



Förslag till detaljplan för del av fastigheterna Umasjö 1:140 och Umasjö 1:152 (skifte 3)

Förslag till detaljplan för del av fastigheterna Umasjö 1:140 och Umasjö 1:152 (skifte 3), Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad november 2022.

Planens syfte

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.

Samrådets syfte

Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Planen kommer under den fortsatta processens gång att justeras och revideras utifrån vad som framkommer under samråds- och granskningskedet.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådstid har hållits under tiden 22 november till och med 12 december 2022. Länsstyrelsen Västerbotten och Kommunstyrelsen (Storumans kommun) har efter förfrågan fått förlängd samrådstid till och med 16 december 2022. Förutom att inbjudan till samråd har skickats till kommunala och statliga instanser, berörd sameby samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning har förslag till detaljplan funnits tillgänglig för allmänhet på kommunhuset i Sturuman och Tärna Samservice i Tärnaby samt på kommunens hemsida.

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådstiden 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 samrådet har totalt 9 yttranden kommit in, varav 3 yttranden är för sent inkomna.



Bild över planprocessen.



Sammanfattning över inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter över planförslaget rör bl.a. redovisning av vattenförekomst Över-Uman, omfattning av skyddsområde av fornlämning och hantering av terrängkörning i delar av området. Synpunkter kring frågor om klimatanpassning, strandskyddet och på byggrätter har inkommit.

De huvudsakliga ändringar som rör planförslaget som ska utföras innan granskningstid:

- Utformning av kvartersmark och lokalgata ska ses över med koppling till klimatanpassning.
- Planbestämmelser avseende byggrätter ska tydliggöras.
- Tydligare beskrivning kring strandskyddet och vilka skäl som finns till upphävande i delar av området krävs.
- Förklara vad denna exploatering innebär vad avser ingrepp i naturmiljön.
- Utpekande av område för båtplats i södra delen av planområdet ska ses över.

Intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts

Synpunkter som har inkommit under samrådtiden avses att tydliggöras/kompletteras inför nästa skede (granskning) i planprocessen. Under granskningstiden ges möjlighet att inkomma synpunkter på reviderat planförslag, se processbild ovan.

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.

Efter genomförda revideringar/justeringar föreslås att detaljplanen får ställas ut för granskning.

Medverkande tjänstepersoner

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning

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

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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



Övriga frågor och synpunkter

Vattenförekomst

Statusen för Över-Uman anges i planen och i dagvattenutredningen felaktigt till otillfredsställande ekologisk status. Då vattenförekomsten är klassad som kraftigt modifierad på grund av vattenkraft benämns statusen istället som potential, dvs otillfredsställande ekologisk potential. Redovisningen i tabell om vattenförekomster är korrekt.

Fornlämningsområde

En arkeologisk utredning har företagits för området under 2021. Förutsättningarna för att kunna ta hand om kulturmiljö/fornlämningar är därför goda.

I samband med utredningen registrerades 1 fornlämning (hård) i planens SV del. För härden gäller att den är skyddad av bestämmelserna i Kulturmiljölagens (SFS 1988:950, KML) 2 kap.

Till en fornlämning hör också ett område utanför själva lämningen som kallas fornlämningsområde. Fornlämningsområdet har samma skydd som fornlämningen (2 kap 2 § KML). Fornlämningsområdet är inte fastställt, men i förhållande till planens genomförande kan villkor ställas upp där ett skyddsområde upprättas inom fornlämningsområdet. Skyddsområdet bör i det här fallet omfatta en radie om 10 meter från härden.

Planbeskrivningen anger att det inom NATUR Z₁ är möjligt att anlägga skoterspår. Även om skoter oftast körs när det är gott om snö så ligger fornlämningen så pass ytligt att den kan skadas av att skoter körs när snödjupet inte är så kraftigt. Det bör därför läggas in en yta i plankartan som visar på fornlämningens placering och den yta runt lämningen som är skyddad enligt Kulturmiljölagen. Den ytan får inte användas för skoterkörning eller körning med andra terränggående fordon av risk för att fornlämningen skadas.

Härden ligger placerad på en höjd i landskapet där det också går ett spår för terrängkörande fordon. Vidare bruk av spåret för terrängkörning kommer att resultera i att fornlämningen och fornlämningsområdet skadas. Planen eller planbeskrivningen reglerar varken det existerande spåret eller terrängkörning på barmark. Det måste dock antas att när fler fritidshus kommer till i området så kommer också terrängkörningen att öka både vad gäller på barmark och på snö.

Skyddsområdet för fornlämningen, som det är beskrivet ovan, kommer att skära av det existerande terrängkörningsspåret. Kommunen behöver se över hur detta kan hanteras i planarbetet. Det existerande terrängkörningsspåret kommer naturligt att leda ytterligare terrängkörande fordon till samma spår om inte fysiska åtgärder vidtas för att leda om trafiken. Ett alternativ kan vara att reglera in terrängkörningsspåret i detaljplanen och i samband med det ansöka om att ta bort fornlämningen, något som kommer att leda till att ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga.

Ytterligare ett alternativ är att se över om det går att reglera den del av naturområdet där härden ingår på ett sådant sätt att terrängkörning inte är tillåtet. På grund av att



spåret redan existerar behöver det då vara tydligt i planen var terrängkörning *istället* ska ske för att undvika att spåret ändå kommer att nyttjas.

Klimatanpassning

Kantzonen med NATUR mot Över-Uman är smal, med grov mätning i pdf-kartan 20-30 m. Dagvattenutredningen visar att det vid höga vattennivåer i Över-Uman finns risk att väg och byggnader påverkas och att vägbanken föreslås utgöra en barriär mot fastigheter. Med tanke på behov av klimatanpassning kan det vara relevant att överväga en bredare kantzona med mindre risk för påverkan från höga vattennivåer. En bredare kantzona kommer också att bättre säkerställa det rörliga friluftslivet samt minska risken för påverkan på vattenförekomstens närområde (inom 30 m).

Naturvärden

Det finns inga kända naturvärden inom det aktuella planområdet. Enligt planförslaget kommer strandskyddet fortsatt råda i området närmast strandlinjen (naturområde) samt i det öppna vattenområdet, vilket innebär att påverkan på djur- och växtliv i strandområdet blir begränsad.

Länsstyrelsen har inte kännedom om några skyddade arter inom planområdet. Det finns dock inte någon artinventering redovisad i planförslaget. Det bör påpekas att fridlysta eller rödlistade arter kan förekomma även om det inte finns dokumenterade observationer i området. Bestämmelserna i artskyddsförordningen gäller oaktat om detaljplanen vinner laga kraft. Det innebär att dispens från artskyddsbestämmelserna kan krävas vid verksamhet som kan komma att skada fridlysta arter.

Kommunens kommentar:

Övriga frågor och synpunkter

Vattenförekomst

Noteras.

Fornlämningsområde

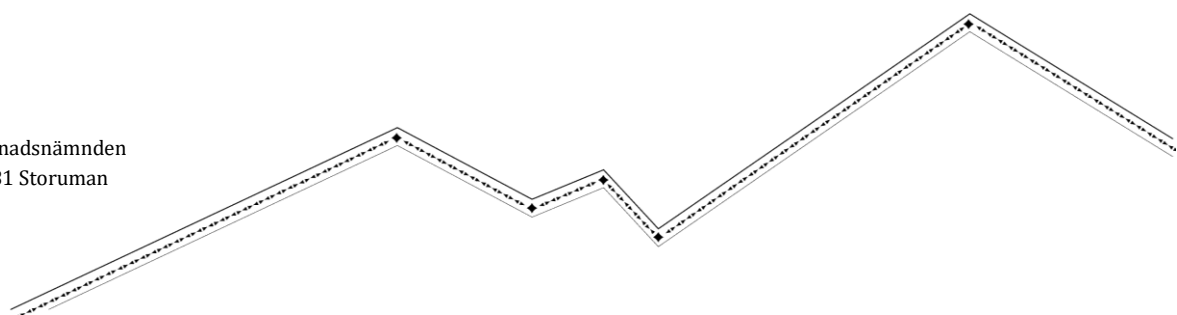
Planen ska ta hänsyn till fornlämningen (hård) och ett skyddsområde i radie om 10 meter från härden är [q1] inritat på plankartan och beskrivs i planbeskrivningen. Terrängkörning inom skyddsområdet är förbjudet.

Klimatanpassning

Synpunkten är rimlig och utformning av lokalgata samt kvartermark ska ses över så att kantzona breddas för att minimera risk för påverkan från höga nivåer från Över-Uman. Det innebär även att det rörliga friluftslivet säkerställs på ett bättre sätt.

Naturvärden

Planbeskrivning ska tydliggöras utifrån artskyddsbestämmelserna.





Lantmäteriet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Lite för otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas. Det anges även vilka huvudrubriker som avtalet kommer innehålla, men det saknas konkreta exempel på innehållet.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL i planbeskrivningen redovisa **avtalets huvudsakliga innehåll** samt **konsekvenserna** av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal. 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, och att det 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 områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- 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
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen. Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen och övriga detaljer i grundkartan är 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.

g-område på allmän plats

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st. PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (i detta fall planbestämmelsen g₁) på allmän plats, utan endast inom kvartersmark.



Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Ändra rubriknivå på Rubriken genomförandetid

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i [Boverkets allmänna råd BFS 2020:6](#) för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på **samma rubriknivå** som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Genom att rätt rubriknivå på rubriken används, så framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse.

Kommunens kommentar:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Lite för otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal

Kommunen har tagit del av de goda exemplen som redovisas på Lantmäteriets hemsida och redovisningen ska ses över inför nästa skede. Enligt lagstiftning så är det avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser som ska redovisas.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Vad gäller aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen så upprättades grundkartan december 2021 och kommunen är medveten om att inga förändringar har skett i området sedan dess. Enligt HMK (handbok i mät- och kartfrågor) är det kommunens ansvar "avgöra om grundkarta behövs eller inte enligt 5 kap. 8 § PBL - avgöra grundkartans geografiska täckning, innehåll och kvalitet". För denna detaljplans syfte bedöms grundkartans fastighetsredovisning samt övriga detaljer fullt tillräcklig.

g-område på allmän plats

Kommunen instämmer att det inte är nödvändigt att avsätta markreservat för gemensamhetsanläggningar på allmän platsmark men det är heller inte fel.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Ändra rubriknivå på Rubriken genomförandetid

Noteras.

Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

Storumans kommun, Kommunstyrelsen:

Tekniska avdelningen vill att ett område i detaljplanen avsätts för placering av kärl för eventuell framtida fastighetsnära insamling av papp, papper, kartong, wellpapp, plast, glas och metall samt skrymmande sällanföropackningar och matavfall.

Placeringen och storleken av området ska ske i samråd med tekniska avdelningen.



Tekniska avdelningen vill ha ett tillägg i planbeskrivningen sidan 27 om att gemensamhetsanläggning kan vara lämpligt att bilda för den fastighetsnära insamlingen.

Tekniska avdelningen ser gärna att ett område i detaljplanen avsätts för transformatorstation.

Tekniska avdelning önskar ett förtydligande om det ska anläggas belysning eller inte efter GATA.

Tekniska avdelningen ser gärna att önskat slitlager för GATA anges i planbeskrivningen.

Räddningstjänsten kräver att vändplanen utförs med 18 meter i diameter och att vägnarnas lutning inte överstiger 8%. Detta ska stå i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Regeringen har beslutat om nya regler som gör det enklare för hushåll och verksamheter att sortera sitt förpackningsavfall. De nya bestämmelserna innebär att kommunerna år 2024 tar över det operationella ansvaret för insamlingen av förpackningsavfall, och för information till hushållen om förebyggande och sortering av förpackningsavfall. I samråd med ansvarig förvaltning ska ett område i närheten hittas för att avsättas för placering av kärl för fastighetsnära insamling av papp, papper, kartong, wellpapp, plast, glas och metall samt skrymmande sällanförpackningar och matavfall.

Det måste dock undersökas av ansvarig förvaltning om det verkligen är aktuellt med att en gemensamhetsanläggning ska vara ansvarig för den fastighetsnära insamlingen då det är ett kommunalt ansvar att tillhandahålla ett sådant område.

Vattenfall har elanläggningar i området och de ger besked om det krävs ytterligare transformatorstationer i området. Se även kommunens kommentar under Vattenfall Eldistributions AB's synpunkter.

Vad gäller utformning av lokalgata så följer vägens utformning Trafikverkets publikation 2022:001, Vägars och gators utformning (VGU). Ingen belysning är aktuell efter lokalgatan.

Yttrande från företag

Skanova AB:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommunens kommentar: -



Vattenfall Eldistribution AB:

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i området i form av 22 kV markkabel, samt 0,4 kV markkabel. Vattenfall Eldistribution har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablar skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Flytt av anläggning: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploitören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommunens kommentar: Noteras.

Yttrande från privatpersoner, föreningar m m

Sakägare 1 (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.

I planbeskrivningen sid 3(29) anges "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."



Det är främst inom tre områden som jag har invändningar mot förslaget till detaljplan.

1. Kriterier för upphävande av lagstadgat strandskydd är inte uppfyllda
2. Ingreppet i den lokala miljön blir alltför omfattande
3. 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. Kriterier för upphävande av lagstadgat strandskydd är inte uppfyllda

Strandskyddet regleras av Miljöbalken 7 kap, 18 §. Där anges bland annat på vilka sätt man kan få dispens från strandskyddet. Det finns sex angivna kriterier för när dispens kan ges från strandskyddet, 18 c §. Dessutom anges ytterligare två skäl om det aktuella området är klassat som ett LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen), 18 d §. Kommunen skriver på sidan 6(29) i Planbeskrivningen om skälen till varför strandskyddet ska upphävas:

"Strandskyddet upphävs inom kvartersmark [B] och allmän platsmark [GATA1]. Särskilt skäl bedöms finnas enligt MB 7 kap. 18 d §. Området är utpekad 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"

Från miljöbalken:

18 d § 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. Lag (2009:532).

Paragraf 18 d § innehåller således två skäl till dispens från strandskyddet:

- 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. Lag (2009:532).

Eftersom föreslagen detaljplan inte behandlar en enstaka bostad som uppförs i anslutning till befintligt bostadshus så tolkar jag kommunens bedömning att föreslagen detaljplan uppfyller den första delen av dispensgivande dvs att detaljplanen bidrar till utvecklingen av landsbygden i Storumans kommun.

Lagtexten är tydlig för en dispens, man ska beakta om ett strandnära läge för byggnad/verksamhet/anläggning bidrar till utvecklingen av landsbygden. Jag har läst hela dokumentationen kring detaljplanen och ingenstans går att läsa om hur dessa



fritidshus ska bidra till utvecklingen av landsbygden i allmänhet och inte heller dess sjöläge i synnerhet. Varför har man underlåtit att undersöka och/eller redogöra för hur man lever upp till de krav som är bärande för hela detaljplanen?

Just fritidsboende är dessutom den bebyggelseform som bidrar minst till landsbygdsutveckling. Fritidshusboende efterfrågar nästan ingen service, handlar sparsamt, startar inga lokala företag, betalar ingen skatt till kommunen och bidrar inte heller så mycket till en levande landsbygd genom närvaro i lokalsamhället. Därför borde kommunen tydligt redovisa på vilka grunder som man anser att detaljplanen lever upp till lagkraven om landsbygdsutveckling som man har grundat sitt beslut på.

Kommunen nämner också som skäl på sid 6(29) i Planbeskrivningen som anledning till dispens, *"De nya fastigheterna kommer att bli väl avskild genom att väg anläggs närmast strandlinjen."*

Det finns här ingen hänvisning till miljöbalken och det är således inte tydligt var kommunen hittar lagstöd för att ge dispens på denna grund. MB 7 kap 18 c § anger de sex grundkriterierna för dispens från strandskyddet. Min tolkning är man menar att dispens kan ges för att 18 c § punkt 2, se nedan, är uppfylld. Jag menar att den inte är uppfylld då vägen som ska avskilja tomterna från strandlinjen inte finns idag utan den är tänkt att byggas i samband med dessa för att fastighetsägarna ska kunna ha tillgång till sina tomter. Detta är inte det som avses i lagtexten, då den anger befintliga vägar som avskiljare mellan exploateringsområde och strandlinje.

18 c § punkt 2 kan därför inte anges som skäl för dispens.

Från miljöbalken:

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från

strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

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.

Sammanfattningsvis:

Miljöbalken är tydlig. MB 7 kap. 18 c-d § som kommunen anger som skäl till dispens från strandskyddet anger tydliga kriterier som ska vara uppfyllda för få dispens. Den dokumentation som finns i ärendet redovisar dock inte hur man uppfyller dessa kriterier på de aktuella punkterna som kommunen har grundat sitt beslut på. Jag som intressent



anser att ärendet inte är transparent då jag inte fått ta del av avgörande underlag för beslutet. Om dokumentationen inte har genomförts eller inte finns bör detta tas fram och skickas ut till oss intressenter på remiss. Som det är nu saknas dokumentation som stödjer den lagtext som detaljplanen vilar på.

2. Ingreppet i den lokala miljön blir alltför omfattande

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.

Man bedömer att det finns översvämningrisk för vägen som ska anläggas ner till de nya fastigheterna. Vägen kommer att vara bred, enligt dokumentationen 5,5 m bred och ligger ca 20 m från vattenlinjen. Den kommer att ligga ca 70 cm över nuvarande marknivå. Vägen bedöms också vara erosionskänslig och rekommenderas att anläggas med erosionskydd vilket innebär ytterligare ingrepp i slänterna runt vägen. Allt detta kommer att ändra karaktären på stranden helt från hur det ser ut idag och den vildmarksmässiga karaktären vid Över-Umans stränder som finns utmed hela den östra strandremsan idag går förlorad.

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.

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

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 bygganderna får vara utformade: *"Högsta nockhöjd får inte överstiga 6 meter från bottenbjälklag, möjliggörs sluttningsvåning 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. 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.

Slutligen

Kommunen skriver på sid 3(29) i 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 pekat på att de kriterier till strandskyddsdispens enligt MB 7 kap 18 c-d § som kommunen hänvisar till inte är uppfyllda eller inte dokumenterats på ett sådant sätt så att vi som intressenter kan ta del av dem. Kommunen har inte kunnat visa på vilket sätt fritidshus inom strandskyddat område bidrar till utvecklingen av landsbygden i Storumans kommun.



Jag har även 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 oåterkalliga och försämrar boendemiljön för befintliga fastighetsägare.

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 bli 2-3 gånger större än befintliga hus. De angivna byggkraven för tankarna till byggnation av villor för permanentboende, inte till fritidshus i fjällmiljö med känslig natur och dispens från strandskydd. Här anser jag att man inte har tagit fram en detaljplan som uppfyller detaljplanens syfte som anges ovan.

Förslaget till detaljplan för Umasjö 1:140 behöver en djupare granskning och behöver arbetas om. Den 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. Delar av det föreslagna området är dessutom olämpliga att bygga på med tanke på omfattande myr- och torvmark.

Storleken på byggnaderna behöver minskas drastiskt för att smälta in i omgivningen och harmonisera med övrig bebyggelse som enbart består av små fritidshus.

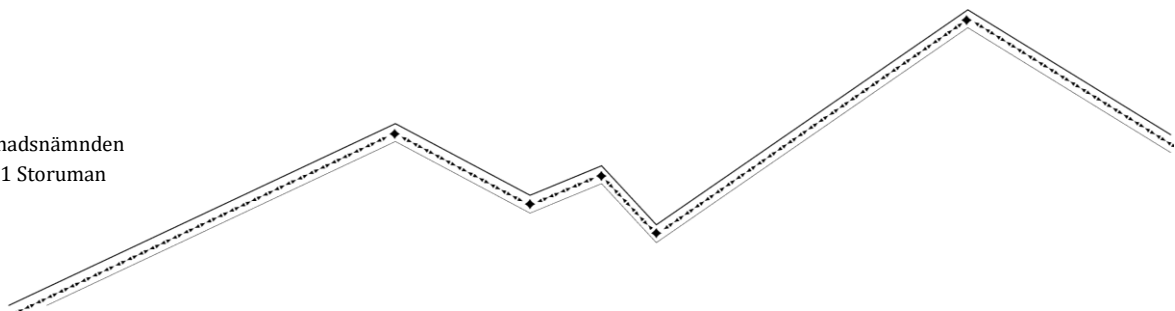
Kommunen behöver också visa på hur denna byggnation bidrar positivt till landsbygdsutvecklingen för att leva upp till lagkravet i miljöbalken som man hänvisar till. Kan man visa att det kommer att startas företag i bygden, att det blir bättre service eller utbud av tjänster på invånarna efterfrågar eller att de nya fastighetsägarna bidrar med skatteintäkter till kommunen?

Kommunens kommentar:

1. Kriterier för upphävande av lagstadgat strandskydd är inte uppfyllda

Varje tillkommande bostadshus, helårs- eller fritidshus, som ger underlag för service, är viktiga delar i en positiv landsbygdsutveckling. 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.

Det finns en tydlig tendens idag att skillnaderna mellan permanent boende och fritidsboende alltmer luckras upp. Vi har sett en tendens till ett ökat deltidboende i fritidshusen. De har ofta en sådan standard att det är möjligt att bo året runt i dem. De är belägna i vackra lägen eller på platser där man har sina rötter eller fritidsintressen. Fritidshusen blir en plats dit man flyttar för en tid eller för delar av året. Det finns inte heller något i lagstiftningen som styr hur byggnader ska användas. Detta ger möjligheter för en kommun som Storumans, där stora delar av kommunen är attraktivt för fritidsboende, att utveckla deltidboende i attraktiva lägen. Kommunen





prioriterar bl.a. skapande av nya bostäder generellt i kommunen och finns med som mål i den strategiska planen.

Området är utpekad i kommunens LIS-plan som antogs av Kommunfullmäktige den 29 april 2014. Den motivering som finns i LIS-planen avseende områdets lämplighet för landsbygdsutveckling är något översiktlig och innehåller ingen närmare redogörelse om hur lättnader i strandskyddet kan bidra till landsbygdens utveckling, förutom ovanstående. Det har heller inte framkommit något som tydligt talar för att kommunens redovisning och utpekande av området som ett LIS-område ifrågasätts. Länsstyrelsen har inte haft någon invändning mot utpekandet i samband med framtagandet av LIS-planen. Länsstyrelsen har inte heller uttalat sig i strandskyddsfrågan avseende denna detaljplan. Sammanfattningsvis så bedömer kommunen att denna exploatering med bostäder bidrar till utveckling av vår landsbygd. Beskrivning av strandskyddet och skäl till upphävandet ska tydliggöras i planbeskrivningen.

1 januari 2008 avskaffades fastighetsskatten på bostäder och ersattes av kommunal fastighetsavgift (som även omfattar fritidshus). Enligt statistik från arbetsgivar- och medlemsorganisationen Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) inbringade fastighetsavgifterna för Storumans kommun år 2019 drygt 19 miljoner kronor i intäkter. Prognos för 2022 är cirka 24 miljoner kronor.

2. Ingreppet i den lokala miljön blir alltför omfattande

Som det är beskrivet så ska den del av marken där byggnad ska placeras att yttlig torv, mulljord och eventuell förekommande silt schaktas bort innan grundläggning. Detta är inget unikt utan är vanlig åtgärd vid byggnation. Det innebär inte att hela planområdet ska kalavverkas och schaktas. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören som reglerar bl.a. hur man genomför exploatering med byggnation av vägar, diken m.m. 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 som är nödvändiga för att genomföra planen. Villkor under byggtiden ska även behandlas.

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.

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

Både kommunens och exploatörernas intentioner är att utformning av den tillkommande bebyggelsen ska ta hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur. Kommunen har därför vid framtagande av de bestämmelser kring utformning jämfört intilliggande detaljplan, "Detaljplan för del av Fastigheten Umasjö 1:44 samt delar av Umasjö 1:140 inom Storumans kommun, Västerbottens län," fastställd 1994-03-30. Kvartersmark närmast detta planområde tillåter tvåvåningshus, total byggnadsarea på 110 kvadratmeter, dock högst en sjättedel av tomtarealen. Endast en



huvudbyggnad om högst 80 kvadratmeter bruttoarea och komplementbyggnad om sammanlagt 30 kvadratmeter bruttoarea får uppföras på tomt. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,3 meter och för komplementbyggnad 2,4 meter.

Denna detaljplan tillåter max 140 kvadratmeter byggnadsarea vilket även inkluderar komplementbyggnad (garage/förråd). Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6 meter och för sluttningsvåning 9 meter från bottenbjälklag. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Nedan illustreras skillnad på hur man mäter byggnadshöjd och nockhöjd.

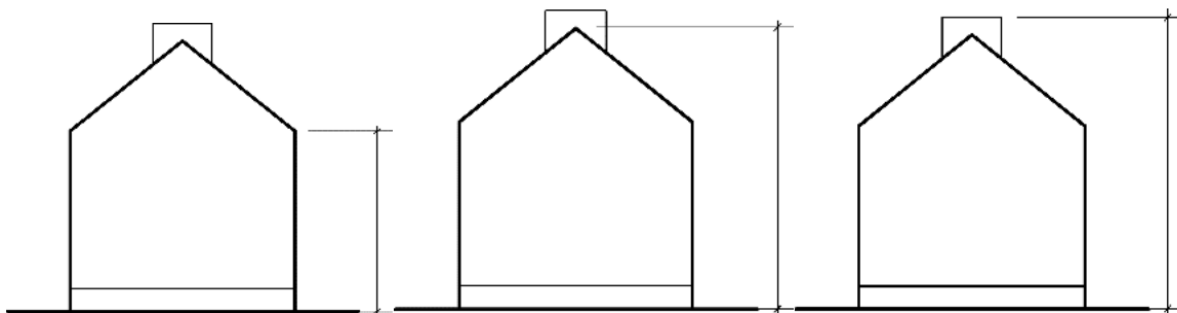


Bild från vänster framgår hur man mäter byggnadshöjd, bild i mitten avser nockhöjd och högra bilden avser totalhöjd. (källa: Boverkets rapport 2016:30, "Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal").

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 befintliga detaljplan, varken till ytan eller höjdmässigt.

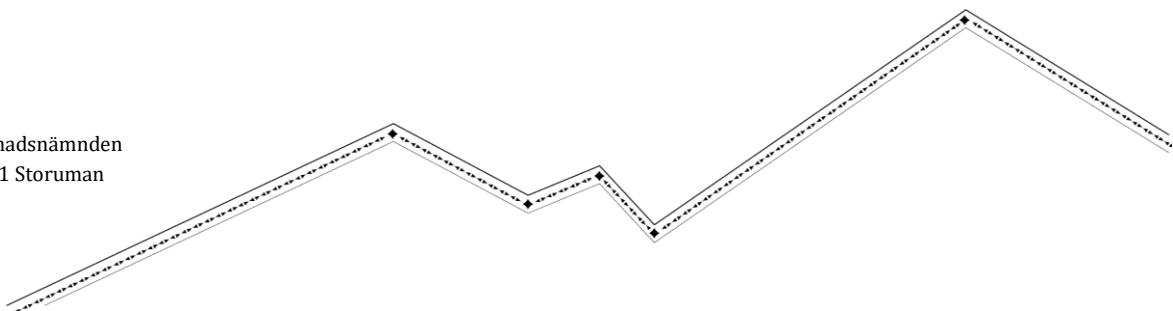
YTTRANDEN SOM INKOMMIT FÖR SENT:

Sakägare 2 (privatperson), inkom 2023-01-04:

Ber ber om at vidare av saken utsettes i og med at vi, hytte- og tomteiere har hatt for liten tid til å vurdere og komme med innvendinger i saken og at naboer ikke har fått tilsendt nødvendig informasjon i sakens anledning fra Storuman kommune og tomteiere.

Til orientering Storumans kommun:

Da vi kjøpte hyttetomt fra tidligere ägare hadde vi og lege fra Umeå ventet i flere år for å få kjøpe tomt i Umasjø, fordi tidligere ägare ikke uten videre kunne legge ut nye tomter på nedsiden av E12. Saken gikk til Sveriges Högsta Domstol som gav tillatelse til at det





kunne legges ut fem tomter på nedsiden av E12. Vi og lege kjøpte våre tomter i 1994 og hyttene ble ferdigstilt 1995.

Da vi senere kjøpe hytte tomter, ble de også forsikret at det aldri kom på tale å legge ut flere tomter, enn de fem tomtene som var lagt ut og solgt. Vi er kjent med at personer har spurt daværende ägare om ikke han kunne legge ut flere tomter øst for de tomter som er der i dag. Noe han og konen avsto. Også hytte eiere av tomter på nedsiden har spurt om tillatelse til å kjøpe mer areal, men avslått av tidligere ägare, med begrunnelse at det aldri skulle bygges mer på nedsiden av veien E12. Tomtefeltet skulle være ett stille og rolig område og ikke for mange hytter.

Område har et mangfoldig dyreliv, inklusive Jerv. Har endelig funnet bilder av Jerv spor som går langs vannkanten - vinterstid, vist meg i sin tid av tidligere ägare. At kommunen kan tillate at det legges ut nye hyttetomter i et område med villdyrstrekk av Jerven forståes ikke og ***jeg ber om at saken legges frem for Svensk miljömyndigheter før tomter legges ut.***

Det var en lovnad fra tidligere ägare om at det ikke skulle bygge flere hytter på nedsiden av veien. Så faller tidligere ägare bort, for flere år siden, og arvingene overtar «jord og grunn» i Umasjø. De får prosjektert flere hyttetomter på nedsiden (og på oversiden) av E12, mellom nåværende hytter og Uman vass draget. Et direkte brudd på lovnader vi som tomteeiere ble tilbudt/forelagt av tidligere ägare. Arvingene får holde seg til de avtaler vi som tomtekjøpere ble lovet. Selv om det nå er lov å bygge bygg nærmere vannkanten (vassdraget Uman) enn da saken ble avgjort i Högsta Domstolen – står lovnaden fra tidligere ägare ved lag – det skal ikke bygges mere på nedsiden av E12

Jeg anser at de planer som har fremlagt vil forringe (reducere) våre eiendomsverdi av hytten/eiendommen og ber exploatör komme med forslag til et erstatnings belöp for forringelse av verdien og fremtidig verditap av et svært attraktivt område neddiskontert f.eks over 20 år, 6% rente.. Jeg snakker her om betydelige belöp 1.500.000 - 2.000.000 kr. pr. hytte. ***Salg av eventuelt tomter vil også innebære at kjøper av tomt kan måtte tre inn i et eventuelt erstatningskrav dersom man ikke kommer frem til enighet med exploatören. Selger av tomter(ene) er pliktig å opplyse dette til en evt. kjøper at det kan komme til å bli fremsatt erstatningskrav mot kjøper av tomt dersom man ikke blir enige.***

- 1: Jeg må også be Storumans kommune vurdere om det nå med nye lover, forskrifter, etc. – vil ha tilbakende virkning kraft sett i forhold til tidligere Högste domstolen's vedtak.
- 2: Jeg tillater meg også å spørre om noen av saksbehandlerne i Storuman kommune er i slekt med exploatören. Saksbehandlerne vil da bli ansett som inhabil og saken må overlates og behandles på nytt av en sette forvaltning.
- 3: Dokumentene kan ikke være sent ut av Storuman kommunen på riktig måte, som sikrer at vi har fått nødvendige papirer og til rett tid.



- 4: Naust tomter er ikke tegnet inn på nåværende område tegning.
- 5: Vi har benyttet båtplass nedenfor Rukko-hytten, ved beke utløpet, og har hevd på å benytte plassen til å legge båt. Den har vi benyttet siden 1996.

Kommunens kommentar:

Kommunen opplyser at en tolkning av yttrandet har gjorts for å avgjøre om det tilhører någon av sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Kommunen har bedömt att yttrandet tillhör sakägare utifrån att personen som skrivit under har samma efternamn och samma bostadsadress som lagfaren ägare och att namnet förekommer i kommunens bygglovsarkiv m.m. Upplysningsvis anser kommunen att det är av vikt att uppge den fastighetsbeteckning man representerar samt att det framgår att även lagfaren ägare står bakom yttrandet.

Synpunkten som avser att för kort tid blivit avsatt för att bedöma och framföra invändning samt att nödvändig information inte skickats. Detta besvaras med att inbjudan till samråd skickades brevlades 18 november 2022 till alla berörda sakägare med information var planhandlingar finns tillgänglig samt information vem som kan kontaktas vid frågor. Samrådstid hölls från och med 22 november till och med 12 december 2022. Samrådstidens längd är inte reglerad i lag, men kommunen har bedömt här att 2 veckor och 6 dagar ansetts vara rimligt. Möjlighet finns att få förlängd tid om behov finns men då måste kommunen få kännedom om det.

Yttrandet hänvisar till behandling av ett ärende i Högsta domstolen som avser ett överklagande av fastighetsbildning av Umasjö 1:140 och en fastighetsreglering av en fastighet norr om sistnämnda fastighet. Lantmäteriets beslut juni 1988 om avstyckning och fastighetsreglering överklagades till Umeå Tingsrätt. Tingsrätten beslutade april 1989 att besvären lämnas utan bifall. Detta beslut överklagades vidare till Hovrätten för övre Norrland som beslutade juni 1989 att fastställa fastighetsdomstolens utslag (Tingsrätten). Även detta beslut överklagades vidare till Högsta domstolen som augusti 1989 inte fann skäl att meddela prövningstillstånd, vilket innebär att fastighetsbildning och fastighetsreglering enligt Lantmäteriets beslut vann laga kraft. Sammanfattningsvis har domen i Högsta domstolen ingen relevans till pågående planläggning av nya bostadstomter.

Dåvarande fastighetsägare av Umasjö 1:140 ansökte i början av 1990-talet om att få planlägga för fritidshustomter. En detaljplan antogs april 1993 av Storumans kommun, beslutet blev överklagat till Länsstyrelsen som avsåg överklagandet. Först i mars 1994 vann detaljplanen laga kraft. Detaljplanen gäller för bland annat fastigheten som kommunen tolkar att sakägare 2 representerar, kommunen bedömer att det är det som är orsaken till väntetiden som yttrandet hänvisar till.

Nuvarande ägare av Umasjö 1:140 ansökte 2021 om planbesked hos kommunen och ett postivt planbesked lämnades av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Det kommunen tittar på vid planläggning är om ett område är lämpligt att bebygga utifrån den markanvändning man tänker sig. Kommunen har ingen kännedom om vad



tidigare ägare har lovat och det finns ingen grund för att hänvisa till att område inte ska bebyggas med anledning av ett påstått besked från tidigare ägare. Förhållanden förändras över tid och andra ställningstagande görs. Att ett område inte är lämpligt för tomter kan istället vara till exempel att det inte är lämpligt utifrån markens beskaffenhet.

Kommunen ska i sin handläggning titta på det styrdokument som finns till grund. I detta ärende har vi dels den kommunövergripande översiktsplanen från 2011 och ett tematisk tillägg för Landsbygdsutveckling i strandnära läge från 2014 (LIS-plan), se vidare bedömning i planbeskrivningen som bland annat finns tillgänglig på kommunens hemsida, <https://www.storuman.se/kommun/Bygga-bo--miljo/Kommunens-planarbete/>

Det framhålls att området har ett rikt djurliv, bland annat järv som vandrar förbi vintertid nere vid strandkanten. Planförslaget tillåter bebyggelse närmare stranden än vad som tillåts idag men kommunen bedömer dock att påverkan inte blir mycket påtagligare än vad befintlig mänsklig aktivitet i området utgör i dagsläget. Se även kommunens kommentar under länsstyrelsens yttrande avseende rubrik "Naturvärden".

Det är en grundläggande rättighet att få kompensation för eventuell värdeminskning på grund av skador som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Att aktuell detaljplan innebär en värdeminskning som innebär att fastighetsägaren har rätt till ersättning bedöms dock inte sannolik i detta skede. Två begrepp i sammanhanget är "planskada" och "plannytta". Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. En planskada ska alltid beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens fjortonde kapitel.

Enligt kommunens mening finns det inte någonting som talar för att de föreslagna förändringarna kommer inverka negativt på befintliga fastigheters marknadsvärde. Tvärtom talar all erfarenhet för att ökad exploatering genererar högre marknadsvärden. Ersättningsanspråk anser kommunen inte är tillämpligt i detta fall.

- 1. Detta planförslag har inget att göra med Högsta domstolens dom från 1989, se ovan.*
- 2. Kommunens handläggare av detaljplanen har inget släktskap med exploatören/fastighetsägare av Umasjö 1:140.*
- 3. Angående utskick och samrådstermin, se ovan.*
- 4. Inga nya områden för båthus ska tas fram inom detta planområde Kommunen ska dock se över de servitutsavtal om båtplats som påpekats av sakägare 3 och 4.*



5. Område för båthus/båtplats finns utpekad i gällande detaljplan (vid bäckens utlopp) och ingår inte i detta planområde, se utdrag från gällande detaljplan nedan.



Sakägare 3 (2 privatpersoner), inkom 2023-01-10:

Eiere av vår eiendom har den 06.09.97 og 17.08 97 inngått avtale med dåvarande ägare om rett til båt plass/båthus på tomt som er regulert til formålet.

Se servitutsavtaler den. 06.09.1997, 17.08.97 og grunnkart av 07.09.1992

Hvis den nye detaljplanen blir godkjent, må det etter vår mening tas hensyn til dette i den nye grunnplanen, og eventuelt reguleres inn på nytt.

Kommunens kommentar:

Kommunen takkar for lämne opplysningar. Vi har efter beställning den 3 november 2022 mottagit bland annat detta servitutsavtal från Riksarkivet den 24 november 2022. Kommunen tolkar det som att en plats for båt plass, inte båthus (i enlighet med servitutsavtalet) i södra delen av planområdet ska pekars ut, se kartutdrag från servitutsavtalet nedan. Upplysningsvis måste den befintliga stigen som sträcker sig över en fornlämning flyttas.



Sakägare 4 (privatperson), inkom 2023-01-10:

Identiskt yttrande som sakägare 3.

Kommunens kommentar:

Se kommunens kommentar under sakägare 3.