



## Förslag till detaljplan för nya bostäder på del av Vallnäs 1:3, 1:8 och 1:13, "Solsidan" i Storuman

Förslag till detaljplan för nya bostäder på del av fastigheterna Vallnäs 1:3, 1:8 och 1:13, "Solsidan" i Storuman Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad mars 2022.

### Planens syfte

Syftet är att möjliggöra en byggnation av cirka 14 nya bostäder (åretruntboende) i attraktivt läge vid Luspvikens strand, Saljesnäset.

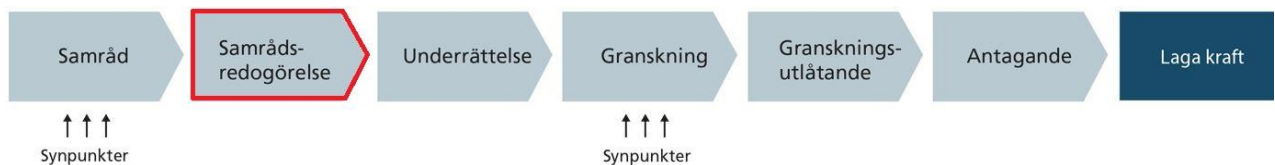
Planen hanteras i utökat förfarande med anledning av att förslaget anses strida mot gällande fördjupad översiktsplan för Storuman då området är tilltänkt för naturmark - rekreation.

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådstid har hållits under tiden 11 april till och med 2 maj 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 och kommunbiblioteket i Storuman, Tärna Samservice i Tärnaby och på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har skett 4 april 2022 i ortstidningarna.

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 7 yttranden kommit in.



### Sammanfattning över inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter över planförslaget rör i huvudsak ras- och skredrisk. Även kumulativa effekter kopplat till nederbörd, översvämning och rådande/tillkommande markförhållanden har inte utretts och är en viktigt fråga kopplat till ras, skred och erosion inom planområdet. Synpunkter på byggrätterna har inkommit. Starkare motivering kring strandskyddet krävs.



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

- Kommunstyrelsen ska komplettera sina utredningar utifrån krav från länsstyrelsen vad avser ras-, skred- och erosionsrisk.
- Planbestämmelser ska ses över.
- Motivering kring strandskyddet krävs.
- Tydliggöra att de befintliga stigarna ska vara kvar.
- Med anledning av fornlämningsområde ska placering av ett område av kvartersmark justeras samt beskrivas tydligare i planbeskrivning.

**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 och förvaltningschef Elin Rutqvist. Dessutom har tjänstepersoner från andra förvaltningar deltagit.

---

**Yttranden från statliga myndigheter**

**Länsstyrelsen Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:  
Överprövningsgrunder enligt 11 kap plan- och bygglagen (PBL)  
Markförutsättningar, risk för skred & erosion**

Länsstyrelsen anser att frågan kring risk för skred och erosion och kopplat till markens lämplighet och stabiliteten inom området inte är tillräckligt utredd eller klargjord. Något resonemang kring detta förs inte kring ras, skred eller erosion i planbeskrivningen och risken för skred nämns exempelvis bara som rubrik. Detta ska kompletteras i planbeskrivningen.

Statens geotekniska institut (SGI) har fått ärendet på remiss av länsstyrelsen. SGI lämnar följande synpunkter:

*"SGI efterfrågar en bedömning av stabilitetsförhållandena med avseende på ras, skred och erosion. I dagsläget saknas sådan bedömning i planhandlingarna [2] och den geotekniska utredningen. Enligt PM Geoteknik [3] ska detta göras i den fortsatta projekteringen. För att kunna visa på planens lämplighet ska emellertid de geotekniska säkerhetsfrågorna vara klarlagda i planskedet. Detta arbete kan inte hänskjutas till ett senare skede, då det inte är i enlighet med PBL. Bedömningen ska omfatta hela planområdet och vid behov även*



*angränsande områden, vars stabilitet kan komma att påverka planområdet. Kommunen behöver klarlägga stabiliteten för dagens situation såväl som för det planen medger. Eventuella åtgärder ska säkerställas i plankartan. Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, frågor att hantera för att fullständiga handlingar ska föreligga."*

Länsstyrelsen instämmer med SGI's synpunkter. SGI's yttrande bifogas i sin helhet länsstyrelsens yttrande. Även kumulativa effekter kopplat till nederbörd, översvämning och rådande/tillkommande markförhållanden har inte utretts och är en viktig fråga kopplat till ras, skred och erosion inom planområdet.

Den marktekniska undersökningen (MUR) innehåller ingen slutsats där det tydligt framgår om marken är lämplig för bebyggelse eller inte, eller om det krävs marktekniska åtgärder för att säkerställa planens genomförande. Det står att "*samtliga konstruktioner inom objektet bedöms kunna tillhöra Geoteknisk Kategori 2 (GK2) och Säkerhetsklass 2 (SK2)*", men en förklaring till vad detta faktiskt innebär i praktiken eller för planen finns inte. Beskrivning av eller resonemang kring vad detta innebär för planens genomförande saknas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att detta ska kompletteras planbeskrivningen.

Planbestämmelse finns införd plankartan om att "*inom planområdet får grundläggning inte får utföras på lägre nivå än +353,1 meter (RH2000). Eventuell uppfyllnad till nivå +353,1 meter ska utföras erosionsskyddat.*" Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen ska innefatta all utfyllnad inom planområdet, även utfyllnad över +353,1 meter om så blir aktuellt.

I planbeskrivningen står även att "*organiska jordarter inom området skall schaktas bort innan byggnation startar och fyllas ut med friktionsjord*". Om detta är en förutsättning för planens genomförande ska detta också säkras upp genom planbestämmelser inom de områden som berörs.

### **Strandskydd**

I avsnittet *Strandskydd och Upphävande av strandskyddet* i planbeskrivningen upphäver kommunen strandskyddet inom planen med hänvisning till de särskilda skälen enligt 7 kap 18 c §§ miljöbalken. För bryggor hänvisas till tredje skälet – att det är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen finner att det saknas en motivering till bryggornas placering. För bostadstomterna anför kommunen att särskilda skäl bedöms finnas enligt 7 kap. 18 c § punkt 5. Detta innebär att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen anser att om femte skälet ska åberopas måste den redovisade texten omarbetas på sådant sätt att motiveringen till varför det aktuella skälet är tillämpligt blir tydligare och visar vilka specifika omständigheter som föreligger för det nu aktuella planområdet. För att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 ska anses föreligga krävs emellertid också att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför området. Enligt förarbetena ska prövas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet. Om åtgärden kan lokaliseras utanför detta område ska i så fall den lokaliseringen väljas i stället (prop. 2008/09:119 s. 106). Varför intresset inte kan tillgodoses på annan plats utanför strandskyddat område behöver också motiveras och beskrivas tydligare. Området är inte heller tidigare planlagt (med ett litet undantag) och området är inte heller utpekat av



kommunen som ett LIS-område. Om kommunen antar planen i dess nuvarande form finns risk för att länsstyrelsen kommer att överpröva den.

### **Dagvatten**

Dagvattenutredningen beskriver att det *"totalt sker en ökning med ca 270% efter exploateringen då avrinningen ökar från 90 l/s till 330 l/s. Den höga ökningen beror på avsaknaden av hårdgjorda ytor på den befintliga marken."* Riskerna och eventuella åtgärder för att förhindra ras, skred och erosion inte är fullständigt klargjorda, detta ska kompletteras planhandlingarna även med koppling till dagvatten och hanteringen av detta. Kommunen ska även säkra att den dagvattenhantering som krävs för att säkerställa planens genomförande kommer till stånd genom planbestämmelser. Det framgår inte om upprättad dagvattenutredningen tagit hänsyn till de lokala markförutsättningarna med silt-, finsand- och lerlager innan föreslagandet av lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta speciellt med hänsyn till ökad risk för mättning av dessa marklager och vidare ökad risk för skred? Detta behöver klargöras i planhandlingarna, kanske även utredas ytterligare för att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen användning.

Länsstyrelsen anser att diken bör placeras inom allmän platsmark för att säkerställa långsiktigt hållbart omhändertagande av dagvatten hellre än inom privata fastigheter. Alternativt planbestämmelser som reglerar att dagvattenlösningar kommer till stånd innan byggnation medges inom kvartersmark. På kvartersmark går endast dikenas tillkomst att reglera och inte deras långsiktigt kvarvarande då detta blir upp till enskilda fastighetsägare. Om diken är en förutsättning för att säkerställa planens genomförande och markens lämplighet för bebyggelse bör deras långsiktigt kvarvarande säkerställas på allmän platsmark.

### **Översvämning**

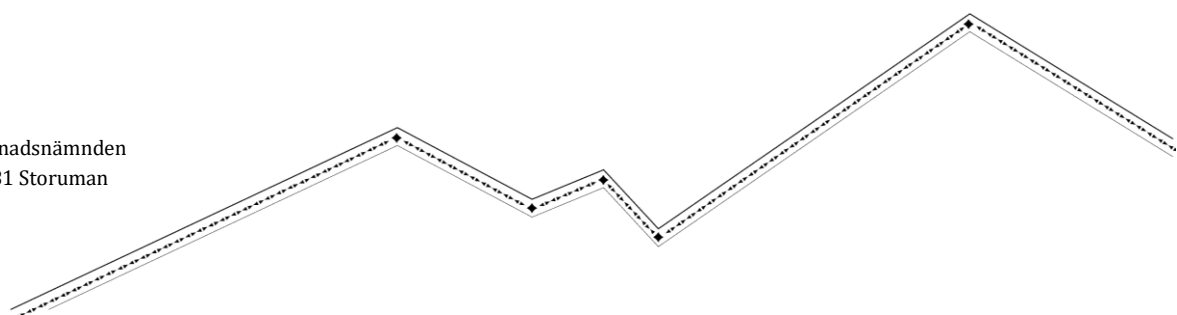
En liten del av de västra tomterna ligger inom MSBs kartering av högsta beräknade flöden och sydvästra tomten 100:årsflöde. Detta, samt hur det påverkar planen, ska beskrivas i planbeskrivningen.

### **Fornlämningar**

En arkeologisk utredning har gjorts och finns bland handlingarna, skrivningen i planbeskrivningen bör uppdateras enligt detta.

Den arkeologiska utredning som har gjorts har utgått från den karta över detaljplaneområdet som redovisades i skedet för behovsbedömningen. Nu vid samrådet har området utökats med ytterligare en tomt mot sydost, utanför det område som utretts arkeologiskt. Förutsättningarna för att ta den tomten i anspråk är därmed inte klarlagda. Strax söder om den östligaste tomten ligger en registrerad boplat, endast ett fåtal meter från den planerade tomten.

Längs hela stranden är boplatser och spår efter boplatser registrerade. Det måste tydligt framgå i plankartan/grundkartan var dessa lämningar finns. Eventuella bryggor eller nya/förstärkta stigar längs stranden kan behöva tillståndsprövas och placering ska vara så de kan användas utan att besökare gör åverkan på eller påverkar fornlämningarna negativt.





Vid arbeten i skogen eller trädfällning inom användning NATUR bör stor aktsamhet tas till fornlämningarna inom området så dessa inte skadas eller påverkas. Eventuella dagvattenlösningar får inte heller påverka fornlämningarna negativt.

### **Strider mot gällande FÖP**

Förslaget strider mot den fördjupade översiktsplanen för Storuman- Stensele då området är tilltänt för rekreation – natur. Möjligheten till samhällsnära rekreation är viktig för folkhälsan, både fysisk och psykisk. Kommunen har även tidigare sökt statliga finansieringsmedel för så kallade LONA-projekt (Lokala Naturvårdssatsningar) för vandringsled som berör del av området. Att privatisera och ta i anspråk ett allmänt tillgängligt rekreativområde för bostadstomter kommer leda till försämrade möjligheter för samhällsnära rekreation. Kommunen ska tydligare motivera avstegen från gällande FÖP.

### **Ändring av planområdet**

Planområdet har sedan behovsbedömningen ändrats samt utökats österut. Bebyggelse tillåts nu längre sydost än vad som tidigare var föreslaget. Länsstyrelsen gör dock fortfarande samma bedömning som tidigare gällande att planen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

### **Namnsättning av planen**

Namnsättningen av detaljplanen är inkonsekvent mellan dokumenten (exempelvis plankarta och planbeskrivning). Detaljplanen ska benämnas med samma namn i handlingarna.

### **Grundvatten**

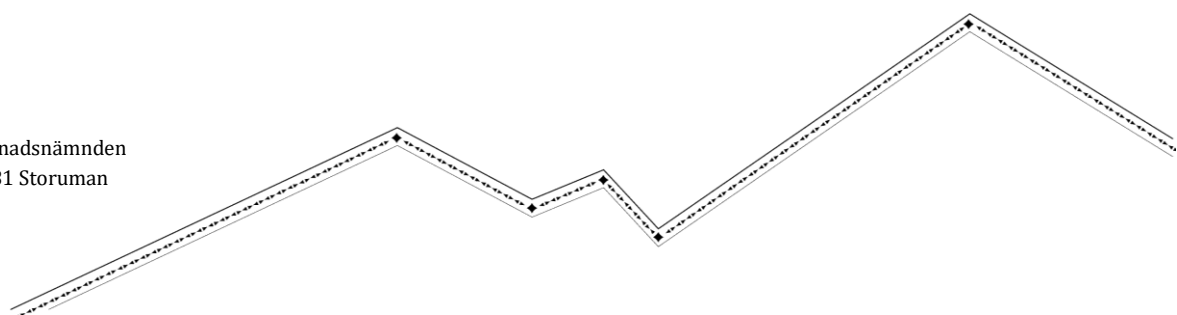
Enligt plankartan är lägsta grundläggningsnivån +353,1 meter. Inom planområdet återfinns grundvattennivån på olika djup inom området, mellan +352,2 och +353,7 i de testpunkter som redovisas i dagvattenutredningen. Grundvattennivån kan också variera beroende på årstid och nederbörd. Detta bör beaktas i efterföljande skeden då lägsta tillåtna grundläggningsnivån är längre än grundvattennivån inom delar av planområdet till följd av skillnader i markhöjd på platsen.

### **Rennäring**

Länsstyrelsen vill belysa vikten av en tidig dialog med berörd sameby för att minska eventuell negativ påverkan på samebyn till följd av planens genomförande.

### **Friluftsliv**

Under avsnittet om översvämning behandlas inte påverkan på befintliga/planerade stigar eller rekreativområdena i området. Planbeskrivningen bör även belysa dessa delar.





***Kommunens kommentar:***

***Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL***

***Markförutsättningar, risker för skred & erosion***

*Området bedöms av kommunen inte som utsatt för varken erosion, eller ras och skred men framtagna utredningar kring dessa frågor ska kompletteras med sakkunnigt utlåtande kring risker för ras-, skred- och erosion.*

*Den marktekniska undersökningen ska även tydliggöras vad avser slutsats kring markens lämplighet för bebyggelse.*

*Planbestämmelse kring ev. uppfyllnad ska utföras erosionskyddat ska justeras i enlighet med länsstyrelsens synpunkt.*

*Meningen i planbeskrivningen (sidan 14) kring att "organiska jordarter inom området skall schaktas bort innan byggnation startar och fyllas ut med friktionsjord" är ett utdrag från den geotekniska utredningen. Frågan får tydliggöras vidare av sakkunnig och sedan får kommunen ta ställning till en eventuell planbestämmelse.*

***Strandskydd***

*Val placering av bryggor har utgått utifrån närhet till lokalgata, lite mer avstånd från kvartersmark, vilket också kan minska risken att grönområdet nedanför privatiseras. Hänsyn till fornlämningarna har även det haft inverkan.*

*Kommunen ska även inför granskningsskedet stärka sitt resonemang och motivering kring vald plats för bostadstomterna utifrån strandskyddet. I arbetet med att ta fram nu gällande LIS-plan försökte kommunen att få med detta område men fick då besked från länsstyrelsens representant att det inte var lämpligt då det låg för tätortsnära, alltså inte kunde anses vara utveckling i landsbygd.*

***Dagvatten***

*Frågan får klargöras ytterligare i utredningen innan granskning kan ske.*

***Översvämning***

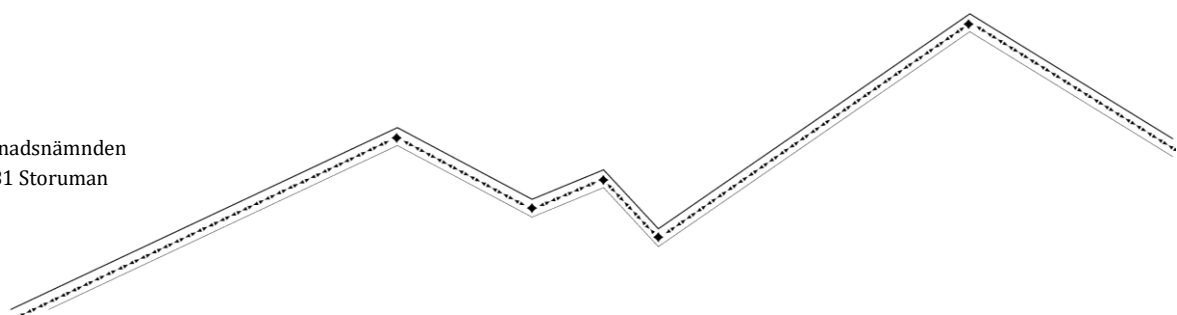
*Kommunen har använt sig av WSP's rapport från 2015-04-20 som underlag kring bedömning av översvämning/höga flöden från Umeälven (Luspviken)- "Underlag för samordnad beredskapsplanering vid höga flöden och dammbrott i Umeälven." I denna rapport finns förutom scenario av dammbrott även beräknade 100-årsflöden. Det är i princip samma material som länsstyrelsen hänvisar till.*

*Översvämningensfrågan ska tydliggöras inför granskningsskedet och kommunen ska använda sig av MSB's underlag. Kommunen använder också den skyfallskartering som länsstyrelsen tog fram 2018.*

***Övrigt i yttrandet***

***Fornlämningar***

*Planen ska justeras vad avser kvartersmark längs sydöst då den ligger relativt nära registrerad fornlämning (RAÄ-nr 150:1). Plankartan ska tydliggöras avseende fornlämningarnas placering.*





Strider mot gällande FÖP

Kommunen anser att man tydligt har beskrivet planens syfte och varför man har tagit avsteg från gällande FÖP från 2011. Stigen/promenadstråk kommer fortsatt att vara kvar, liksom den anlagda rastkoja intill stigen/promenadstråket. Som länsstyrelsen påpekar så har kommunen sökt medel för statliga finansieringsmedel för så kallade LONA-projekt (Lokala Naturvårdssatsningar) för vandringsled som berör del av området. Dock stämmer det inte att kommunen avser att privatisera och ta i anspråk ett allmänt tillgängligt rekreativt område för bostadstomter, utan möjlighet till rekreation på Saljesnäset kommer att finnas kvar. Kommunen beskriver i planbeskrivningen att ett par stigar går genom området som används av ortsbor för rekreation. I planförslag ligger en stig efter strandkanten inom naturmark som skyddas och planerad bebyggelse ska förläggas så att det inte upplevs som man promenerar på enskilda fastigheter. Luckor mellan tomterna ska finnas för lättare åtkomst till stranden.

Planbeskrivningen beskriver också att gällande FÖP samtidigt säger att boendets kvalitet har kommit att spela en allt viktigare roll i samhällsutvecklingen under senare tid. För att bland annat nyrekrytera och behålla viktiga nyckelpersoner för ortens framtid har möjligheten att kunna erbjuda attraktiva bostadsalternativ bedömts som viktig. Komplettering av tätortens bostadsbestånd bedöms ske genom "skapande av nya områden i attraktiva lägen."

Ändring av planområdet

Noteras.

Namnsättning av planen

Justeras.

Grundvatten

Planbestämmelse för lägsta grundläggningsnivå ska ses över.

Rennäring

Kommunen har haft dialog med berörd sameby redan 2016 vid upprättande av behovsbedömning. Information om planens status är lämnat till samebyn vid våra årliga avstämningsmöten sedan 2018. Samebyn har inte lämnat några synpunkter på projektet.

Friluftsliv

Frågan kring påverkan av befintliga stigar utifrån översvämningsrisk får tas upp i planbeskrivningen.

**Lantmäteriet:**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras



Delar av planen som bör förbättras

-

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.)*

### **GRUNDKARTA**

Aktualitetsdatumet för grundkartan är föråldrat. 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.

### **PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER**

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Planbestämmelser om höjd på byggnadsverk ska numera betecknas med h. Planbestämmelse om takvinkel ska betecknas med o.
- Det finns inte längre några administrativa bestämmelser – de som tidigare varit sådana redovisas nu som egenskapsbestämmelser.
- Genomförandetid utgör inte längre en planbestämmelse, men bör redovisas bland planbestämmelserna under rubriken "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

### **BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS**

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet *byggnadshöjd*. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av t.ex. outnyttjade byggrätter.

#### ***Kommunens kommentar:***

##### ***Grundkarta***

*Grundkartan upprättades november 2016 och kommunen är fullt 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.*





***Plankarta följer inte Boverkets rekommendationer***

*Plankartan justeras så att planbestämmelserna följer Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan som började gälla 1 oktober 2020.*

***Byggnadshöjd bör helst inte användas***

*Som det framkommer av planhandlingarna så påbörjades arbetet med att ta fram detaljplan redan år 2016. Enligt övergångsbestämmelser till Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) så tillämpas dessa föreskrifter på detaljplaner som **påbörjats efter den 31 januari 2021**. Kommunen tänker dock övergå till nockhöjd som reglering.*

**Yttrande från kommunala myndigheter och bolag**

**Storumans kommun, Kommunstyrelsen:**

**Planbeskrivning**

Gällande eventuellt parkeringshus och förråd inom detaljplanen ser Tekniska avdelningen att kommunen inte har någon andel i dessa. Ett förtydligande om att VA-ledningar ska läggas i gata önskas.

**Plankarta**

Rörande renhållningen måste vi säkerställa vändradien även vintertid på vändplatsen är minst 20 meter.

Tomten som är belägen söder om Stamvägen kommer inte kunna få fastighetsnära insamling av sopor eftersom möjlighet för arbetsfordon att vända saknas enligt detaljplanen. Därför kommer ett servitut behövas på plats i framtida korsningen för dennes soptunnor.

Det rekommenderas även att inom detaljplanen skapas yta för insamling av ytterligare fraktioner av avfall, förslagsvis i anslutning till parkeringen. Detta eftersom regeringen flaggar för att kommunalt insamlingsansvar utvidgas från 2025 vilket innebär att uppställning av kärl, miljöbod eller plats för andra behållare behöver göras kvartersnära.

***Kommunens kommentar:***

***Planbeskrivning***

*Noteras.*

***Plankarta***

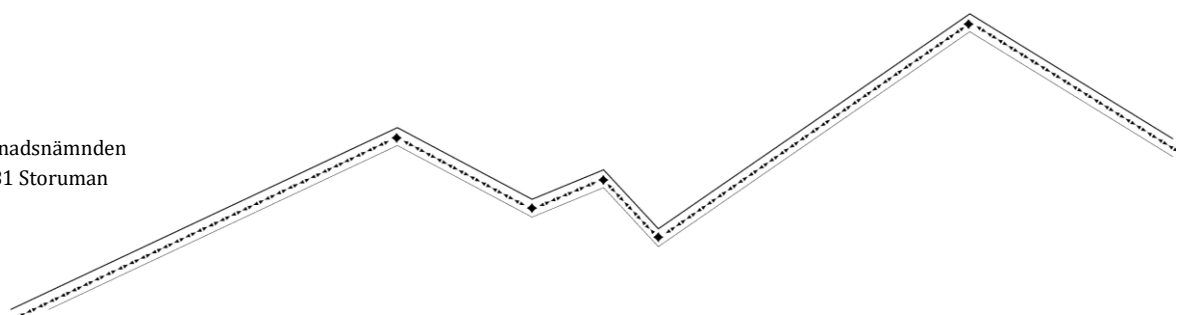
*Tillgodoses.*

**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 önskar ett E-område för transformatorstation inom ny detaljplan, storlek 10x10 meter. Någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen och inte heller på ett närmare avstånd än 2 meter från E-områdesgränsen.

Lämplig placering för ett E-område för nätstation är vid något av de rödmarkerade områdena i kartan ovan.

Om det finns tankar på snabbbladdare vid stora parkeringen kan det i så fall krävas en nätstation även där.

**Kommunens kommentar:** Tillgodoses. Snabbbladdare inom området är inte aktuellt.

**Yttrande från privatpersoner, föreningar m m**

**Privatperson 1:**

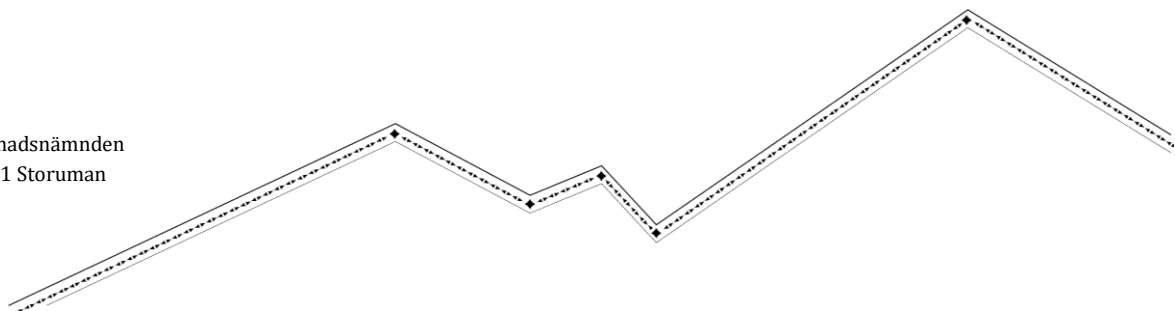
Hej, som driven i hela projektet sett som intressant att bygga på det nya området vill jag härmed lämna in en del åsikter som jag anser ska tas i beaktning innan beslut.

Vi börjar med att presentera mitt tilltänkta hus,  
<https://www.eksjohus.se/husmodeller/solangen/>

Hade även planerat att bygga en bibyggnad (garaget/förråd) på ca 120-140m<sup>2</sup>

Problemet som jag ser det så faller detta huset på 2 punkter i detaljplanen för området.

Byggyta, både bibyggnad samt huvudbyggnad är för stora enligt de allt för begränsande





byggrätterna i planen. Vår tomt kommer att vara bra mycket större än de övriga tomterna och borde absolut få en byggrätt som följer storleken på tomterna. Liknande de nya området "Syterskalet" i Hemavan.

Tror förövrigt att de övriga tomterna även dom är allt för begränsande i byggrätterna. Kanske främst då på bbyggnaden då den inte i alla fall ens kan tillåta ett dubbelgarage, och framför allt ingen förvaring.

Den andra punkten huset faller på är taktypen. Då det i detaljplanen är upplåst till ett sadeltak så får jag inte bygga denna typen. Förstår tanken men att man har lite olika taktypen anser jag inte förstör en likhet bland husen. Jag är av typen att jag inte vill bygga ett älvsbyhus utan vill bygga ett fint hus som är tillpassat att vara vid vattnet. Jag har en ungefärlig budget på 6 milj, för att få bygga som jag har beskrivit. Går det inte att bygga de jag vill så är jag högst osäker att jag bygger över huvudtaget. Tycker inte att vi ska vara så stela i de begränsningar vi sätter ut utan se till möjligheterna att skapa attraktiva tomter där folk faktiskt bygger och skapar ett fint område med potentialen att lyfta hela Storuman.

Förstår inte heller att glasytan per fasad är satt som en begränsning, alltså får ingen bygga en inglasad fasad. Argumentet har varit att det skulle blända samhället men kan aldrig minnas att jag från en enda glasruta under alla mil i bil osv blivit bländad av en glasyta. Dock av plåttak har jag absolut blivit det.

Jag uppmanar er att sitta ner igen och försöka vara mer öppen för vad folk vill ha och att inte skapa en detaljplan som skulle hindra många från att bygga. Den stora skillnaden är att jag bygger för att jag vill leva och bo i Storuman. Men stoppar jag dit 6milj så har jag direkt förlorat hälften, inget problem om jag får göra som ja vill och blir nöjd med det vi ska bygga. Finns tillgänglig för samtal och möte om ni vill sitta ner och prata ytterligare! Hoppas vi som kommun kan göra rätt och skapa något riktigt bra här.

**Kommunens kommentar:** Byggrättens storlek har setts över inför granskningstiden i enlighet med MSBN beslut 2022-05-11, § 31. Förslaget är nu att det ges en högsta exploatering på totalt 250 kvadratmeter respektive 300 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) och då ingår även komplementbyggnad. Utöver största exploatering på bostadstomter får fristående attefallsbyggnad (max 30 kvadratmeter BYA) eller attefallstillbyggnad (max 15 kvadratmeter BYA) och friggebodar (max totalt 15 kvadratmeter BYA) uppföras. Attefallsbyggnader är bygganmälningspliktiga. Det som är viktigt att också tänka på är att inte tillåta alltför stor exploateringsgrad som kan påverka sjöutsikt. MSBN anser att det är fortsatt viktigt att behålla kravet på sadeltak och att glasytor inte får utgöra mer än 50% av någon fasad (med anledning av reflektion).

### **Privatperson 2:**

På minussidan kan man notera:

Rekreationsområde finns redan inplanerat på tänkta område.

Vi har många lediga hus och outnyttjade tomter som står redo på andra håll  
Kostnadsmässigt dyrt för kommunmedborgarna med ovan nämnda förslag.



**Kommunens kommentar:** Det stämmer att platsen enligt vår gällande fördjupad översiktsplan för Storuman är utpekad som naturmark – rekreation. Samtidigt så säger fördjupningen att "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 ortens framtid har möjligheten att kunna erbjuda attraktiva bostadsalternativ bedömts som viktig." Komplettering av tätortens bostadsbestånd bedöms ske genom "skapande av nya områden i attraktiva lägen." Kommunen har inte för avsikt att ta bort möjlighet att fortsätta använda de stigar som finns i området, vilket också framkommer i planförslaget. Kommunen har en annan åsikt och anser att det finns en bostadsbrist i Storuman. 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 skeende 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.