



**Storums
kommun**
LUSPIE

Planbeskrivning

Detaljplan på del av fastigheterna Umasjö 1:140 och Umasjö 1:152, Storums kommun, Västerbottens län, upprättad november 2022, reviderad mars och maj 2023

*Dnr: 2021.630-315
Antagandehandling*



PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2021-06-16, § 86, att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan. Planen handläggs genom standardförfarandet.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

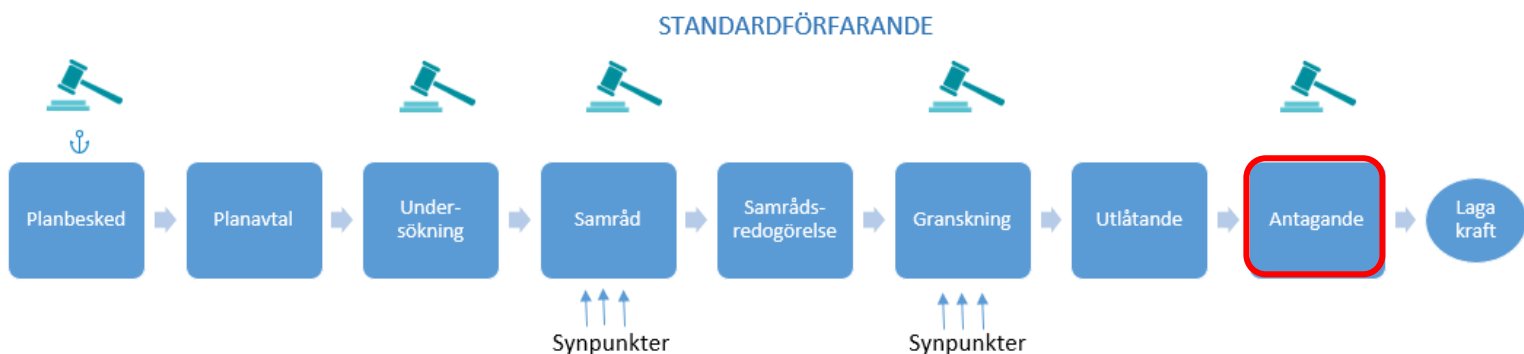
Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under cirka 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av MSBN.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.





HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 (A2) med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan
- PM Arkeologi utredning (*Västerbottens museum, 2021-10-06*)
- PM Geoteknik (*Tyréns Sverige AB, 2021-12-06*)
- Dagvattenutredning (*Tyréns Sverige AB, 2022-02-04*)
- Vägutredning (*Tyréns Sverige AB, 2022-02-04*)
- PM VA-utredning (*Tyréns Sverige AB, 2022-06-28*)
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för cirka 9 nya 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.

BAKGRUND

Fastighetsägarna har ansökt om att få upprätta detaljplan för att förtäta befintligt område ytterligare bostäder på fastigheterna Umasjö 1:140 och 1:152 (skifte 2 och 3). Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-16, § 86, att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan och att planen handläggs i standardförfarandet då den bedöms följa gällande kommunövergripande översiktsplan samt ligger inom LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära lägen).

Exploatören har efter beslutet om positivt planbesked lämnats meddelat till kommunen att endast del av fastigheterna Umasjö 1:140 och Umasjö 1:152 (skifte 3) ska omfattas av detaljplan. Umasjö 1:152 (skifte 2), öster om av E12, kan bli aktuellt i framtiden för planläggning.

SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET

Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden.

Särskilda frågor för bygglovet är:

- Dagvatten och sedimentation, byggnadsskedet. Vägdiken/trummor ska beaktas vid planering av infart till tomt.
- Markens anordnande (tomter)
- Brandsäkerhet



- Byggnaders gestaltning
- Bevakning att lokalgata samt anläggning av dricksvatten har kommit till stånd innan startbesked kan lämnas för huvudbyggnad.

PLANDATA

Området läge och areal

Området ligger cirka 20 km norr om Hemavan vid Över-Uman, väster om väg E12.

Området omfattar cirka 3,9 hektar.



Bild 1. Orienteringskarta.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Umasjö 1:140 och Umasjö 1:152 (skifte 3).

Umasjö 1:152 (skifte 3) består av vattenområde intill Umasjö 1:140. Marken ägs av privatpersoner.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande, eftersom detaljplanen bedöms förenlig med kommunens gällande översiktsplan och att detaljplanen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I bild nedan redovisas detaljplanens samrådskrets.



Bild 2. Ungefärlig samrådskrets markerat med grön linje. Ungefärligt planområde markerat i rött.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Aktuellt område ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB) samt inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB. Väg E12 utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB. Cirka 1 km öster om planområdet ligger naturreservat Vindelfjällen, Natura 2000-område och riksintresse för rennärning (kärnområde). Drygt 1 km söder om planområdet ligger riksintresse för rennärning (flyttled, svår passage).

Platsen ligger intill redan exploaterat område.

Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Strandskydd

Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt, att



allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras och att det finns så kallade "särskilda skäl" som anges i lagtexten, (MB 7 kap. 18 c §):

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

(MB 7 kap. 18 d §). Här finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. *Lag (2009:532)*:

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus.

Både vid enskilda dispenser och i detaljplaner ska alltid en så kallad "fri passage" finnas mellan strandlinjen och byggnaderna/anläggningarna (7 kap. 18 f § miljöbalken).

Strandskyddet kan upphävas inom detaljplan (enligt 4 kap. 17 § PBL) om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Den närmsta kvartersmarken ligger cirka 30 meter från strandlinjen och omfattas således av strandskyddet.

Sammanfattning av motivering till upphävande av strandskyddet

Båtplats (MB 7 kap. 18 c § punkt 3)

Strandskyddet upphävs inom allmän platsmark [**båtplats₁**]. Särskilt skäl bedöms finnas enligt MB 7 kap. 18 c § punkt 3. Val placering av båtplats har utgått utifrån gällande servitutsavtal. Som särskilt skäl för upphävandet åberopas att åtgärderna för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Kvartersmark [B] och allmän platsmark [GATA₁] (MB 7 kap. 18 d §)

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark [**B**] och allmän platsmark [**GATA₁**]. Särskilt skäl bedöms finnas enligt MB 7 kap. 18 d §. Området är utpekade i kommunen LIS-plan som lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Syftet med LIS-områdena är att



stimulera utvecklingen på landsbygden genom att tillåta strandnära verksamheter och bebyggelse i anslutning till stränder och där en viss byggnation kan ske utan att strandskyddets syften åsidosätts. Inom områden som kommunerna har pekat som LIS-område får man, förutom de skäl som anges i MB 7 kap. 18 c §, även tillämpa skälen som anges i MB 7 kap. 18 d §.

Varje tillkommande bostadshus, helårs- eller fritidshus, som ger underlag för service, är viktiga delar i en positiv landsbygdsutvecklingen. För att försöka bibehålla servicenivån till bland annat dagligvaruhandel behöver bostadsbyggandet på landsbygden stimuleras. Turistnäringen behöver även utvecklas för att behålla en levande landsbygd. Att långsiktigt stimulera den lokala och regionala utvecklingen med byggande i vattennära lägen är att aktivt dra nytta av de konkurrensfördelar vi har genom våra många och långa stränder. Under förutsättning att hänsyn tas till naturen kan det också vara till gagn för friluftslivet.

De nya fastigheterna kommer efter genomförande av detaljplanen att bli väl avskild genom att väg anläggs närmast strandlinjen.

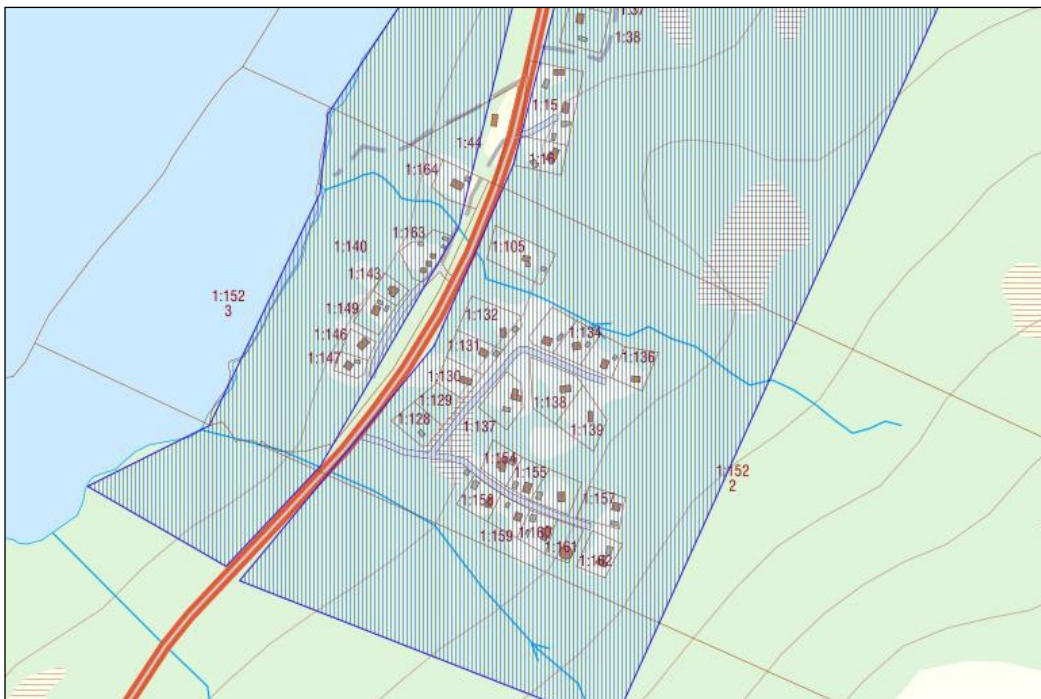


Bild 3. Utdrag från LIS-planen, blått skrafferat område är utpekat som landsbygdsutveckling i strandnära läge.



Bild 4. Bild tagen efter strandlinjen mot söder. (Foto: Anders Biding).



Bild 5. Bilden tagen från strandkant mot öst och befintlig bebyggelse. (Foto: Ulrika Kjellsdotter).



Över-Uman, som är reglerad, erbjuder också vintertid skoter- och skidåkning på de torrlagda stränderna. Området ligger med perfekt solläge i väst och bedöms uppfylla kraven som idag finns för ett attraktivt boende.

Strandskyddet upphävs genom bestämmelse på plankartan, [a₁].

Allmänhetens tillgång till Över-Umans strand tillgodogörs via fri passage samt att ny väg till området kommer att avskilja den nya bebyggelsen från strandområdet. Åtgärderna bedöms inte innebära betydande negativa konsekvenser för befintliga fastigheter i området, andra berörda eller strand- och naturmiljö eller biologisk mångfald.

För naturområden [NATUR] och öppna vattenområde [W] upphävs inte strandskyddet.

Kulturskydd

En arkeologisk utredning genomfördes oktober 2021 av Västerbottens museum och en fornlämning i form av en härd registrerades i den sydvästra delen av planområdet, se karta nedan.



Bild 6. Utdrag från PM Arkeologisk utredning (länsstyrelsens dnr 431-7113-2021, Västerbottens museum dnr 808/21).

Fornlämningen kommer inte att beröras av bebyggelse då den ligger inom naturmark, dock har ett skyddsområde införts för att skydda den mot t.ex. terrängkörning.



I plankartan har fornlämningsområdet inom [NATUR] märkts ut och fått en egenskapsbestämmelse [q₁] som skydd i enlighet med 2 kap. Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Terrängfordon får inte framföras inom området. Bestämmelsen innebär att samråd krävs med Länsstyrelsen i god tid innan planerade åtgärder vidtas inom området och dess närhet så lösningar kan hittas. Åtgärder kan vara t.ex. trädfällning. Samrådsförfarandet med Länsstyrelsen utvecklas under rubriken **TEKNISKA FRÅGOR, Behov av ytterligare tillstånd/samråd, Samrådsförfarande kring skyddsområde enligt kulturmiljölagen (fornlämningar).**

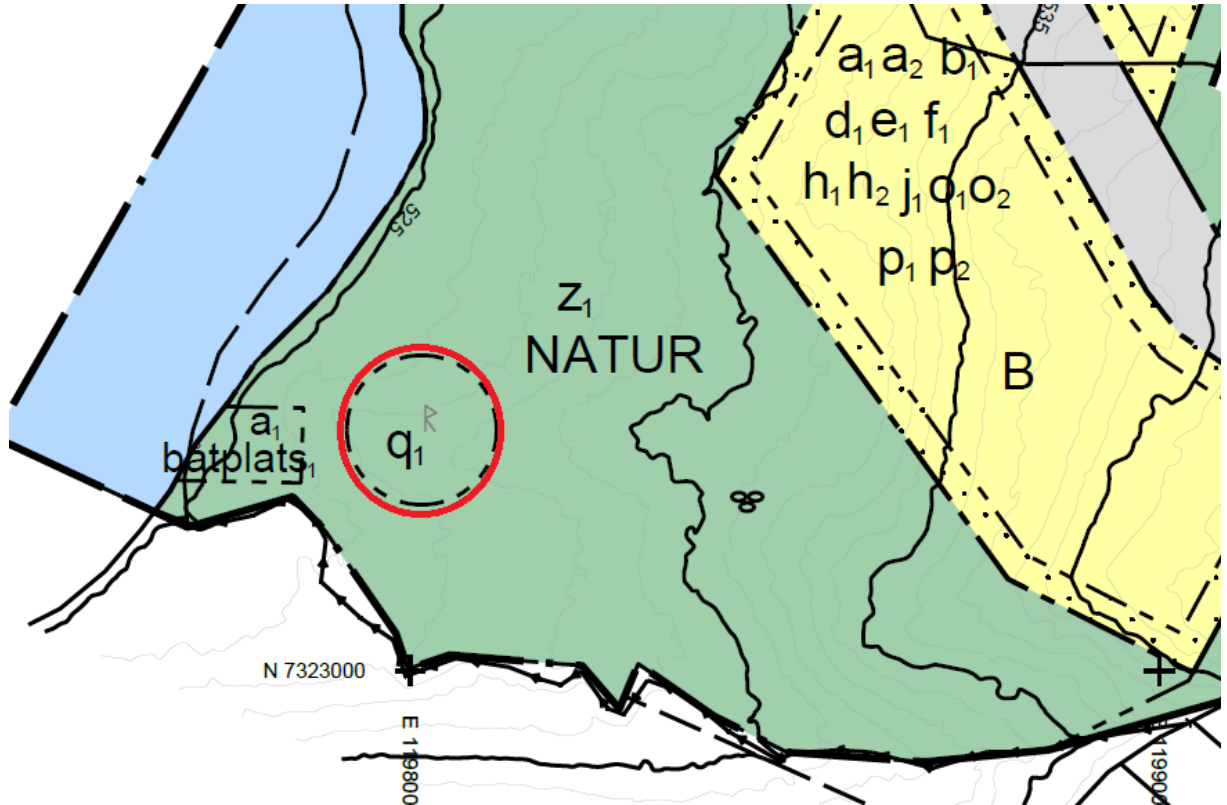


Bild 7. Utdrag ur plankartan där fornlämningsområdet har getts en egenskapsbestämmelse [q₁].

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen (2 kap 10 § Kulturmiljölagen SFS 1988:950).

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.



Rennäring

Området ligger inom Ubmeje tjeälddies åretruntmarker vilket medför att åtgärder inte får vidtas som innebär avsevärd olägenhet för rennäringslagen (Rennäringslagen 30 §). Området ligger inom renens trivselland.

Under hantering av ansökan om planbesked har berörd sameby fått möjlighet att yttra sig över förslaget. Tillsammans med exploatören har de varit på plats och besiktat sommaren 2021. Samebyn meddelade då inga synpunkter på exploatering på del av Umasjö 1:140 och Umasjö 1:152 (skifte 3).

Översiktliga planer och program

Kommunövergripande översiktsplan (ÖP)

Gällande översiktsplan för Storumans kommun antogs i maj 2011. Planen ligger till grund för planeringen i kommunen.

Utdrag från gällande ÖP: "Dalstråkets skönhet lockar många bilturister, särskilt sommartid. Kvaliteterna i landskapet måste värnas genom att ny bebyggelse placeras i ej så exponerade lägen och genom att bebyggelsen ges en god estetisk utformning. Området mellan E12 och sjöarna är särskilt känsligt. Hänsynen till landskapsbilden är ett skäl att bevara exponerade delar av området obebyggt. För att säkerställa detta bör ny bebyggelse föregås av detaljplanläggning. Detta ger också större möjligheter att ta till vara den potential för utveckling av turismen som finns i området."

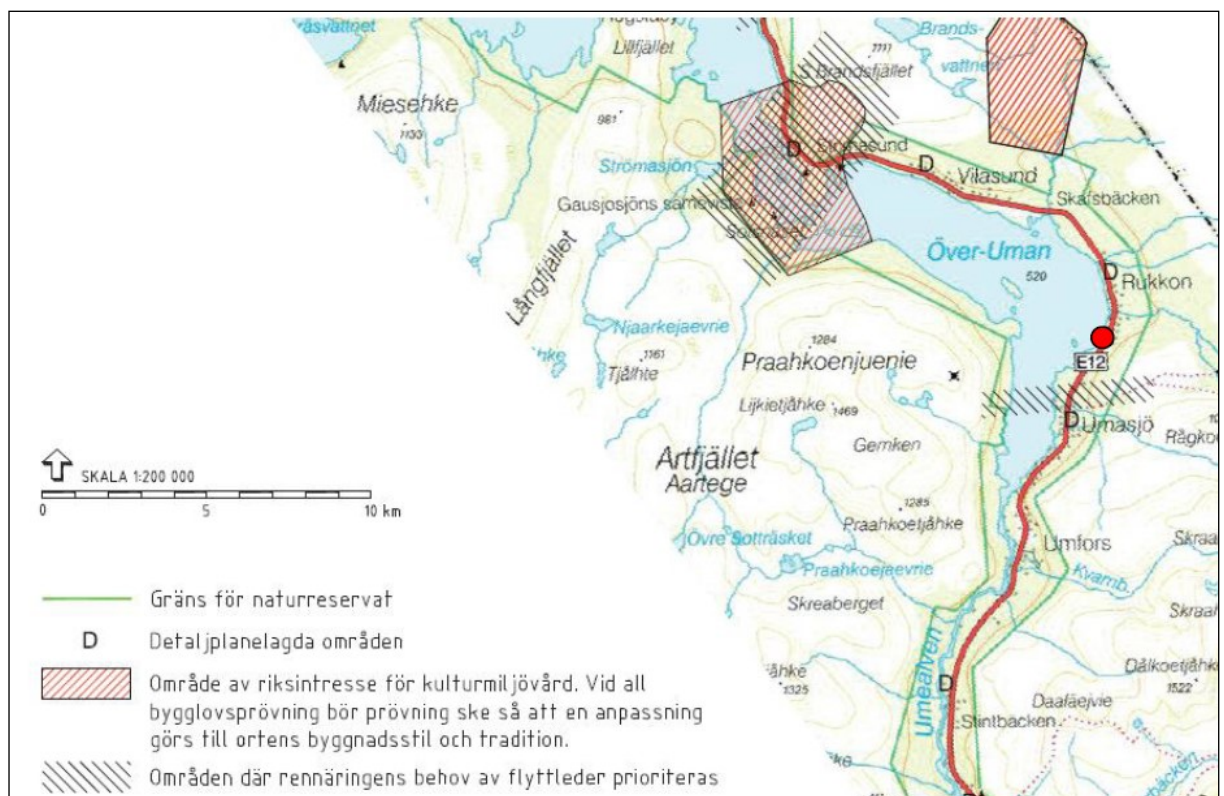


Bild 8. Kartutdrag från ÖP, planområdet är markerad med röd punkt.



Detaljplaneförslaget bedöms överensstämma med kommunens översiktliga intentioner för området.

Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-plan)

Storumans kommun har ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (2014). Enligt denna utgör aktuellt planområde ett LIS-område med syfte att stimulera utvecklingen på landsbygden genom att tillåta strandnära bebyggelse.

Övriga vägledande dokument

Serviceplan (2019-2022)

Den lokala serviceplanens syfte är att öka engagemang, förståelse och kunskap kring service som en del av Storumans kommuns hållbara arbete med näringslivs- och landsbygdsutveckling. Syftet med planen är att servicetillgängligheten vägs in i kommunens långsiktiga och strategiska planering. Serviceplan är kopplad till det regionala serviceprogrammet för Västerbottens län, kommunens översiktsplan, kommunens bredbandsstrategi, strategi för ladd-infrastruktur, kommunens bostadsförsörjningsplan, kommunens trafikstrategi och andra styrdokument.

Utdrag ur planen: "Målsättningen är att servicenivån ska bidra till att fler människor kan bo kvar och verka i kommunen, att den skapar attraktiva boende- och näringslivsmiljöer med möjlighet att starta upp och driva företag. Detta bidrar till att fler människor och verksamheter flyttar in men också attraherar fler att besöka vår kommun."

Strategisk plan (2020-2023)

Den strategiska planen är ett viktigt styrdokument som ligger till grund för allt kommunen gör i våra olika verksamheter. I planen nämns bl.a. att "miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen förväntas särskilt prioritera

- att planera för attraktiva centra, bostadsområden och industrimark
- att förbättra förutsättningar för dem som vill bygga permanentboende, fritidshus eller företagsverksamhet
- arbetet med översikts-, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner".

I detta fall avser planläggningen attraktiva bostadsområde samt att förbättra förutsättningarna för de som vill bygga fritidshus.

Detaljplaner

I anslutning till planområdet berörs denna gällande detaljplan:

- Detaljplan för del av Fastigheten Umasjö 1:44 samt delar av Umasjö 1:140 inom Storumans kommun, Västerbottens län, fastställd 1994-03-30. Genomförandetiden löpte ut 2001-03-30 (2421-P94/1).



Bild 9. Ungefärligt planområdet markerat i rött intill gällande detaljplan (2421-P94/1).

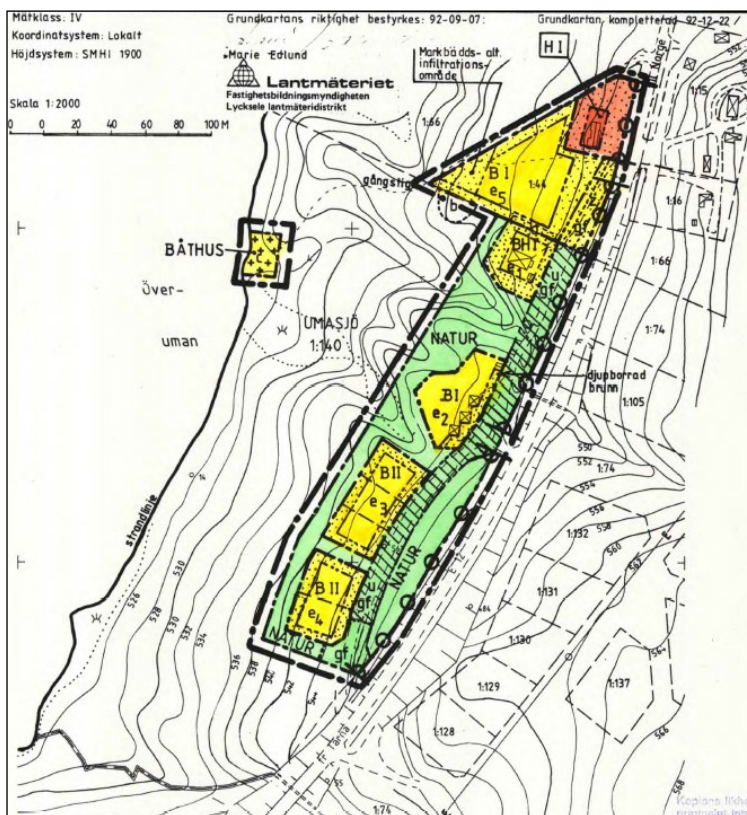


Bild 10. Utdrag från intilliggande gällande detaljplan (2421-P94/1).



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Vegetationen består av fjällbjörkskog av lavris- och risgrästyp och inslag av myrmark. Terrängen lutar från väst till öst med marknivåer mellan ungefär +525 vid strandkanten och +540 i väst mot befintlig bebyggelse (RH2000).



Bild 11. Ortofoto över området.

Området bedöms inte ha några kvalitéer som gör det relevant att inventera växt- och djurlivet.

Rekreation och friluftsliv

Aktuellt område ligger inom "övriga fjäll" med riksintresse för friluftsliv och turism enligt de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) 4 kap. 1 och 2 §. Det ligger också inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB.

Inom riksintresseområdena för turism och rörliga friluftsliv ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Områden av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap MB ska ha stora värden p.g.a. natur- och kulturvärden, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Dessa områden ska vara viktiga för många människors friluftsliv och att de kan nyttjas ofta och mycket. Kommunen har



bedömt att riksintresset inte påverkas negativt då planförslaget inte försämrar fortsatt åtkomst.

Storumans kommun bedömer att förslaget inte kommer att skada riksintressena.

Geotekniska förhållanden, hantering av dagvatten, skyfall, risker för ras och skred

En geoteknisk undersökning är genomförd (*PM Geoteknisk, daterad 2021-12-06, Tyréns Sverige AB*) med syfte att undersöka och bedöma de geotekniska förhållandena på områdena, fastigheternas byggbarhet samt risk för skred, ras och slamströmmar över området.

Marken inom området består av morän under ett torv- eller mulljordstäckte. Det förekommer också myrmark med varierande torvdjup. Berg i dagen har inte påträffats men det är troligt att ytnära berg förekommer inom delar av området. Torvdjupet i de undersökta myrarna varierar generellt mellan 0,5-1,0 meter men lokalt kan djupet vara ner till ca 2 meter. Markytan är blockig över stora delar av områdena.

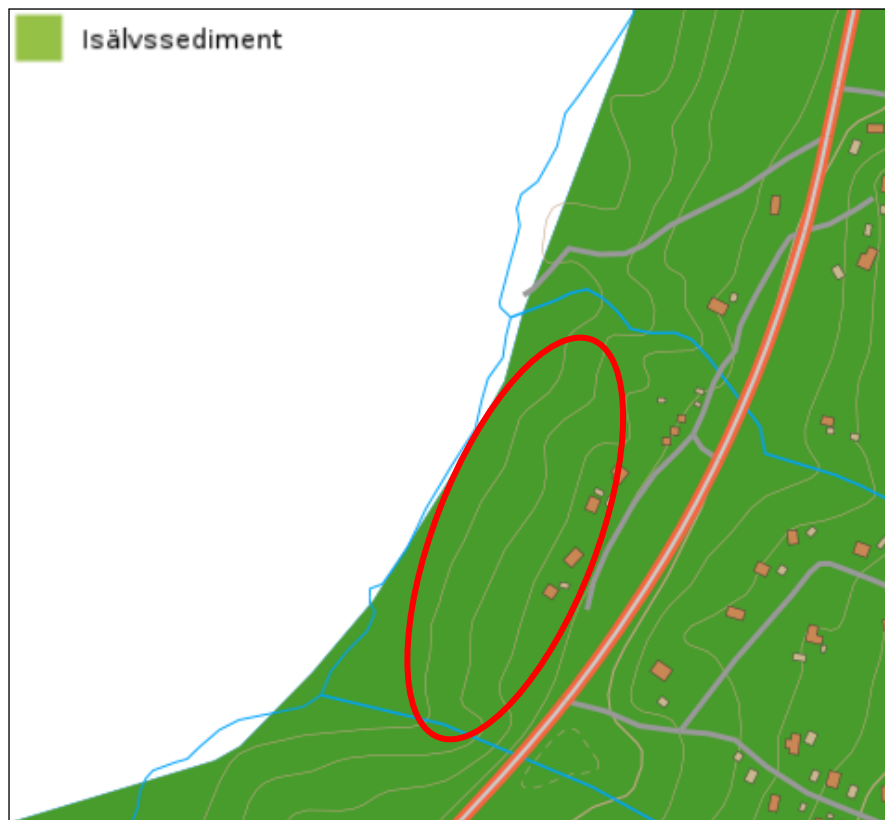


Bild 12. Utdrag från jordartskarta från Statens Geologiska Undersökning (SGU).

Vad gäller geohydrologiska förhållanden har mätning visat att grundvattennivån ligger cirka 0,2 meter under markytan. Två bäckar finns i området, längst i norr och längst i söder.



Inga jordskred eller ras bedöms kunna uppkomma utifrån bedömda jordmäktigheter, terrängens lutning och aktuella förhållanden. Inga färska skred eller ras har kunnat identifieras. Risken för slamströmmar och störfloder bedöms som liten till följd av det begränsade avrinningsområdet samt att inga större vattendrag löper genom området. I metodbeskrivning framtagen av Statens Geotekniska Institut (SGI) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) framgår det att en slänt med en släntlutning under 17 grader har små förutsättningar för att stabilitetsbrott ska uppstå. Inom och i direkt anslutning till de undersökta tomtområdena är släntlutningen mindre än 17 grader och således råder liten risk för uppkomst av skred i moränjorden. 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 erosionskydd.

Hög höjdsättning ska ske för byggnader då grundvattnet kan förväntas ligga högt inom området. Planerade fastigheter ska även avlastas från tillrinnande ytvatten genom att anläggas avskärande diken.

Väg ska grundläggas i moränen med en överbyggnad som dimensioneras för en terrass av materialklass 4A och tjälfarlighetsklass 3 enligt AMA Anläggning 20. All torv, mulljord och eventuell förekomst av silt ska schaktas bort innan grundläggning av väg. Alternativt kan de sträckor där vägen går över torv förbelastas för att ta ut sättningar i förtid. Vid anläggning av nya vägar ska dessa utformas så att de inte stoppar upp avrinnande vattenflöden. Trummor dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår vid snösmältningsperioder.

Byggnaderna kan grundläggas i geoteknisk kategori 1 (GK 1) samt säkerhetsklass 1 (SK 1). Grundläggning kan ske i befintlig morän eller på berg och tillåtna påkänningar i moränen är 100 kPa om ej kompletterande undersökningar visar annat. All ytlig torv, mulljord och eventuellt förekommande silt ska schaktas bort innan grundläggning.

Framschaktade ytor bör erosionskyddas så snart som möjligt med växtlighet eller annat erosionskydd. För att inte orsaka erosion ska diken för avledande av vatten och dagvatten erosionskyddas. Avrinnande vatten bör om möjligt ledas i samma väg som det nu rinner, dvs. naturligt. Det är viktigt att leda yt- och dagvatten från tomterna på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte leda ut vattnet rakt ut i terrängen. Eftersom marken lutar inom delar av området kan uppfyllning komma att krävas på merparten av tomterna. Fyllningar skall utföras med icke tjälat material och under ofrusna förhållanden om inte materialet består av bergkrossfyllning (med minsta stenstorlek 20 mm). Fyllning under byggnad ska utföras med friktionsjord i materialtyp 2 till 3B, enligt AMA Anläggning tabell CE/1. Fyllningsslänterna/schaktslänterna bör ej utföras i brantare lutning än 1:2. Packning ska ske enligt AMA Anläggning tabell CE/4 i AMA anläggning.



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.

Grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.

Översvämningssrisker

Över-Uman är ett reglerat vatten och högsta dämningnivå är +524 meter (RH 2000). Nya vägområdet kommer att förläggas 4 meter över högsta dämninggräns. I Dagvattenhantering nämns att enligt översvämningsskartering från MSB (2022) finns risk att Över-Uman svämmer över upp till nedre slänt för planerad väg vid högsta tänkbara vattennivå samt precis till nedre gräns för tomten närmast stranden i sydvästra hörn. Enligt skiss för planerad väg kommer vägbanken ligga ungefär 70 cm över befintlig marknivå vilket innebär att vägen kommer utgöra en barriär så vattnet inte når planerade tomter på vägens övre sida.

Sammanfattningsvis bedöms att ingen kvartersmark i sydväst blir berörd av översvämningssrisk då kvartersmarken har flyttats längre från strandlinjen. Övrig kvartersmark bedöms inte heller beröras av översvämningssrisk, däremot kan allmän plats [GATA₁] bli berörd. Detta ska säkerställas att väg byggs erosionsskyddad.

Översiktlig dagvattenhantering för området

Enligt föroreningsberäkningarna kommer föreslagen exploatering inte att påverka möjligheten för Över-Uman att uppnå miljö kvalitetsnormerna och vidare bedöms det inte heller finnas några krav på eller skäl för att begränsa (fördröja) flödet från utredningsområdet. Dagvattenhanteringen för utredningsområdet handlar därför om säker avledning av dagvatten för att garantera, att planerade fritidshustomter samt befintliga byggnader inom området inte riskerar drabbas av skador på grund av ytlig avrinning.

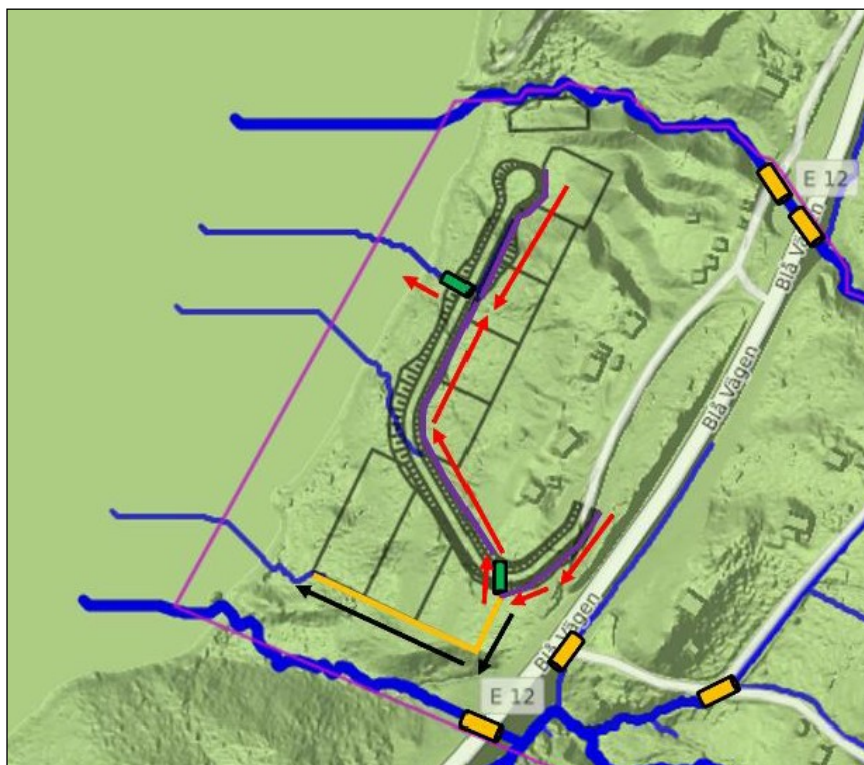


Bild 13. Gul linje är avskärande diken. Vägdikens rinnväg illustreras med röda pilar. Gröna cylindrar är tillkommande trummor. (källa: Dagvattenutredning, daterad 2022-02-04, Tyréns Sverige AB)

Dagvattenutredningen visar inget hinder för utförande av planerad exploatering. Utredningsområdet bedöms inte utgöra någon risk för Över-Uman varför föreslagen dagvattenhantering enbart fokuserar på en lokal, säker och hållbar avledning av dagvatten under både normalregn och skyfall.

Förorenad mark och vatten

Genomförd geoteknisk undersökning har inte omfattat några miljötekniska undersökningar. Ingen misstanke finns dock om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Förekomsten av markradon har i samband med planarbetet inte undersökts inom området. Höga radonhalter är generellt inte vanliga i fjällområdet. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod ska redovisas i samband med bygglov. Radonsäkert byggande rekommenderas där markradon inte undersökts.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Området ligger i anslutning till befintlig fritidshusbebyggelse.



Landskapsbilden

Planområdet består till oexploaterad mark i anslutning till befintligt bostadsområde. Åtgärder som vidtas inom planområdet ska genomföras med hänsyn tagen till platsens naturliga förutsättningar. Stora markuppfyllnader inom kvartersmark ska i huvudsak undvikas och markens naturliga karaktär bevaras. Byggnader ska förses med fasadmaterial av trä och tak kan med fördel täckas av torv eller annat grönt tak. Gröna tak bidrar till att bebyggelsen smälter väl in i landskapsbilden sett ur ett fågelperspektiv.

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. Föreslagen förtätning bedöms inte påverka befintliga fastigheter utifrån skydd utsikt då den nya kvartersmarken ligger lägre jämfört med befintlig bebyggelse. 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.

Genomförandet av aktuell detaljplan bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostäder och på plankartan regleras bostäder [B]. Användningen bostäder [B] tillämpas för områden med olika former av boende av mer varaktig karaktär.

Högsta nockhöjd får inte överstiga **6 meter** från bottenbjälklag, möjliggörs sluttningsvåning är högsta nockhöjd **9 meter** från bottenbjälklag [h₁]. Högsta nockhöjd på huvudbyggnad får inte överstiga **6 meter** från bottenbjälklag [h₂]. 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].

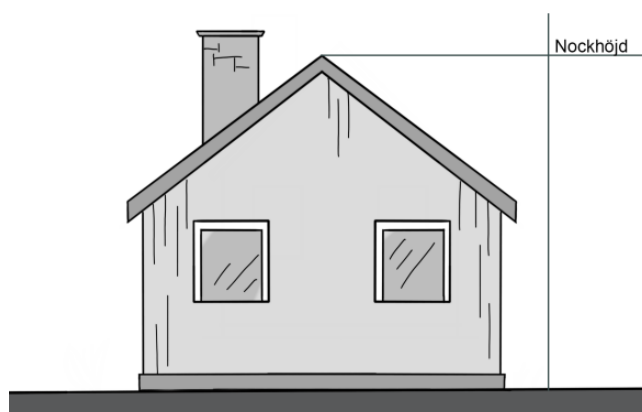


Bild 14. Illustration som visar principen för beräkning av nockhöjd (källa: Boverket).

Högsta byggnadsarea är 140 kvadratmeter [e₁] per fastighet, vilket även inkluderar komplementbyggnader (garage och/eller förråd). Huvudbyggnad ska placeras minst 4



meter från fastighetsgräns **[p₁]** och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns **[p₂]**.

Fastigheternas storlek regleras till minst 1200 kvadratmeter **[d₁]**.

Fasader ska i huvudsak vara av trä i dämpade kulörer i naturtoner **[f₁]**.

Byggnaderna får inte utföras med källare **[b₁]**. Tomtyta ska förutom vid byggnad och parkeringsplats, bestå/återställas till markvegetation **[b₂]**. Stängsel eller staket får inte uppföras **[j₁]**.

En plats är utsedd för teknisk anläggning (återvinning), **[E₁]**.

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. Kommunen bedömer att detaljplanen är att se som en geografisk utveckling av området och en anpassning till rådande bostadsstandard. Kommunen anser vidare att detaljplanen inte medger någon betydande skillnad avseende utformning i denna plan än i den befintlig detaljplan, varken till ytan eller höjdmässigt.

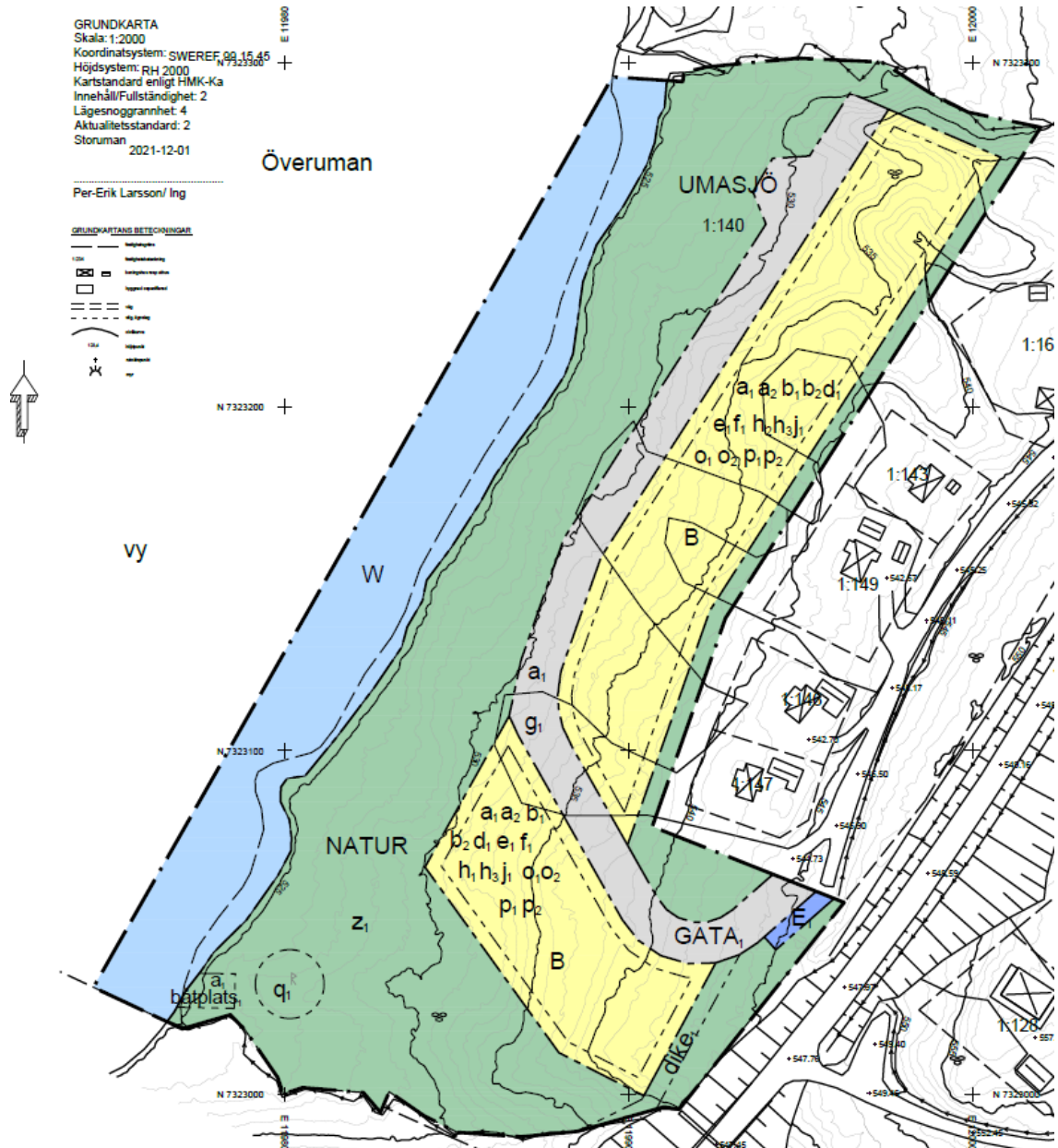


Bild 15. Utdrag från plankartan.

Tolkning av plankartan

Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande vid tolkning av plankartan. Planområdets avgränsning ska tolkas så att planområdesgränsen i söder sammanfaller med fastighetsgräns mot Umasjö 1:127.

Gestaltning

Byggnader ska utformas på så sätt att det är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2:a kap. 6§ PBL) samt att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan (8:a kap. 1§ PBL).



Friytor

Delar av området ska hållas grönt [**NATUR**] där allmänheten fortsatt har tillträde. Användningen natur [**NATUR**] tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än genom viss städning (och eventuell gallring). Avskärande diken ingår även i användningen [**dike₁**].

I plankartan har fornlämningsområdet inom [**NATUR**] märkts ut och fått en egenskapsbestämmelse [**q₁**] som skydd i enlighet med 2 kap. Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Terrängfordon får inte framföras inom området. Bestämmelsen innebär att samråd krävs med Länsstyrelsen i god tid innan planerade åtgärder vidtas inom området och dess närhet så lösningar kan hittas.

Möjlighet till båtplats vid stranden är infört i enlighet med gällande servitutsavtal upprättat 1997 mellan fastigheterna Umasjö 1:140 och Umasjö 1:143, 1:146 samt Umasjö 1:149 (tidigare Umasjö 1:144-145) [**båtplats₁**].

Barnperspektivet

Inom planområdet finns ytor som utgör allmän platsmark i form av naturmark som kan nyttjas för såväl rekreation som lek.

Kommunikationer

Lokalgator

Området ska anslutas till befintlig väg i området. Vägens placering och utformning är utredd. Vägarna inom planområdet utförs med vägbredd (körbana) 5,5 meter. Kvartersmarken begränsas så att vägarnas diken, slänter och skärningar blir belägna inom vägområdet. Ingen gatubelysning ska uppföras. Lämpligt slitlager ska förläggas på den nya vägen.

Lokalgator ska utföras i enlighet med Trafikverkets publikation 2022:001, Vägars och gators utformning (VGU).

Parkering

Storumans kommun har tagit fram ett förslag till parkeringspolicy under 2022. Viljeinriktningen i förslaget är att främja ett välstrukturerat trafiksystem för olika typer av fordon, göra kommunen attraktiv för miljövänligare transportmedel och främja hållbara transporter och delningsekonomi. Förslaget ska också uppmuntra till platsbesparande beteendeförändringar.

All parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Skotertrafik

Storumans kommun är en av de skotertätaste kommunerna i Sverige och därför anser kommunen att det är viktigt att planera för skotertrafik. Ett bra spårssystem minskar konflikter med andra aktiviteter. En allmän skoterled finns cirka 1,5 km söder om planområdet. Inom naturmark [**NATUR**] tillåts att skoterspår anläggs [**z₁**].



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Området ingår inte kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Förutsättningar för dricks- och spillvattenhantering är utredd i en VA-utredning (*Tyréns Sverige AB, daterad 2022-06-28*).

Tillkommande fritidshus på fastigheten Umasjö 1:140 kan medges anslutning på befintlig vattenledning vid Umasjö 1:147. En ny vattenledning som dras längs den nya vägen till planerade vändplanen. Rätt för fastigheten Umasjö 1:140 att nyttja befintlig vattentäkt inom Umasjö 1:163 är säkrad via servitut (2421/01-36.C). Enligt VA-utredningen har befintlig vattenbrunn kapacitet att säkra dricksvattenförsörjning för tillkommande fastigheter.

Med anledning av närheten till grundvatten är markbaserade reningstekniker för avloppet (infiltration, markbädd, biomoduler) inte lämplig då det inte är möjligt att uppnå ett avstånd om minst 1 meter från anläggningens botten till grundvattenytan.

Enskilda avlopp ska utföras med slamavskiljare (3-kammarbrunn) där utgående vatten leds till kompakt lösning (markbädd på burk). Utloppsvattnet från avloppsanläggningarna släpps sedan till naturmark/vägdike nedströms anläggningarna. Reningen kan kompletteras med fosforfilter och eventuellt UV-ljus (Avloppsguiden, 2020). UV-ljus säkrar att bakteriehalten minskar och inte utgör någon hälsorisk. Alternativt installeras extremt snålspolande toalett (1 liter per spolning) med slutna tank eller torrtoalett samt separat rening av BDT vatten (gråvattenfilter).

Detaljerad lösning av avlopp inom den enskilda fastigheten redovisas i samband med ansökan om tillstånd till Storumans kommun.

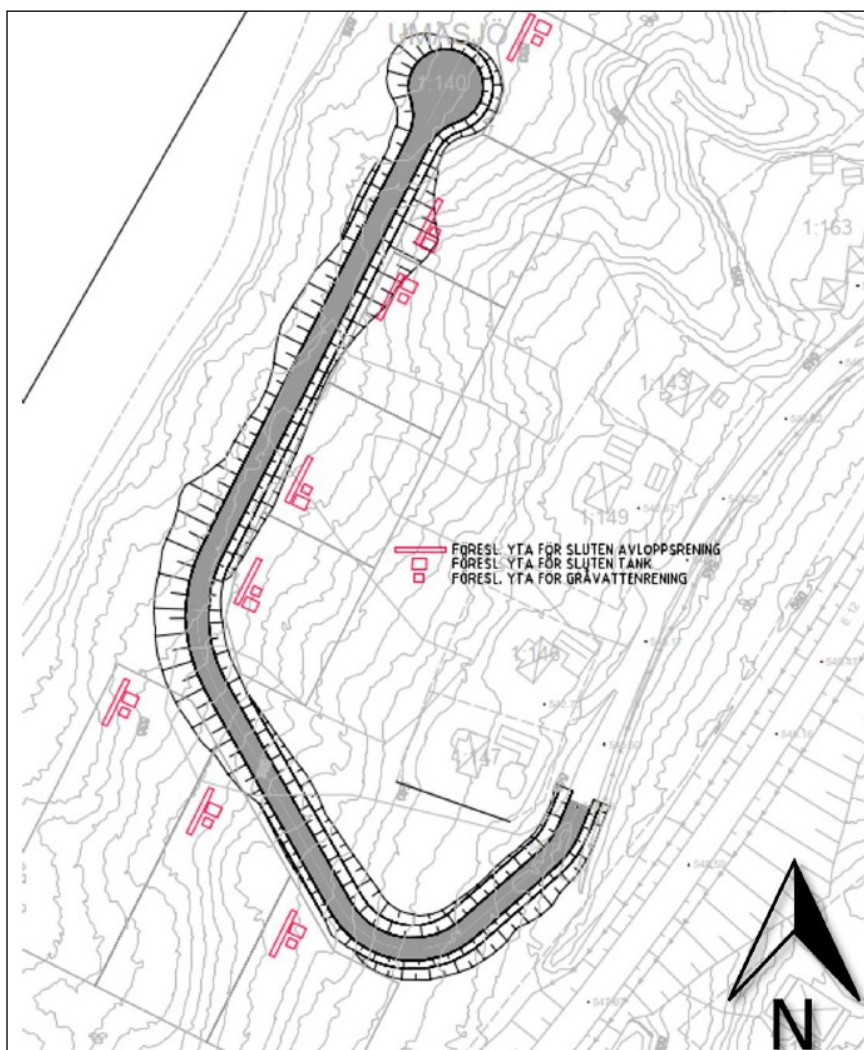


Bild 16. Föreslagen placering och yta som behövs ta i anspråk av enskilda avloppsanläggningar (källa: VA-utredning, daterad 2022-06-28, Tyréns Sverige AB)

Dagvattenhantering inom de enskilda fastigheterna

För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållandena på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär att naturliga avrinningsförhållanden förändras, genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras. Dagvatten ska omhändertas enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Dagvatten ska inte ledas ned för slänterna. Det är viktigt att leda ytvatten från enskild fastighet på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte rakt ut i terrängen för att undvika erosion och därmed ras.

Inom de enskilda fastigheterna tas dagvatten omhand lokalt. Fastigheterna inom planområdet ska hållas vegetationsbeklädda i så stor utsträckning som möjligt, så att



dagvattnet kan infiltreras i fastigheternas grönytor. Alternativt kan dagvattnet infiltreras i andra genomsläppliga ytor, exempelvis grus.

Detaljerad lösning av omhändertagandet av dagvatten inom den enskilda fastigheten redovisas i samband med bygglov.

El samt tele- och datakommunikationer

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i närheten av planområdet.

Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Skanova har markförlagd kopparkabel (telekabel) och Storumans kommun (SumNet) har optokabel (fiber/bredband) i närområdet.

Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av respektive ledningsägare men bekostas av exploitören om inte annan överenskommelse gjorts.

Exploitören/fastighetsägaren tar kontakt med respektive nätägare för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun. Befintliga fritidshuskärl kan nyttjas för avlämnande av hushållsavfall. Plats för framtida uppställningsplats för avfall/återvinningskärl har möjliggjorts inom planområdet [E₁].

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god då åtkomst till kommande byggnader kommer att finnas. Byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

I Tärnaby finns närmaste brandstation och räddningsstyrka. Ett förstärkt räddningsvärn finns även i Hemavan.

Service

Planområdet är beläget cirka 20 km norr om Hemavan där olika typer av service finns. Det finns även en matbutik i Umfors, cirka 7 km söderut mot Hemavan.

Tillgänglighet och trygghet

Krav på tillgänglighet i byggnader och inom tomter omfattar inte fritidshus vid bygglovsprövning. Kommunen anser att det är eftersträvansvärt att bygga tillgängligt trots att detta inte är ett krav.

Människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar ska bli fullt delaktiga i samhällslivet, och ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet -



allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Störningar och risker

Vägbuller

Enligt 4 kap. 33a § PBL ska planbeskrivningen om detaljplanen avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Det behövs dock inte redovisning om det anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning från Boverket och SKL innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena.

Vid beräkning med hjälp av metod 1 (enligt Boverkets och SKLs skrift "*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*")

Sammanfattningsvis bedöms den dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna vara lägre än riktvärdet på 60 dBA vid fasad. Det vill säga att någon utförligare bullerutredning inte behöver utföras.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

Storumans kommun har tagit fram en undersökning av detaljplanens miljöpåverkan (Undersökning, *Detaljplan för bostäder på del fastigheten Umasjö 1:140, 2022-07-06*). Detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL är inte nödvändig. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens undersökning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och



miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) är inte nödvändig.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med MB 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord om lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen (www.miljomal.nu).

Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

Storumans kommun bedömer att aktuellt detaljplaneförslag inte påverkar någon MKN på ett betydande negativt sätt.

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

MKN för vattenförekomster

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet.

Vattenmyndigheten i Bottenvikens vattendistrikt beslutade i februari 2017 om MKN för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet vilka ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass. Under 2021 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljö kvalitetsnormer reviderats (avseende aktuell cykel 2017-2021). Uppgifterna från VISS är inhämtade 2022-11-03.



Vattenförekomster	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status/potential	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Sjön Över-Uman	SE732401-497879	Otillfredsställande ekologisk potential	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	God ekologisk potential 2033	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition)

Samlad bedömning av MKN för vattenförekomster

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten. Enligt dagvattenutredningen (*Tyréns Svergie AB, 2022*) visar inget hinder för utförande av aktuell exploatering. Planområdet anses inte utgöra någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer i Över-Uman varför föreslagen dagvattenhantering primärt fokuserar på en lokal, säker och hållbar avledning av dagvatten under både normalregn och skyfall.

För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållande på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär oundvikligen att naturliga avrinningsförhållanden förändras men bl.a. genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras.

MKN för havsmiljön

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

MKN för fisk- och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Eftersom området har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer.

Tillkommande trafik bedöms inte innebära betydande problem med buller.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under sommaren 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (10 år) från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

MSBN, Storumans kommun, ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Den allmänna platsmarken [**GATA₁**] och [**NATUR**] har enskilt huvudmannaskap eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger i omkringliggande områden. En gemensamhetsanläggning förvaltas vanligtvis av en samfällighetsförening vilket innebär att föreningen är att anse som ansvarig för skötseln.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförandet av planen. Ledningsnät för vatten, avlopp, el, datakommunikation med mera kommer inom kvarteretsmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten. De ledningar som omfattas av ledningsrätt är allmänna vilket innebär att de ägs och förvaltas av respektive ledningsägare.

Avtal

Planavtal

För framtagande av detaljplanen har ett avtal upprättats mellan Storumans kommun och exploatör som reglerar kostnader och ansvar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 40 ska tecknas mellan Storumans kommun och exploatören/fastighetsägaren av del av fastigheterna Umasjö 1:140 och Umasjö 1:152 (skifte 3). Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Avtalet är en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om hur exploateringen ska genomföras, t.ex. att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av väg och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. Villkor under byggtiden ska även behandlas.

Exploateringsavtalets huvudrubriker är följande:

- Detaljplan
- Marköverlåtelse och lantmäteri-förrättningar
- Utförande och bekostnad av allmänna anläggningar
- Utförande och bekostnad av övriga anläggningar inom planområdet
- Villkor under byggtiden/genomförande
- Administrativa kostnader, säkerhet, vite
- Övrigt (tillstånd, relationshandlingar, besiktningar m.m.)



Exploateringsavtalet innehåller inte åtaganden som strider mot PBL 6 kap. §§ 41-42.

Områden som avses för upplåtelse

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. Gemensamhetsanläggning ska inrättas på den mark som i detaljplanen utgör **GATA₁** samt dricksvattenledning till det nya området. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för samtliga åtgärder.

Anläggningar som exploatören ska utföra

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga fysiska anläggningar inom allmän plats:

- Gata inom allmän plats (exklusive gatubelysning)
- Anläggande av dricksvattenledning, anslutning sker vid Umasjö 1:147
- Anordnande av avskärande dike [dike₁]
- Omdragning av stig/skoterspår vid fornlämning.

Kostnader som exploatören åtar sig att betala

- Byggnation och projektering av gatumark (allmän platsmark).
- Anläggande av dricksvattenledning som dras längs den nya vägen till planerade vändplanen
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning.
- Dra om stig till befintlig båtplats för att skydda fornlämning.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Exploatören bekostar och utför utbyggnaden av gatumark (allmän platsmark). Det innebär att övriga fastighetsägare i området slipper den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

Ett avtal bör även tecknas mellan exploatören och ledningsägaren beträffande ledningar inom området.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Kommunen bedömer att det i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt. Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän lokalgata har kommit till stånd samt inkoppling har skett till befintlig vattentäkt och ny vattenledning inom planområdet har anlagts.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att ett antal bostadsfastigheter kan avstyckas från Umasjö 1:140 och maximalt kan 9 nya fastigheter bildas. De nya fastigheterna har ingen säkrad rätt till utfart mot väg E12 och de kommer att få direktutfart till lokalgata. Det är exploatör som ansvarar för att initiera och bekosta behövliga fastighetsbildningsåtgärder.



Befintliga fastigheter öster om detta planområde kommer att påverkas av något mer trafik som passerar och särskilt under byggtid. De befintliga fastigheterna har idag officialservitut (2421-94/6.1), en rättighet att nyttja befintlig väg för utfart mot allmän väg E12. Det avses bildas en gemensamhetsanläggning 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.

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.

Gemensamhetsanläggningar, infartsväg till planområdet m.m.

För att åstadkomma en ändamålsenlig förvaltning i området så bör en ny gemensamhetsanläggning (ga) inrättas för ändamål väg rörande tillfartsvägen från allmän väg. De fastigheter som nyttjar vägen från allmän väg (E12) och vidare till planområdet bör ingå i gemensamhetsanläggningen såsom planens fastigheter och övriga fastigheter som använder vägen. Initiering och bekostande av bildande av gemensamhetsanläggning ansvarar fastighetsägare/exploatör. De fastigheter som har nytta av dessa anläggningar kommer att knytas till bildad gemensamhetsanläggning. Lämpligtvis bildas en samfällighetsförening för skötsel och drift av gemensamhetsanläggningen. De fastigheter som har nytta av dessa anläggningar kommer att knytas till bildad gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet bildar samfällighetsföreningar som då får ansvaret för att ombesörja driften och skötseln av vattenanläggningen.

Det kan vara lämpligt att bilda flera olika gemensamhetsanläggningar i området.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för:

- Vattenanläggningar och vattenledningsnät
- Lokalgata

Gemensamhetsanläggningar, konsekvenser inrättande av ga för väg

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning är det lämpligt att befintligt officialservitut för väg (2421-94/6.1) som idag belastar Umasjö 1:140 upphävas vid bildande av gemensamhetsanläggning. Reglerna i fastighetsbildningslag (1970_988) (FBL) 5 kap om ersättning aktualiseras i sådant fall precis som övriga regleringsåtgärder i genomförandet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Storumans kommun ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsägare/exploatören ansvarar och bekostar genomförandet av detaljplanen samt lantmäteriförrättningar.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.



Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Inga ytterligare utredningar bedöms behövas i samband med planens genomförande.

Behov av ytterligare tillstånd

Vid bygglovshandlingen kommer kommunen ställa krav i enlighet med 8 kap. 9 § PBL som hanterar tomters anordnande, t.ex. när en tomt ska bebyggas ska dess naturliga förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet samt sol-, temperatur- och vindförhållanden beaktas. Tomter med en på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot slitage än nyanlagda och nyplanterade tomter. Byggnads- och anläggningsarbeten ska därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt möjligt undviks.

Skulle det behövas grävning i vattendrag krävs en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 9a § till Länsstyrelsen och breddning eller fördjupning av befintliga diken kräver tillstånd för markavvattning om det utförs för att varaktigt ändra grundvattenytans läge i området.

Om en fridlyst art hittas inom planområdet ska kontakt tas med länsstyrelsen. En dispens från artskyddsbestämmelserna (SFS 2007:845) kan krävas vid verksamhet som kan komma att skada fridlysta arter.

Tillstånd krävs att anlägga avloppsanordning och ansökan görs till miljökontoret på Storumans kommun. Ansvarig är respektive fastighetsägare.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen (2 kap 10 § Kulturmiljölagen, SFS 1988:950).

Samrådsförfarande kring skyddsområde enligt kulturmiljölagen (fornlämningar)

Ytan som innefattar fornlämningen och marken närmst lämningen ska ses som "samrådsyta". I plankartan är fornlämningsområdet fått en egenskapsbestämmelse [q1] som skydd i enlighet med 2 kap. Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Inom denna yta och dess närhet regleras att samråd ska ske med länsstyrelsen tidigt vid planering av åtgärder som är tänkt att vidtas. Det är viktigt att samråd sker i god tid då det är kopplat till fältsäsong och om det behövs ett arkeologiskt arbete. Kontakt tas med kulturmiljöenheten hos Länsstyrelsen Västerbotten.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har reviderats/kompletterats där det bedöms vara relevant. Planfrågor har under hand diskuteras med berörda.



MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Medverkande tjänstepersoner i framtagande av detaljplanen är Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Ulrik Norgren, planerare/byggnadsinspektör, Elin Rutqvist, miljö- och samhällsbyggnadschef och Anna Svingfors, miljöinspektör.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elin Rutqvist
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare