



**Storumans
kommun**
LUSPIE

Planbeskrivning

**Detaljplan för del av fastigheten Umfors 1:83,
Storumans kommun, Västerbottens län,
upprättad 2019-05-28, reviderad 2019-10-22**



Till planen hör:

- ✓ Plankarta
- ✓ Planbeskrivning
- ✓ Samrådsredogörelse
- ✓ Granskningsutlåtande (efter genomförd utställning)
- ✓ Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan
- ✓ VA-utlåtande (Tyréns AB, 2019-10-22)
- ✓ Fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2018-10-17, § 145, att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan. Planen handläggs genom standard förfarandet.

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

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

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

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

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

Antagande. Detaljplanen antas av MSBN.

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





PLANENS SYFTE

Planens syfte är möjliggöra en byggnation av cirka sju nya bostäder (fritidshus).

BAKGRUND

Fastighetsägaren har ansökt om att få upprätta detaljplan för Umfors 1:83. Syftet är att möjliggöra en byggnation av cirka sju nya bostäder. Ett positivt planbesked lämnades av MSBN 2018-10-17, § 145.

PLANDATA

Området läge och areal

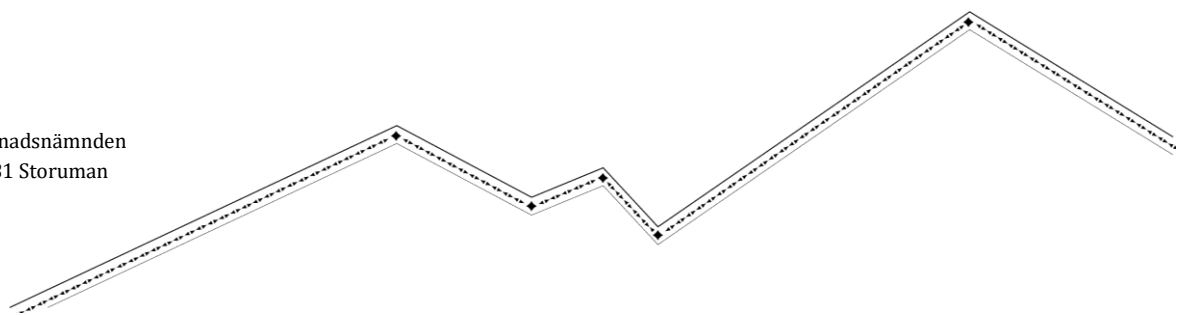
Området ligger cirka 16 km norr om Hemavan, mellan väg E12 och Umeälven. Cirka 250 meter nordöst om området ligger butiken Gränslöst köpcenter. Området omfattar drygt en hektar.



Orienteringskarta.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Umfors 1:83 och är i privat ägo.





TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (Vindelfjällen enligt 3 kap § 6 miljöbalken (MB)), och riksintresse rörligt friluftsliv (Södra Storfjället, Norra och Södra Gardfjället och Arefjället enligt 4 kap § 2 MB). Området ansluter också till riksintresse för kommunikationer (väg E12 enligt 3 kap § 8 MB). Väg E12 är även en rekommenderad väg för transporter av farligt gods.

Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Kommunövergripande översiktsplan (ÖP)

Utdrag från kommunens ÖP: "Kvaliteterna i landskapet måste värnas genom att ny bebyggelse placeras i ej så exponerade lägen och genom att bebyggelsen ges en god estetisk utformning. Området mellan E12 och sjöarna är särskilt känsligt. Hänsynen till landskapsbilden är ett skäl att bevara exponerade delar av området obebyggt. För att säkerställa detta bör ny bebyggelse föregås av detaljplanläggning. Detta ger också större möjligheter att ta till vara den potential för utveckling av turismen som finns i området." Förslaget strider inte mot gällande översiktsplan men hänsyn till ovanstående hanteras i planläggningen.

Detaljplaner

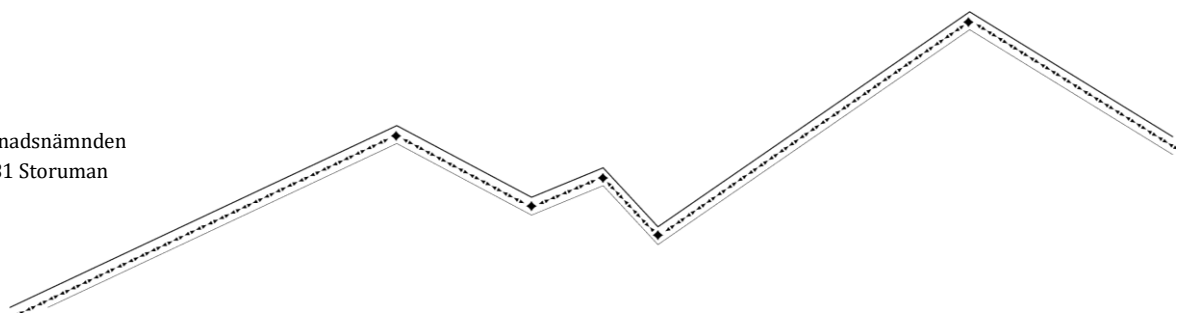
Området ligger utanför detaljplanelagt område.

Strandskydd

Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område (100 meter från stranden).

Strandskyddet regleras i 7 kap. 13-18 §§ MB. Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt, att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras och att det finns så kallade "särskilda skäl" som anges i lagtexten:

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.
- eller om:

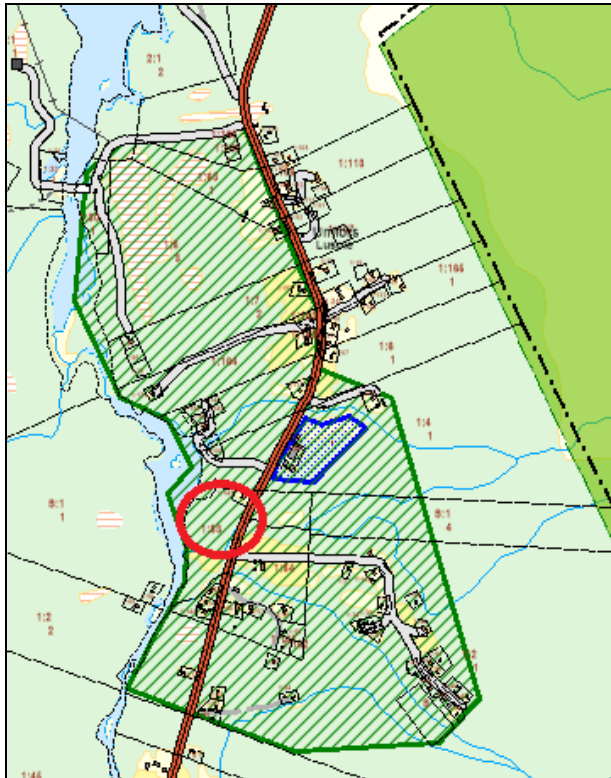




7. en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat "LIS-område".

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

Strandskyddet upphävs i inom kvartersmark. Planområdet ligger inom LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen) och som särskilt åberopas punkt 7 enligt ovan. Fri passage har tryggats i planen.

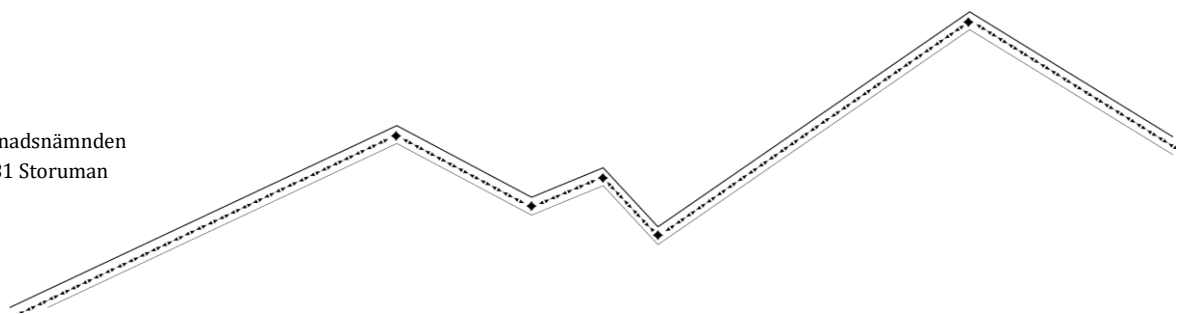


Utdrag ur LIS-planen.

Kulturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.

Om det i samband med markingrepp inom planen dyker upp lämningar från tidigare tiders verksamhet ska arbetet stoppas i den mån det berör fornlämningen och länsstyrelsen kontaktas.





Naturskydd

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

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

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

Stängselfrihet ska råda inom området och tillkommande fastighetsägare ska göras medvetna om att eventuella skador orsakade av strövande och betande ren inte är samebyns ansvar.

Kommun bedömer att planförslaget inte medför avsevärd olägenhet för rennäringen.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan (ÖP)

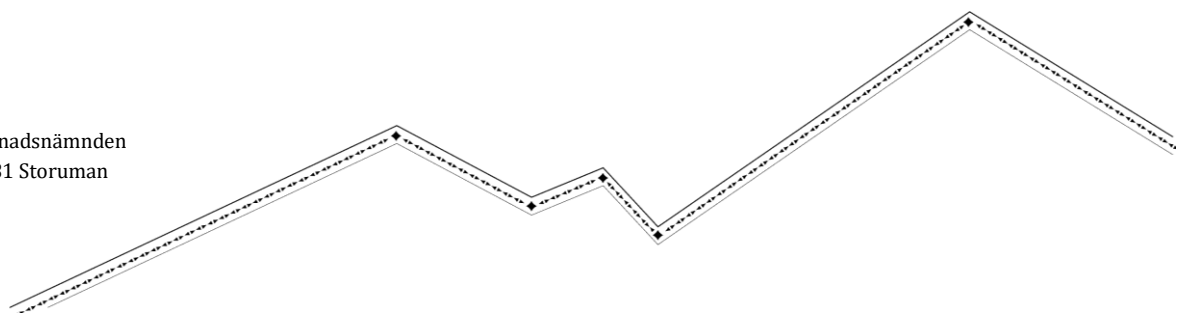
Gällande ÖP för Storumans kommun antogs i maj 2011. Utdrag från kommunens ÖP: "Kvaliteterna i landskapet måste värnas genom att ny bebyggelse placeras i ej så exponerade lägen och genom att bebyggelsen ges en god estetisk utformning. Området mellan E12 och sjöarna är särskilt känsligt.

Hänsynen till landskapsbilden är ett skäl att bevara exponerade delar av området obebyggt. För att säkerställa detta bör ny bebyggelse föregås av detaljplanläggning. Detta ger också större möjligheter att ta till vara den potential för utveckling av turismen som finns i området." Förslaget strider inte mot gällande översiktsplan men hänsyn till ovanstående hanteras i planläggningen.

Storumans kommun har även tagit fram ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (2014). Enligt denna utgör aktuellt planområde ett LIS-område.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.





FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Vegetationen består av fjällbjörkskog av lavris- och risgrästyp. En barmarksbesiktning har skett av tjänstepersoner och marken har okulärt bedömts stabil och lämplig att bebygga. Marknivån inom området varierar mellan cirka +520 och +524 (RH2000). Behov av inventering av växt- och djurlivet bedöms inte vara aktuellt



Ortofoto.

Rekreation och friluftsliv

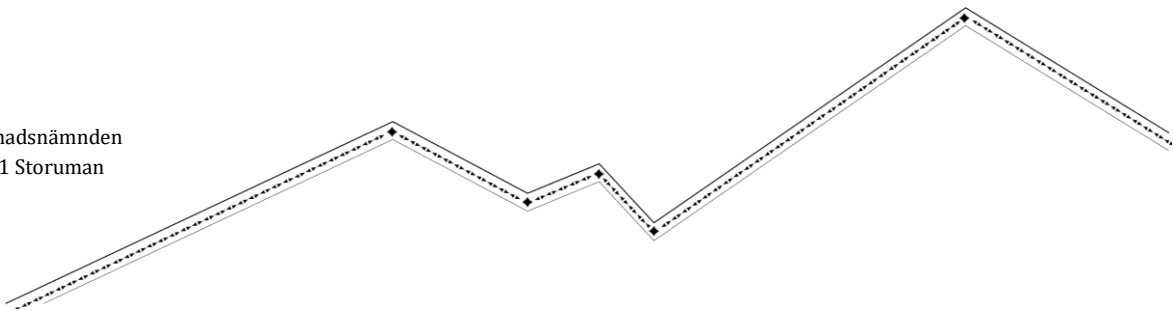
Området ligger inom riksintresse för friluftsliv och riksintresse för turism och friluftsliv övriga fjäll. Storumans kommun bedömer att förslaget inte påtagligt kommer att skada riksintressena.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken till största delen av glacial grovsilt-finsand och en mindre del av älvsediment, grus. Fastighetsägaren har låtit utföra tre provpunkter för att utläsa markens förhållanden utifrån Naturvårdsverkets handling "små avloppsanläggningar". Vid den okulära besiktning som har skett vid barmark bedömdes marken stabil och lämplig att bebygga.

Rekommendationer för grundläggning

Byggnader kan grundläggas på platta på mark med maximalt 1 meter fyllning av packad friktionsjord eller plintgrundläggning. Fyllnadsmassor bör vara material som inte är tjälskjutande. Grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.





Risk för översvämning, skred med mera

Utifrån rapporten *Underlag för samordnad beredskapsplanering vid höga flöden och dammbrott i Umeälven, WSP 2015-04-20* framgår att området inte berörs av 100-årsflödet.

Hydrologiska förhållanden

Inget markavattningsföretag eller våtområde berörs som kan komma att påverkas negativt av aktuell exploatering.

Förorenad mark och vatten

Ingen misstanke finns dock om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt MB:s bestämmelser.

Radon

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

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Planområdet är inte bebyggt. Befintlig bebyggelse finns strax söder, sydöst och norr om området.

Planförslag

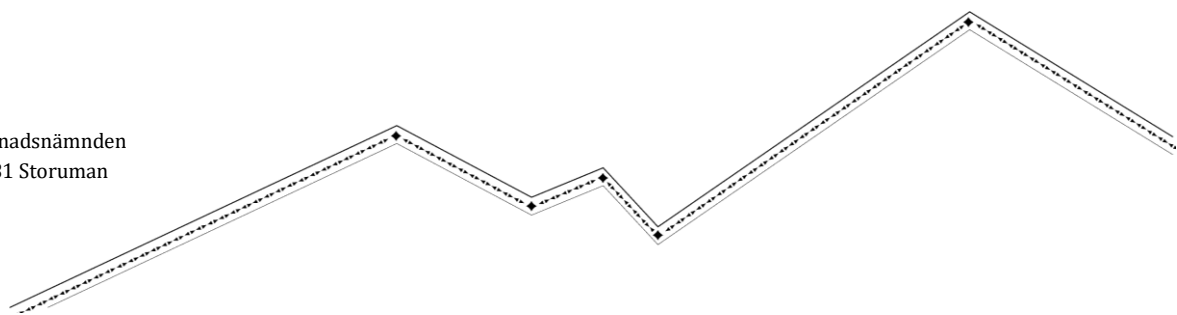
Planförslaget innebär att nya bostäder (**B**) med en byggnadshöjd om 3,5 meter möjliggörs. Taklutning regleras till **max 38** grader, vind/våning kan därmed inredas. Minsta fastighetsstorlek är 1300 och 1500 kvadratmeter (**d₁** och **d₂**). Största exploatering per fastighet är 200 kvadratmeter, huvudbyggnad max 150 kvadrat (**e₁**) och komplementbyggnad max 50 kvadratmeter. Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (**p₁**).

Fasadmaterial ska i huvudsak bestå av trä med dämpade kulörer i naturtoner (**f₁**).

Friytor

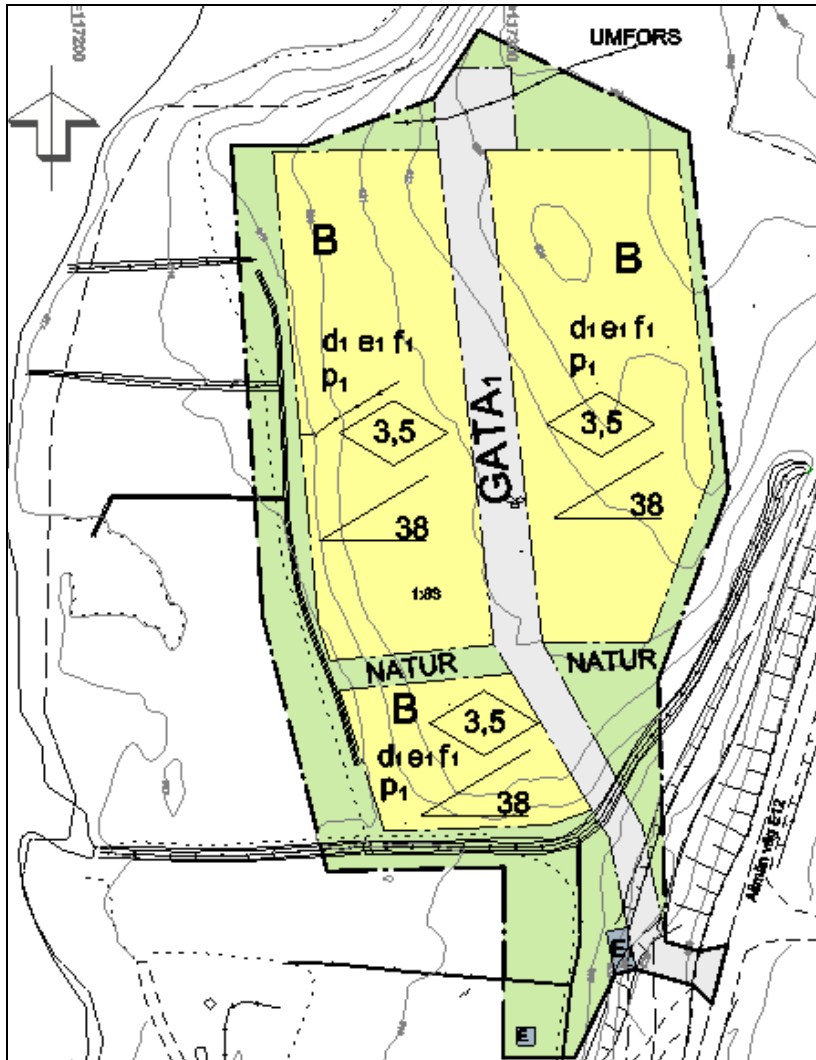
Delar av området ska fortsatt hållas grönt naturmark (**NATUR**) där allmänheten fortsatt har tillträde. Ingen gemensamhetsanläggning för grönområden kommer att bildas, fastighetsägare av Umfors 1:83 kommer fortsättningsvis att förvalta och sköta om området.

Användningen natur (**NATUR**) tillämpas för friväxande grönområden som inte





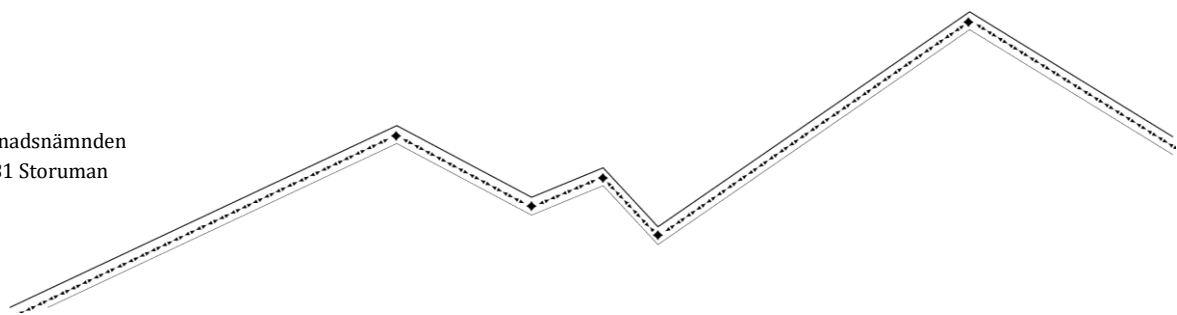
sköts mer än genom viss städning (och eventuell gallring). Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning ingår.



Utdrag från plankartan

Stads- och landskapsbild

Planområdet består till av oexploaterad mark. Genomförandet av aktuell detaljplan bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt. Växtlighet mot väg E12 kommer att vara kvar som grön ridå. Det är viktigt att ny bebyggelse placeras i ej så exponerade lägen och att bebyggelsen ges en god estetisk utformning.





Kommunikationer

Biltrafik

Planområdet ansluts via befintlig utfart väg E12. I anslutning finns en parkeringsficka som Trafikverket har bedömt som möjlig att ta bort för att få en trafiksäker anslutning. Trafikverket har i beslut 2019-08-21 (TRV 2019/86618) beviljat anslutning till E12 med tillhörande föreskrifter kring utformning, avyttrande av parkeringsficka, återställande av mark m.m.

Lokalgatan ska inte förses med belysning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsutlåtande är framtaget (*Tyréns AB, 2019-10-22*). Utlåtandet redovisar att de tre tomterna i öster, där marken består av silt, är markbädd det mest troliga alternativet. Infiltration är möjliga alternativ för övriga tomter och där hamnar avloppsanläggningen lägre än läget för vattentäkten. Vad gäller de östra tomterna, där markbädd är aktuellt, så renas vattnet i markbädden och det vatten som släpps ut efter tillsynsbrunnen ut i dikessystemen ska vara att betrakta som rent.

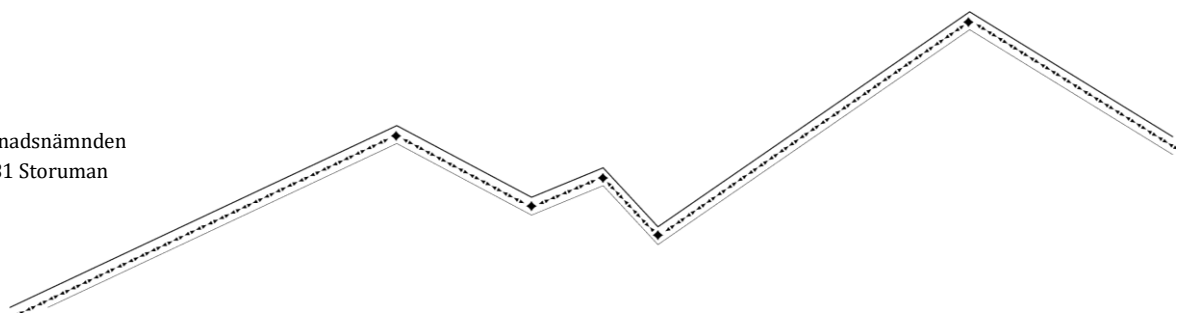
Vad gäller befintliga vattentäkter inom närområdet så görs bedömningen att föreslagen exploatering inte kommer att påverka dessa negativt då anslutande diken från föreslagna avloppsanläggningar rinner i motsatt riktning ifrån befintliga vattentäkter alternativt att dessa befinner sig på stort avstånd från föreslagen exploatering.

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

Dagvatten

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

Inom de enskilda fastigheterna tas dagvatten omhand lokalt. Fastigheterna inom planområdet ska hållas vegetationsbeklädda i så stor utsträckning som möjligt, så att dagvattnet kan infiltreras i fastigheternas grönytor. Takdagvatten avleds via stuprörsutkastare och avledning över erosionsskyddad och vegetationsklädd





mark eller till eventuellt anlagda LOD-anläggningar (t.ex. stenkista). Alternativt kan dagvattnet infiltreras i andra genomsläppliga ytor, exempelvis grus.

Dagvatten som inte hanteras inom fastighet föreslås avledas via öppna system som diken och vägtrumma. Det innebär att man får en utjämnande och till viss mån renande effekt. Väg kommer inte att hårdgöras. Diken efter vägarna görs med material som inte är erosionskänsligt för att fördröja och jämna ut vattenflöden.

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

El och värme

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

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

Fjärrvärme finns inte i Umfors.

Tele- och datakommunikationer

Det har framkommit att det finns markförlagda teleledningar området. Ledningen placering har fastställts via www.ledningskollen.se. Det finns inga servitut för denna ledning och den exploatering som avses utföras kan komma att beröra redovisad sträckning av ledning. Fastighetsägaren tar kontakt med ledningsägare innan markarbetet påbörjas. Området ska inte förses med bredband

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun. En befintlig gemensam uppställningsplats för fritidshuskärl finns i Umfors by och som kan nyttjas de tillkommande bostäderna.

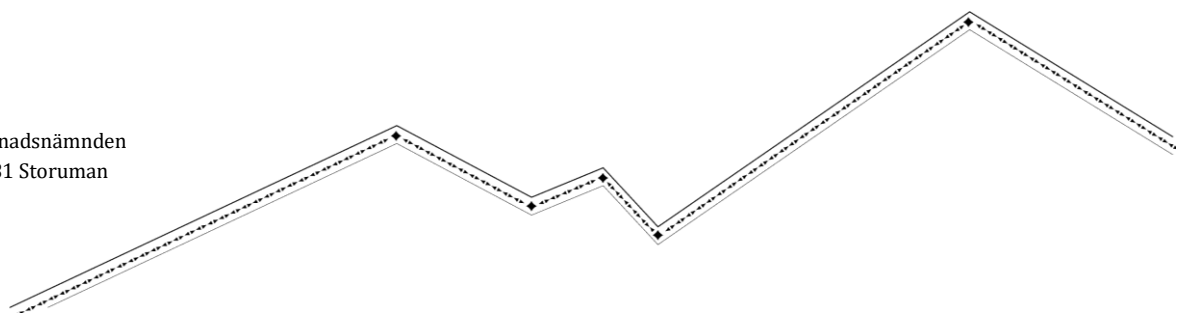
En plats för återvinning är dock avsatt i plankartan där sopkärl och byggnad för avfall och återvinning kan iordningsställas i framtiden.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar, brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering.

Service

Planområdet är beläget cirka 16 km norr om Hemavan där olika typer av service finns.





Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Placering av byggnad och dess entréer är avgörande för hur tillgänglighet kan uppnås på tomten och ska beaktas vid bygglovsprövningen.

Störningar och risker

Vägbuller

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

Vid beräkning med hjälp av metod 1 (enligt Boverkets och SKLs skrift "*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*") så blir den dygnsekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dBA vid fasad från samtliga lokalgator.

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

MILJÖKONSEKVENSER

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

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



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

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

Storumans kommun har tagit fram en undersökning av detaljplanens miljöpåverkan (*Undersökning, detaljplan för bostäder på del av fastigheten Umfors 1:83, upprättad 2018-12-10*).

Detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL är inte nödvändig. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens undersökning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) är inte nödvändig.

Förenlighet med miljöbalken

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

Miljö kvalitetsnormer

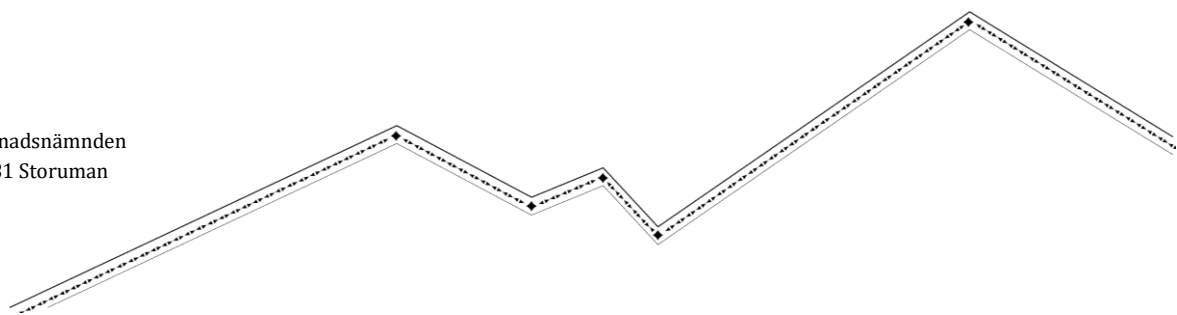
Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med MB1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord om lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen (www.miljomal.nu).

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

Storumans kommun bedömer i detta skede att aktuellt detaljplaneförslag inte påverkar någon MKN på ett betydande negativt sätt (se även Undersökningen).

MKN för utomhusluft

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





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

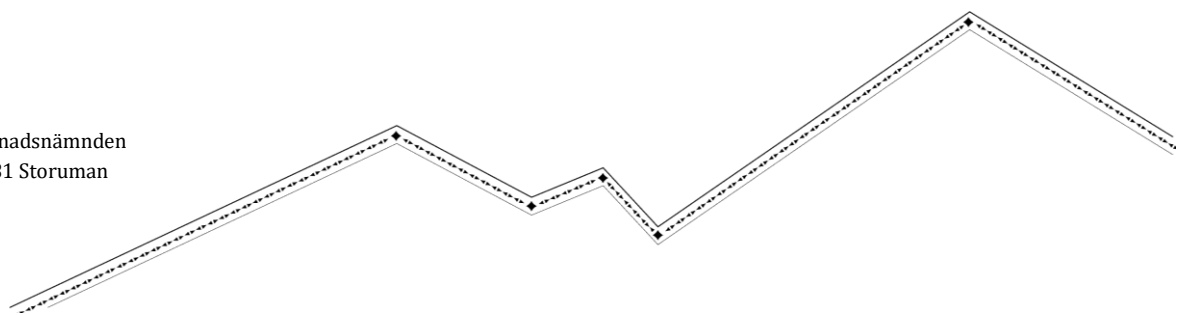
MKN för vattenförekomster

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattenmyndigheten i Bottenvikens vattendistrikt beslutade i februari 2017 om MKN för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet vilka ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass. Under 2017 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljö kvalitetsnormer reviderats (avseende cykeln 2010-2016).

Vattenförekomster	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven	SE730861-146315	Otillfredsställande ekologisk potential	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	God ekologisk potential 2027	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition), flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet
Kvarnbäcken	SE731507-146842	Måttlig ekologisk status	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	God ekologisk status	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition)

Samlad bedömning av MKN för vattenförekomster

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten. Enligt vatten- och avloppsutlåtandet (*Tyréns AB, 2019-10-22*) bedöms att exploateringen inte kommer att ha någon negativ påverkan för om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för Umeälven. En förutsättning för detta är förstås att föreslagna avloppsanläggningar utförs fackmannamässigt och att dess funktion kontrolleras och upprätthålls över tid.





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

MKN FÖR havsmiljön

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

MKN för fisk- och musselvatten

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

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare. Eftersom Umfors har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer.

Tillkommande trafik bedöms inte innebära betydande problem med buller.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under december 2019.

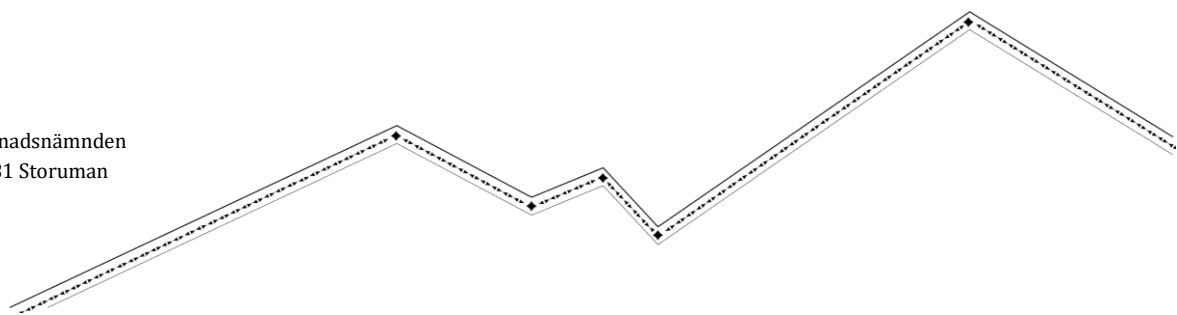
Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

MSBN, Storumans kommun, ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Storumans kommun kommer inte att vara huvudman och ansvara för skötsel av allmän platsmark eftersom området kommer att användas som fritidshusområde.





Ledningsnät för vatten, avlopp, el, värme med mera kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Avtal

Detaljplanen tas fram av Storumans kommun, MSBN, i enlighet med upprättat planavtal med fastighetsägare/exploatör.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera frågor kring parternas rättigheter och skyldigheter, som utförande och bekostande av lokalgata, dagvattenanläggningar (diken), anläggande av vattentäkt m.m.

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

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15§ PBL kan kommunen inom vissa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att ett antal fastigheter kan bildas. De nya fastigheterna kommer att få direktutfart till gata (gemensamhetsanläggning).

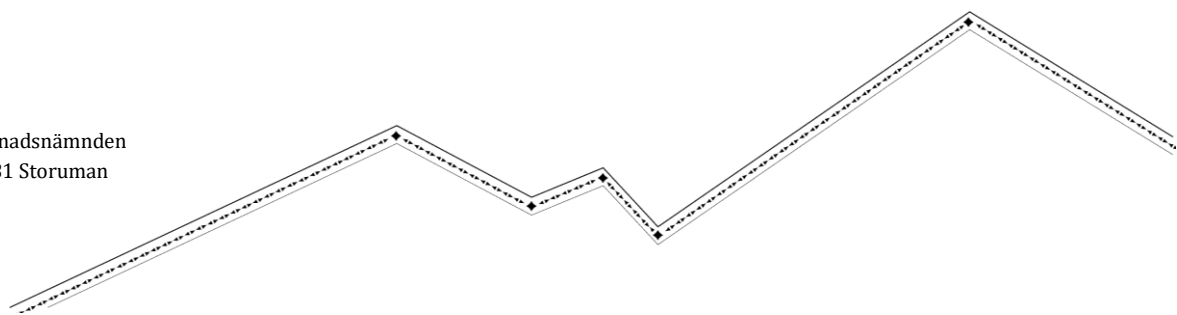
Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut för vägar och ledningar behövs.

En ny vattentäkt och vattenledningsnät kommer att anläggas i området och fastighetsägare/exploatör bygger ut vattenledningsnätet.

Fastighetsägare/exploatör anlägger även lokalgatan. För dessa anläggningar kommer en gemensamhetsanläggning att bildas. För initiering och bekostande av bildande av gemensamhetsanläggning ansvarar fastighetsägare/exploatör för. De fastigheter som har nytta av dessa anläggningar kommer att knytas till bildad gemensamhetsanläggning. Lämpligtvis bildas en samfällighetsförening för skötsel och drift av gemensamhetsanläggningen.

De blivande fastighetsägarna (tomtköparna) initierar och bekostar sin egen fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen.





Grönområden (NATUR) ska inte ingå i gemensamhetsanläggning utan fastighetsägaren av Umfors 1:83 kommer fortsättningsvis att förvalta och sköta området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägare/exploatören ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen samt lantmäteriförrättning för gemensamhetsanläggning m.m.

Anläggande av anslutning mot E12 bekostas av fastighetsägare/exploatör.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Inga ytterligare utredningar bedöms behövas i samband med planens genomförande.

Behov av ytterligare tillstånd

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

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att reviderats/kompletterats om så bedöms vara relevant. Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän i framtagande av detaljplanen är Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Ulrik Norgren, planerare/byggnadsinspektör, Mattias Åkerstedt, miljö- och samhällsbyggnadschef och Anna Svingfors, miljöinspektör. Dessutom har representanter från andra förvaltningar deltagit.



MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Mattias Åkerstedt
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare

