synpunkter och reflektioner utifrån plankarta och planbestämmelser.

Området är beläget vid Lillhem i Lekvattnet, invid Näverbodsjön. Området utgörs av en ås som i väster sluttar ned mot Näverbodsjön och i öster mot en mosse. Åsen är idag bevuxen med fullvuxna tallar och i nordsydlig riktning löper två mindre vägar

Platsen går också under benämningen Hotellåsen vilket har en bakgrund i att det på platsen låg ett turisthotell ca 1908 - 1939. Lekvattnets Turisthotell var

inledningsvis del av Stora hotellet i Torsby. Hotellet var byggt i en typ av Schweitzerstil och var försett med flera stora verandor och utkikstorn. Här fanns runt 24 rum. Platsen marknadsfördes för sin rika natur, skogbeklädda berg, sjöar, frisk luft och den unika finnskogsbebyggelsen. Hotellverksamheten upphörde 1939 varefter byggnaden kom att disponeras av Försvarsmaktens som förläggning av under beredskapstiden. Hotellet kom en att säljas som rivningsved.

Hotellåsen finns med i Torsby kommuns tematiska tillägg till gällande översiktsplan som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, ett så kallat LIS-område med benämningen Rottnan - Lillhem.

På Hotellåsen planeras i detaljplanen för nyetablering av besöksverksamhet. Planen möjliggör byggnation av mindre stugor vilka främst placeras på marker där själva hotellet låg, samt i en naturlig sluttning mot väster. Här blir det fråga om flera små byggnader till skillnad mot en större byggnad hotellbyggnad även om detaljplanen också medger en lite större servicebyggnad. Antalet kvadratmeter som får bebyggas, och hur, regleras i planen.

Värmland museum kan konstatera plantsens tradition vad gäller besöksnäring varför det på så vis faller sig naturligt med en fortsatt sådan om än men uppehåll på runt 80 år. Platsen är belägen centralt i Lekvattnet, nära till affär, busshållplats och kyrka vilket är stärkande både för platsen och besökaren. Det är vidare nära till många utflyktsmål och vadningar. Mindre stugor ger möjlighet att hyra ut till mindre sällskap med egen hushållning. Den föreslagna placeringen och omfånget av byggnation bör ej vara större, vidare är det nedtonade och de i detaljplanen föreslagna valen av material och färg av vikt att hålla sig till det vill säga naturliga nyanser av trätoner, brun, grå, svart, grön, eller röd.

Värmlands Museum ser därför inget hinder i etablering, men poängterar vikten av den följer planbeskrivningen vad gäller byggnadernas höjd, material och storlek, så att bebyggelsen smälter in naturen långt som möjligt.

Kommunens svar på Värmlands museums yttrande

Noteras.

Ellevio, 2025-08-28

Ellevio AB har mottagit underlag för ärendet och har följande synpunkter.

Ellevio har blivit hörda i tidigt skede angående placering av nätstation och har blivit tillgodosedda. Inom detaljplanen är mark prickad för att säkerställa befintlig väg, Ellevio förutsätter att vi även kan placera ledningar inom denna yta, annars bör även ett u-område också tillföras ytan.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommunens svar på Ellevios yttrande

Inför granskning har planförslaget ändrats däribland har mark för tillfällig vistelse med tillhörande byggrätt minskats och befintlig vägsträcka föreslås inte längre säkerställas inom kvartersmarken genom prickmark. Detta gör att kommunen inte ser att det finns någon lämplig sträcka att lägga ut för markreservat (u-område), då detta skulle inskränka för mycket i den enskildes nyttjande av marken när det råder osäkerhet kring placering av byggnader och lämplig ledningssträckning. Kommunen hänvisar i stället till alternativet att upprätta ett servitut/avtal för framtida ledning.

Skanova, 2025-06-18

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommunens svar på Skanovas yttrande

Noteras. Det kan bli aktuellt med undanflyttningsåtgärder. Planbeskrivningen har tydliggjorts i detta hänseende.

Räddningstjänsten, 2025-08-12

Om inga ändringar sker i den fortsatta planprocessen har räddningstjänsten i

Torsby inget att erinra mot att detaljplanen antas men har följande önskemål;

- Räddningstjänsten önskar vara remissinstans i kommande bygglovsprocesser.

Som underlag för yttrandet är inkomna planhandlingar.

Kommunens svar på Räddningstjänstens yttrande

Räddningstjänsten kommer att vara remissinstans i den fortsatta planprocessen för Hotellåsen, samt i efterkommande bygglovsprocesser.

Privatpersoner, under perioden 2025-05-16 till och med 2025-09-14

Synpunkter om Hotellåsen

Mitt synpunkt på disse planer, selv om de er nedskalert lite grann, er som følger.

Stort eller lite ingrep i denne perle, av natur å skjønnhet, betyr ødelagt for all fremtid.

Så mitt standpunkt er det samme som ved allmøte i Hemgården i fjor høst, hvor en stor majoritet var og er imot dette prosjekt. Jeg har ingen info om infart, utfart til planen, men jeg som grunneier langs hele nordlinja, avstår ingen mark, for prosjektet.

Kommunens svar på synpunkter om Hotellåsen

Noteras. Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget kan bidra till en utveckling av landsbygden och stimulera besöksnäringen i området och i kommunen. Att nyttja platsen för tillfällig vistelse är inte främmande då det historiskt har funnits hotell här vilket även har namngivit platsen "Hotellåsen". I planförslaget föreslås nu även naturmark runt anläggningen, vilket ytterligare säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området och möjligheten att fortsatt kunna nyttja "Kärleksstigen".

Detaljplanen omfattar endast mark inom planområdet. In- och utfart ska ske från väg 946 i söder.

Nei til utbygging

Hei

Jeg ønsker ikke utbygging i Hotellåsen , Lekvattnet.

Har et sted i [REDACTED]..

Kommunens svar på synpunkter om Nei till utbygging

Noteras.

Planerat hotellkomplex i Lekvattnet...

Hej... Jag heter [REDACTED]... Min man [REDACTED] och jag har ägt fastigheten [REDACTED], som ligger 100 meter ovanför vägen till sjön, i 18 månader... Vi har förälskat oss i denna vackra tomt, i lugnet och roen, i staden Lekvattnet och i de underbara människorna som bor här. Vi lägger all vår kärlek, energi och pengar på den här

fastigheten nu och under de närmaste åren och vill tillbringa resten av våra liv här... Vi är bara här på semester för tillfället, men vi kommer inte att tolerera att våra grannar måste leva med detta hotellkomplex dag ut och dag in... Det är en oöverträffad påfrestning... Den här sjön är alldeles för liten för ett sådant projekt. För att inte tala om bullret det kommer att orsaka. Motorbåtar, vattenskidor och liknande hör inte hemma här. Detta förstör atmosfären och människorna här och tar även bort Finnskogens charm... Jag uppmanar er att avvisa det här projektet... Invånarna vill inte ha det och det vill inte vi heller... Snälla, förstör inte Lekvattnet... Jag hoppas att jag inte är för sen med mitt brev och jag hoppas verkligen att ni gör rätt...

Kommunens svar på synpunkter om Planerat hotellkomplex i Lekvattnet

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget kan bidra till en utveckling av landsbygden och stimulera besöksnäringen i området och i kommunen. Att nyttja platsen för tillfällig vistelse är inte främmande då det historiskt har funnits hotell här vilket även har namngivit platsen "Hotellåsen". I planförslaget föreslås nu även naturmark runt anläggningen, vilket ytterligare säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området och möjligheten att fortsatt kunna nyttja "Kärleksstigen".

Detaljplanen bedöms inte medge sådan användning eller vara av sådan omfattning att den kommer medföra betydande bullerstörning.

Vattenområdet i planen avser badbrygga med möjlighet för i- och urstigning från kanot eller kajak.

Synpunkter om Hotellåsen

Idag har vi lämnat in våra synpunkter till planeringsnämnden. Vi har varit tvungna att göra detta på engelska eftersom vi inte kan skriva ett komplicerat brev på svenska och inte kan lita på att Google Translate är korrekt. Detta är vårt brev ifall det är av intresse för andra som känner som vi om detta utvecklingsförslag.

To the Torsby planning board,

We would like it noted that we think this proposed development should be refused, as it is entirely without merit and poses a significant risk to the future of Lekvattnet.

We feel the process so far has been mishandled and much has been done behind the backs of the residents of Lekvattnet. The people in the kommun facilitating this proposal can no longer be seen as impartial as they have encouraged the developer and stood side by side when presenting his case to the local residents and that is wrong. It is clear that there has been much engagement with and encouragement of this proposal before seeking the views of residents or making this proposal public. We believe this to be disgraceful and it feels like a complete abuse of trust by those involved. If there is any mechanism for investigation into these early interactions of kommun employees engaging with the developer then we hereby request for it to be initiated now. It is our opinion

that Employees of the kommun should serve their residents first and not take part in the secret facilitation of deals for investors looking only for financial profit.

What consideration has been given to the quality of life of residents in close proximity to this proposed development before embarking down this planning journey? We and other neighbours have invested money in property, support the local economy year round, and have chosen to live in a quiet area amongst nature and we now face losing this. There is no doubt that there will be considerable noise pollution, increased traffic on Naverbovagen causing an increased danger to children and dust pollution in the summer along with additional infringements to privacy and enjoyment of our own properties should this proposal go ahead.

Some points to consider,

1. The location of this proposal is not appropriate and residents will lose a much valued recreational space.
2. There is no shortage of existing holiday accommodation in the area i.e. A needless project.
3. The long term prosperity of Lekvattnet is dependent on encouraging families to move to the area to support the local services. With an aging population, this proposal will only encourage residents including ourselves to leave the village and will likely be replaced by more second home owners used for holiday and rental purposes. This risks the local businesses and services becoming financially unviable. The village could become a ghost town for 10 months of the year if the balance of holiday homes versus permanent residences increases too much.
4. The development will add nothing substantial to residents in terms of facilities and will only benefit a few people providing minimal services like cleaning.
5. The development would have a significant impact on wildlife including being a barrier to animals accessing the water as they currently do. There are many species of life including bats and at least 2 breeds of woodpecker that use the land proposed for development, what investigation has been done to ensure their protection?
6. There is likely to be an increased amount of litter and waste in the area and also potential contamination to the lake.
7. The history of noise pollution and associated problems which have occurred with similar types of properties at the developers other location shows beyond reasonable doubt that there will be disturbance in the evenings and this negatively impacts all, especially those families with children.
8. To build a tourist attraction at the centre of the village on top of green space and the subsequent destruction of so much nature seems like a completely flawed idea. It's akin to building an ICA in Rottneros park or a McDonalds on Tossberg Klatten and completely inappropriate.

9. To claim this is a like for like replacement of the old hotel is false, the hotel was contained to one area of the land and the conduct of guests and disturbance caused to others is also likely to be very different to the proposed development.

Whilst the land in question may be designated for development, it does not mean any proposal should be allowed, even if no other proposals have been made. This development has no merit and poses a significant risk to the future of Lekvattnet and we urge it to be refused in its entirety.

Kommunens svar på synpunkter om Hotellåsen

Kommunen delar inte synen att det är felaktigt att ha en dialog med en exploatör. Det är rentav en viktig del i arbetet med samhällsplanering och näringslivsutveckling i en kommun.

Det är folkvalda politiker som beslutar om planuppdrag och anser det lämpligt att planlägga marken. Planarbetet har skett i enlighet med Plan- och bygglagens regelverk för planprocessen. Kommunen ska i planeringen ta hänsyn till och göra de avvägningar som behövs mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda vilket även har gjorts.

Området är utpekad i kommunens LIS-plan och historiskt har platsen använts för tillfällig vistelse genom hotellverksamhet. Kommunen bedömer därmed att marken är av intresse för utveckling av besöksverksamhet såsom uthyrningsstugor för tillfällig vistelse.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget kan bidra till en utveckling av landsbygden och stimulera besöksnäringen i området och i kommunen. Att nyttja platsen för tillfällig vistelse är inte främmande då det historiskt har funnits hotell här vilket även har namngivit platsen "Hotellåsen". I planförslaget föreslås nu även naturmark runt anläggningen, vilket ytterligare säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området och möjligheten att fortsatt kunna nyttja "Kärleksstigen".

Detaljplanen bedöms inte medge sådan användning eller vara av sådan omfattning att den kommer medföra betydande bullerstörning eller luftförorening. Kommunen är tillsynsmyndighet om mot förmodan en bullerstörning skulle uppstå som kan utgöra en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken.

Naturvärdesinventering har gjorts och det förekommer inga höga naturvärden i planområdet. Gällande hackspett finns liknande livsmiljöer i direkt närhet och en exploatering av området kommer inte att påverka att några revir går om intet, dvs. inte påverka arterna lokalt eller regionalt. Någon fladdermusmiljö bedöms inte vara aktuell. Det finns gott om hus och andra strukturer i närområdet där dessa eventuellt skulle kunna upprätthålla sig och leva, likaså andra öppna ytor som är mer lämpliga och troliga för födosök. I området finns inte någon övervintringslokal för fladdermus.

En dagvattenutredning har genomförts med slutsats att ett genomförande av planen inte bedöms påverka recipientens befintliga kemiska status eller en bättre status MKN i framtiden och inte heller öka risken för att recipientens ekologiska status försämrars.

Synpunkter om Hotellåsen

Från [REDACTED], ägare till [REDACTED] och [REDACTED]. Jag anser att hotellåsen kan få vara orörd som ett parkområde för möjlighet för allmänheten till promenader och friluftsliv i Lekvattnets centrum. "Kärleksstigen" är ett populärt promenadstråk längs med sjön, därför bör inga stugor byggas där samt hur fint blir det att se upp under hus som står på höga plintar. Börjar man att gräva i åsen reser hela slänten pga av att det inte är något bindemedel i sanden. Geoteknikerna vet tydligen inte hur detta fungerar.

Jag har hört att det eventuellt ska bli ökade kostnader för Lekvattningsarna eftersom den kommunala vattenförsörjningen inte räcker till, så kan det ju inte bli. Det är inga mera behov av uthyrningsstugor, det finns nog med hus. Denna stugby har jag förstått ska vara utan bemanning och hänvisar härmed till området vid "Lillberg" där det nästan aldrig är lungt och fredligt. Vet kommunen om att en mindre sjö är anlagd där och att vatten fraktats dit från Näverbosjön, är detta tillåtet?

När Lis-området bildades kom det ut dåligt med information om detta, varför var det så hemligt? (det är många som inte vet att hotellåsen är Lis-område). Jag anser att kommunen är blåögda som tror att hotellåsen blir en guldgruva för kommunen vad gäller intäkter (så kommer det inte att bli).

Utfarter på Näverbovägen kommer ej på fråga, eftersom vägen är privat. Vägen över hotellåsen är en samfällighet och kan ej brukas av Nader. Hotellåsen har också ett rikt djurliv. Tag ej bort möjligheten för djuren att söka skydd där. Kommunen och Nader har informerat oss samt förra ägaren av Hotellåsen jättedåligt om planerna. Varför ska allt vara så hemligt? Tycker ej om detta agerande. Tycker ni det känns rätt att genomföra projektet när det är stort motstånd bland oss lekvattningar? Nu väddar vi till kommunen att säga nej till projektet, förstör ej Lekvattnet!

Kommunens svar på synpunkter om Hotellåsen

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget kan bidra till en utveckling av landsbygden och stimulera besöksnäringen i området och i kommunen. Att nyttja platsen för tillfällig vistelse är inte främmande då det historiskt har funnits hotell här vilket även har namngivit platsen "Hotellåsen". I planförslaget föreslås nu även naturmark runt anläggningen, vilket ytterligare säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området och möjligheten att fortsatt kunna nyttja "Kärleksstigen".

Det geotekniska planeringsunderlag som används är framtaget av sakkunniga geotekniker. Inför planens granskningsskede har kompletterande utredning gjorts kring områdets geotekniska förhållanden. Resultatet har inneburit vissa anpassningar av planförslaget inför granskning, däribland har byggrätten begränsats ytterligare för markanvändning "Tillfällig vistelse". Reglering av erosionsskydd har även lagts till för att möjliggöra sådana förbättringsåtgärder i ett parti där marken är mer känslig för erosion.

Detaljplanen medför inte någon förändring i VA-taxan (avgiften) och det finns heller inga skillnader i taxa för boende i Lekvattnet mot övriga i VA-kollektivet.

I området finns en naturpool som inte är bygglovspliktig.

Kommunen är införstådd i utformningen av "Lillberg".

LIS-planen (laga kraft 2020) togs fram i enlighet med PBL och det fanns då möjlighet att lämna synpunkter under såväl samråd som granskning (som föregås av en kungörelse), vilket inneburit att det har funnits möjlighet att ta del av informationen vid flera tillfällen under processen.

In- och utfart planeras från söder och väg 946.

Planförslaget innebär att fastighetsreglering av del av s:7 (väg belägen inom planområdets kvartersmark för Tillfällig vistelse) regleras till Stensgårds Utskog 1:48. Detta då s:7 inom planområdet inte längre fyller sitt syfte att säkra väg genom området, denna funktion har sedan lång tid tillbaka tillgodosetts utanför planområdet.

I en planprocess pågår ett arbete fram till dess att det har upprättats beslutshandlingar och det är inte alltid möjligt eller lämpligt att sprida arbetsmaterial. I aktuellt fall har dialog förts med närboende och församrådsmöte hölls i september 2024 där projektet och syftet med planen diskuterades med närvarande för möjlighet att tidigt kunna påverka detaljplanen.

Synpunkter om Hotellåsen

Undertecknad protesterar härmed mot planerna om en etablering av stugby på Hotellåsen vid Näverbodsjön på tänkta markområde Stensgårds utskog 1:48.

Området, dvs Hotellåsen, Näverbodsjön, Kyrksjön, omkringliggande fastigheter som Kyrkan, församlingshemmet, pensionärslägenheter, fastboende, fritidsboende samt redan befintlig hyresverksamhet är i dag präglad av stillhet, ro och närhet till naturen. Kvaliteter som står i fara för att bli starkt reducerade dersom utbyggnad genomförs.

1. En stugby med många enheter och kapacitet för ett mycket stort antal gäster kommer att medföra stor risk för ökat buller, både från trafik, byggprocess och inte minst över lång tid från stuggästerna, -ofta dygnet runt.
2. Flera fastboende och fritidshusägare har redan i dag uthyrningsverksamhet, där gäster aktivt söker stillhet, naturupplevelser,

rekreation och harmoni. Ett mycket stort antal stuggäster söker tystnaden, ostört läge och att man kan koppla av till hundra procent.

3. En stugby kan väsentligt reducera attraktiviteten för redan existerande erbjudanden och skapa konflikt mellan olika brukargrupper.
4. Hotellåsen som naturområde kommer vid ett genomförande förändra sitt utseende radikalt och förlora sin charm och sitt kulturella värde. Gamla husgrunder efter Hotellet och tennisbanan kommer sannolikt att bli borta. Ett stycke krigshistoria och värdefull kulturell anknytning för bygdens invånare går förlorad.
5. Undertecknad ställer sig också frågande i hur processen gått till i samband med bildandet av LIS-området. Varför har inte bygdens invånare, kyrkan, fastboende, stugägare, företagare, fått ta del av dessa planer och beretts möjlighet att inkomma med synpunkter? Ett så avgörande beslut utan förankring med bygden ses som mycket märkligt. Det är ett demokratiskt problem när beslut med stora konsekvenser för de boende i närområdet, tas utan reell medverkan av de som faktiskt blir berörda.
6. Undertecknad menar att planerna om en etablering behöver stoppas omedelbart. Att det genomförs en grundläggande konsekvensutredning med bred samverkan med lokalbefolkningen. Att området säkras som friluftsområde för framtida generationer. Rottnaälven med sina sjöar är ett fantastiskt vatten för fiske och kanotturism. Lämpar sig mycket väl för den breda turismen. Har varit så i många decennier och är fortfarande en betydande näring i bygden. Många kanotister går i land på Hotellåsen, slår läger över natten eller bara rastar för en timme. Strandlinjen på Hotellåsen är mycket frekvent använd för sol och bad samt som promenadstråk för många.
7. Det är mycket viktigt att berörda myndigheter lyssnar till sakägare och tydligt visar vilja att prioritera lokalbefolkningens intressen.



Kommunens svar på synpunkter om Hotellåsen

Detaljplanen bedöms inte medge sådan användning eller vara av sådan omfattning att den kommer medföra betydande bullerstörning. Precis som synpunktslämnaren själv skriver om befintlig uthyrningsverksamhet i området, så finns värden och kvaliteter i natur- och rekreationsmiljön. Vilket även är viktigt för den planerade verksamheten på "Hotellåsen". Kommunen prövar dock endast markens lämplighet för ändamålet, det är sedan en privat aktör som ska bedriva verksamhet utifrån marknadens förutsättningar.

Lämningarna har antikoariskt värde men är inte formellt skyddade enligt kulturmiljölagen. Det finns tankar om att lämningarna ska kunna utvecklas som komplement till uthyrningsstugorna, men det är inget som säkerställs i planen.

LIS-planen (laga kraft 2020) togs fram i enlighet med PBL och det fanns då möjlighet att lämna synpunkter under såväl samråd som granskning (som föregås av en kungörelse), vilket inneburit att det har funnits möjlighet att ta del av informationen vid flera tillfällen under processen.

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Någon strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att göras. Planens konsekvenser redogörs dock för i planbeskrivningen.

Kommunen ska i sin planering ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

Synpunkter om Hotellåsen

■■■■ fastighetsägare ■■■■ framför följande synpunkter:

Jag anser att det är av stor vikt att kommunen beaktar sakägares intressen i frågan. För mig och min familj är möjligheten till återhämtning vid vistelse i vår fastighet mycket viktig, och jag tror att detsamma gäller för de allra flesta som bor i eller besöker Lekvattnet. Jag har farhågor kring den påverkan den planerade stugbyn skulle ha på allmän trivsel i samhället och på omgivande natur- och djurliv. Framför allt gäller det de ökade ljudstörningar som sannolikt kommer att uppstå vid en ökad tillströmning av besökare, givet att det tilltänkta området ligger mitt i samhället och är omgivet av befintlig bebyggelse, och inte avsides. Enligt dokumentet "UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN" föreslås "stugbyverksamhet med plats för ca 100 gäster fördelat på 10 enheter", något som vid full beläggning alltså skulle rendera 100 personer med tillhörande fordon på en förhållandevis liten yta och givetvis skulle innebära en väsentlig skillnad mot dagens situation. Utifrån det som enligt protokoll anfördes av exploatören vid samrådsmötet den 9 september 2024, att målgruppen är barnfamiljer, torde mindre stugor än tiobäddsstugor vara att föredra, för att bättre möta familjers behov av boende. Att anpassa bebyggelsen till barnfamiljer (i linje med exploatörens avsikt) samt mindre sällskap, skulle kunna minska risken för påverkan på omgivningen i form av ljudstörningar, och kunna bidra till att begränsa dessa till dagtid för att inte påverka trivseln för boende och gäster, samt den omedelbara närheten till kyrkogården där dess besökare bör kunna beredas möjlighet till stillhet. Det är också viktigt att ta i beaktande att området ligger i en dalgång och i direkt anslutning till vatten vilket gör att ljud förstärks och färdas långt. Jag drar slutsatsen att ökade ljudstörningar kommer att påverka djurlivet

negativt. Planerade hopptorn i vattnet förefaller inte vara lämpliga alls av dessa anledningar.

”Planen bedöms kunna bidra till utveckling av områdets användning då fler kan nyttja naturen för rekreation och friluftsliv”, framgår av aktuell planbeskrivning. Då man här tar sikte på just friluftsliv, bör man heller inte bidra till att området belamras med för omfattande bebyggelse och därmed en stor mängd människor och fordon på området.

Vidare måste säkerställas att trafik till och från stugområdet, för det fall det skulle bli verklighet, inte skulle belasta Näverbovägen och att tillgång till vägen inte försvåras för behörig trafik. Jag vill också påpeka att landsvägen som går genom samhället inte är särskilt lämplig för cykel- och gångtrafik, då vägen är smal och det kan röra sig om höga hastigheter och tunga fordon, vilket är beaktansvärt om man vill attrahera barnfamiljer utan lokalkännedom till området.

Sammanfattningsvis anser jag att kommunen har en viktig uppgift i att noga väga samman behovet av landsbygdsutveckling med behovet av att bevara de värden som utmärker Lekvattnet idag. Innan en etablering görs behöver kommunen säkerställa att en eventuell ny verksamhet ligger i linje med dessa värden.

Kommunens svar på synpunkter om Hotellåsen

Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning, men detaljplanen bedöms inte medge sådan användning eller vara av sådan omfattning att den kommer medföra betydande bullerstörning. En naturvärdesinventering har tagits fram som underlag för planarbetet och bedömningen är att det inventerade området som helhet bör betraktas som gammal tomtmark där det efter rivning vuxit upp skog på en ändmoränliknande formation. Naturvärdena bedöms inte vara särskilt höga utifrån de arter och naturvärdesobjekt som hittats i området.

Planområdet föreslås anslutas från söder och väg 946.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget kan bidra till en utveckling av landsbygden och stimulera besöksnäringen i området och i kommunen. Att nyttja platsen för tillfällig vistelse är inte främmande då det historiskt har funnits hotell här vilket även har namngivit platsen ”Hotellåsen”. I planförslaget föreslås nu även naturmark runt anläggningen, vilket ytterligare säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området och möjligheten att fortsatt kunna nyttja ”Kärleksstigen”.

Synpunkter om Hotellåsen

Hotellåsen ligger mitt i centrum av Lekvattnet. Vi är inte emot utveckling av området så länge detaljplanen tar hänsyn till det särskilde läge mitt i samhället och att den ska utveckla varsamt.

Avlopp/Reningsstation

Placerad nära vägen. Inte så långt från Finnskogens Ostaffär.

Hur ser det ut? En Reningssystem brukar lukta. Låtar det?

- Det förstör cafeverksamhet (Finnskogens Ostaffär, Fru möllers och Finnskogscentrum) under sommaren. Ingen vill sätta sig ute, när det luktar.
- Om lukten tränger in i lokaler i Finnskogens Ostaffär, bl.a. mejerilokal, kan det förstöra osten. Ost dra på sig all lukt. Själv kan vi inte renovera/måla under ystningssäsong och utför alla aktiviteter som luktar under sinperioden jan-feb. Men en reningsverk går året rund.
- Var kommer markbädden? Finns möjlighet att återanvända vatten efter reningsverket till jacouzie / bevattning etc (allt som inte behöves drickvattenkvalitet) så att belastning på drickvattensystem minskar.

Återvinningsstation

- vi är emot placeringen längs vägen. Det ger säkerhetsrisk att vuxna/barn ska gå över vägen för att kasta soporna.
- tycker att insamlingen av sopor ska ske på område nära stugorna. Företaget ska ta hand om egen soparna och ska inte ske på allmänplats.
- Folk är lat. Inte alla sopor i påsar, blir mycket skräp omkring som ser väldigt ful ut, förstör väggkanten, blåser i sjön och dra råttor, getingar och flyglarvar till sig. De sista ledar till att vi, som ägare av Finnskogens Ostaffär, behöver uppgradera vår djurbekämpningsabonnemang som ledar till extra kostnader.
- enligt plan skapas en möjlighet att bygga en byggnad, med en höjd upptill 4,5 m. det ser väl inte så bra ut från sjön och från Finnskogens Ostaffär . Vi tycker det blir ful och förstör det lugnade känsla man får när man tittar ut över sjön.

Tillfällig vistelse

I detaljplan finns ett mått för husarea, men ingen mått för altan. Alla hus ska ha altan med jacouzie, bastu och plats att vista där. Det betyder ett stort altan. Behöver den inte begränsas? Met ett stor altan kommer de 5 stuga väster om stigen väldigt nära kärleksstigen. Det är bra att kärlekstigen behållas och är tillgängligt för allmänheten, men om den ligger nära intill altanen av stugorna känner många som utnyttjar stigen sig inte fri att gå där (med eller utan hund) och blir naturupplevelse och lugnet förstört. Undrar om det inte är möjligt att bygga de 5 stugor lite längre in i område, med en liten grönområde emellan. undrar hur det blir med erosionsrisk under byggprocessen och även när stugorna väster om vägen är färdig?

Varför behöves två byggnader nära sjön med en takhöjd 3,5 m. Varför så högt. Det blir ful. Gästarna klä om sig i stugorna, en som omklädningsrum till allmänheten, behöver inte vara så högt? Är det andra byggnaden lager till kanoter eller? Nödvändigt? Det blir stygg med många byggnader intill vattenkant. Vi antar att det inte blir en toabyggnad. Antar att den finns i servicebyggnad och att allmänheten får tillgång till den.

Vatten

Med att alla stugor har en jacouzie och bastu behöves det mycket vatten. Undrar om vattensystemet klarar detta. Kommuner planerar att uppgradera systemet, men om det är en uppgradering på grund av utveckling av Hotellåsen, tycker vi att Lekvattnetbor som redan har kommunalt vatten inte behöver stå för de extra kostnader. Vi undrar också om mycket extra vattenanvändning inte leder till en sänking av grundvattennivå. Även en liten sänkning av grundvattennivå kan förstöra vattentillgång till enskilda brunnar intill centrumområde så att brunnar blir snabbare tom under torre perioder, som vi kan förvänta oss mer ofta i framtiden.

Övrigt

Om investeringen inte är lönsamt, ska det inte vara möjligt att sälja varje stuga för sig eller utveckla en andelssystem så att man kan bo året runt i en stuga nära sjön till en billig peng medan andra som gärna skulle bygga stuga nära sjön inte får lov att bygga på grund av strandskydd.

Reglering av buller? Vatten leder ljudet över hela Lekvattnet. Polisen har inte tid att rycka ut och har mer allvarliga saker att göra. Vem tar hand om det? Finns ingen ledning på plats

Kommunens svar på synpunkter om Hotellåsen

Inför granskning har planförslaget arbetats om vilket bland annat har inneburit att mark för avloppsanläggning har fått något ändrad lokalisering. Nu avskiljs även användningen mot väg 946 av en naturmarksremsa. Utifrån förutsättningarna på platsen med avstånd till bebyggelse och avloppsanläggningens dimension bedöms inte risk för luktolägenhet från en modern avloppsanläggning enligt planförslaget.

Ändringarna inför granskning har även inneburit ny lokalisering av återvinningsstation intill avloppsreningsanläggning i anslutning till område för tillfällig vistelse, därmed föreslås inte längre någon del av detaljplanen på östra sidan av vägen.

Detaljplanen begränsar inte möjlighet till utbyggnad av altan. Ytterligare ändring som har gjorts i planförslaget inför granskning är att naturmark föreslås runt tillfällig vistelse, vilket bedöms kunna tillgodose synpunkter om distans mellan byggrätt och Kärleksstigen. Inför granskning har reglering av höjd ändrats och här föreslås att högsta nockhöjd är 3,0 meter, vilket innebär en sänkning av möjlig höjd på byggnad jämfört med samrådsversionen.

Kommunen bedömer att det finns god kapacitet i vattenverket för dricksvattenförsörjning av området och inte innebära sänkning av grundvattennivå. Planområdet föreslås anslutas till det kommunala dricksvattennätet vilket innebär utbyggnad av vattenledning till området för anslutning, men utöver det föreslås inga övriga uppgraderingar. En anslutning av planområdet till kommunalt dricksvatten medför ingen skillnad i taxa (som för övrigt är densamma inom VA-kollektivet).

Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning, men detaljplanen bedöms inte medge sådan användning eller vara av sådan omfattning att den kommer medföra betydande bullerstörning.

Detaljplanen anger endast tillfällig vistelse för området som avser uthyrningsstugor. Inget permanent boende tillåts inom denna markanvändning.

Synpunkter om Hotellåsen

Sakägare: Fastighetsägare [REDACTED]

Vi motsätter oss i grunden den föreslagna exploateringen av Hotellåsen. Planen innebär en för omfattande exploatering av området, med ett alltför stort antal stugor inom en känslig natur- och kulturmiljö. Den omfattning som föreslås kommer att påverka både landskapsbild, friluftsliv och de närboendes boendemiljö negativt.

Om planen ändå antas har vi följande synpunkter:

1. Allmänhetens tillträde till befintliga vägar och stigar

- Det är av största vikt att allmänheten fortsatt garanteras tillträde för promenader, cykling och skidåkning på den befintliga skogs-/grusvägen som genomkorsar hela planområdet.
- Inga hinder, stängsel eller privatisering får tillåtas
- Det måste tydligt regleras i detaljplanen att vägen inte får möjliggöra genomfart med motorfordon till eller från Näverbovägen (som är en privat väg), då detta skulle innebära trafikstörningar och risker för de boende längs vägen

2. Placering av pumpstation (E4) och nätstation (E3)

- Den föreslagna placeringen i direkt anslutning till vår fastighet är olämplig
- Byggnaderna är stora (högsta nockhöjd 4,5 m) och pumpstationen kan orsaka bullerstörningar
- För att minimera störningar bör båda dessa anläggningar flyttas längre söderut inom planområdet, exempelvis i anslutning till infarten via länsväg 946, där inga lokala boenden påverkas
- En sådan placering skulle också innebära enklare tillgång för service och underhåll av pumpstationen och nätstationen utan att belasta Näverbovägen (som dessutom är en privat väg) och närboende

3. Begränsning av bebyggelse nära Näverbovägen

- Det bör förbjudas att stugor byggs i den nordöstra delen av västra sidan av vägen inom planområdet, dvs. närmast Näverbovägen
- Den föreslagna placeringen riskerar att ge direkt insyn, ökad trafik och störningar för de boende på Näverbovägen

- En sådan reglering skulle också vara i linje med planens eget syfte att ta hänsyn till landskapsbild och närliggande bostäder

Vi vill att våra synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Om de inte tillgodoses förbehåller vi oss rätten att överklaga beslutet.

Kommunens svar på synpunkter om Hotellåsen

Inför granskning har planförslaget omarbetats och naturmark har lagts till, på så vis säkerställs allmänhetens tillgänglighet i och genom området längs stranden och "Kärleksstigen" samt på den östra sidan av åsen. Den väg som passerar igenom området bedöms inte längre fylla sitt syfte då denna funktion har tillgodosetts utanför planområdet och säkerställs därmed inte i planen. I planförslaget föreslås att in- och utfart ska ske mot väg 946. Detaljplanen föreslår kvartersmark för tillfällig vistelse i detta fall enskilt ändamål och utöver vad som regleras i plankartan styrs inte utformningen av tomtmarken.

Inför granskning har vissa justeringar gjorts avseende lokalisering av tekniska anläggningar i planen. Att flytta nätstation och pumpstation till den södra delen har dock inte bedömts lämpligt sett till en helhetsbedömning av områdets geotekniska förutsättningar och lokalisering av andra tekniska anläggningar inom planen. Kommunen bedömer att förslaget kan genomföras utan betydande bullerstörningar.

Byggnader inom mark för nätstation och pumpstation tillåts uppgå till 4,5 m nockhöjd, men avsedda funktioner är inte ytkrävande och ytan för användningsområdena är avgränsade så att även arbetsutrymme samt säkerhetsavstånd ska uppnås. Kommunen anser därmed inte att det är att betrakta som möjligt att uppföra stora byggnader.

Föreslagen byggrätt begränsar omfattningen av exploateringen och har bedömts lämplig med hänsyn till ändamålet och i relation till allmänna och enskilda intressen. Kommunen bedömer vidare sammantaget att planens genomförande inte riskerar att medföra sådan negativ betydande omgivningspåverkan som avses ovan.

Samlat yttrande 35 boende i Lekvattnet, 2025-08-31

+ kompletterande brev från 3 personer som ställer sig bakom det samlade yttrandet

Sammanfattning

Vi är ett antal personer i Lekvattnet som är emot utvecklingen av Hotellåsen Våra synpunkter hänger samman med

- Finns det behov av fler uthyrningsstugor i Lekvattnet när befintlig kapacitet för närvarande är vakant under delar av sommaren?
- Vi är i första hand emot utbygging av Hotellåsen.
- Subsidiert: De fem byggningene mellan vägen på Hotellåsen och Näverbodsjön är scerskilt uheldige, och vi motsetter oss dessa bygg.

- Två änklare byggnader med omklädningsrum mv. på upp till 30 kvadratmeter vid strandlinjen vid bryggor anses onödiga
- Dersom detaljplanen likevel öppnar för bygg i E 3 og E 4, saknas att bygging av terrass/altan reglerast slik som storlek, pilarhöyd ovan grunden och utseende sett från Kärlekstigen och sjön.
- Bråk från stugorna nattetid och att området saknar personal til att sørje för ro.
- Träfällning i området, eftersom det från årsskiftet 2025/2026 väntas att möjligheten för att reglera träfällning i detaljplan tas bort enligt lagendring.
- Återvinningsstation E 1 bør ordnas på annat vis - plats för restavfall uppe i kartersmarken på Hotellåsen mot Missionshuset/Näverbodvägen och att dagens återvinningsstation längs länsvägen utvidgas/utökas.
- Vill bygging, drift och underhåll av avloppsreningsværk bli fulgt upp med fagkompetäns med en exploatör utan fast anställda och med drift av området från Norge?
- Vill beboere i Lekvattnet få ökade kostnader till vatten som konsekvens av utbygging av Hotellåsen. Dette går vi emot.

Bakgrund

Området är idag ett av de få obebyggede områdene i centrala Lekvattnet - och anvænds flitigt av lokalbefolkningen som rekreasjonsområde året rundt, og for vistelser med bad under sommaren. Det är därför olyckligt att det sker en massiv utveckling här. Även om Kärlekstigen kommer att behållas enligt plan, kommer den planerade utvecklingen att förändra områdets karaktär.

Finns det behov av fler uthyrningsstugor i Lekvattnet?

I översiktsplanen är området utpekadt som ett LIS-område (område for landsbygdsutveckling i fast læge) med syfte att möjliggøre etablering av besøksaktiviteter og boendemøjligheter i området.

Det finns idag ett antal hus på Lekvattnet som hyrs ut via Airbnb og andra hemsidor, framfor allt på sommaren. Vi kænner til minst tio stugor eller hus utöver det som byggherren hyr ut (fem/sex enheter i Lillberg). Så vitt vi vet är det inte full belægning på dessa under sommaren.

Det finns redan goda muligheter att hyra stugor eller hus for overnatting i Lekvattnet. Fler erbjudanden kommer sannolikt ikke att innebære mer turisttrafik.

Därför finns det en risk att utvecklingen på Hotellåsen blir olönsam, och att byggherren kan gå i konkurs. Kraven i detaljplanen bör utformas med en sådan möjlighet i åtanke.

Bebyggelsen

Detaljplanen öppnar för fem bygg med grundflate 50 kvadratmeter mellan vägen på Hotellåsen och sjön, och fem bygg på 70 kvadratmeter på östra sidan av befintlig väg på åsen. Därefter kommer terrasser /altaner och en servicebyggnad på 300 kvadratmeter.

Det är olyckligt med en så massiv utveckling av Hotellåsen med en total golvyta på över 950 kvadratmeter (inklusive två enkle byggnader på 30 kvadratmeter nere vid sjön) utöver bryggor och tekniska faciliteter. Vi motsätter oss därför i princip förslaget.

Subsidiert - dersom det öppnas för byggeriet, går vi emot bygging av stugor mellan vägen på Hotellåsen och sjön /Kärlekstigen.

För att bevara den speciella naturupplevelse det är att vandra längs Kärlekstigen, bör all stugbyggnation väster om den befintliga vägen ovanför slutningen förbjuds.

Detta beror också på att det står på sidan 6 i PM Geoteknik:

"Av ovanstående förordnas att nya byggnader i området placeras minst 5 m från nuvarande slänkrön"

Då blir det inte plats för stugor mellan backen och vägen.

Det bästa sättet att värna om områdets värde för friluftslivet för människor på Lekvattnet, gäster i Hotellåsen och besökare blir utan tvekan att hålla detta området helt fritt från bebyggelse.

Om två enklare byggnader på inntill 30 kvadratmeter helt nere vid sjön

Vi frågar om det är nödvändigt att placera två byggnader på upp till 30 kvadratmeter precis nere vid Näverbodsjöns strandlinje. Denna lösning verkar vara lite genomtänkt då turister som hyr på Hotellåsen kommer att kunna byta om i stugorna eller eventuellt i servicehuset. Det ska inte finnas planer på toaletter och att bygga avlopp nere vid sjön, eftersom det kommer att bli omfattande ingrepp i naturen där. Området har tillgång till toaletter i stugorna eller eventuellt i servicebyggnaden. Andra med kanoter har klarat sig utan omklädningsrum. Dessa byggnader kommer att vara massiva i strandlinjen.

Är det meningen att man ska ta betalt från folk utifrån för att bada från bryggorna? I så fall skulle detta vara en olycklig privatisering av området.

Bråk och festing - saerlig nattetid - hälsa, miljö och säkerhet

Vi hänvisar till erfarenheter av omfattande festande som hållit Lillbergs grannar vakna om nätterna och även lett till att människor har flyttat. Det är en paradox att byggnaderna inte ska utsättas för buller - men att verksamheten själv kan göra obegränsat buller, även på natten. Här kommer det inte att vara personal som kan se till att det blir lugn och ro på natten. Såvitt vi förstår kan grannar klaga till kommunen - men kommunen har inte möjlighet att handhäva och sörje för ro - och polisen har knappast kapacitet att rycka ut.

I detaljplanen nämns "Hälsa och säkerhet". Här måste kommunen, genom planbestämmelser, inkludera krav på att det inte ska förekomma buller från hyresgäster som hög musik etc., samt hur kraven ska verkställas (t.ex. jourtelefon dygnet runt). Grannarnas erfarenheter av buller från korttidsuthyrda stugor utan service från samma exploatör i Lillberg ger anledning att kräva lugn och ro - i alla fall nattetid.

Trädfällning A 3

Det är inte heller särskilt betryggande att svenska regeringen har ett förslag om att ta bort möjligheten i detaljplanen att reglera avverkning- vilket är en väsentlig förutsättning i förslaget. Såvitt vi förstår förväntas förslaget att bli vedtagit av Riksdagen, och ha laga kraft från årsskiftet 25-26.

Exploatören kommer då att kunna ta ner träden i området efter eget gottfinnande - så att de som hyr får en attraktiv utsikt och exploatören får oväntat ökat förtjänst.

Detta kommer att bli stygt och naturvärden kommer att gå förlorade och det finns en reell risk för erosion med stora konsekvenser för miljön och landskapet i Lekvattnet.

Detaljplanen saknar regulering av terrasser eller altaner i synnerhet mellan befintlig väg och Näverbodsjön

Om vår invändning mot bygget inte bifalls här:

Vi saknar att detaljplanen reglerar terrasser eller altaner. Exploatören har byggt i skogen på Lillberg der man kan se stora terrasser/altaner, jacuzzfr och bastur. Vi frykter att terrasser /altaner därför vil bety store inngrep i området. Tärrengen er sterkt skrånande och för terrassene måste det vara pillarer från grunden ock upp og det vil lett bli skjemmaendmessig från Kärlekstigen när en ser rett upp på, och även under, terrasserna och jacuzziene på grunn av store höjdskillnader. Vi går ut fra at planen inte öppnar for bastur der.

I detaljplanen side 5 heter det:

"Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen".

Vi ber om at kommunen i detaljplanen stiller krav til maks storlek, maks höjd från marken, materialvalg mv. för terrasser.

Återvinningsstation E 2 och plats för restavfall

Detta planeras vid sjösidan längs strandlinjen på vägen mellan E 16 och bron till kyrkan/Kyrkåsvägen. Läget kommer att sänka kvaliteten på att färdas längs vägen samt ute på Kyrksjön. Vi är emot at orörd strandlinje ska användas för återvinningsplats och för plassering av skräp. Det är också negative erfaringer med sopplatsen mv. från Lillberg. Den befintliga återvinningsstationen lika ved bör också kunne utvidgas något, samtidigt som restavfallet till Hotell åsen kan tas om hand med separata sopbehållare inne på kvartersmarken på Hotellåsen i norr och i nærheten av Missionshuset/Näverbodvägen. Sopbilen kör redan in och hämtar opp i Näverbodvägen. Utryckningsfordon skal kunne köra in därifrån, och då kan det ordnas på samma sätt så att sopbilen kan köra in i den yttre delen av området för att hämta sopor.

Avloppsreningsverk E 1

Hur vil reningsverket se ut og oppleves från länsvägen og fra Kärlekstigen? Det er svært att föreställa sig. Og kan det bli översvämning og utslepp? Vil det bli stygt/fult og komme elak lukt?

Det står att renat vatten efter rensning sedan släpps ut i Näverbodsjön. Det måste vel va Kyrksjön?

På side 25 i detaljplanen her det:

"Resultatet av dagvattenutredningen visar att ett genomförande av planen inte bedöms påverka grundvattnet, befintlig kemisk status (MI<N) eller en bättre status MKN i framtiden."

Detta förutsätter at avloppsledninger ag reningsverk blir riktig bygd, betjent ag kontrollert, vilket det kan bli vanskelig å få säkrat. Detaljplanen säger at exploitören ansvarar för bland opp dette godt nok i og med att det hela drivs från Norge og utan egne anställda. Vil dette påverka ag lede till förorening av grundvattnet ag av vassdraget?

Ökade kostnader för hele Lekvattnet till vatten som følge av utbygging av Hotellåsen?

En plan for utredning av vatten og avlopp for Lekvattnet var nylig på samråd med frist på försommaren 2025, men för denne här detaljplanen kom til vår

kunnskap. Dette skaper usikkerhet omkring om husägare i Lekvattnet måste betala för vatten för de som hyr och för drift av Hotellåsen.

I så tilfalle går vi emot dette og tycker det vill va urættvist om så skall skje. Exploitøren måste i fall ækte kostnader utanför Hotellåsen-området betala alla kostnader til vatten i dette området (Hotellåsen) - for eventuell generell oppgradering og utbættring av vattenrør - og for eventuell utbygging for att få mer drikksvatten i Lekvattnet.

Kommunens svar på samlat yttrande från boende

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget kan bidra till en utveckling av landsbygden och stimulera besöksnäringen i området och i kommunen. Att nyttja platsen för tillfällig vistelse är inte främmande då det historiskt har funnits hotell här vilket även har namngivit platsen "Hotellåsen". I planförslaget föreslås nu även naturmark runt anläggningen, vilket ytterligare säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området och möjligheten att fortsatt kunna nyttja "Kärleksstigen". Precis som synpunktslämnaren själv skriver om befintlig uthyrningsverksamhet i området, så finns värden och kvaliteter i natur- och rekreativmiljön. Vilket även är viktigt för den planerade verksamheten på "Hotellåsen". Kommunen prövar dock endast markens lämplighet för ändamålet, det är sedan en privat aktör som ska bedriva verksamhet utifrån marknadens förutsättningar.

Inför granskning har planförslaget ändrats bl.a avseende avgränsning av byggrätt. Kommunen har bedömt att föreslagen byggrätt är lämplig med hänsyn till ändamålet.

Inför granskning har kompletterande geoteknisk undersökning gjorts och planförslaget har omarbetats bl.a. har naturmark lagts till på västra och östra sidan av åsen. Naturmarken på västra sidan längs stranden omfattar "Kärleksstigen".

Inför granskning föreslås endast ett vattenområde för brygga samt intilliggande tillfällig vistelse där största byggnadsarea är 30 m². Detta syftar till möjlighet för kanotförvaring eller omklädningsrum eller liknande funktion som med fördel placeras intill brygga. Det finns inga planer på WC i denna del. Strandskydd gäller fortsatt inom naturmarken.

Detaljplanen bedöms inte medge sådan användning eller vara av sådan omfattning att den kommer medföra betydande bullerstörning med olägenhet för människors hälsa, och sådana regleringar som föreslås hanteras inte i detaljplanen.

Kommunen är osäker på vad som avses gällande " förslag om att ta bort möjligheten i detaljplanen att reglera avverkning", om det kan vara tidigare regleringar kring ändrad lovplikt och däri utökad lovplikt för trädfällning, skogsplantering och markåtgärder? Inför granskning föreslås dock en stor del av marken inom detaljplanen regleras som naturmark som även har givits en bestämmelse som reglerar utformning av allmän plats- trädfällning.

Kommunen ser inte att det finns stöd att reglera terrass/altaner i detaljplanen. Inom detaljplan krävs bygglov först när en altan får en höjd över marken som överstiger 1,8 meter och placeras inom 3,6 meter från en byggnad, eller får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter och placeras längre än 3,6 meter från en byggnad.

Inför granskning har planen ändrats och återvinningsstation föreslås inom planområdet på västra sidan av vägen i anslutning till övrig exploatering. Platsen ska kunna nås via in- och utfart till området från väg 946.

I detta skede finns inget detaljerat förslag för utformning av reningsanläggning. Beskrivningen kring anläggningen utifrån den kunskap som är känd i detaljplanen stämmer. Enskilt avlopp enligt förslag kommer vid genomförande av planen behöva prövas av miljöenheten som tillser att anläggning är lämplig och uppfyller erforderliga miljökrav.

Detaljplanen medför inte någon förändring i VA-taxan (avgiften) och det finns heller inga skillnader i taxa för boende i Lekvattnet mot övriga i VA-kollektivet.

Protestlista

Byggandet av fritidshus på den gamla platsen för turisthotellet...

Det är en bra plan, **men på fel plats!!!**

Mitt i centrum, hjärtat av Lekvattnet.

Namnunderskrifter från 59 personer i bygden.

Kommunens svar på synpunkter om Protestlista

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget kan bidra till en utveckling av landsbygden och stimulera besöksnäringen i området och i kommunen. Att nyttja platsen för tillfällig vistelse är inte främmande då det historiskt har funnits hotell här vilket även har namngivit platsen "Hotellåsen".

Sammanfattning av ändringar inför granskningsskedet

Inför granskning har det tagits fram kompletterande geotekniskt underlag.

De större ändringar som gjorts i planhandlingarna är att syftet har tydliggjorts, det har tillkommit allmän plats (natur och erosionsskydd) samt har tekniska anläggningar omlokaliserats, så inget planområde föreslås längre öster om väg 946. Nu föreslås endast ett vattenområde för brygga med intilliggande "Tillfällig vistelse", samt har vattenområde- och mark för erosionsskydd tillkommit. I övrigt har de flesta regleringar i plankartan setts över och anpassningar gjorts till bland annat områdets geotekniska förhållanden, strandskydd och landskapsbild, vilket bland annat inneburit att det nu föreslås en sammanhängande yta för byggrätt inom användningen "Tillfällig vistelse" på åsen och vägen säkerställs inte längre med prickmark genom hela planområdet. Planbeskrivningen har i övrigt kompletterats och förtydligats utifrån ny kunskap samt för att ge en ökad förståelse, där de huvudsakliga ändringarna berör natur, strandskydd, geoteknik och hydrologiska förhållanden, risk för ras, skred och erosion samt fastigheter och rättigheter.

Utöver ovan har även redaktionella ändringar gjorts.

Sara Johansson, Samhällsplanerare
0560-160 18, 073-079 96 33
sara.johansson@torsby.se
Besöksadress: Nya Torget 8, Torsby

Evelina Palm, Stadsarkitekt/Planchef (föräldraledig)
0560-160 20, 073-049 70 19
evelina.palm@torsby.se
Besöksadress: Nya Torget 8, Torsby