



SOLSIDAN

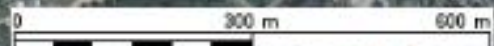
# PM Upphävande av strandskydd

Underlag till detaljplan för bostäder vid Solsidan  
i Storumans tätort  
Upprättad 2022-09-15



CENTRUM

Dnr: 2016.553-313



**Storumans  
kommun**

LUSPIE



## Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Utredningens syfte</b> .....	<b>5</b>
<b>Helhetsperspektiv</b> .....	<b>5</b>
<i>Attraktivt boende/folkhälsa/hållbar utveckling</i> .....	<i>5</i>
<b>Områdets läge</b> .....	<b>8</b>
<b>Planförslag</b> .....	<b>9</b>
<b>Landskapsbild</b> .....	<b>9</b>
<b>Slutsats gällande det särskilda skälet att området behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse</b> .....	<b>10</b>
<b>Intresseavvägning</b> .....	<b>11</b>
<b>Redogörelse av alternativa platser</b> .....	<b>13</b>
<i>Kommunägd mark i Storumans tätort</i> .....	<i>14</i>
<i>Privatägd mark i Storumans tätort</i> .....	<i>18</i>
<i>Riktlinjer för bebyggelsestruktur och förtätning enligt FÖP</i> .....	<i>19</i>
<b>Medverkande i framtagande av detta PM</b> .....	<b>22</b>



## **Inledning**

Detaljplanen för bostäder på Solsidan, Saljesnäset, syftar på att möjliggöra byggande av attraktiva bostäder då boendets kvalitet har kommit att spela en allt viktigare roll i samhällsutvecklingen under senare tid. För att bland annat kunna nyrekrytera och behålla viktiga nyckelpersoner för orten Storuman har möjligheten att kunna erbjuda attraktiva bostadsalternativ bedömts som viktig för kommunen.

Till skillnad från växande tätorters definition av attraktiv planläggning skiljer sig "attraktivitetsmålet" i glesbygd, det är väsentligt smalare, det vill säga vi behöver gå längre för att en tomt ska vara attraktiv. Vi har som exempel lediga tomter som ingen vill bebygga. Vi har genom regelbundna möten med medborgare god kännedom om vilken typ av attraktivitet som måste till för att människor ska ta det ekonomiska beslut/risk som behövs i områden med svag bostadsmarknad utan de bostadspolitiska verktyg som finns i exempelvis städer. Detta är ingen nyhet att det skiljer mellan stad och land och därmed också skäl varför Landsbygdsutveckling i strandnära läge uppkommit. Just området Solsidan har vi samrått med Länsstyrelsen och förklarat detta under flera år. Vi önskade även utpeka detta som ett s.k. LIS-område men det var för tätortsnära varför vi menar att detta ska ses som ett alternativ till LIS-områden utanför tätorten. Det finns inga jämförbara alternativ inom tätorten. De tänkbara alternativlägena befinner sig utanför tätorten där inte samhällsservice kan erbjudas på ett kostnadseffektivt eller hållbart sätt. Kommunen kan exempelvis inte erbjuda inkoppling på kommunal infrastruktur eller erbjuda säkra skolvägar för oskyddade trafikanter utan transportbehov finns.

Enskilds rätt till stranden/sjön kommer det finnas goda förutsättningar att tillgodose trots kommunens detaljplan. Det finns flera närbelägna platser och stråk som erbjuder samma värden som finns här. Det är kommunens avsikt att strandkyddets syfte ska kunna tillgodoses i och med planering av en fortsatt strandpromenad för det rörliga friluftslivet som kopplar an till redan befintlig strandpromenad. Det är en väsentlig förbättring av nuläget då det bitvis är ett svårtillgängligt bitvis vattensjukt område. Kommunen har tagit fram en friluftskarta där stråk likt detta knyts ihop för att stärka det tätortsnära friluftslivet. Större delen av året finns även möjlighet att utöva friluftsliv på isen och på stranden som är bred på grund av regleringen av Storumansjön (Umeälven).

Storuman är ett lågexploaterat område där naturupplevelser är tillgängligt ofta direkt från det egna hemmet. Det finns dessutom flera närbelägna och mer lättillgängliga platser och stråk som erbjuder samma eller ännu högre naturvärden än vid det planerade bostadsområdet.

Saljesnäsets udde omgärdas av bebyggelse mot E12, dess status som rekreationsområde behöver inte hävdas på samma sätt som vanligt eftersom det ligger inklämt mellan Sockerbackens detaljplan, Saljesnäsets bebyggelse och avslutas mot en grund vik in mot Europaväg 12. De åtgärder vi föreslår kommer förbättra tillgängligheten.



Storuman är en mindre kommun, planområdet utgör i proportion, det vill säga med våra mått ett större område med långsiktiga fördelar för vårt samhälle. Vi behöver en omställning som innefattar avveckling av gamla bostäder och skapande av nya.

Bostäders läge bedömer vi är av yttersta vikt för att behålla medborgare och få dem att trivas.

Tomas Mörtzell  
Kommunstyrelsens ordförande

Peter Persson  
Koncernchef



## Utredningens syfte

Syfte är att redogöra förutsättningar för upphävande av strandskydd inom delar av planområdet. Utredningen utgör ett underlag till detaljplan.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Planområdet omfattas av generell strandskydd 100 meter upp på land från stranden vid Storumansjön, Luspviken (Umeälven).

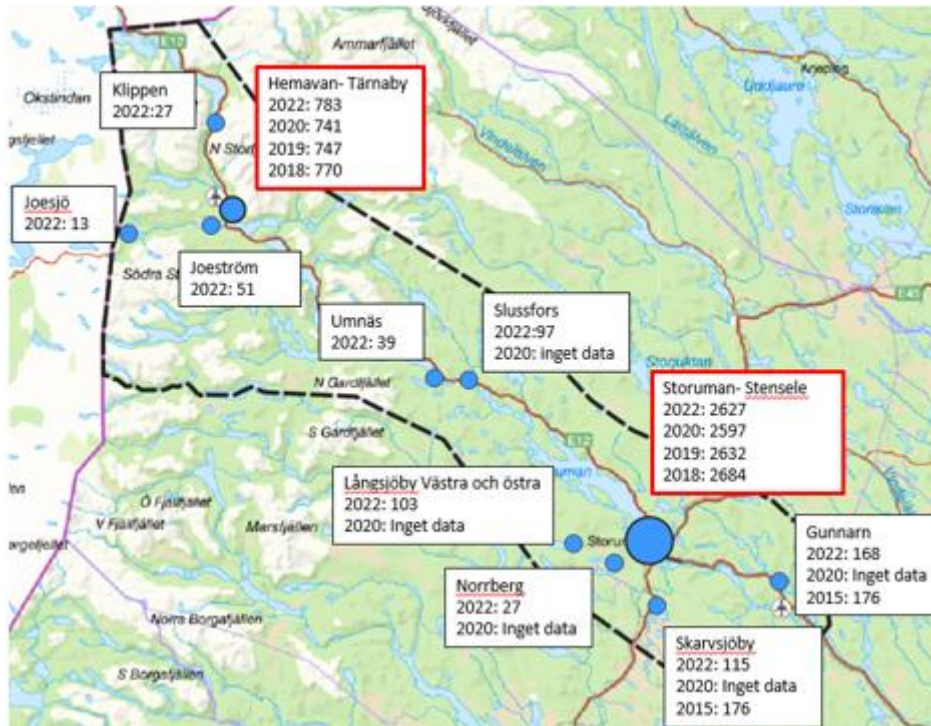
Upphävande av strandskyddet sker genom planbestämmelser i detaljplanen. Kommunen anger i planbeskrivningen att särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet bedöms föreligga enligt 7 kap. 18c § punkt 5 i miljöbalken (ett angeläget allmänt intresse).

Bostadsbyggande är en långsam och kostsam process som kräver ett långsiktigt perspektiv. Det innebär ett betydande ekonomiskt risktagande, vars ekvation sällan gynnar svaga bostadsmarknader/svaga kommuner. För att någon ska ta ett sådant beslut krävs det mer av en tomt än att det just är en ledig tomt. Tillgängliga lediga tomter finns på vår marknad sedan mitten av 80-talet när exempelvis angränsande Saljesnäsets senaste delområde byggdes ut. Att de tillgängliga lediga tomterna tyvärr inte är attraktiva bevisas av att de har stått obebyggda i flera decennier vid det här laget.

## Helhetsperspektiv

Ett led i att bryta den framträdande utflyttningstrenden från kommunen är att bejaka den utflyttningsprocess vi ser från mindre tätorter och byar till tätortsområden som Storuman. Vi må se en nettoutflyttning och en högre grad av exploatering i kommunens västra delar, men det är även strategiskt viktigt för kommunen att bejaka den mindre tillflyttning som vi ser till Storuman och Stensele. Det är mycket betydelsefullt för Storumans kommun att kunna tillföra eftertraktade tomter på marknaden i Storumans tätort för att stimulera denna tillflyttning på sikt. En hållbar befolkningsutveckling i Storumans kommun innebär att både den västra och östra delen av kommunen ser utveckling på bostadsmarknaden.

I det här fallet behöver frågan om strandskydd ses utifrån ett större perspektiv då undantag är en möjlighet för kommunen att på sikt verka för både social- och ekonomisk hållbarhet. Att skapa nya attraktiva lägen gynnar samhället ur en ekonomisk synvinkel samt individens möjlighet till att finna en plats att bosätta sig och trivas. En ökad inflyttning till Storumans tätort innebär mer underlag för samhällsservice med närhet till centralort och motverkar därmed utmaningen med att tillgodose invånare med samhällsservice. Geografiska avstånd utgör alltså en betydande utmaning för att tillhandahålla en god samhällsservice. På så vis är ett undantag från strandskyddet i det här fallet viktigt utifrån individens perspektiv att trivas på en attraktiv plats men även för Storumans kommuns utveckling som helhet.



Befolkningsstatistik.

### **Attraktivt boende/folkhälsa/hållbarhet utveckling**

De värden som brukar vara eftersökta är ofta sjöutsikt, strandnära läge, solläge och/eller utsikt där inte skog eller liknande kan avverkas. Det framhålls vidare som attraktivt att ha nära till fritidssysselsättningar och skola. Dessa lägen medför ett högre värde på fastigheten och kan göra investeringen enklare att genomföra då man kan räkna med ett lite högre marknadsvärde på det hus man flyttar in i. Tätortsnärheten är också viktig. Den ger möjlighet för barnen att ta sig till skolan för egen maskin och föräldrar kan gå eller cykla till arbetsplatsen, vilket också ger samhällsvinster både ur miljösynpunkt och för folkhälsan då muskeldrivna transporter naturligtvis är att föredra i alla sammanhang där de är möjliga.

Den största anledningen för många att bo i eller flytta till vår kommun är möjligheten till att vistas i och uppleva naturen under de skiftande årstiderna. Detta är till nytta och glädje både för vuxna men kanske framför allt för barn som ska växa upp i området. Dessa tomter skulle ge tillgång till sådana högt uppskattade och eftersökta värden utan att på något materiellt sätt minska resten av samhällets tillgång till de naturvärden som finns längs Umans norra strand. På detta sätt stärks viktiga aspekter av både miljömässig och social hållbarhet i samhället. Dessa två måste dock också samexistera med en ekonomisk hållbarhetskalkyl, som bevisligen inte har kunnat skapas med de befintliga lediga tomterna i Storumans tätort. Kommunen är starkt övertygad om att etableringen av området Solsidan skulle vara en avgörande faktor för att kunna nå över den ekonomiska tröskeln och leda till nybyggnationer, något som inte skett på trettio år.

Vem planerar vi för? Vi bedömer att flyttkedjor i Storumans initieras med att unga börjar med en mindre egen lägenhet för att sedan flytta till större lägenhet kanske med samboförhållande, sedan villa och möjligen en andra villa innan flytt till anpassad lägenhet och särskilt boende på livets höst. Den familj som står inför idén att bygga villa i Storumans bedömer vi är i 40–55 års



ålder på toppen av sina yrkesliv, de har kanske hemmaboende eller utflyttade barn och en god ekonomisk situation men är ändå beroende av bostadslån för genomförandet.

Byggaktörerna räknar på lönsamhetsmått för investeringar likt detta och vi har trots allt inga aktiva projekt i Storumans tätort sedan 90-talet. Dessa senaste projekt fick dessutom sedermera övertas av Storumans kommun som gått i borgen för dem. Mindre kommuner med svaga bostadsmarknader kan behöva speciellt mycket stöd och viss särbehandling, vi bör inte jämföras med högexploaterade starka kommuner. Attraktivitetsmått för en kommun kan exempelvis beräknas utifrån inrikes inflyttning där Storumans kommun tyvärr är en utflyttningkommun vars trend vi aktivt arbetar för att bryta. Möjligen skulle vårt resonemang stärkas av en kvalitativ intervjustudie vilket såklart kan genomföras om Länsstyrelsen finner det nödvändigt.

Boende och närmiljö är ett centralt område för att uppnå en god och jämlik hälsa. Bostaden är en viktig plats för återhämtning, vila och rekreation. En sund, trygg och trivsamt boendemiljö är ett grundläggande mänskligt behov och påverkar övriga delar av livet. Att känna sig trygg i sitt boende har betydelse för viljan och lusten att vistas utomhus i närområdet

De nationella folkhälsomålen nämner inom boende och närmiljö att *"tillgång till en god och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som ger samhällliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och jämlik hälsa"*. Där ett av fokusområdena är: *Bostadsområden som är socialt hållbara.*

Storumans kommuns folkhälsopolitiska program, som är kopplat till de nationella folkhälsomålen gör gällande att: *"Storumans kommun ska verka för en sund och god boendemiljö inom sina kommunala fastigheter samt verka för en god närmiljö för medborgarna i syfte att stärka kommunens attraktivitet genom bland annat: Planera för en hälsofrämjande närmiljö vid om- och nybyggnad av bostadsområden."*

Bostadsområdet Saljesnäset udde möjliggör dessa förutsättningar som nämns ovan, då det finns möjlighet att använda närliggande infrastruktur så som stigar och leder samt vägar för att inom rimligt avstånd ta sig till kollektivtrafik, fritidsaktiviteter, skola, affärer och jobb på ett tryggt och säkert sätt. Detta möjliggör att medborgare, från barn till seniorer, kan ta alternativa färdmedel till och från fritidsaktiviteter, jobb och skola. Dessutom finns det tillgång till rika naturupplevelser runt om Bostadsområdet Saljesnäset udde oavsett tidpunkt på året.

Sammanfattningsvis konstaterar vi att planområdet Solsidan kommer att bli attraktivt för boende och några av faktorerna har en stark koppling till hållbar utveckling och folkhälsa.

Utdrag från kommunens fastställda Strategiska plan (2020-2023):

***"Vår vision – "Storumans kommun ska utveckla hållbar tillväxt som genererar välstånd, trygghet och god folkhälsa till medborgarna.***

*Här går det att lyckas och må bra. Vi är en hållbar kommun för alla att bo, leva och verka i med goda förutsättningar för utveckling i en god livsmiljö.*

*Alla, som är eller vill bli kommuninvånare, har förutsättningar att skapa sig ett gott och tryggt liv nära naturen med goda kommunikationer och möjligheter till meningsfulla aktiviteter och upplevelser samt sysselsättning på en bred arbetsmarknad."*

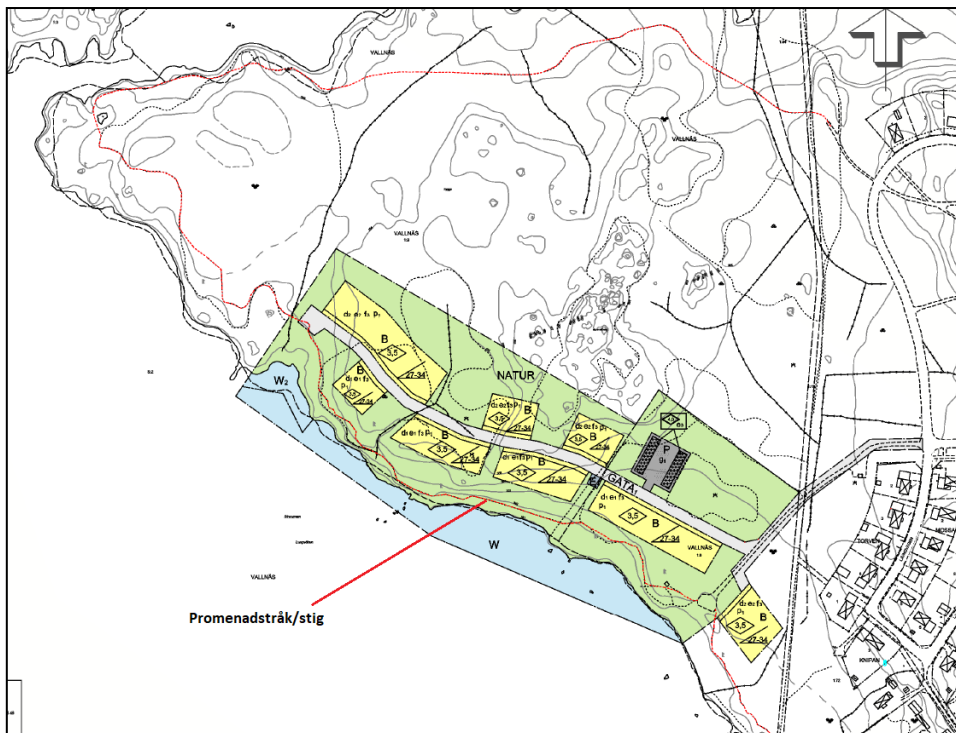


### Områdets läge

Området ligger vid Saljesnäset intill Storumansjön, Luspviken (Umeälven), cirka två kilometer norr om Storumans centrum och strax väster om befintligt villakvarter. Planområdet omfattar cirka 8 hektar.



Orienteringskarta.



Utdrag från plankartan (samrådshandling) där strandpromenadens sträckning framgår.





## Planförslag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra attraktiva tomter för 14 nya bostäder vid Luspvikens strand, Saljesnäset. Storumans kommun vill skapa förutsättningar för attraktiva bostäder som är lätta att nå via befintliga skolvägar och närhet till service av olika slag. I planförslaget har stor hänsyn tagits till den befintliga strandpromenaden som sträcker sig efter strandkanten och de fornlämningar som finns i området.

Storumans kommun behöver utveckla ett nytt bostadsområde i centralt läge som är av strategisk betydelse för kommunens arbete med långsiktig hållbar tillväxt och bebyggelseutveckling. Solsidan ska ses som kvarterstruktur för bostäder och samtidigt göra strandområdet tillgängligt och attraktivt för rekreation. För att kunna utveckla Storumans samhälle på det sätt som bedöms som sammantaget bäst behöver strandkyddet upphävas inom delar av planområdet. Med närhet till natur, rekreation, centrum och med gång- och cykelavstånd till skola ger detta område långsiktiga fördelar för Storumans ort. Ett flertal utredningar har tagits fram som underlag till planarbetet, till exempel arkeologisk utredning och en undersökning av naturvärdena i området.

Detaljplanen syftar även på att säkra allmänhetens tillgång till strandområdet och bevara goda livsvillkor för djur – och växtlivet genom att spara väsentliga delar av skogens ekologiska funktioner och naturvärden, planlägga befintlig strandvegetation och fri passage som [NATUR]. Naturområdet längs med stranden är cirka 30 meter bred i sin smalaste del och bedöms därför inte motverka strandkyddets syfte om att säkra allmänhetens tillträde till strandområdet. Detaljplanen reglerar att kvartersmarken närmast stranden ska förses med staket, häck eller liknande vid fastighetsgräns. Avsikten är att få en avgränsning mellan de privata tomterna och naturområdet där allmänheten fortsatt ska ha tillträde samt att minimera risken med fastighetsägare privatiserar utanför sin egen tomt och mot stranden. Släppen [NATUR] mellan tomterna ska ses som ekologiska korridorer och möjliggöra ytterligare åtkomst till stranden.

## Landskapsbild

Strandnära bostäder och promenadstråket längs vattnet tillför värden till stads- och landskapsbild för Storumans tätort som helhet. En inramning av Luspviken med strandpromenad och bostäder med god form-, färg- och materialverkan ger en skärgårdskänsla som sträcker sig från Badsjön och ut i Luspviken. Inramningen förlänger strandpromenaden vilket är en omtyckt mötesplats för invånare längs sjökanten och vitaliserar båtlivet. En förlängning av strandpromenaden intill bebyggd miljö ger även en känsla av trygghet i möten med andra människor i större utsträckning än att mötas i skog.



*Bild tagen efter strandpromenaden.*



*Bild tagen från Stenseleberget med utsikt över Storumansjön.*

### **Slutsats gällande det särskilda skälet att området behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse**

Kommunen bedömer att en förtätning av kvarteret vid Saljesnäset och Storumans tätort med detaljplanen Solsidan med ca 14 nya bostäder i attraktivt läge skapar ett underlag som behövs i det läge kommunen befinner sig med en bland annat en expansionsfas där många miljarder investeras i kommunen. Under perioden 2010–2015 har kommunen attraherat industriinvesteringar i storleksordningen 6 miljarder kronor, bl.a. en av norra Europas största vindkraftspark, och fler projekt står på tur att realiseras de närmaste 10–15 åren. Detta kan innebära inflyttning och befolkningstillväxt, varför kommunen behöver förbereda sig genom proaktiv bostadsplanering.

Trots befolkningsminskning råder det bostadsbrist i tätorten och få hus kommer ut till försäljning. Kommunens flyktingmottagande, de olika satsningarna i kommunen och det faktum att permanentus köps för att tjäna som fritidshus bidrar till detta. Småhuspriserna har stigit med 8 % under perioden 2010–2014, vilket är mest i Västerbottens inland. Det finns i dagsläget lediga tomter att bebygga men med anledning av en svag bostadsmarknad, bedöms att det krävs attraktiva lägen för att privatpersoner ska investera.



Utöver behovet av denna tätortsutveckling som är ett angeläget allmänt intresse måste kommunen kunna visa att exploateringen inte kan ske någon annanstans; *att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.* Se vidare under rubriken **Alternativa platser**. Det visar att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig utanför strandskyddat område för att tillgodose det angelägna allmänna intresset av att uppföra bostäder inom detaljplanen Solsidan. Planområdet behöver därmed tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området i enlighet med **7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken**.

### **Intresseavvägning**

I regeringens proposition 2008/09:119 s. 54 anges följande av intresse. ”En annan omständighet avser en situation då det område som undantaget från strandskydd avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. I vissa situationer kan det vara rimligt att ge företräde åt ett sådant intresse även om strandskyddsintresset kan skadas mer än obetydligt. För att det ska vara fråga om ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden **långsiktigt ge fördelar för samhället**. Det kan exempelvis vara fråga om att genomföra olika typer av infrastrukturprojekt, **åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling**, åtgärder för handikappade eller åtgärder som betingas av naturvårdsintressen, andra miljöintressen eller kulturhistoriska intressen inom strandskyddsområdet. En förutsättning är att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Avvägning mot områdets skyddsvärden kan i vissa fall innebära att det saknas förutsättningar för ett undantag trots att de angivna skälen finns.”

För att kunna väga intresset av att bevara strandskyddet inom området mot kommunens intressen av att utveckla tätorten Storuman, har konsekvenserna av planens genomförande på strandskyddets syfte belyst för att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten samt strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden.

En inventering av planområdets naturvärden genomfördes 15 november 2022 och beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen. Inga skyddsvärda arter har hittats och sammanfattningsvis bedöms planens påverkan på naturvärdena bli liten och påverkan på rekreativvärdena bli försumbar. Det finns områden med höga värden för strandskyddets syften alldeles intill planområdet.

Bostadsbebyggelse vid Solsidan är angelägen för kommunen och orten Storuman. Storumans kommun har liksom stora delar av övriga inlandet låga priser på permanentus. De låga priserna gör att bankerna värderar fastigheterna under byggnadskostnaderna och nekar lån till byggandet.

Storumans samhälle har lediga tomter men det har inte varit efterfrågan på dem på cirka 20 år då de inte varit att betrakta som attraktivt boende. I det expansiva skeendet som kommunen befinner sig i finns behov av att kunna erbjuda möjligheter till tomter med attraktivt strandnära läge. Detta område har inte tidigare i planeringen varit lokaliserat för permanentboende. Till stor del därför att marken mellan det område som nu föreslås och Storumans samhälle består av blockig och fuktig terräng. Men området inom strandskyddet består av mark lämplig för bebyggelse med befintliga trevliga stigar vid vattnet.



I vägningen av de olika allmänna intressena enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för föreslagen bostadsbebyggelse här väga tyngre än strandkyddsintresset.

Planområdet innebär ingen inskränkning av tillgången till strandområden. Fri passage enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken är fortfarande möjlig.



### Redogörelse av alternativa platser

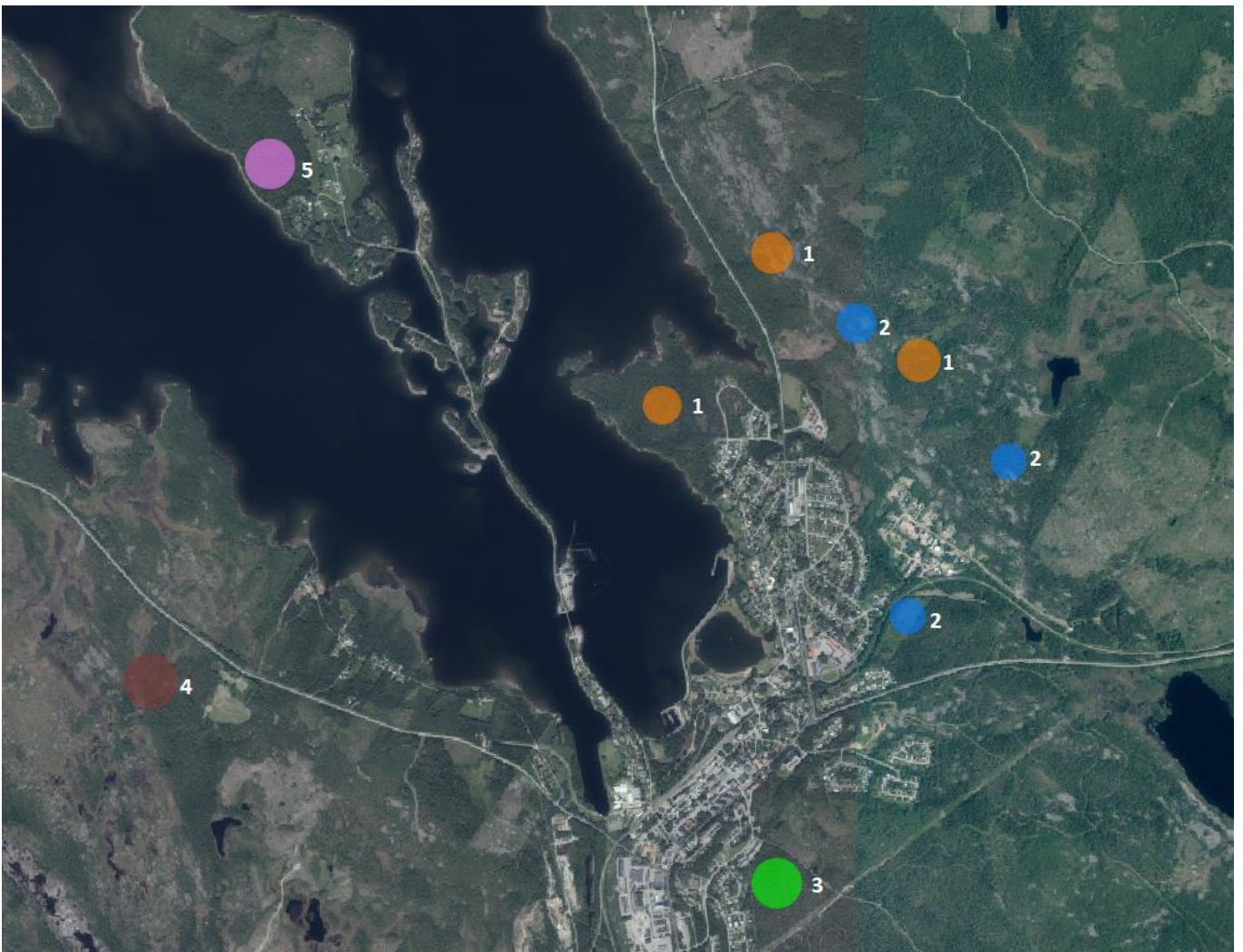
Storumans kommun har undersökt om det finns något område inom Storumans tätort lämpligt för attraktivt område för bostäder - motsvarande den i detaljplanen för Solsidan - som ligger *utanför* strandskyddat område.

Områden som inte är aktuella:

- Andra områden som omfattas av strandskydd eller där strandskydd inträder.
- Ytor som uppenbart är för små för att motsvara detaljplaneområdet för Solsidan.
- Områden som ligger för långt från skola och centrum.

Genomgång av kvarvarande områden har gjorts utifrån följande aspekter:

- En sammanhängande yta motsvarande Solsidans byggbara yta, eller större.
- Topografi. Det är inte lämpligt att bygga på vissa branta, bergiga platser, men inte heller lågpunkter (klimatpåverkan och ekonomi).
- Riktlinjer för bebyggelsestruktur och förtätning enligt FÖP.
- Gång- och cykelavstånd till skola och service.
- Områden som har betydelse för till exempel närrekreation.





Nedan bedöms områdena **1, 2, 3** och **4** utifrån lämplighet för alternativ lokalisering på kommunägd mark av attraktiva områden för bostäder. Området **5** avser privat mark som är utpekad som reservmark i gällande FÖP.

***Kommunägd mark i Storumans tätort***

**1. VALLNÄS 1:3** med tre olika skiften i norra delen av tätorten.



Skifte 1 ligger öster om befintlig kvartersmark. Delvis ett låglänt/surt område och delvis inom blockig terräng, ej lämpligt att bebygga. Ingen koppling finns till kommunal infrastruktur eller säkra skolvägar för oskyddade trafikanter. Det bedöms bli orimligt dyrt att planlägga och bygga den infrastruktur som krävs.

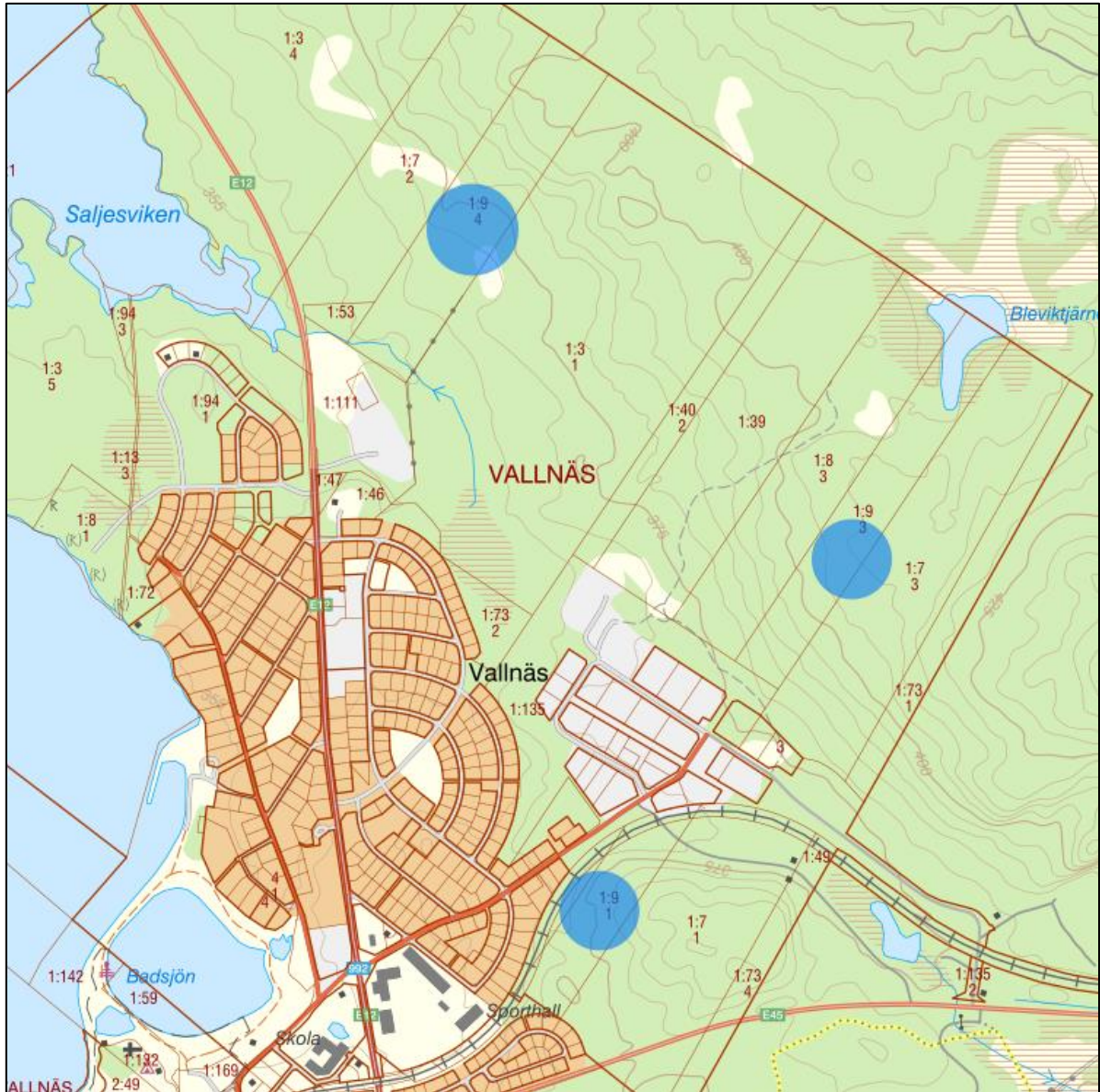
Skifte 4 ligger öster om väg E12 och skulle kräva anläggande av ny utfart till E12. Ingen koppling finns till kommunal infrastruktur eller säkra skolvägar för oskyddade trafikanter. Det bedöms bli orimligt dyrt att planlägga och bygga den infrastruktur som krävs.

Skifte 5 är berörd för planområdet Solsidan. Att förlägga bostäder utanför strandskyddat område bedöms inte lämpligt utifrån markens beskaffenhet då den består av dels av blockig och fuktig terräng. Det bedöms bli orimligt dyrt att planlägga och bygga den infrastruktur som krävs. Utanför strandskyddat område anses inte heller vara tillräckligt attraktivt som planens syfte avser.



**Alternativa lokaliseringar på dessa skiften anses inte bli tillräckligt attraktivt som är kommunens syfte med planeringen. Det bedöms bli orimligt dyrt att bygga den infrastruktur som krävs.**

**2. VALLNÄS 1:9** med sina tre olika skiften i nordöstra delen av tätorten.



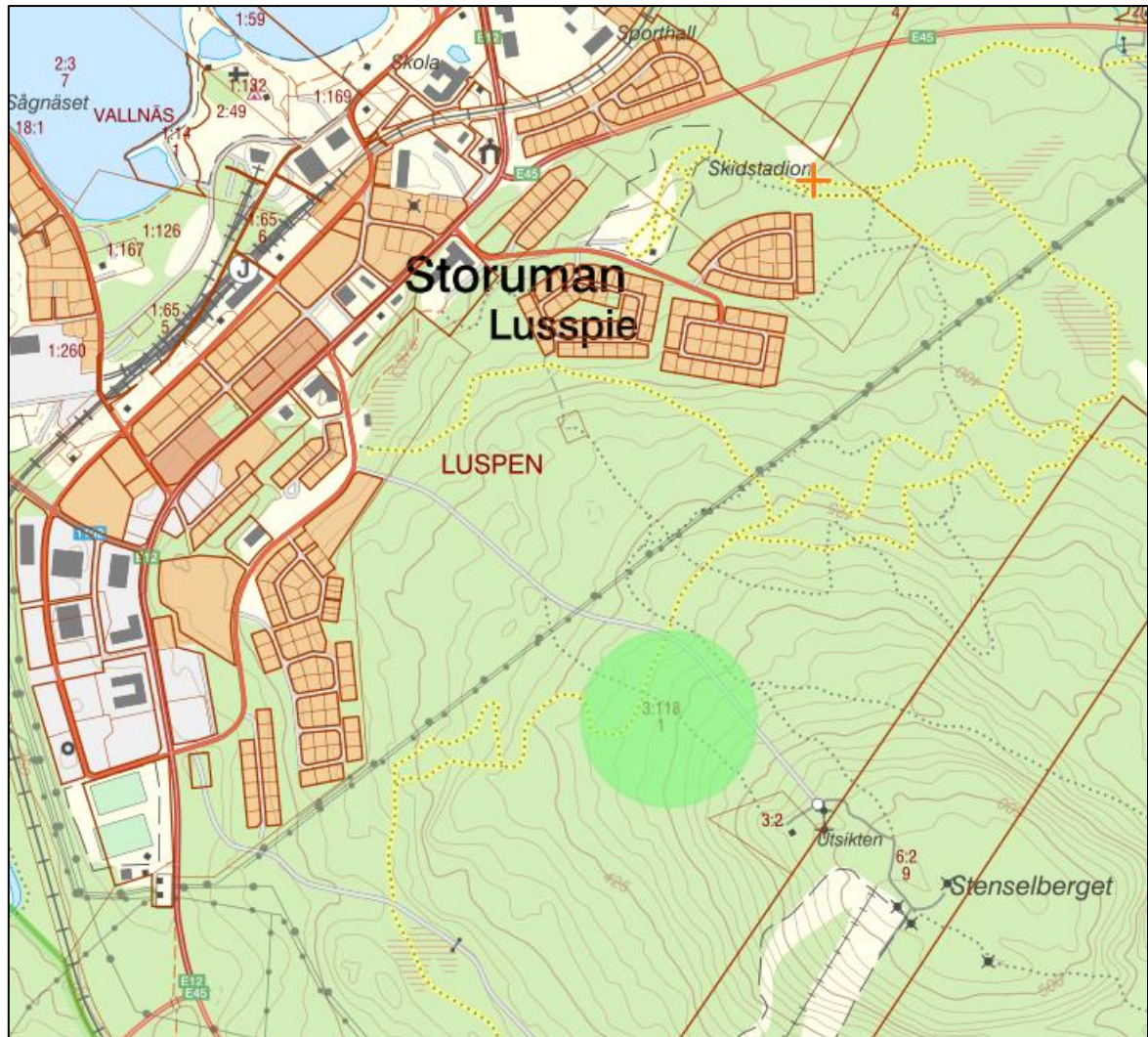
Skifte 1 ligger intill järnvägspår (Inlandsbanan). Ett kvarter som placeras där skulle få mycket liknande kvaliteter som de obebyggda tomter som redan finns sedan lång tid tillbaka, vilka alltså visat sig inte tillräckligt attraktiva för bebyggelse. Delar av området används som rekreation och som friluftsområde för Vallnässkolan (orienteringsområde). Bedömningen görs att det krävs en ny utfart till väg E45 samt angränsar till ett industriområde (Norra industriområdet) som även kommer att utökas enligt gällande detaljplan. Skifte 3 ligger perifert och nordöst om ett industriområde (Norra industriområdet).



Skifte 4 ligger perifert, se även kommentar under Vallnäs 1:3, skifte 4.

**Alternativa lokaliseringar på dessa skiften anses inte lämpliga, dels för att det saknas koppling till kommunal infrastruktur eller säkra skolvägar för oskyddade trafikanter, dels för att lokaliseringarna inte är tillräckligt attraktivt, som är kommunens syfte med planeringen.**

**3. LUSPEN 3:118** i den sydöstra delen av tätorten.



Området ligger i ett brant läge och lutar mot nordväst. Stora delar används som rekreation, bl.a. elljusspår och är tätortsnära område som används mest för idrottsaktiviteter.

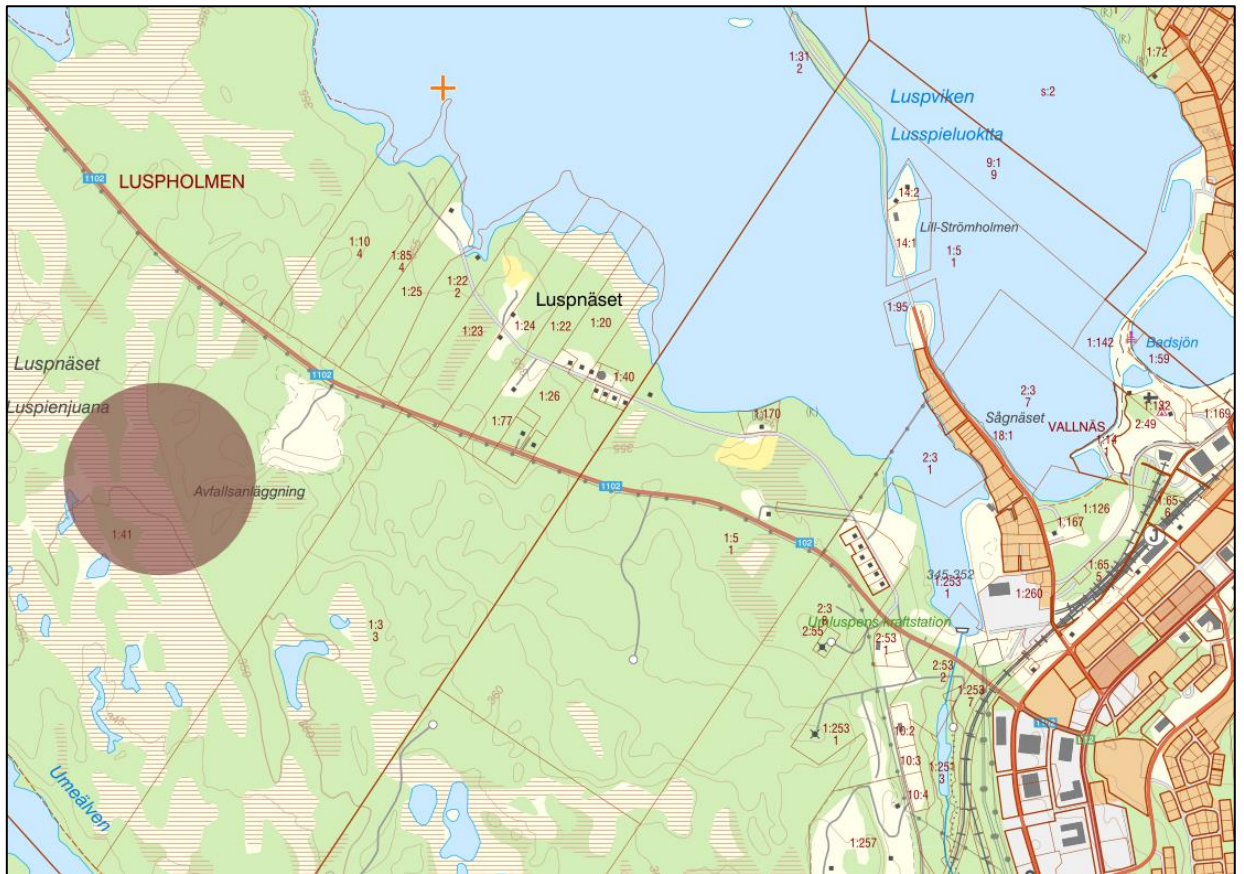
**Kommunen bedömer att lokaliseringen inte har de kvalitéer som krävs för att attraktiva tomter med koppling till kommunal infrastruktur eller säkra skolvägar för oskyddade trafikanter.**

Se vidare rubrik **Riktlinjer för bebyggelsestruktur och förtätning enligt FÖP.**





**4. LUSPHOLM 1:41** väster om tätorten.



Området ligger perifert och efter väg 1107 och på fastigheten finns en nedlagd avfallsanläggning. Det pågår även undersökningar om platsen kan vara lämplig för en solcellspark.

***Ingen koppling finns till kommunal infrastruktur eller säkra skolvägar för oskyddade trafikanter. Det bedöms bli orimligt dyrt att planlägga och bygga den infrastruktur som krävs.***



### ***Privatägd mark i Storumans tätort***

På grund av tätortens placering intill Umeälven och vid foten av Stenseleberget finns få attraktiva platser att placera ny bebyggelse. Då syftet med denna exploatering är att få till attraktiva tomter med gångavstånd till centrum och skola konstateras att det inte finns alternativa platser på privatägd mark som har efterfrågade kvalitéer.

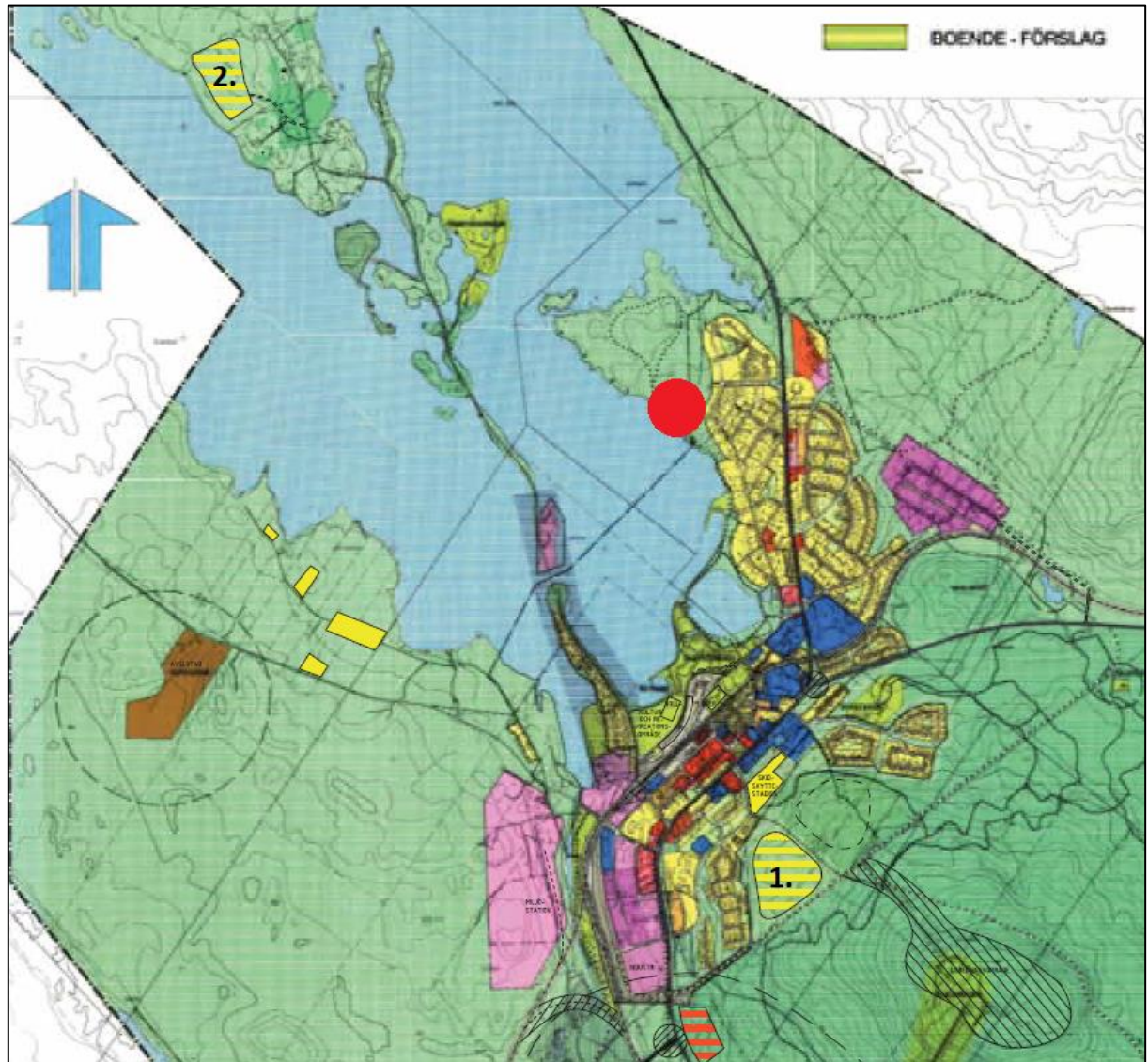
Storumans samhälle är utbyggt med bostäder huvudsakligen i norra och östra delen. Södra och västra delen innehåller industrier och uppfyller inte kraven för attraktivt boende.

Väster om utloppet från Storumansjön finns ingen kommunal service och inga säkra vägar till skola samt är påverkat av regleringen av älven.

Luspholmarna är väldigt vackra och speciella till sin natur men är inte lämpliga för byggnationer av Solsidans omfattning. En stor del av holmarna är vattenskyddsområde och det finns inget kommunalt VA eller lämpliga vägar.



**Riktlinjer för bebyggelsestruktur och förtätning enligt FÖP**



Utdrag från FÖP Storuman/Stensele från 2011. Röd cirkel illustrerar Solsidans lokalisering.

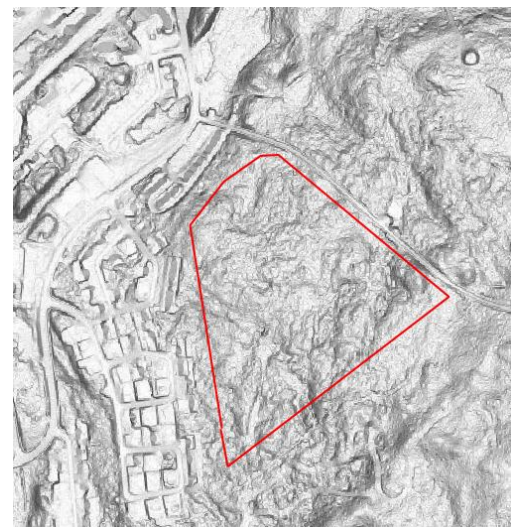
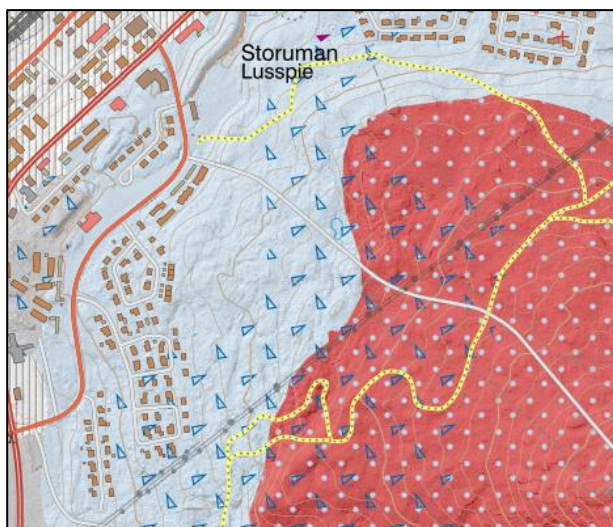
**Område 1** (kommunägd mark, Luspen 3:118)

Enligt gällande FÖP är ett område inom fastigheten utpekad som förslag till boende. Området ligger efter Utsiktsvägen (numera Björn Ferrys väg), strax sydöst om befintligt flerbostadshus.

I FÖP anges att "som framgått av tidigare analyser har boendets kvalitet kommit att spela en allt viktigare roll i samhällsutvecklingen under senare tid. För att bland annat kunna nyrekrytera och behålla viktiga nyckelpersoner för ortens framtid har möjligheten att kunna erbjuda attraktiva bostadsalternativ bedömts som viktig." I planen redovisas ett förslag till bostadsområde utefter nedre delen av Utsiktsvägen som både erbjuder bekväm närhet till befintlig service och milsvid utsikt ut över sjön Storuman och upp mot fjällvärlden."



Markens förutsättningar är inte utredd i samband med FÖP utan ligger som ett förslag till boende. Utpekade område ligger i relativt brant läge och marken består av morän och blockig till storblockig yta (SGU-kartvisare jordarter 2022-09-15).



Utdrag från SGU-kartvisare, jordarter och terränglutningskarta.

Kommunens bedömning 2022 är att området visst kan vara attraktivt läge, men då eventuellt för förtätning av flerbostadshus i framtiden. Problem med åtkomst till området ses initialt då befintlig väg är en brantare lutning än den kommunen kan tillåta till bostäder (max 8 %).

Det finns även indikationer på att området som tidigare utpekats som attraktivt boende i FÖP kan hålla höga naturvärden. Området gränsar nämligen till en nyckelbiotop, inventerad 2009,



det vill säga ej känt vid framtagandet för FÖP, som håller höga naturvärden ("Rikligt med döda träd och högstubbar, Området har brunnit, brandspår, Rikligt med lågor, stort inslag av senvuxna träd, Naturskog, urskogsartat objekt, Spärrgreniga grova träd, Storblockigt." Källa Skogsstyrelsen).

*Det finns skäl att tro att utpekade attraktivt boende också kan hålla höga naturvärden då ingen avverkning har skett i området i modern tid och bedöms ha samma biotopstrukturer som intilliggande nyckelbiotop.*

*Placering anses inte kostnadseffektiv och hållbar för attraktiva tomter för villor.*

**Område 2** (privatägd mark, Luspholmen 1:4, skifte 1)



Området ligger på Luspholmen och **omfattas av strandkydd**.

Luspholmarna är väldigt vackra och speciella till sin natur men är inte lämpliga för byggnationer av Solsidans omfattning. En stor del av holmarna är vattenskyddsområde och det finns inget kommunalt VA eller säkra skolvägar för oskyddade trafikanter.



**Medverkande i framtagandet av detta PM**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning:

Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare

Ulrik Norgren, planerare

Elin Rutqvist, förvaltningschef

Kommunstyrelseförvaltning:

Jimmy Lindberg, stabschef

Alexander Jonsson, utredare

Alexander Sahlström, samhällsplanerare

Daniel Burman, folkhälsosamordnare

Bilaga 1 – skyfallskartering 100 års flöde

Bilaga 2 – skyfallskartering Köpenhamnsregn flöde



