



Förslag till detaljplan för del av fastigheterna Umasjö 1:140 och Umasjö 1:152, Storumans kommun, Västerbottens län

Förslag till detaljplan för del av fastigheterna Umasjö 1:140 och Umasjö 1:152, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad november 2022, reviderad mars 2023.

Planens syfte

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, i form av fritidshusbebyggelse samt tillhörande infrastruktur, VA och dagvattenhantering. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra exploatering som tar hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och hantering av strandskyddsbestämmelserna.

Gransknings syfte

Gransknings syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda en sista möjlighet att lämna sina synpunkter.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planförslaget har tidigare varit ute för samråd under tiden 22 november till och med 12 december 2022. Inkomna synpunkter och yttranden har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse. Planförslaget har reviderats efter det som framkom under samrådet.

Granskningstid har hållits under tiden 3 april till och med 28 april 2023. Underrättelse om granskning har skickats till kommunala och statliga instanser, berörd sameby samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Detaljplanen har varit tillgänglig för allmänheten på kommunhuset i Storuman och Tärna Samservice i Tärnaby samt på kommunens hemsida.

Granskningsutlåtandet innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningstiden samt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstagande till dessa (*kursiv text*). Bearbetning i text har gjorts för att uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR (EU:s regler för skydd av personuppgifter). Om flera synpunkter berör samma frågor görs hänvisning till andra yttranden där kommentar på motsvarande synpunkt finns.

Under granskningstiden har totalt 5 yttranden kommit in.

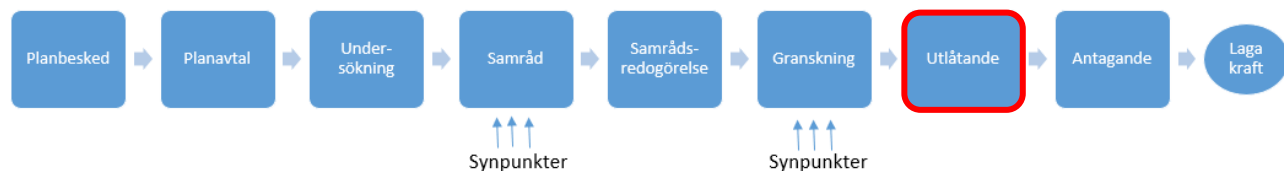


Bild över planprocessen.



Datum
2023-05-02, reviderad
2023-05-31

Vår beteckning
2021.630-315

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter över planförslaget rör i bl.a. plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt för att förstå vad det innebär för respektive fastighetsägare. Övriga synpunkter rör förslag till ny infart från väg E12, ingrepp i miljön blir för omfattande och att föreslagen byggrätt är för stor.

De huvudsakliga ändringar som rör planförslaget som utförts efter granskningstid:

Planbeskrivning

- Konsekvenser av detaljplanens genomförande för fastigheter utanför detaljplaneområdet ska beskrivas på ett bättre sätt.

Plankarta

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

- Planbestämmelsen kring höjd på byggnadsverk tillförs utifrån inkommen synpunkt vad avser att slutningsvåning inte möjliggörs på del av kvartersmark [**h₂**].
- Planbestämmelse kring utförande tillförs att tomtyta ska förutom vid byggnad och parkeringsplats, bestå/återställas till markvegetation [**b₂**].

Kommunen bedömer att ovanstående justeringar inte är att anse som väsentliga ändringar och ingen ytterligare granskningstid krävs.

Sakägare enligt upprättad fastighetsförteckningen vars synpunkter inte tillgodosetts

Privatperson 1 (ny tillfartsväg från väg E12).

Privatperson 2 (stort ingrepp i naturen, minskning av antalet nya tomter).

Sammanfattning av bedömning av de yttrande som rör föreslagen utformning på nya bostäder

Utifrån de vägledande dokument som kommunen har att ta hänsyn samt utifrån markens lämplighet och läge är bedömningen att utformningen är godtagbar. Kommunen anser att den nu aktuella detaljplanen är utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse i närområdet och uppfyller kraven i 4 kap. 36 § PBL.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förslås anta detaljplanen.



Medverkande tjänstepersoner

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning

Planhandläggare Ulrika Kjellsdotter, planerare Ulrik Norgren och förvaltningschef Elin Rutqvist.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västerbotten, enheten för samhällsutveckling:

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommunens kommentar: -

Lantmäteriet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommunens kommentar: Planbeskrivning ska tydliggöra de konsekvenser av detaljplanens genomförande för berörda fastighetsägare.

Denna plans genomförande bedöms inte ge betydande konsekvenser för befintliga byggnader och fastigheter. Kommunen bedömer att de befintliga fastigheter kommer att bli delvis påverkade av något mer trafik som passerar och särskilt under byggtid. Däremot avses det bildas en gemensamhetsanläggning att bildas för drift och skötsel av vägen, vilket kommer att resultera i att fler är med och delar på gemensamhetsanläggningens kostnader. Detta bedömer kommunen inte kommer att medföra



Datum
2023-05-02, reviderad
2023-05-31

Vår beteckning
2021.630-315

några betydande kostnader för fastigheter utom planområdet. Fördelarna med gemensamhetsanläggning anses överväga kostnader och eventuella olägenheter som kan komma i fråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggningslagen).

Befintliga fastigheter öster om planområdet anses inte bli påverkad av skymd utsikt mot Över-Uman eller att åtkomst till stranden försvinner.

Området mellan befintlig bebyggelse och Över-Uman kommer att byta karaktär i förhållande till dagens förhållande eftersom delar av naturmarken kommer bebyggas med bostäder och väg. Men sammanfattningsvis anser kommunen att befintliga byggnader och fastigheter utom planområdet inte kommer att bli påverkad på ett betydande sätt. Den markanvändning som anges kan inte anses medföra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Kommunen anser vidare att de utredningar som är framtagna ger tillräckligt med underlag för att bedöma lämpligheten och visar också frågor som särskilt ska beaktas och hanteras, både i själva detaljplanen och exploateringsavtal.

Yttrande från företag

Vattenfall Eldistribution AB:

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot rubricerat ärende.

Kommunens kommentar: -

Yttrande från privatpersoner, föreningar m m

Sakägare 1 (privatperson):

Forslag vedr. omregulering av detaljplan for eiendommen Umasjö 1:140.

Etter å ha lest og sett igjennom den nye regulerings planen for feltet, foreslår vi at inn og avkjøring flyttes sørover til enden av eksisterende felt vis a vis inn og avkjørsel til feltet på oversiden. (som vist på skisse)

Fordelene med endringen vil vare:

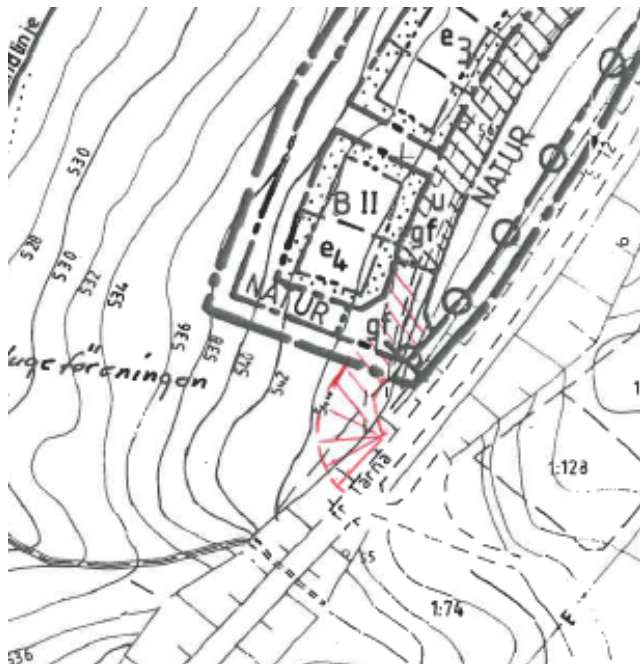
En mye tryggere og oversiktlig inn og avkjøring til feltet enn det vi har i dag. Mindre slitasje på vei som er opparbeidet til eksisterende tomter i feltet.

Mindre trafikk og støy.

Mindre slitasje med ekstra kostnader relatert til utbygging av området.

Enklere vurdering vedr. fordeling av kostnader for vedlikehold og brytning.

PS! Med større trafikk i feltet vil det vare større sjanse for ulykker med nåværende avkjørsel.



Kommunens kommentar: Väg E12 (europaväg) är en statlig väg och ett riksintresse för kommunikation och nya anslutningar ska undvikas. Enligt gällande detaljplan råder utfartsförbud mot väg E12 (förutom befintlig utfart). Förslaget innebär även att det blir en fyrvägs korsning vilket skulle innebära rätt stor påverkan på väg E12. Trafikverket, som är en statlig myndighet, är väghållare av väg E12. Kommunen anser inte att planområdet kommer att generera så mycket tillkommande trafik att det kan komma bli problem vid befintlig ut/infart.

Tillkommande fastigheter innebär en utökad kostnad för väghållning men det kompenseras av att fler kommer att dela på gemensamhetsanläggningens kostnader, och torde inte medföra några betydande kostnader för fastigheter utom planområdet. Fördelarna med gemensamhetsanläggning anses överväga kostnader och eventuella olägenheter som kan komma i fråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggningslagen). Vid fastighetsbildningen prövar Lantmäteriet båtnadsvillkoret.

Sakägare 2 (privatperson):

Gällande Detaljplan för Umasjö 1:140, vill jag lämna synpunkter på inskickat förslag till detaljplan. Jag har sedan tidigare yttrat mig i ärende 2021.132-318, Planbesked för del av Umasjö 1:140 och Umasjö 1:152 samt i den första utgåvan av detaljplan 2021.630-315 i december 2022.

Jag vill tacka kommunen för de svar som har givits på mitt yttrande, även om jag i stora delar inte instämmer i de slutsatser och beslut som tagits. Jag har fortsättningsvis två områden där jag har stor oro för hur den föreslagna detaljplanen kommer att påverka närmiljön för det föreslagna området samt för befintliga fastigheter.



1. Ingreppet i den lokala miljön blir alltför omfattande
2. Den föreslagna storleken på byggnaderna är alltför stor och överstiger vida övrig bebyggelse på angränsande tomter

Jag redogör i detalj för mina invändningar nedan.

1. Ingreppet i den lokala miljön blir alltför omfattande

Från mitt yttrande i december 2022:

I dokumentationen som jag har fått ta del av har det gjorts en geoteknisk undersökning. Man anger att marken till stor del består av morän med torv- och mulljordstäckte. Stora delar av ytan är också myrmark. Torvtäcktet varierar med en tjocklek på 0,5-1 m, med ett maxdjup på 2 m. Grundvattennivån ligger nära markytan, ca 0,2 m.

Man anger i planbeskrivningen sid 15-16(29) hur marken ska beredas vid byggnation. All torv, mulljord och ev. silt måste tas bort och ersättas av bergkross över all yta där byggnation ska ske. På grund av att grundvattnet ligger så nära markytan krävs dränering av stora ytor av myrmark för att undvika blöta tomter. Man skriver också att förekommande jordarter är erosionskänsliga så att man behöver förlägga slänter och känsliga områden med erosionskydd. Hela området där byggnation är tänkt att ske sluttar ner mot sjön.

Sammantaget så ger den geotekniska undersökningen som gjorts bilden av det krävs enorma ingrepp i den lokala naturen och miljön för att möjliggöra byggnation av dessa fritidshus. Stora mängder torv och mull måste schaktas bort inte bara där fastigheterna ska placeras utan detaljplanen anger också att det får tas bort på all myrmark för att undvika blöta tomter. Området nedanför min fastighet består till stor del av myrmark och jag befärrar att all befintlig natur i området nedanför mig kommer att tas bort för att möjliggöra denna bebyggelse. I och med att marken dessutom sluttar utmed hela det aktuella området så kommer utjämningen till plana tomter att medföra att det behöver tas bort ännu mer än de nödvändiga lagren av torv- och mullmark. Det är nedanför min fastighet som marken sluttar som mest och det kommer att vara där som det blir mest ingrepp gällande schaktning och erosionskyddande åtgärder. Jag som befintlig fastighetsägare anser att det blir en total förändring av den lokala miljön och detta endast 20 m från min tomtgräns och finner att ingreppen i naturen blir alltför omfattande och oåterkalliga för att acceptera den föreslagna detaljplanen.

Kommunens kommentar i samrådsredogörelse:

"Som det är beskrivet så ska den del av marken där byggnad ska placeras att ytlig torv, mulljord och eventuellt förekommande silt schaktas bort innan grundläggning" "Det innebär inte att hela planområdet ska kalavverkas och schaktas" "Avtalet (här avses exploateringsavtalet, min anmärkning) är en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om hur exploateringen ska genomföras" "Åtgärder som vidtas inom planområdet ska genomföras med hänsyn tagen till platsens naturliga förutsättningar. Stora markuppfyllnader inom kvartersmark ska undvikas och markens naturliga karaktär bevaras."

Min kommentar:



Datum
2023-05-02, reviderad
2023-05-31

Vår beteckning
2021.630-315

Då tolkar jag detta som ni nu svarar mig att kommunen går in som garant för att exploatören inte kommer att schakta bort mer material än vad den aktuella byggnadsarean för respektive tomt kommer att vara, dvs i nuläget 140 kvm. Övrig kvartermark kommer, som jag då utläser, därför att lämnas relativt orörd gällande schaktning och övriga stora ingrepp. Stora delar av området nedanför min fastighet är starkt sluttande, men då menar ni att det inte kommer att anläggas någon markuppfyllnad, avskalning av brant eller några erosionskyddande åtgärder och att "markens naturliga karaktär bevaras"?

Det är det här som blir svårt för mig att förstå eftersom det ju står något annat i planbeskrivningen. Där står det tydligt att: "På grund av att grundvattnet ligger så nära markytan krävs dränering av stora ytor av myrmark för att undvika blöta tomter. Man skriver också att förekommande jordarter är erosionskänsliga så att man behöver förlägga slänter och känsliga områden med erosionskydd".

Kommunens intention motsägs därmed vad den geotekniska undersökningen rekommenderar och vad som står i detaljplanen, vilket är oroväckande då det är detaljplanen som är det juridiskt bindande dokumentet.

2. Den föreslagna storleken på byggnaderna är alltför stor och överstiger vida övrig bebyggelse på angränsande tomter.

Från mitt yttrande i december 2022:

I planbeskrivningen sid 3(29) anges "Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra exploatering som tar hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och hantering av strandskyddsbestämmelserna."

I planbeskrivningen sid 17-18(29) anges hur byggnaderna får vara utformade: "Högsta nockhöjd får inte överstiga 6 meter från bottenbjälklag, möjliggörs slutningsvåning är högsta nockhöjd 9 meter från bottenbjälklag [h1]. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad får inte överstiga 4 meter från medelmarknivå [h2]. Minsta taklutning regleras till minst 27 grader [o1], största taklutning är 35 grader [o2]". Om ett av syftena med detaljplanen är att ta hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur så är det mycket anmärkningsvärt att man så kraftigt frångår harmoniseringen med hur övrig bebyggelse ser ut på angränsande fastigheter. Idag finns det 5 fastigheter som angränsar till det aktuella området. Samtliga byggnader på dessa fastigheter ligger i ett uppskattat spann på ca 20-70 kvm byggyta, samtliga är 1-plans stugor med en uppskattad takhöjd på max 5 m. Att då tillåta strandnära bebyggelse med upp till 9 m takhöjd och en byggnadsyta på 140 kvm anser jag vara orimligt där hänsyn ska tas till omgivande bebyggelse som man anger som syfte med detaljplanen. Till detta kommer också kravet på hög höjdsättning av fastigheterna till följd av grundvattennivån som anges på sid 15(29) i planbeskrivningen. Detta medför att fastigheterna kan bli ännu högre då höjdkravet anges från bottenbjälklaget.

Jag anser att både högsta tillåtna höjd på 9 m samt den maximala byggytan på 140 kvm är oförenliga med detaljplanens syfte och även utanför rimlighetens gräns. Det är fritidshus som ska byggas och ett standardfritidshus brukar ligga runt 50-90 kvm.



Datum
2023-05-02, reviderad
2023-05-31

Vår beteckning
2021.630-315

Dessutom är kravet på tillgänglighet för funktionsnedsatta borttaget vilket gör att nödvändig yta för exempelvis badrum och hall minskar. Detta sammantaget gör att en maximal byggyta på 140 kvm känns omotiverat och får för stor påverkan på den befintliga miljön i området och för omgivande befintliga fastigheter som får både närliggande mark- och naturförhållanden samt utsikt kraftigt försämrade.

Vidare anser jag att det är anmärkningsvärt att man i detaljplanen inte anger maximal yta för komplementbyggnaden. Där anges bara nockhöjd, men med tanke på att denna får placeras ännu närmare tomtgräns borde denna anges med en maximal byggyta precis som huvudbyggnaden.

Kommunens kommentar i samrådsredogörelse:

"Både kommunens och exploatörens intentioner är att utformning av den tillkommande bebyggelsen ska ta hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur" "I fråga om avvägning mellan allmänna och enskilda intressen föreskrivs i 4 kap. 36§ PBL att vid utformningen av en detaljplan ska skäligen hänsyn tas till bl a befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande" "Kommunen anser vidare att detaljplanen inte medger någon betydande skillnad avseende utformning i denna plan än i den befintliga detaljplan, varken till ytan eller höjdmässigt".

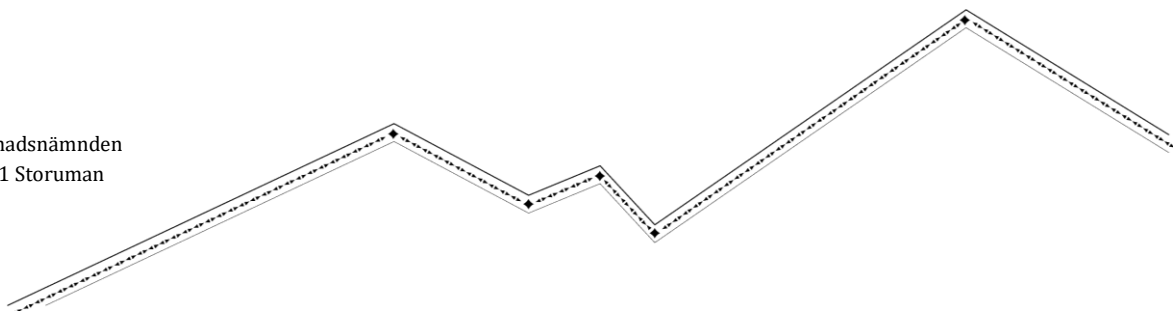
Min kommentar:

Ni gör i samrådsredogörelsen en jämförelse mellan befintlig detaljplan, fastställd 1994-03-30, och föreslagen detaljplan. Att anse att detaljplanen inte medger någon betydande skillnad, varken till ytan eller höjdmässigt, är vilseledande. Jag menar dessutom att det är grovt felaktigt och som kommun borde ni vara ärliga i er kommunikation med medborgarna.

Befintlig detaljplan möjliggör helt riktigt 110 kvm byggnadsarea, däremot så är huvudbyggnaden begränsad till 80 kvm bruttoarea. Som ni vet så är bruttoarea den sammanlagda arean för samtliga våningsplan. Detaljplanen tillåter tvåvåningshus, men med ett tvåvåningshus så skulle byggnadsarean blivit mindre än 80 kvm eftersom övervåningen skulle behöva räknas in i de maximala 80 kvm. Byggnadsarean för detta fiktiva tvåvåningshus skulle då rimligen bli mellan 40-65 kvm.

I den föreslagna detaljplanen är byggnadsarean satt till 140 kvm och det är även här tillåtet att bygga tvåvåningshus. Dock så anges det här ingen bruttoarea för varken huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Här finns det alltså möjlighet att bygga ett tvåvåningshus med en byggnadsarea på 140 kvm. Detta kan innebära att exploatören kan bygga ett 280 kvm stort hus (bruttoarea). Det spelar ingen roll hur goda intentioner som kommun och exploatör har att ta hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur, när detaljplanen faktiskt grovt avviker från detta och det är detaljplanen som juridiskt håller.

Den föreslagna detaljplanen medger alltså att man får bygga ett tvåvåningshus som tillåts vara 3,5 gånger (bruttoarea) så stort än vad befintlig detaljplan tillåter på intilliggande tomter. Detta är en väldigt stor skillnad och jag kan inte förstå hur kommunen kan anse "att detaljplanen inte medger någon betydande skillnad avseende





Datum
2023-05-02, reviderad
2023-05-31

Vår beteckning
2021.630-315

utformning i denna plan än i den befintlig detaljplan". Att exploatören dessutom kan få bygga detta 9 m högt om det möjliggörs sluttningsvåning är helt oacceptabelt. Man kan som ni skriver acceptera att det sker en viss förskjutning av storlek uppåt som en anpassning till rådande bostadsstandard, men i detta fall är det helt utom rimlighetens gräns. Jag accepterar däremot att en byggnadshöjd på 4,3 m i dagens detaljplan motsvarar en nockhöjd på 6 m i den föreslagna och anmärker inte vidare på den.

Slutligen

Från planbeskrivningen:

"Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, i form av fritidshusbebyggelse samt tillhörande infrastruktur, VA och dagvattenhantering. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra exploatering som tar hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och hantering av strandskyddsbestämmelserna."

Jag har lyft upp att den geotekniska undersökning som genomförts i området har pekat på omfattande ingrepp i den lokala naturen och att detta kommer att få stor negativ inverkan på befintliga angränsande fastigheter. Fjällmiljön är mycket känslig och tar lång tid på sig att återhämta sig. De ingrepp som detaljplanen ställer krav på är stora och påverkar närmiljön kraftigt och försämrar boendemiljön för mig som befintlig fastighetsägare. Delar av det föreslagna området är dessutom olämpliga att bygga på med tanke på omfattande myr- och torvmark.

Jag har även pekat på det orimliga att tillåta byggnation som så kraftigt avviker i utformandet gentemot befintlig bebyggelse på omgivande tomter. I vissa fall skulle de nya fastigheterna kunna bli 2-3 gånger större (byggnadsarea) än befintliga hus och upp till 3,5 gånger större i bruttoarea. De angivna byggkraven för tankarna till byggnation av villor för permanentboende, inte till fritidshus i fjällmiljö med känslig natur och i strandnära läge. Här anser jag att man inte har tagit fram en detaljplan som uppfyller detaljplanens syfte som anges ovan. Storleken på byggnaderna behöver minskas drastiskt för att smälta in i omgivningen och harmonisera med övrig bebyggelse som enbart består av små fritidshus.

Förslaget till detaljplan för Umasjö 1:140 behöver arbetas om. Det får för stora konsekvenser för befintlig bebyggelse och fastighetsägare. Antalet tomter behöver kraftigt begränsas för att minska på de enorma markingrepp som behöver göras i naturen. En minskning av antalet tomter från nio till fyra skulle göra stor skillnad för att behålla närmiljön mer intakt, för strandområdet och för oss befintliga fastighetsägare, men bara på marginalen negativt påverka kommunens intention att göra landsbygden mer levande genom att bygga fastigheter i attraktiva lägen. Vi ska ju inte heller glömma att exploatören även vill bygga fastigheter på Umasjö 1:152, där totalen av bostäder i det ursprungliga förslaget (1:140 + 1:152) skulle uppgå till ca 30 st. Att minska detta med 5 fastigheter som mitt förslag är ovan skulle knappt påverka kommunen eller exploatören, men betyda väldigt mycket för oss befintliga fastighetsägare. Detta är en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.



Datum
2023-05-02, reviderad
2023-05-31

Vår beteckning
2021.630-315

Att göra denna förändring möter därför också de lagkrav som kommunen hänvisar till i svaret till mig: *"I fråga om avvägning mellan allmänna och enskilda intressen föreskrivs i 4 kap. 36§ PBL att vid utformningen av en detaljplan ska skälig hänsyn tas till bl a befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande"*

Slutligen vill jag också uppmana kommunen att ta intryck av de skrivelser ni har fått in från samtliga befintliga fastighetsägare under processens gång. Samtliga fem befintliga fastighetsägare är starkt emot denna exploatering av området. Det går emot de muntliga avtal vi har haft med de nu framlidna föräldrarna till dagens markägare, där de hade lovat att omgivande område skulle förbli obebyggt. Jag vet att muntliga avtal inte håller juridiskt, men många känner sig bedragna och att det känns orätt. Flertalet är bosatta i Norge och har inte möjlighet att sätta sig in i den svenska byråkratin och lagstiftningen. Andra har inte tillräcklig kunskap att kunna skriva dessa inlagor. Vi befintliga fastighetsägare som blir negativt påverkade av denna exploatering måste väl kunna påverka och mildra effekterna av detta. Hittills har jag inte sett att ni gått oss till mötes på en enda punkt, utan helt står på exploitörens och offentliga instansers sida. Syftet med samråd och granskning är väl att även privatpersoner ska kunna påverka kommunens beslut, det är ju högst rimliga invändningar vi har.

Kommunens kommentar:

1. Ingreppet i den lokala miljön blir alltför omfattande

I planbeskrivningen sidan 16 står det följande: "För myrmark vid exploatering ska all torv schaktas bort och ersättas av bergkross, fraktion t.ex. 0-150 mm lokalt där fotavtrycket för planerad byggnation ska äga rum. Detta rekommenderas göras i samband med dränering av de aktuella myrområdena så att tomterna inte blir blöta. Eftersom grundvattnet antas ligga högt kan det vara behov för bortpumpning av vatten i schaktgroparna. Förekommande jordarter är erosionskänsliga och det är således viktigt att bibehålla vegetationen alternativt förlägga slänter och känsliga områden med erosionsskydd."

De aktuella myrområden som berörs av lokalgata eller kvartersmark:



Utdrag från den geotekniska utredningen (Tyréns Sverige AB, 2021-12-06).

Som det framgår av bilden ovan är det inte stora områden som är kvartersmark som berör myrmark. Geotekniska utredningen omfattar även Umasjö 1:152 öster om väg E12 där större områden berörs av myrmark. Dränering sker via mindre diken och de områden som bli berörd är del av område 3 och område 2, område 1 ligger på naturmark, se karta ovan. När man skriver "schakter" och "slänter" berör det främst byggnation av vägen.

Det står vidare i planbeskrivning och i den geotekniska utredningen att framschaktade ytor bör erosionsskyddas så snart som möjligt med växtlighet. Vid genomförande av detaljplanen, reglerat i exploateringsavtal, med t.ex. byggande av väg ska exploatören ta fram projekteringshandlingar av sakkunnig. Exploateringsavtalet kommer även att innefatta krav på att återställa växtlighet på de allmänna platserna.

Dock kommer plankartan kompletteras med planbestämmelse [b₂] - "Tomtyta ska förutom vid byggnad och parkeringsplats, bestå/återställas till markvegetation."

2. Den föreslagna storleken på byggnaderna är alltför stor och överstiger vida övrig bebyggelse på angränsande tomter.

I planförslaget som har varit ute för samråd och granskning föreslås att tillåta maximalt 140 kvadratmeter byggnadsarea vilket även inkluderar komplementbyggnad (garage/förråd), alltså den yta som byggnaden upptar på



Datum
2023-05-02, reviderad
2023-05-31

Vår beteckning
2021.630-315

marken. Gällande detaljplan som gränsar till detta område har dessa planbestämmelser:

3. UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Byggnadsarean får högst vara 300m². Området får inte delas i flera fastigheter.
- e₂ Högst sju byggnader får uppföras på området som inte får delas i flera fastigheter. Varje byggnad får inte ha större byggnadsyta än 40 m².
- e₃ Totala byggnadsarean på tomt får högst vara 110 m², dock högst en sjätte-del av tomtarealen. Endast en huvudbyggnad om högst 80 m² bruttoarea och komplementbyggnader om sammanlagt högst 30 m² bruttoarea får uppföras på tomt. Området får delas i högst tre (3) fastigheter.
- e₄ Totala byggnadsarean på tomt får högst vara 110 m², dock högst en sjätte-del av tomtarealen. Endast en huvudbyggnad om högst 80 m² bruttoarea och komplementbyggnader om sammanlagt 30 m² bruttoarea får uppföras på tomt. Området får delas i högst två (2) fastigheter.
- e₅ Högst sex byggnader får uppföras på området som inte får delas i flera fastigheter. Varje byggnad får inte ha större byggnadsyta än 40 m².

Vi kan konstatera att gällande detaljplan medger byggnadsarea på tomt från 110 kvadratmeter upp till 300 kvadratmeter. Det är lämnat bygglov på högre tillåten total byggnadsarea (mellan 125-140 kvadratmeter, inklusive förråd/garage). Efter grannars godkännande har kommunen bedömt att bygglov kan medges.

Att kommunen med denna detaljplan skulle tillåta 3,5 gånger mer byggrätt anser kommunen inte är en korrekt tolkning. Den totala byggrätten (byggnadsarea) som medges är 30 kvadratmeter mer än den bestämmelsen som gällande detaljplan medger, totalt 110 kvadratmeter byggnadsarea per tomt. Vad avser bruttoarea för huvudbyggnad i gällande detaljplan så stämmer det att den totala byggrätten vad avser huvudbyggnad i granskningsförslaget skulle innebära en större byggnation, total 280 kvadratmeter bruttoarea.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen fortsatt att detaljplanen är att se som en geografisk utveckling av området och en anpassning till rådande bostadsstandard.

Kommunen anser även fortsatt att detaljplanen inte medger någon betydande skillnad avseende utformning i denna plan än i den befintlig detaljplan. Utnyttjandegraden med totalt 140 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet kvarstår.

Gällande detaljplan som gränsar till detta område reglerar högsta byggnadshöjd så här:

6. UTFORMNING

I	II	Högsta antal våningar.
---	----	------------------------

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är på med I och II betecknat område 3,6 resp 4,3 meter och för komplementbyggnader och båthus 2,4 meter. Högsta tillåtna taklutning är 27 °.



Datum
2023-05-02, reviderad
2023-05-31

Vår beteckning
2021.630-315

Den tillåtande byggnadshöjden för enplansbyggnad i gällande detaljplan är 3,6 meter.

*Denna detaljplan har reglerat högsta **nockhöjd** för huvudbyggnad **maximalt 6 meter** och för byggnad med en sluttningsvåning **9 meter från bottenbjälklag**. Sluttningsvåning kan beskrivas som en byggnad som ligger delvis under mark och i en sluttning. Höjden av dessa byggnader där sluttningsvåning tillåts kan (teoretiskt) upplevas som hög men eftersom planbestämmelsen säger att man ska mäta från bottenbjälklag kan det vara svårt att få en beskrivande bild på höjden men eftersom den aktuella kvartersmarken ligger i lutande terräng nedanför befintliga bostäder anser kommunen att dessa byggnader inte kommer att upplevas som höga. Den fasadsida som blir synlig från den befintliga bebyggelsen kommer att upplevas som enplansbyggnader.*

Möjlighet till sluttningsvåning väster om befintliga byggnader tas bort men möjlighet till sluttningsvåning för området i söder kvarstår.

Slutligen

Denna plans genomförande bedöms inte ge betydande konsekvenser för befintliga byggnader och fastigheter och detta ska beskrivas närmare i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att de befintliga fastigheterna kommer att påverkas av något mer trafik som passerar och särskilt under byggtid. Däremot avses det bildas en gemensamhetsanläggning att bildas för drift och skötsel av vägen, vilket kommer att resultera i att fler är med och delar på gemensamhetsanläggningens kostnader. Detta bedömer kommunen inte kommer att medföra några betydande kostnader för fastigheter utom planområdet. Fördelarna med gemensamhetsanläggning anses överväga kostnader och eventuella olägenheter som kan komma i fråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggningslagen).

Området mellan befintlig bebyggelse och Över-Uman kommer att byta karaktär i förhållande till dagens förhållande eftersom delar av naturmarken kommer bebyggas med bostäder och väg. Men sammanfattningsvis anser kommunen att befintliga byggnader och fastigheter utom planområdet inte kommer att bli påverkad på ett betydande sätt. Den markanvändning som anges kan inte anses medföra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Kommunen anser vidare att de utredningar som är framtagna ger tillräckligt med underlag för att bedöma lämpligheten och visar också på frågor som särskilt ska beaktas och hanteras, både i själva detaljplanen och exploateringsavtal.

Inom planområdet kan totalt 9 nya tomter avstyckas. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek så det går inte att bilda fler fastigheter än totalt 9 stycken, 3 av dessa ligger i söder. Utifrån de vägledande dokument som kommunen har att ta hänsyn samt utifrån markens lämplighet och läge är bedömningen att utformningen och antalet tillkommande tomter anses vara godtagbar. Kommunen anser att den nu aktuella detaljplanen är utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse i närområdet och uppfyller kraven i 4 kap. 36 § PBL.



Datum
2023-05-02, reviderad
2023-05-31

Vår beteckning
2021.630-315

Det stämmer att ansökan om planbesked även omfattar fastigheten Umasjö 1:152, öster om väg E12. Exploatören har dock valt att inte gå vidare med upprättande av detaljplan för det området i dagsläget. Om det blir aktuellt i framtiden kan varken kommunen eller exploatör uttala sig om.

Kommunen tar sakägarnas synpunkter i beaktande och gör en samlad bedömning som kan innebära att ett planförslag justeras. Vi har också att ta hänsyn till vad vi har för planeringsunderlag att rätta oss efter. I gällande översiktsplan för Storumans kommun framgår att ny bebyggelse ska föregås av detaljplanering, vilket nu sker efter ansökan av fastighetsägaren. Området ligger dessutom inom antagen LIS-plan, landsbygdsutveckling i strandnära läge med syfte att stimulera utvecklingen på landsbygden genom att tillåta strandnära bebyggelse.

Enligt upprättad fastighetsförteckning är det totalt 7 fastighetsägare utom planområdet som är sakägare. Under samrådet inkom synpunkter från 4 sakägare, varav en sakägare som upplyste kommunen om ett gällande servitutsavtal för båtplats, en synpunkt som kommunen har tillgodosett efter samrådet.