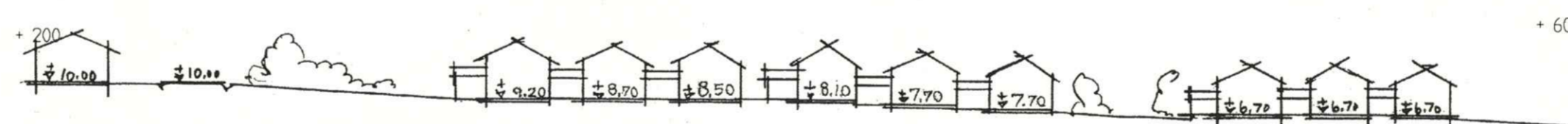


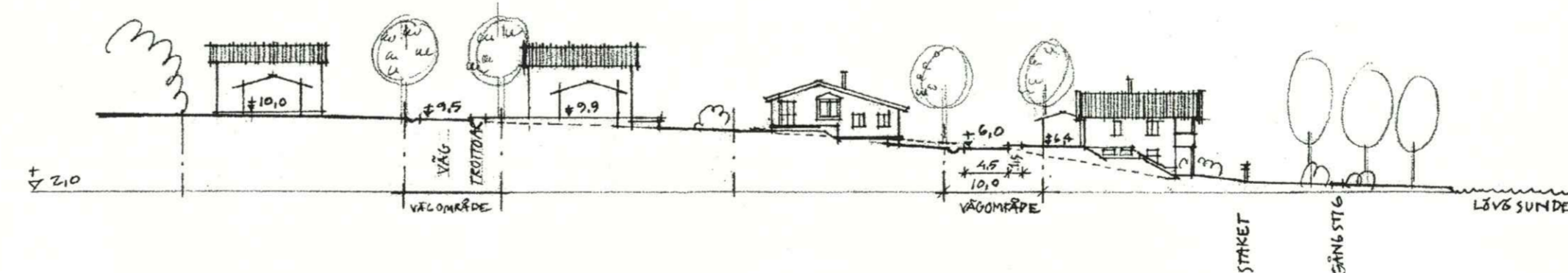
ILLUSTRATIONER



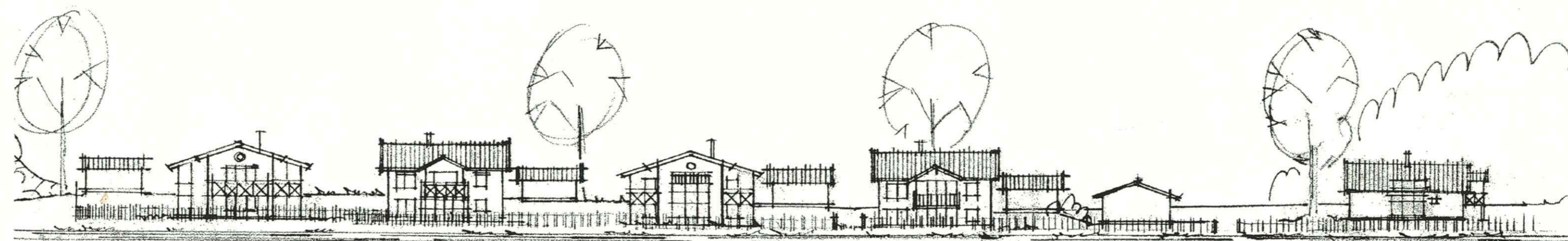
SITUATIONSPLAN



GATUFASAD AV KEDJEHUS



SEKTION



FASADER MOT LÖVÖSUNDET

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Allmän plats ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W1 Öppet vattenområde, befintlig strandlinje bevaras. Ej bryggor
- W2 Öppet vattenområde där en gemensam brygga får anläggas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- n1 Gångstig ordnas. LOD-system och vegetation ordnas enligt MKB. Lekplats får anordnas i den norra delen.
- n2 Berg i dagen, större tallar bör sparas
- n3 Delar av rönnbeståndet bevaras. Grova sälgar sparas.
- n4 Naturområde, mindre komplementbyggnad för området får uppföras efter särskild prövning
- hinder Farthinder

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 250 m² för friliggande hus och 180 m² för kedjehus. Av detta får komplementbyggnad högst vara 60 m² resp. 40m².
- Huvudbyggnad får endast innehålla en bostadslägenhet

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- g Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Allmänt tillgängligt område

MARKENS ANORDNANDE

- Gräslar som ska bevaras
- Staket skall finnas enligt illustration
- Tommarnas höjdanstufning till gata ska anordnas i enlighet med illustration

PLACERING UTFORMNING UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- fril. Endast friliggande hus
- v Vind får inte inredas utöver två våningsplan
- Största taklutning är högst 27 grader
- Bebyggelsen placeras och utformas i huvudsak enligt illustrationer och beskrivning
- Stånter och uppfyllnad under byggnad får vara upp till ett halvt våningsplan. Vid större stånthöjder ska, inom ramen för angivet våningsantal, suteränghus alt. ett halvtplans förskjutet bostadshus väljas.
- Garagebyggnad får placeras längs gatan i förgårdsmark.
- Fasader ska i huvudsak utgöras av trä
- Färgsättning i enlighet med planbeskrivning

Byggnadsteknik, kretsloppsanpassning

- Byggnader skall uppföras med sunda, återvinnings- och återanvändbara byggnadsmaterial
- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburen värme
- Fast bränsleanordning ska vara miljögodkänd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandelagen utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Huvudmannaskap
- Kommun är inte huvudman för allmän plats
- - - - - Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

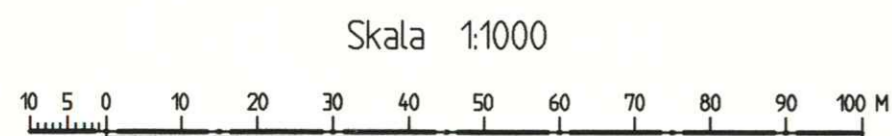
BESLUT

Antagen BN 2000-01-24
Laga kraft 2000-02-18
Vidimeras *fil.*

Del I
Detaljplan för Holmsund 5:84 m fl
del av Lövölandet inom HOLMSUND
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Stadsbyggnadskontoret i oktober 1999
Reviderad i januari 2000

Anders Berg
Bltr. stadsarkitekt

Stina Fahlgrän
Arkitekt



Skala 1:1000

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-08-11
Reviderad 1999-05-28
Anders Berg
Bltr. stadsarkitekt
Måttäckning: 1:5
Kartmätning: S:8
Kartstandard enligt 1996
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägeskoordinat: 3 (1-3)
Aktuellhetsstandard: 1
Koordinatssystem (plan och höjd): Umeå lokala system resp BH 00
Karttäckning enligt Umeå system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flöjtsreglering år 1968 och 1994. Från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Planerings- och bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Guldänd ur sekretessregister för spridning. Stadsbyggnadskontoret
Upphovsrätt: Umeå kommun



LAGAKRAFTBEVIS

2000-02-21

DNR PLA 96-18

Detaljplan för **Holmsund 5:84 m fl, del I**, del av Lövölandet inom Holmsund i Umeå kommun.

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2000-01-24, § 7

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2000-02-18.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

2480K - P00/49

42615762

Postadress

Stadsbyggnadskontoret
Plan- och lovavdelningen
901 84 UMEÅ

Besöksadress

Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon

090 - 16 10 00 vx
090 - 16 14 15 planexp

Telefax

090 - 16 14 22

e-postadress

stadsbyggnadskontor@umea.se

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-19.25
 Visning av källarboende, kl 13.00-13.30

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande, deltog ej i beslutet för § 11
 Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande
 Ingemar Jangvad (s)
 Åsa Ögren (s)
 Olov Sjöberg (s)
 Per Olov Ljung (v)
 Örjan Mikaelsson (v)
 Ingemar Dalgård (m)
 Assar Karlsson (kd)
 Jan Lundin (fp)
 Maud Karlsson (mp)
 Bert-Allan Persson (s), tjänstgör under § 11

Ersättare Gunilla Jönsson (v), till kl 17.00
 Signar Olofsson (v), till kl 17.00
 Kurt Bergström (s), till kl 13.30

Övriga deltagande Anders Berg, bitr stadsarkitekt
 Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Lennart Boström 1:e byggnadsinspektör
 Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
 Ulf Sondell, stadsingenjör
 Bengt Franzén, 1:e mättingsingenjör
 Patrik Forsberg, planarkitekt
 Staffan Sjöström, lantmätare

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 2000-01-27

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 1-20
 Sekreterare Ann-Kristin Lundström
 Ordförande Carin Conradsson
 Justerande Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2000-01-24

Datum för anslags uppsättande 2000-01-28 Datum för anslags nedtagande 2000-02-18

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
 Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-01-24 § 7

Dnr PLA 1996-18

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Holmsund 5:84 m. fl. del av Lövölandet del I**

Sökande: Anders Löfgren
Zakrisvägen 30
913 35 HOLMSUND

Ärendet avser: **Detaljplan antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Stina Fahlgren

Sign:

Syftet

Syftet med detaljplanen är att pröva de planmässiga förutsättningarna för ett bostadsområde med 12 friliggande småhus och 25 kedjehus på Lövölandet. Husens anpassning till befintlig topografi är av stor betydelse för målsättningen med området som är ett väl fungerande och vackert bostadsområde. Strandremsan mellan Lövösundet och bostadsbebyggelsen görs tillgänglig för allmänheten.

Planen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i oktober 1999 och reviderad i januari 2000.

Länsstyrelse, Fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, berörda kommunala och statliga instanser har per brev informerats om utställningen.

Synpunkter inkomna under samrådtiden redovisas i samrådsredogörelsen.

Utställningstid

Samråd har ägt rum under tiden 1999-09-15 t o m 1999-09-30.

Utställning har ägt rum under tiden 1999-10-27 t o m 1999-11-17

Kungörelse

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad.

Under utställningsskedet har följande lämnat yttrande utan erinran:

Vägverket

Umeå Energi.

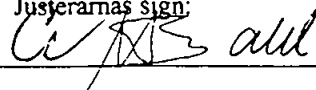
Miljö- och hälsoskyddsnämnden som påminner om vikten av att dagvattnet renas innan det når Lövölandet.

Tekniska kontoret som påminner om att miljökontoret granskar dagvattenlösningen för planområdet (vilkas godkännande är ett villkor för att anta planen).

Kommentar: Godkännande har inkommit från Miljökontoret.

Länsstyrelsen anser att samråd borde ha skett med länsstyrelsen innan revidering av planen utfördes där stranden utlagts till kvartersmark i stället för naturområde (allmän platsmark). Detta innebär enl. Länsstyrelsen att strandskyddet skulle upphävas för all berörd mark inom området närmast stranden.

Man anser att förutsättningarna för upphävandet av strandskyddet har förändrats och därför är Länsstyrelsen inte beredd att häva strandskyddet för den kvartersmark som berörs enligt det reviderade planförslaget.



För att Länsstyrelsen ska vara beredd att häva strandskyddet inom kvartersmarken ska området mellan bebyggelse och vatten avsättas som allmän platsmark och vara tillgänglig för allmänheten. Länsstyrelsen anser att om strandområdet utläggs som kvartersmark innebär det att allmänhetens utnyttjande av strandområdet kan hindras varvid syftet med strandskyddet motverkas. Med hänsyn till det korta avståndet mellan strand och bebyggelse bör även fortsättningsvis byggnadsmarken avskiljas från allmänna platsmarken med staket.

Kommentar: Innebörden av länsstyrelsens yttrande är att såväl lokalgatan som naturområdet närmast vattnet kommer att utgöra allmän plats. Huvudmannaskapet i ett och samma planbeslut måste antingen vara helt kommunalt eller helt enskilt. Då kommunen inte är beredd att ta på sig huvudmannaskapet för naturområdet måste planen delas i två planer, del I och del II.

I den del som omfattar huvudparten av bebyggelsen och naturområdet närmast vattnet blir huvudmannaskapet enskilt.

I del II som omfattar Lokalgata, en bostadstomt och en transformatorstation vid Zakrisvägen blir huvudmannaskapet kommunalt.

Boende vid Zakrisvägen och Lärkvägen (16 st), anser att trafiksäkerheten inte är tillfredställande på brogatan och i korsningen med Holmsundsvägen. Man vill inte heller att Zakrisvägen ska få ökad trafik med avgasproblem som följd. Man föreslår i stället att Zakrisvägen stängs för genomfart och att en ny matarled byggs på norra sidan av sjön till det nya bostadsområdet.

Avloppslösningen ifrågasätts och man föreslår att avloppet ska pumpas till kommunens avloppsnät på andra sidan Lövösundet.

Kommentar: Kommunen anser att både trafiklösningen och redovisade va-lösningar är godtagbara. Yttrandet lämnas utan åtgärd.

Vägsamfällighet för Knivingen-Revet (representerade genom ordf. och kassör för Knivingens vägsamfällighet) har inte något att erinra mot planen men påpekar att trafiksituationen på Brogatan borde ses över.

Kommentar: Se yttrande under boende.

Kvarstående synpunkter från samråds- och utställningsskedet har de boende efter Zakrisvägen angående trafikmiljö, avloppsanslutning, infart till golfbanan samt att antalet hus inom planområdet borde minskas.

Ägarna till Pilgrimsfalken 9 har under samrådet protesterat mot bostadsområdet och vill att området ska vara oförändrat.

Ägarna till Jan-Pettersberget 6 och Pilgrimsfalken 7 har kvarstående synpunkter ang. skyddet av Lövösundets vatten.

Planeringsutskottets synpunkter på färgval och sophertering har bara delvis föranlett ändringar av planen.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2000-01-24 § 7

Dnr PLA 1996-18

Justerarnas sign:

Tekniska kontorets synpunkt om en utökning av planområdet har inte föranlett ändring av planen.

Se även samrådsredogörelsen.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planen delas i två delar; del I och del II på grund av administrativa skäl. Utöver det görs ändringar av redaktionell karaktär. Eftersom innehållet i planen inte har ändrats i sak bedöms inte att någon ytterligare handläggning av planen krävs.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen,
att anta den reviderade detaljplanen, del I,
att föreslå Länsstyrelsen att upphäva strandskyddet inom berörd kvartersmark.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 96-18

Detaljplan för **HOLMSUND 5:84 m fl, del I**
del av Lövölandet inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:
Planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
Plankarta med bestämmelser och illustrationer
Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för ett bostadsområde med 11 friliggande småhus och 25 kedjehus. Husens anpassning till befintlig topografi är av största betydelse för målsättningen med bostadsområdet; ett väl fungerande och vackert bostadsområde som följer de förslag till åtgärder som finns angivna i planens MKB.

Strandremsan som ligger mellan bebyggelsen och Lövösundet görs tillgänglig för allmänheten.

Färgsättning och materialval samordnas för att bostadsområdet ska upplevas enhetligt och smälta väl in i landskapet.



Planområdets strandremsa vid Lövösundet.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Holmsund på den östra sidan av Lövösundet och strax norr om bron över till Lövölandet efter Zakrisvägen mot Knivingen. Området omfattar omkring 4 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I ÖPL 98 är det föreslagna området beskrivet som ett planerat bostadsområde vackert beläget vid vatten i närheten av Holmsunds golfbana.

Planområdet berörs av strandskydd enligt MB 7 kap 13 och 14 §§.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av VAB 1999-01-19. MKB:n behandlar exploateringens påverkan på växt- och djurliv inom planområdet och vikten av att bebyggelse och vägar anpassas till den befintliga topografin. På så sätt minimeras ingreppen i landskapet.

Allmänhetens möjligheter att nyttja strandområdet behandlas särskilt och länsstyrelsen har i samrådsyttranden över planens MKB från 1999 pekat på vikten av att staket avgränsar strandremsan, att ett gemensamt område för båtar i anslutning till gångvägen planeras, samt att tomtdjupet minskas för tomterna närmast stranden i den södra delen. Växtområden som bör bevaras är gråalsumpskogen, det gamla rönnbeståndet, de grova tallarna vid hållmarkerna samt vattnervegetationen som har stort naturvärde.

Planområdet berör, i en mycket liten del, detaljplanen för golfbanan på Lövölandet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet ligger i en skogklädd västsluttning och gränsar i väster till Lövösundet. Gammal granskog dominerar men vid stranden finns lövskog och sly. Trädbestånd och natur beskrivs ingående i planens MKB.

Geoteknik

Marken sluttar ned mot Lövösundet med marknivåer varierande mellan +1 och +12. Berg i dagen förekommer och områden med tunt jordtäckte är vanliga. På en 20–30 meter bred remsa övergår västsluttningen närmare Lövösundet till ett fuktigt markområde. Detta parti beskrivs i "Översiktlig geoteknisk undersökning" Lövösundet Blåbärsbacken utförd av J&W 1999-06-24.

Vid byggandet av vägen kommer partier av berget att behöva sprängas i den övre slingan i norr och i söder.

Bebyggelse

Vid Lövösundet ligger bostadsbebyggelsen vid vattnet med strandnära tomter och det planerade bostadsområdet smälter väl samman med byggnadsstrukturen på denna del av Lövön.

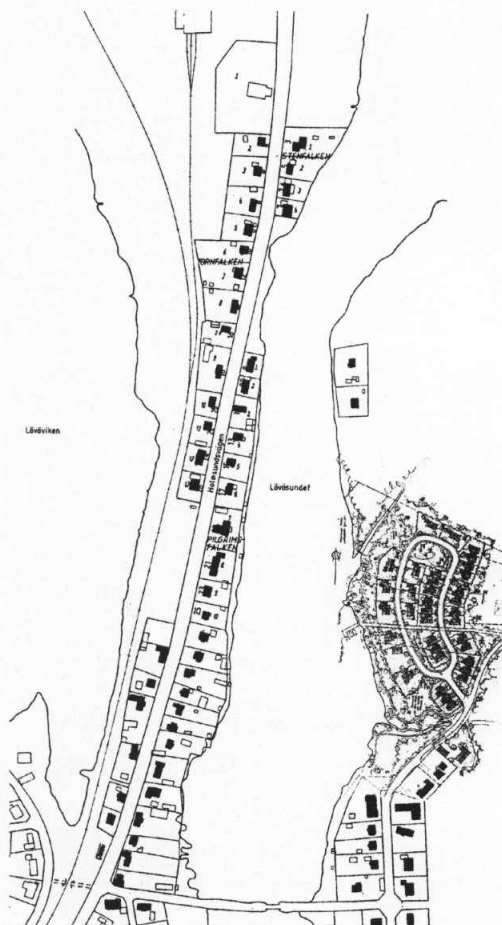


Befintlig bebyggelse.

Det nya bostadsområdet ska anpassas till den naturliga topografin och hustyper avsedda för sluttande terräng väljs i de brantaste partierna.

Elva friliggande småhus placeras i väster efter den nedre vägslingan. På så sätt kan byggnaderna följa markens lutning på ett hänsynsfullt sätt och bli lägre

genom byggnadernas halvplans- alternativt suterränglösningar. Det innebär i sin tur att solförhållanden och utblickar mot vattnet blir gynnsamt för de boende på den övre slingan i området. Här byggs kedjehus i två plan.



Uteplatser byggs på plintar med trätrall för att undvika slanter och uppnå god anslutning mellan de små tomterna. Höga sockelement väljs i förekommande fall i stället för slänt. Slanter och uppfyllnad under byggnad får inte vara högre än ett halvt våningsplan. Vid större slänthöjder ska, inom ramen för angivet våningstal, ett souterränghus alternativt ett halvplansförskjutet bostadshus väljas.

För att bostadsområdet ska upplevas tilltalande från Lövösundet och Holmsundsvägen ska materialval och färgsättning vara sammanhållet. Taktäckning ska vara tegelröda takpannor och fasadfärger enligt kulörprogram för Lövölandet (se bilaga). Kedjehusen målas faluröda helst med slamfärg.

Genom att garage placeras på förgrädsmark, i den nedre raden närmast Lövösundet klaras vattenavrinningen på den egna tomten. Gatan får också en intim karaktär.

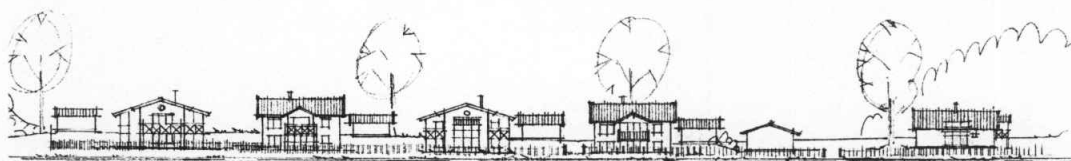
Exploateringstalet blir omkring 0,17 för hela området.

Planen medger att ett helt område för kedjehus kan ersättas med friliggande bostadshus.

Friytor

Strandområdet iordningställs i enlighet med MKB och görs tillgängligt för allmänheten. Staket i tomtgräns avgränsar därför strandremsan. Närmare beskrivning av strandområdet finns i planens MKB.

I naturområdet norr om ån får en komplementbyggnad för området uppföras efter särskild prövning.



Staket avskiljer strandzonen från bostadsområdet.



Vattenområden

En "samfällad stig" som sträcker sig genom området ligger kvar. I anslutning till denna vid stranden får en gemensam brygga för småbåtar anläggas. I övrigt ska stranden hållas fri från bryggor och hänsyn tas till den artrika vattenvegetationen.

Gator och trafik

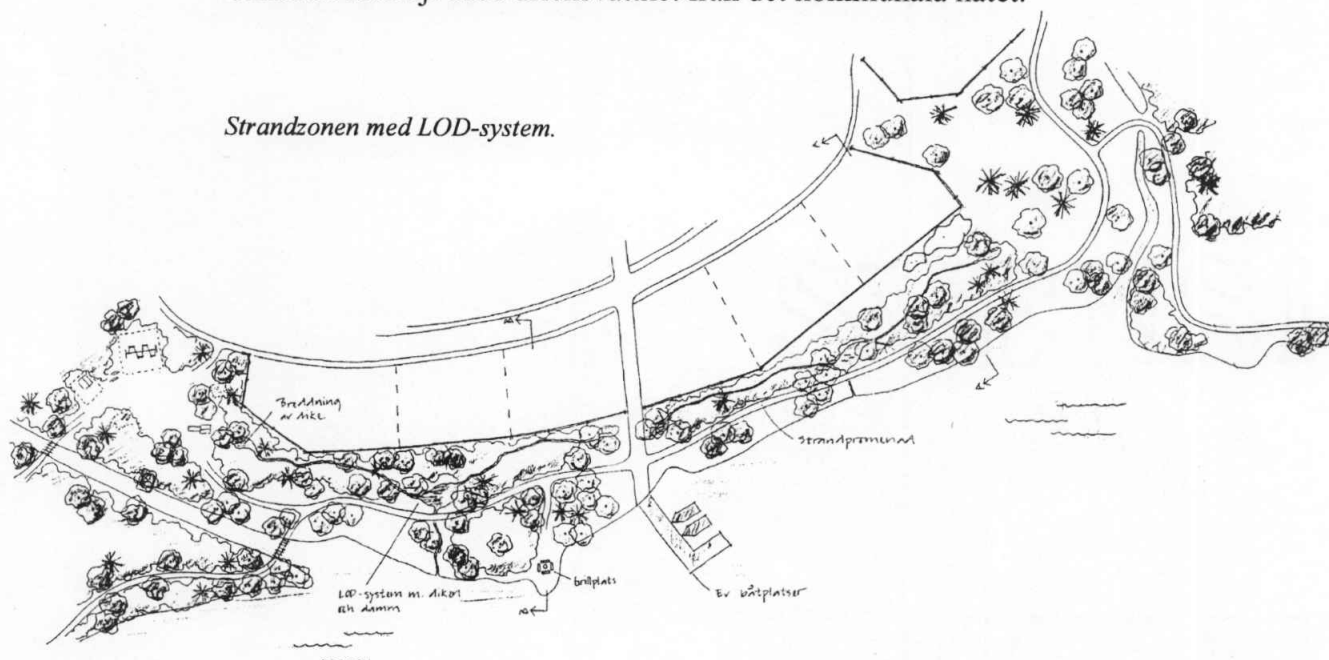
Bostadsområdet föranleder inte några åtgärder av det anslutande vägnätet. Bostadsområdet nås via Zakrisvägen och inom området anpassas vägslingan till befintlig topografi i möjligaste mån. Gatuområdet görs 10 meter brett och för att underlätta dagvattenhanteringen utförs gatan med lutning i riktning som backen samt med kantsten och trottoar på den västra sidan. Den körbara ytan görs 4,5 meter och trottoaren 1,5 meter bred. I den nordvästra delen av vägslingan blir uppfyllnaden markant och vägsälanten utförs här med omsorg om områdets karaktär och tillgänglighet.

För att sänka hastigheten inom planområdet ska upphöjda övergångsställen ordnas där gatan korsar den "samfällada stigen".

Vatten och avlopp

Området försörjs med dricksvattnet från det kommunala nätet.

Strandzonen med LOD-system.



Lövösundet kan inte ta emot orenat dagvatten från bostadsområdet och lokalt omhändertagande i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen ska ordnas.

Även dräneringsvatten från bostadshusen och dagvatten från vägarna omhändertas inom området och godkänd lösning ska uppvisas innan antagande av planen. Spillvatten leds till en pumpstation inom planområdet och pumpas till en ny anslutningspunkt i Zakrisvägen.

Brandvattenförsörjning för området planeras i samråd med brandförsvaret. En brandpost kan försörja området.

Värme

Bostadshusen förses med vattenburen värme. Miljövänlig uppvärmning med förnyelsebar energi bör användas. Fastbränslebrännare ska vara miljögodkända.

El

En transformatorstation som planeras vid Zakrisvägen föreslås försörja området med el.

Avfall

Kommunen hämtar hushållssopor i tunna vid fastigheterna. Hushålls- och trädgårdsavfall kan komposteras på den egna tomten. Källsortering förutsätts.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

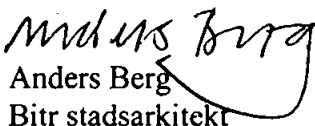
Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning del I.

REVIDERINGAR

Planen delas i del I och del II av administrativ skäl. Planbeskrivning för del II finns i en separat plan; Detaljplan för Holmsund 5: 84 m fl del av Lövölandet Del II.

I övrigt utförs ändringar av redaktionell karaktär.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1999
Plan- och lovavdelningen Reviderad i januari 2000

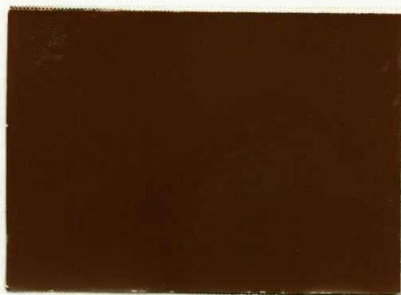

Anders Berg
Bitr stadsarkitekt


Stina Fahlgren
Arkitekt

FÄRGSÄTTNINGSPROGRAM för LÖVÖLANDET

BILAGA TILL
PLANBESKRIVNING

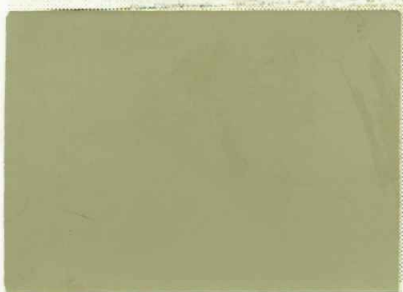
Fasadfärger. Takkulör enligt planbeskrivning.



S5040-Y90R Faluröd
Friliggande hus och samtliga kedjehus



S2005-Y20R Ljusgrå
Friliggande hus



S3005-Y20R Mellangrå
Friliggande hus



S2020-Y20R Ljusgul
Friliggande hus

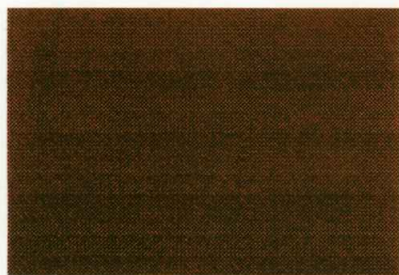


S2030-Y20R Gul
Friliggande hus

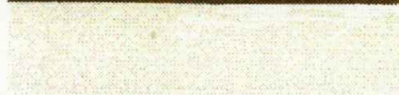
FFNS/SBK i Umeå

FÄRGSÄTTNINGSPROGRAM för LÖVÖLANDET

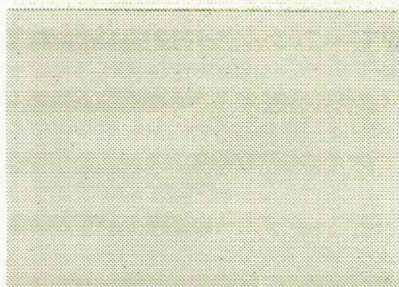
Fasadfärger. Takkulör enligt planbeskrivning.



S5040-Y90R Faluröd
Friliggande hus och samtliga kedjehus



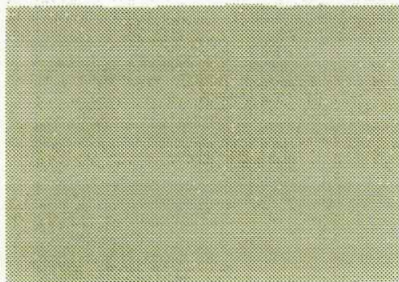
S2005-Y20R Ljusgrå
Friliggande hus



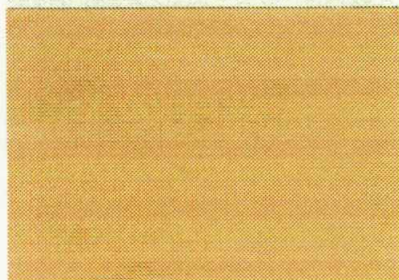
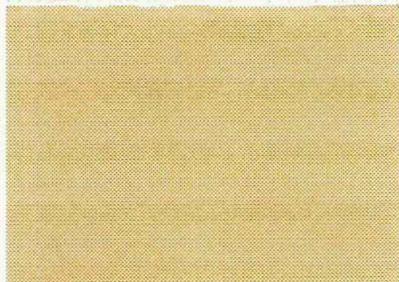
S3005-Y20R Mellangrå
Friliggande hus



S2020-Y20R Ljusgul
Friliggande hus



S2030-Y20R Gul
Friliggande hus



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för **HOLMSUND 5:84 m fl, del I**, del av Lövölandet inom
Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Denna genomförandebeskrivning skall läsas tillsammans med genomförande-
beskrivning för del II.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter
minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Exploatören/fastighetsägarna svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för ny bostadsbe-
byggelse vid Lövösundet fördelade på 11 fristående småhus och 25 kedjehus.

Planområdet består av delar av ett flertal fastigheter. Det har konstaterats att de
fastighetsgränser som avgränsar planområdet mot norr är osäkra. Tekniska
kontoret har lämnat in ansökan om fastighetsbestämning till lantmäterimyndig-
heten varigenom gränsen avses att bestämmas till sitt läge.

Bebyggelsen avses att upplåtas med äganderätt varför 36 fastigheter skall bildas
genom avstyckning och fastighetsreglering. En särskild fastighet bör bildas för
den planerade transformatorstationen.

Gemensam gatumark, grönytor mm bör avsättas som samfällda för fastig-
heterna i kvarteret.

För anläggning och drift av infartsgator, grönytor, vatten och avlopp, småbåts-
brygga mm bör en gemensamhetsanläggning inrättas. Gemensamhetsanlägg-
ningen kan delas upp i flera sektioner.

För förvaltning av samfällda tillgångar och gemensamhetsanläggning bör sam-
fällighetsförening bildas.

I den mån VA-ledningarna inom området blir allmänna skall utrymme för dessa
säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Allmänhetens tillgänglighet strandområdet är säkerställd genom att marken
upplåts som allmän plats. Eventuellt kan tillgängligheten till promenadväg som
anläggs särskilt förstärkas genom upplåtelse av servitut till förmån för av
kommunen ägd gatumarksfastighet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 96-18

TEKNISKA FRÅGOR*Grundförhållanden mm*

Inom planområdet finns stora inslag av berg och berg i dagen. I nordväst finns ett sankmarksområde som inte kan bära någon tyngre bebyggelse. En enklare klubbstuga eller motsvarande kan uppföras efter särskild prövning.

Trafik mm

Den tillkommande bebyggelsen angörs via en vägslinga som ansluts till Zakrisvägen som förlängs som kommunal gata, se detaljplan del 2. Vägslingan som sådan inrättas som gemensamhetsanläggning, se ovan.

Parkeringsbehovet skall tillgodoses inne på de enskilda fastigheterna.

Strandområdet skall vara tillgängligt för allmänheten. En promenadväg skall anläggas som nära ansluter till vattenområdet. Allmänheten skall även ha tillgång till ett gångstråk genom området.

Teknisk försörjning

Allmän VA-ledning förlängs till en punkt i omedelbar anslutning till planområdet.

Området sluttar ned mot Lövösundet. Vatten och avlopp leds till området från anslutningspunkt i Zakrisvägen. Avloppsvattnet måste pumpas tillbaka till Zakrisvägen med en pumpanläggning som placeras i VA-nätets lågpunkt väster om den nederst liggande husraden.

Dagvatten och dränvatten skall omhändertas lokalt inom området med tillfredsställande naturlig rening av dagvattnet (LOD). Belastningen på Lövösundet m a p gödningsämnen mm får inte långsiktigt öka. En av miljökontoret godkänd lösning skall redovisas innan planen kan antas.

Därtill skall exploatören vidtaga sådana åtgärder med dammar, sedimentationsbassänger e d så att belastningen på recipienten, dvs Lövösundet, minimeras under byggtiden. Åtgärder till skydd för Lövösundet under byggtiden bör utformas i samråd med miljökontoret.

En ny transformatorstation måste anläggas i anslutning till området. Transformatorstationen placeras utmed Zakrisvägen, utanför aktuellt planområde.

Vegetation

En särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Områdets kvalitet skall tillvaratas genom att MKB:s rekommendationer följs i största möjliga utsträckning.

Träd och trädgrupper som skall bevaras skall ges ett tillfredsställande skydd under byggtiden.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för alla planläggningskostnader och exploateringskostnader i form av utbyggnad av gata och VA. Exploatören skall även svara för kost-

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 96-18

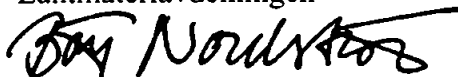
naden för förlängningen av lokalgatan (Zakrisvägen). Kommunen skall dock svara för kostnader för utbyggnad av allmän VA-ledning fram till förbindelsepunkt för grupphusområdet. För en rationell och kostnadseffektiv utbyggnad är det av betydelse att dessa arbeten - gata och VA - samordnas.

För övriga exploateringskostnader svarar de tillträdande fastighetsägarna.

Tekniska kontoret avser att teckna exploateringsavtal med exploitören i vilket regleras marköverlåtelse, ombyggnad av gata mm. Exploateringsavtalet skall vara undertecknat innan detaljplanen kan antas.

Planavtal har tecknats med exploitören, tillika ägaren till Holmsund 5:82, 5:84 m fl fastigheter, Anders Löfgren.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1999,
Lantmäteriafdelningen rev januari 2000



Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 96-18

Samrådsredogörelse för **HOLMSUND 5:84 m fl**, del av Lövölandet inom Holmsund i Umeå kommun

Detaljplanen för Lövölandet har varit ute på samråd under tiden 15 september till 30 september 1999.

Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, berörda statliga och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen skriver att planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Man konstaterar att miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) behandlar exploaterings påverkan på växt- och djurliv liksom allmänhetens möjligheter att nyttja strandområdet och att området närmast stranden görs tillgängligt för allmänheten genom särskild planbestämmelse. Vidare avgränsas tomterna mot strandområdet med staket och särskilda anordningar för att tillgodose det rörliga friluftslivets behov anläggs. MKB redovisar att hänsyn kommer att tas så att påverkan på livsvillkoren för djur och växter minimeras.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger

Länsstyrelsen är beredd att efter framställan från kommunen upphäva strandskyddet för den kvartersmark som berörs.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras angående att strandskydd råder inom viss del av planområdet.

Holmsunds kommunalnämnd har genom kommunaldschefen och presidiet i ett yttrande angett att man är mycket positiva till planförslaget och skriver att inflyttningen till ett sådant område ger en fortsatt positiv utveckling och ökar befolkningsunderlaget för en fortsatt god samhällsservice.

Man antar att området kan innebära en befolkningsökning på 100 personer och påpekar också att det finns två skolor; Sandvik och Storsjöskolan, i närheten av bostadsområdet på ett avstånd som inte kräver skolskjuts.

Kommunalnämnden tillstyrker rubricerad detaljplan och lämnar den utan erinran.

Planeringsutskottet konstaterar att planen är förenlig med gällande översiktsplan men man ifrågasätter planbestämmelsen angående materialval och färgsättning och anser att bestämmelsen ska utgå. Likaså anser man att avsnittet Avfall slopas eftersom det inte framgår att grovsopor ska lämnas till återvinningscentral och att planbeskrivningen inte ska behandla sådant som regleras i förordningar.

Kommentar: Byggnadsnämnden har bl a till sin uppgift att avgöra om planen uppfyller kravet på beaktande av natur- och kulturvården och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelsen och grönområden. Eftersom exploatör och

husleverantör har efterfrågat en enhetlig färgsättning för området är bestämmelsen motiverad.

Avsnittet om avfall bör inte slopas eftersom avfallshanteringen ska belysas i planen. Planbeskrivningen kompletteras med att källsortering ska ske.

Vägverket har inte något att invända mot planförslaget.

Brandförsvaret vill att i den fortsatta planeringen ska samråd ske med brandförsvaret beträffande behov av brandvattenförsörjning.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras angående brandvattenförsörjning och förslag till placering av brandpost diskuteras med brandförsvaret.

Umeå energi har inga erinringar mot planen.

Tekniska kontoret anför följande:

Planområdet bör även utökas mot Holmsund 5:97 på sådant sätt att små fastighetsimpediment undviks.

Trafiksektionen anser att hastighetssäkring bör ske på slingans två raksträckor, förslagsvis i anslutning till gång- och cykelstråket ner mot sjön.

En kompletterande gatuhöjd behövs där skافتet från Zakrisvägen ansluter till slingan. I detta höjdmässigt svåra område måste noggrannhet finnas i planen. För att bedöma tomternas anslutningar till gatan ska anslutande markhöjder redovisas.

Tekniska kontoret anför dessutom synpunkter av detaljkaraktär men har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Tekniska kontoret avser att träffa exploateringsavtal för genomförande av utbyggnaden. Byggnadsnämnden kan därför inte anta detaljplanen förrän Tekniska nämnden godkänt avtalet.

Kommentar: Plankartan justeras i huvudsak enligt Tekniska kontorets yttrande med undantag av önskad utökning av planområdet. Anslutningspunkt och lägen för avlopp har ändrats vilket medför att redovisat u-område har utgått. Zakrisvägen redovisas som kommunal gata fram till anslutande vägslinga. Genomförandebeskrivningen förtydligas avseende förlängningen av Zakrisvägen, va-ledningarnas anslutningspunkt och huvudmannaskap samt tidpunkten för kommunens godkännande av avloppsanläggningen. Ett exploateringsavtal skall också tecknas innan planen får antas.

Miljökontoret anser att planförslaget är godtagbart ur miljö- och hälsoskydds-synpunkt.

Ägare till Holmsund 5:81 klagar på att man inte fått någon information om ärendet. Man anser att MKB även borde innehålla beskrivning av konsekvenser för människorna i området och till sist krävs en precisering av ordet fastighetsbestämning.

Kommentar: Planförslaget skickas endast ut till sakägare. I övrigt hänvisas till kommentar under "20 sakägare ...".

Ägaren till Pilgrimsfalken 9 protesterar mot bostadsområdet och vill att området ska vara oförändrat.

Kommentar: Planen är förenlig med ÖPL 98 men planprocessen innebär att det allmännas intressen prövas mot det enskildas. Planen kommer efter detta samråd att ställas ut för granskning och allmänheten informeras genom annons i dagspressen.

20 Sakägare och omkring 30 övriga boende har framfört nedanstående synpunkter.

Trafik: Man konstaterar att planområdet samt en kommande utökning av golfbanan i området kommer att innebära ökad trafikvolym och att man i ÖPL 98 inte har beaktat trafikfrågan.

Den ökade trafikmängden kommer att innebära problem med buller och avgaser för de boende längs Zakrisvägen och den föreslagna anslutningen till Zakrisvägen ifrågasätts ur trafiksynpunkt och bör ges en annan utformning. Man anger att trafiken på Brogatan kan ha upp till 150 fordon per timme vid toppar under sommarhalvåret. Sikten i korsningen Brogatan-Holmsundsvägen är dålig och Brogatan endast 4 ½ meter bred på det smalaste stället vilket innebär att det är en trafikfara för gående och cyklister. Hållfastheten på bron från 30-talet ifrågasätts och man är tveksam till att den kommer att klara tung trafik under byggtiden.

Avlopp: Anslutningen av spillvattnet till Zakrisvägen anses inte vara möjlig utan en annan lösning borde föreslås.

Miljö och landskapsbild: Man ifrågasätter om de föreslagna åtgärderna i miljökonsekvensutredningen räcker för att skydda det ekologiska livet runt Lövosundet. Miljökonsekvensutredningen redovisar heller inte ingrepp under byggtiden och åtgärder för att undvika bestående skador. Man påpekar risken för läckage till Lövosundet från avloppsledningar från husen belägna närmast sjön och man anser att det finns risk för markförskjutningar.

Den planerade bebyggelsen anses inte vara förenlig med den etablerade byggnadsstilen runt Lövosundet.

Ekonomi: Man befarar höjda taxeringsvärden för bostadshusen i området vilket kan innebära stor belastning på ekonomin för många fastighetsägare.

Slutligen ställs följande krav som planen ska uppfylla:

- Maximalt får 20 bostadshus uppföras.
- Husen ska uppföras i en stil som harmonierar med befintlig bebyggelse
- Avståndet mellan byggnader och stranden ska följa praxis i omgivningarna.
- Brogatan avstängs i sin förlängning till golfbanan. Hastigheten sänks till 30 km för hela Brogatan.
- Ny infart till golfbanan byggs med anslutning till Karlborgsvägen.

Kommentar: Först konstateras att sakägare och boende inte är motståndare till det nya bostadsområdet men att det finns en rad synpunkter på planförslaget.

Trafikfrågorna har diskuterats med Tekniska kontoret och det har inte ansetts att ovan nämnda synpunkter föranleder någon justering av planförslaget utom angående anslutningen till Zakrisvägen. Se kommentar under Tekniska kontoret. Miljökontoret inte haft något att invända mot planen angående buller- och avgasproblem för boende längs Zakrisvägen. Se yttrande under Miljökontoret. Innan planen antas ska lösning för avloppshantering lämnas till kommunen för godkännande. Den föreslagna principen har godkänts av Miljökontoret och Tekniska kontoret.

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver den biologiska mångfalden mycket ingående och de föreslagna åtgärderna syftar till att skydda vattnet och skyddsvärda djur och växter i området. Däremot fattas andra konsekvenser som t ex hur området påverkas under byggtiden och konsekvenser för de boende i anslutning till planområdet. Strandens tillgänglighet för allmänheten, påverkan på den biologiska mångfalden och Lövösundets vatten har av Länsstyrelsen ansetts väsentliga att konsekvensbeskriva. MKB:n anses uppfylla dessa krav. Se yttrande under Länsstyrelsen.

Planens syfte är att bebyggelsen ska smälta väl in i landskapsbilden och valet av bostadsbebyggelse är medvetet gjort ur den synpunkten. Träfasader och en sammanhållen färgsättning bidrar till att området får en harmonisk "fasad" mot Lövösundet. I beskrivningen visas en kartbild där man kan se att strukturen närmast vattnet överensstämmer väl med bebyggelsen i omgivningarna. Kedjehusen har placerats vid den övre slingan och kommer att avläsas mot skogsbrynet i öster och ge området ett intressant inslag.

Taxeringsvärden på intilliggande fastigheter är inte en planfråga.

Planområdet har bedömts kunna innehålla 37 bostadshus och kravet på att sänka antalet till 20 lämnas utan åtgärd.

Avståndet mellan bebyggelsen och stranden har studerats speciellt och den föreslagna lösningen anses uppfylla flera kriterier; allmänhetens möjlighet att nyttja strandremsan, landskapsbildsfrågan och de krav som den genomförda geotekniska undersökningen ställer.

Ny infart till golfbanan regleras inte i denna plan.

Ägarna till Jan-Pettersberget 6 och Pilgrimsfalken 7 har utöver ovanstående yttrande under "20 sakägare.." synpunkter på att Lövösundets vatten ska skyddas under byggtiden och att vattenpumpslangar inte får läggas i Lövösundet. Man har också önskemål om att Lövösundets miljö ska skyddas från buller mm från biltrafik, flygtrafik och båttrafik.

Kommentar: Påverkan på Lövösundet under byggtiden måste minimeras och genomförandebeskrivningen kompletteras angående detta.

Lövösundets miljö regleras inte i planen och lämnas utan åtgärd.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planbeskrivningen kompletteras angående strandskydd, brandvattenförsörjning, va-lösningar, lokalgatans huvudmannaskap, hastighetssäkrande åtgärder och källsortering samt kompletteras med färgprogram.

Plankartan och illustrationer kompletteras angående husens placering och markens höjdsättning. Benämningen lokalgata tillkommer och planområdet i övrigt, utom vattenområden, görs till kvartersmark. Förhöjda övergångsställen föreslås.

Genomförandebeskrivningen justeras i enlighet med kommentar under Tekniska kontoret och angående skyddet av Lövösundets vatten under byggtiden. Härutöver har ändring av detaljkaraktär utförts.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1999
Plan- och lovavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Bitr stadsarkitekt

Stina Fahlgren
Stina Fahlgren
Arkitekt

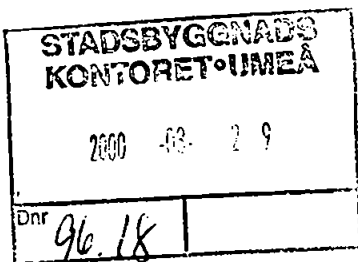


Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

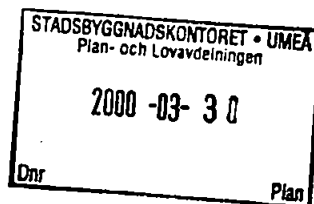
Datum
2000-03-17

Beteckning
231-953-2000



delgivningskvitto

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ



Beslut om förordnande enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1 bilaga)

Byggnadsnämnden har den 24 januari 2000 antagit detaljplaner för Holmsund 5:84 m fl, del av Lövölandet, del 1 och del 2 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättade i oktober 1999 och reviderade i januari 2000. Planerna har vunnit laga kraft den 18 februari 2000.

Planområdena berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Planförslagen innebär att ett bostadsområde tillskapas på Lövölandet. Området närmast stranden görs tillgänglig för allmänheten genom särskilda planbestämmelser. Vidare avgränsas tomterna mot strandområdet med staket och särskilda anordningar för att tillgodose de rörliga friluftslivets behov anläggs. Av den till planerna tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen framgår att hänsyn kommer att tas så att påverkan på livsvillkoren för djur och växter minimeras. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger.

Länsstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken att den kvartersmark som berörs ej vidare skall omfattas av strandskydd.

Bo Berge

Margareta Ivarsson

Bilaga

Besvärshänvisning

Kopia till
Naturvårdsverket + kartkopior + delgivningskvitto
Lantmäterimyndigheten, Umeå

Lövösundet "Blåbärsbacken"



Miljökonsekvensbeskrivning
för planerat bostadsområde

VAB

1998-10-12
Rev 1999-01-19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund	Sidan	1
Beskrivning av projektet		1
Miljökonsekvenser		3
<i>Avgränsning</i>		3
<i>Natur</i>		3
<i>Befintliga förhållanden</i>		
<i>Konsekvenser</i>		
<i>Åtgärder</i>		
Landskapsbild		14
<i>Befintliga förhållanden</i>		
<i>Konsekvenser</i>		
<i>Åtgärder</i>		
Friluftsliv/Rekreation		15
<i>Befintliga förhållanden</i>		
<i>Konsekvenser</i>		
<i>Åtgärder</i>		

Lövösundet "Blåbärsbacken"

Miljökonsekvensbeskrivning

Bakgrund

Ett bostadsområde med villor och radhus/kedjehus, totalt 35-40 st föreslås byggas på västslutningen ner mot Lövösundet i norra delen av Holmsund.

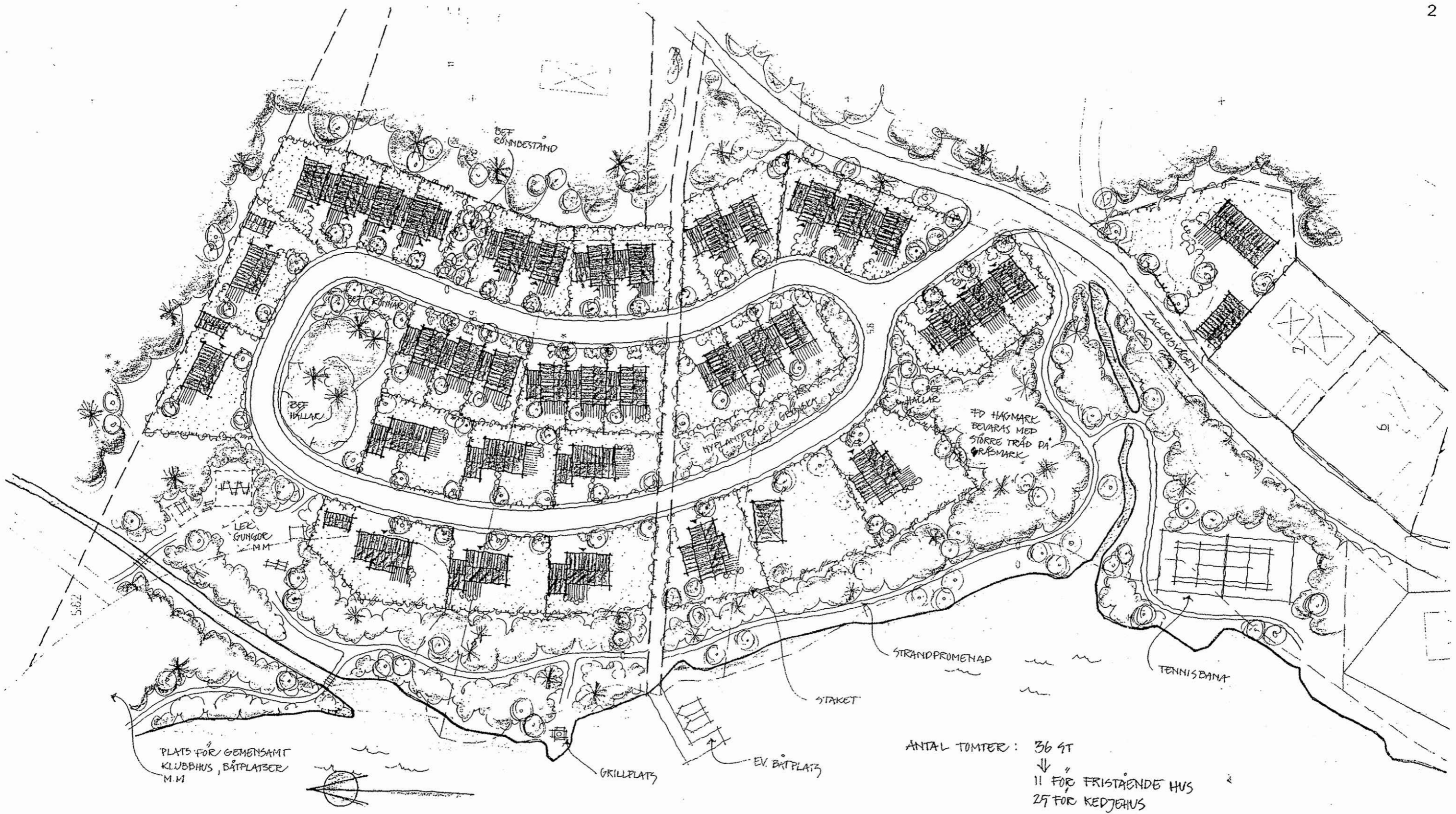
Det är en fortsättning norrut på den befintliga villabebyggelsen längs Zakrisvägen. Norr om föreslaget bostadsområde är skogsmark av blandad karaktär. Österut finns en villa typ Västerbottensgård, i övrigt skogsmark.

Beskrivning av projektet

Området omfattar drygt 3 ha. En avtagsväg från Zakrisvägen utgör in- och utfart till området. I övre delen består föreslagen bebyggelse av övervägande kedjehus. Närmare vattnet dominerar villorna. En interngata förbinder alla fastigheters entréer. I öster och norr bildar skogen en tydlig inramning. Längs vattnet planeras ett parkliknande stråk för allmänheten. Den centrala samfällda marken - ett cirka 4 m brett stråk - bibehålls som en gångväg ner till vattnet, där en båtbygga kan placeras.

Norr om själva bostadsområdet planeras ett klubbhus. På andra sidan bäcken som avgränsar mot söder kan en tennisbana anläggas.

Se karta 1, skiss över planerad bebyggelse.



LÖVÖSUNDET "BLÅBÄRSBACKEN" SKISS 1998-10-12



Karta 1 Förslag till planerad bebyggelse 1:1000

Miljökonsekvenser

Avgränsning

De miljökonsekvenser som detta projekt kan medföra handlar om Naturmiljö, Landskapsbild och Friluftsliv/Rekreation. Därför begränsas denna Miljökonsekvensbeskrivning till att beskriva eventuella konsekvenser och förslag till åtgärder inom dessa ämnesområden.

Natur

Befintliga förhållanden

Området utgörs av en skogbevuxen västsluttning med nivåer mellan +1 och +12 m ö h.

Den centrala och största delen av området består av ensartad äldre granskog. Närmast vattnet går ett låglänt fuktigt stråk av lövsluskog som är mycket tätt, helt ogenomsiktig på sommaren. Blandningen av björk, salix-arter, gråal, rönn m m avbryts på en begränsad yta av ett bestånd av enbart yngre gråal i sumpig mark. Centralt finns en udde med högre, fastare mark. Där växer huvudsakligen gran och tall. När marken stiger mot öster ersätts lövarterna av tall och gran.

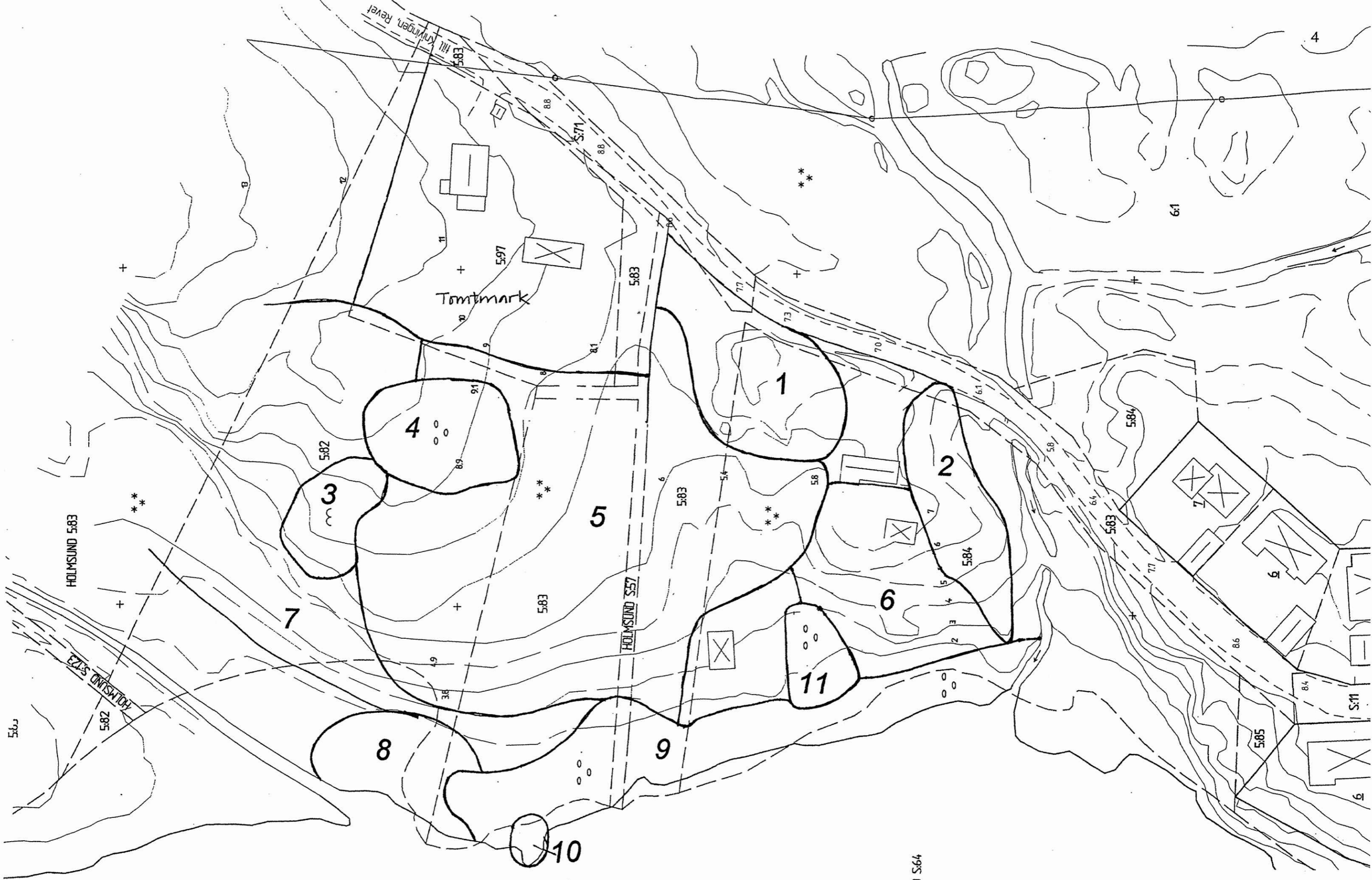
Några delar av området har inslag av hållmark, varav den mest särpräglade är det kuperade området i norr med flera ståtliga tallar. I direkt anslutning till denna hållmark finns ett äldre bestånd av rönn, ovanligt ensartat, med vissa inslag av gamla höga tallar. Många av rönnama är i dålig kondition, och under flera av dem finns nu en undervegetation av smågranar.

Längst i söder finns gräsmark med mer fristående träd av rönn, tall, gran, björk samt en del enbuskar. Området har karaktär av före detta hagmark. Från denna torrare yta sluttar det brant ner mot bäcken och Lövösundet.

Mellan dessa mer karaktäristiska ytor växer en frisk, grandominerad blandskog med ett fältskikt av blåbärsris och mossor.

Se karta 2 och tillhörande bilder.

Se även beskrivning av bevarandevärda objekt, utfört av Umeå kommuns Miljökontor 970923, bilaga 1.



Karta 2
Befintliga naturtyper
1:1000

Lövsundet

HOLMSUND S.64

HOLMSUND S.57

HOLMSUND S.63

HOLMSUND S.62

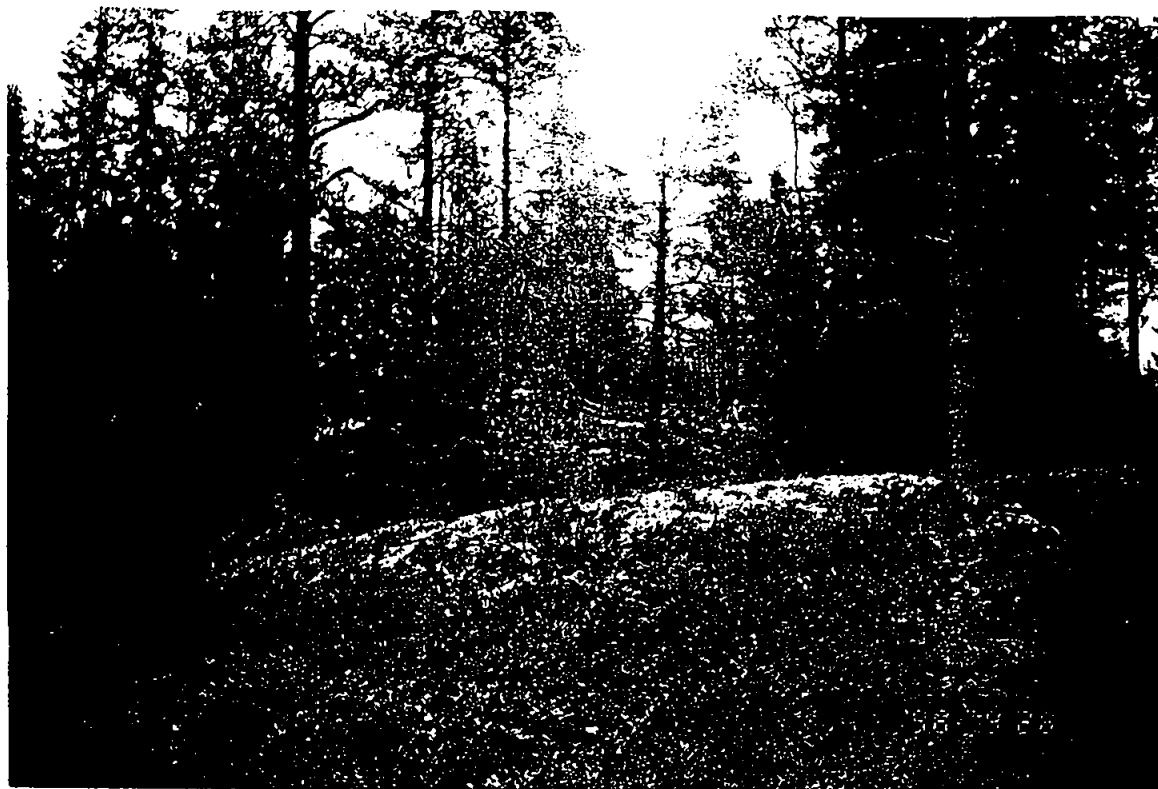
Hill Knivingen, Revel
585



1 *Blandskog*
Främst björk, gran och tall. Stenigt



2 *Igenvuxen hagmark*
Större, solitära träd (gran, björk, rönn). Enstaka enar



3 *Hällmark*
Berg i dagen. En del äldre tallar



4 *Gammalt rönnbestånd*
Äldre rönnbestånd med enstaka döda träd.
Tät undervegetation av bl a ris, granplantor



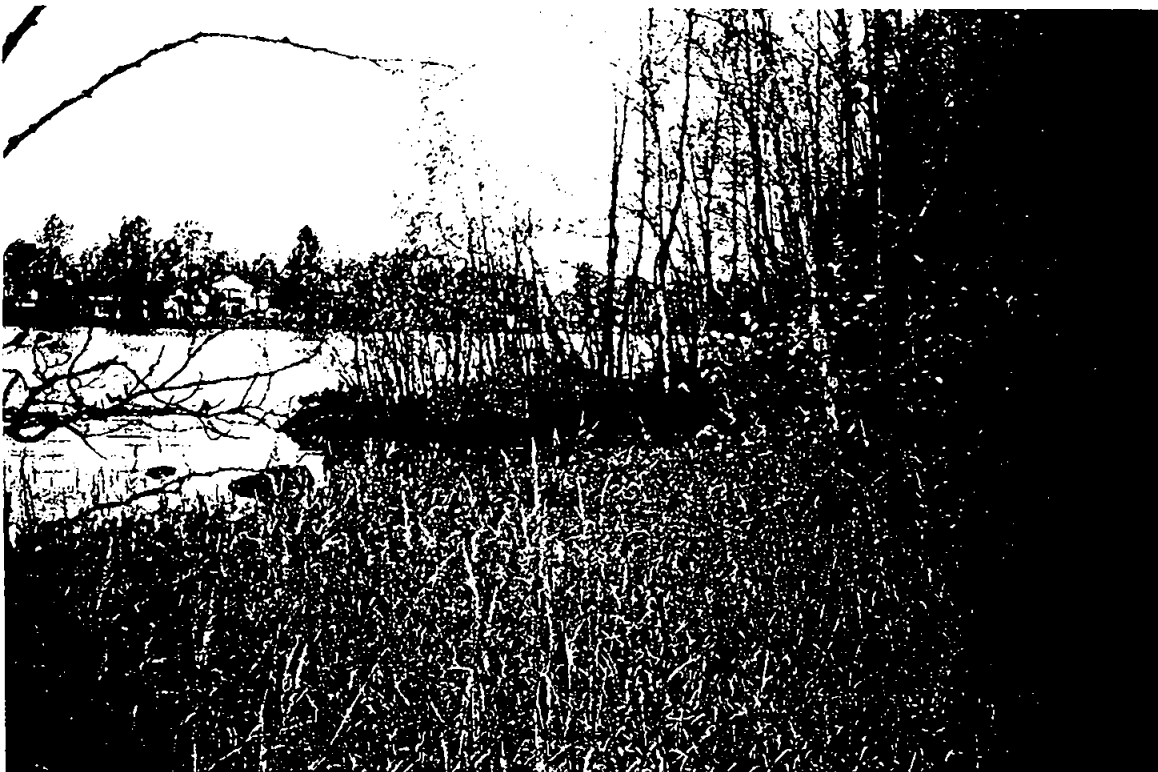
5 *Planterad granskog*
Tätvuxna, äldre granar med glest och lågt fältskikt



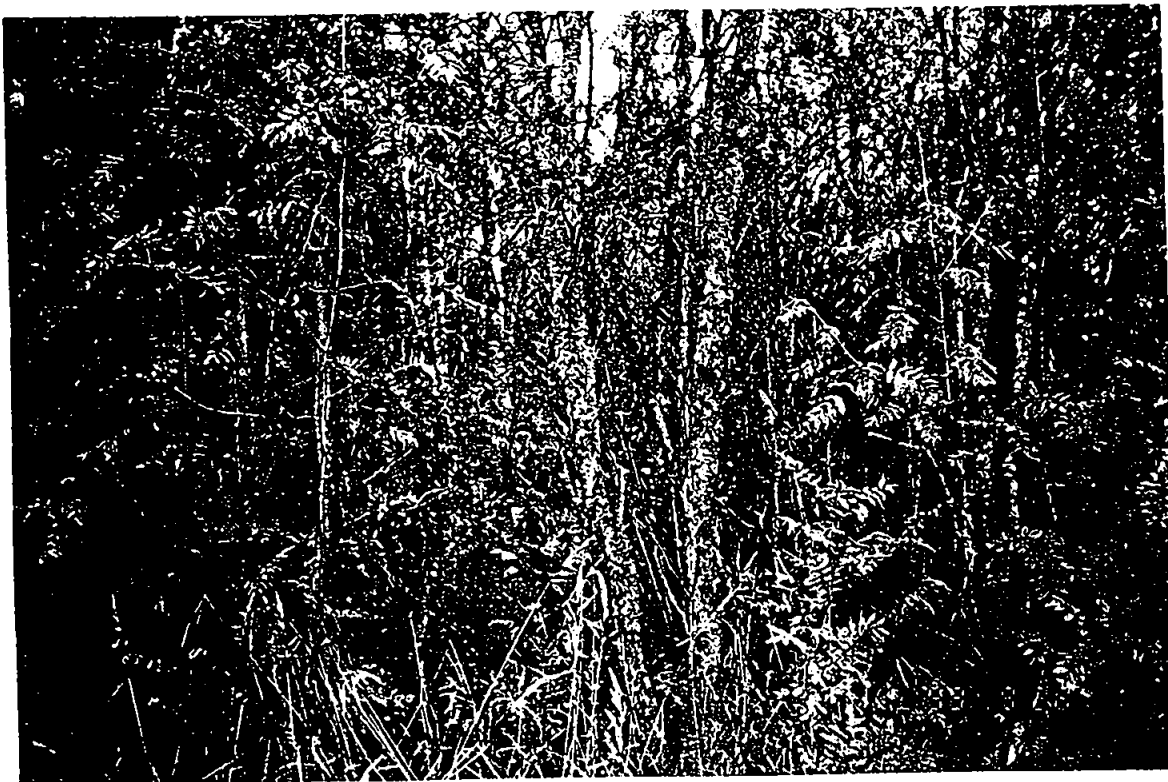
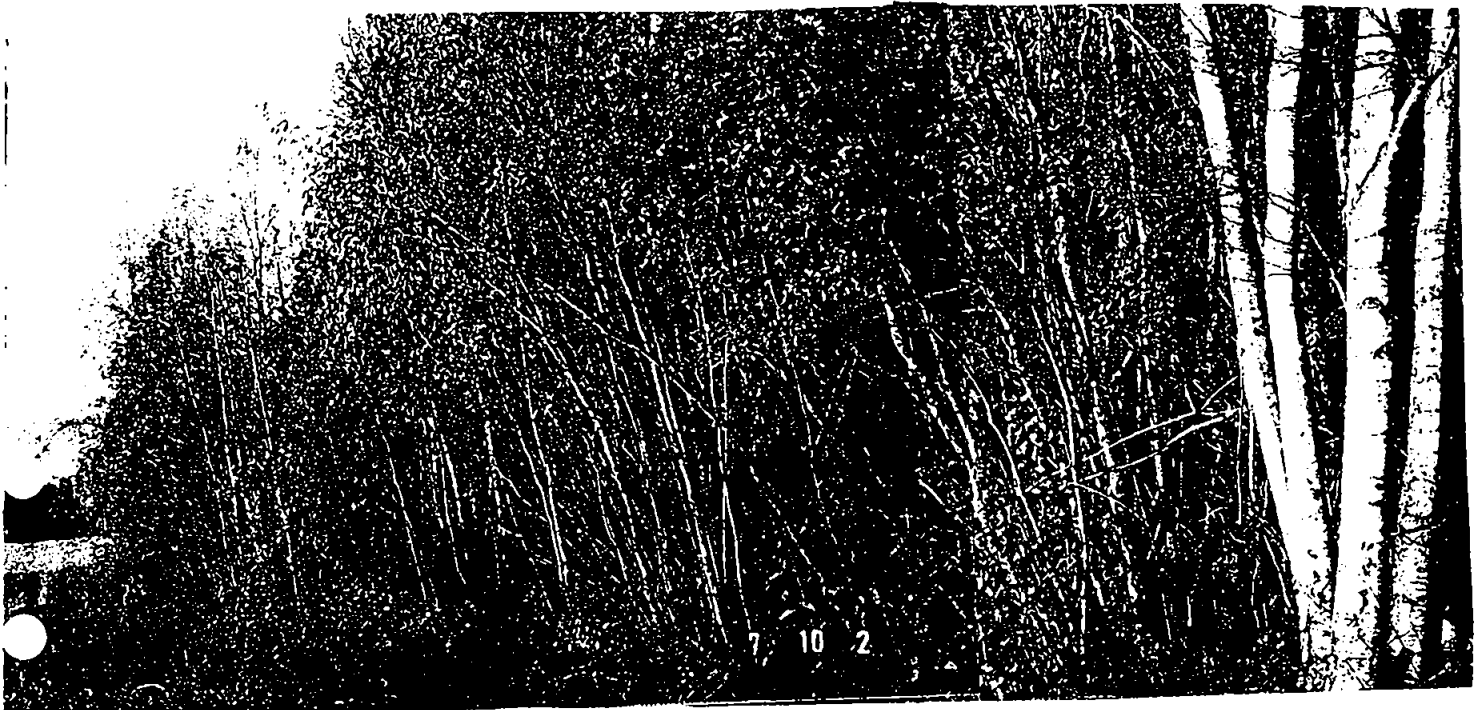
6 *Hällmarkstallskog*
Berg i dagen. Trädskiktet domineras av tallar. Enstaka granar.
Berghällarna täcks främst av olika lavar, (mossor) och ris



7 *Blandskog*
Olikåldriga träd, ej tätvuxen



8 *Sumpigt slyområde*
Fuktig mark med mossa och gräs, enstaka lövträduppslag



9 *Lövslskog*
Svårgenomtränglig fuktig slskog med enstaka äldre träd



10 *Fastare mark*
Liten udde med fastare mark mellan fuktigare områden



11 *Sumpalskog*
Tätvuxet gråalbestånd på mycket fuktig mark

Konsekvenser

De naturtyper som finns inom området är inte ovanliga, förutom möjligtvis det gamla rönnbeståndet. Liknande skogsmark finns i direkt anslutning till området. Däremot är hållmarkspartierna vackra och upplevs orörda, liksom sydvästslutningen med den före detta hagmarken.

Planerad bebyggelse kommer att innebära att hela den äldre ensartade granskogen tas ned liksom allra största delen av rönnbeståndet och den barrdominerade blandskogen. Att spara mindre delar av granskogen blir varken vackert eller permanent om de tätt stående granarna friställs. Däremot kommer större delen av de mest värdefulla hållmarkerna att sparas mellan bebyggelsegrupper, liksom den hagmarksliknande delen i söder.

Strandremsan med den fuktiga lövslaskogen rensas och fylls delvis upp för att bli ett tillgängligt stråk längs vattnet. Den täta ogenomsiktliga bården av lövsly tas bort, eventuella större träd på fastare mark bevaras. Djurlivet påverkas till viss del av denna röjning; exempelvis fågellivet lär förändras men inte nödvändigtvis minska. För flera arter är dagens vegetation alltför tät.

Denna strandzon ligger i utkanten av ett naturområde, och den planerade röjningen innebär därför inget avbrott i eventuella djurs vandringsstråk.

Vad gäller vatten och avloppshantering avses området anslutas till det kommunala ledningsnätet. Dagvattnet från bebyggelsens gräsytor och vägar kan innehålla höga mängder av bl a fosfor och kväve. Sjön Lövösundet har en närsaltbelastning som gör att ytterligare tillförsel av sådana ämnen kan medföra en rubbning av sjöns ekologiska balans.

Åtgärder

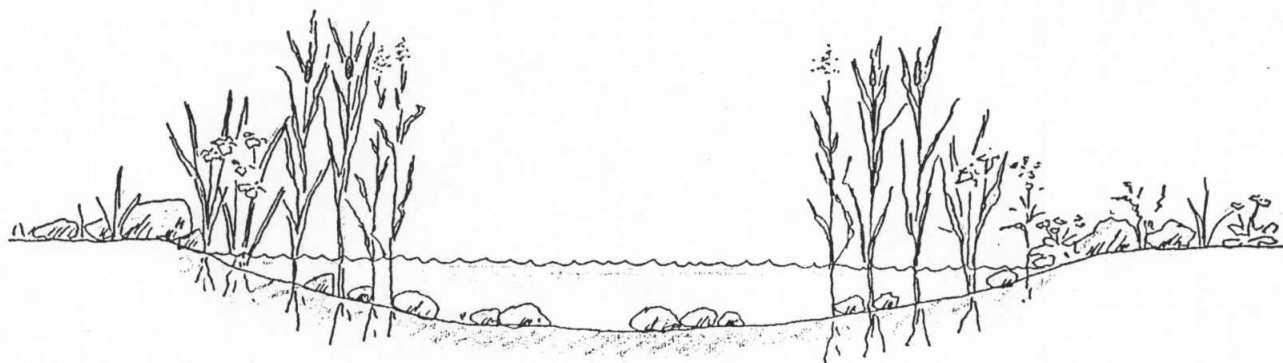
För att kunna spara de mest bevarandevärda hållmarkerna så intakt som möjligt, anpassas nivå-sättning på vägar och tomter för att undvika alltför mycket sprängning.

Ett försök görs att spara en del av det gamla rönnbeståndet som ett inslag i boendemiljön. Dock är resultatet tveksamt; de gamla träden blir mer ömtåliga när de friställs, många träd kommer att dö helt eller delvis under de närmaste fem åren. Dessutom upplevs lövträd med dålig kondition - döda, avbrutna grenar osv - inte som ett positivt och säkert inslag i en boendemiljö, även om de är ett välkommet avbrott i en ensartad barrskog. Komplettering med nyplanterade rönnar bör ske.

Strandremsan återplanteras med naturligt förekommande trädarter där utfyllnadsarbeten medfört att de befintliga träduppslagen helt avlägsnas. Även arter som är mindre vanliga, t ex klibbal och mandelpil, föreslås planteras för att ge stranden nya kvaliteter.

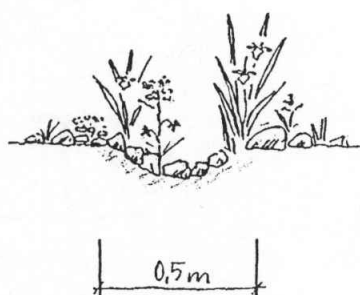
Se fotografier och bilder efter textavsnitten.

På grund av sjön Lövösundets känslighet för ytterligare tillförsel av fosfor och kväve kommer LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) att tillämpas. Metoden går ut på att på plats ta hand om och rena dagvattnet. Det avrinnande vattnet från gödslade ytor som gräsmattor etc. kan åtgärdas innan det når Lövösundet. Ett uppsamlande dike anläggs strax nedanför nedersta tomtraden och leder dagvattnet från ovanliggande tomtmark till en damm, se karta 3. Dammen fungerar som ett fördröjningsmagasin, och markens och vattnets naturliga reningsprocesser hinner verka, se bilden nedan.



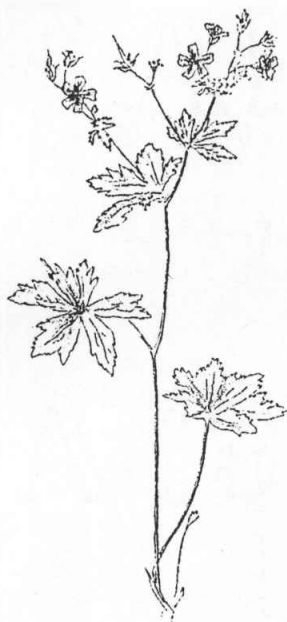
Principskiss av en damm i ett LOD-system.

Inplantering av vattenväxter, så som bredkaveldun, medför förutom estetisk vinning även att stora mängder vatten och därmed kväve återförs till atmosfären genom växternas transpiration. Växterna deltar inte aktivt i vattnets reningsprocesser, men med sina rotsystem skapar de nödvändiga förutsättningar för att dessa processer ska kunna ske. Dammen har ett breddavlopp som vid större vattenmängder leder det överflödande vattnet via ett dike direkt ut i Lövösundet. Dikena är skålade och klädda med sten och utformade så att de är estetiskt tilltalande även när de inte är vattenförande, se bilden nedan. Dikenas vindlande sträckning och rikliga vegetation bidrar även till vattnets rening.



Principskiss av ett dike.

Dammarna ligger i direkt anslutning till bostadshusen och med tanke på barnens säkerhet vidtas erforderliga åtgärder för att förhindra drunkningsolyckor.



Skogsnäva
Geranium sylvaticum
15 - 60 cm



Smörblomma
Ranunculus acris
20 - 60 cm



Fackelblomster
Lythrum salicaria
40 - 120 cm



Jättegörö
Glyceria maxima
100 - 250 cm



Bredkaveldun
Typha latifolia
100 - 150 cm



Kabbleka
Caltha palustris
10 - 40 cm



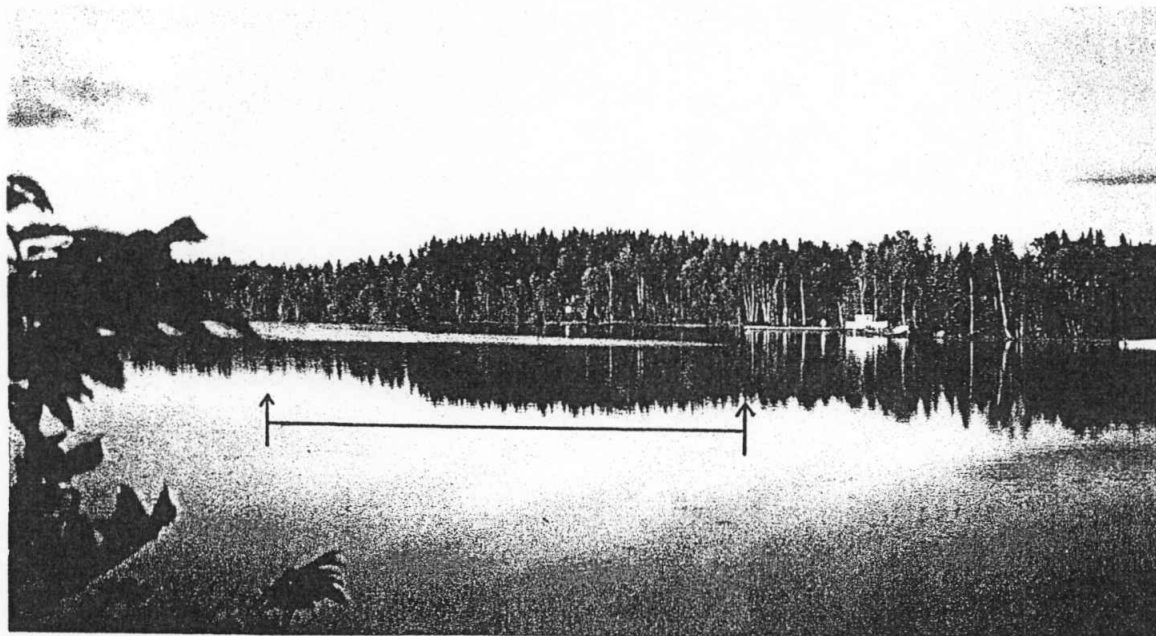
Svärdslija
Iris pseudacorus
40 - 100 cm

Exempel på växter som trivs i eller vid vatten.

Landskapsbild

Befintliga förhållanden

Idag upplevs "Blåbärsbacken" främst från villorna på andra sidan Lövösundet. Sluttningen utgör den sydligaste delen av skogen. Till höger i denna landskapsvy syns befintliga villor.



Skogsslutningen i kvällssol. Okt -98

Konsekvenser

Vyn med Lövösundet i förgrunden kommer i mindre utsträckning att domineras av skog. Området kommer att upplevas som en fortsättning av villabebyggelsen, och avsnitt med bevarade träd mjukar upp bilden. Strandremsan kommer att se inbjudande ut med karaktär av naturpark.

Åtgärder

Förutom ovan beskrivna åtgärder för att spara naturmark och plantera träd, kommer merparten av husen att ha gavlarna mot vattnet för att ge ett lättare och mer levande intryck.

Friluftsliv/Rekreation

Befintliga förhållanden

Området utnyttjas inte mycket idag. Där är inga bärmarker, den ensartade mörka granskogen lockar inte till strövtåg. Närheten till vatten kan knappast nyttjas. Människor vill helst gå nära vattnet, vilket här är mycket svårt på grund av den täta, på sommaren nästan ogenomträngliga lövslybården närmast vattnet. Denna strandzon gör även området i övrigt mindre attraktivt då vattenspegeln bara skymtas. På hösten är det något mer lättframkomligt men marken längs vattnet är då vanligtvis sumpig.

Området norr om den planerade "Blåbärsbacken" är mer inbjudande för friluftsliv - fastare mark längs stranden, glesare och större träd.

Bäcken som avgränsar planerad bostadsbebyggelse mot norr kan bli en del i en kanotled. Idag måste man bära kanoten avsevärd sträcka på grund av att denna bäck inte kan nyttjas. Den är alltför igenväxt.

En förfallen oanvänd brygga ligger i anslutning till det samfällda stråket.

Se även fotografier och bilder efter textavsnitten.

Konsekvenser

Strandskyddslagen, NVL 15 §: "Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen ...". Vidare i NVL går att läsa "... får förorda att strandområde som uppenbart saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte inte skall omfattas av strandskydd".

De planerade bostadshusens tomter kommer att som närmast ligga cirka mellan 15 och 35 meter från strandlinjen.

En zon längs vattnet - 15-35 m bred - blir tillgänglig för allmänheten. Detta stråk ansluter till bredare friområden i norra och södra delen av området - frisk blandskog respektive fast gräsmark med större friska löv- och barrträd.

Strandrensans kommer att rensas från sly, större och mindre friska träd bevaras där så är möjligt. Det överskott av massor som blir vid byggandet av bostäder och gator används för att fylla upp strandrensans så att fast mark bildas. Befintlig strandlinje rörs ej. En promenadväg anläggs längs vattnet, som ansluter norrut och söderut via broar över bäckarna. Några parkbänkar placeras ut, en grillplats kan anodnas på den redan idag vackra men svårtillgängliga udden med fastare mark. I norr kan en lekpark av äventyrskaraktär utvecklas. Bäcken avses röjas så att där går att ta sig fram med kanot. Brons höjd anpassas efter detta. Vid den samfälliga gångvägen rakt igenom området kan en båtbygga för allmänheten anläggas.

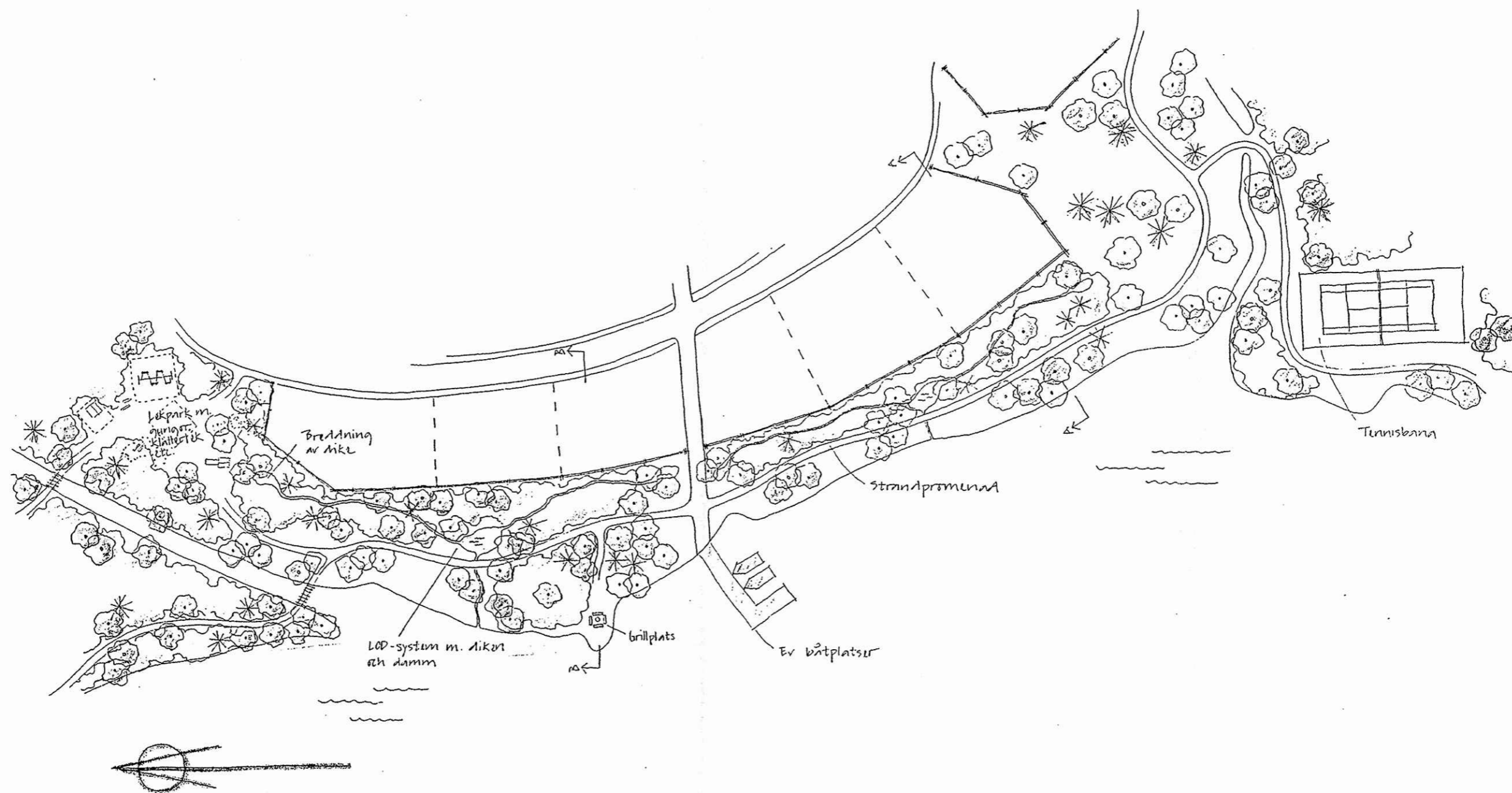
För att säkerställa allmänhetens tillgång till denna naturmark längs stranden, kommer staket att krävas för de villor som ligger närmast vattnet.

Miljökonsekvenserna avseende friluftsliv och rekreation blir positiva, då människor kommer att lockas av den iordninggjorda strandzonen mot väster. Det blir lättare att röra sig längs stranden. Den naturparksliknande stråket kommer att upplevas som en större tillgång för promenader, grillaftnar etc än den befintliga täta lövslyzonen, som på flera ställen är sumpig.

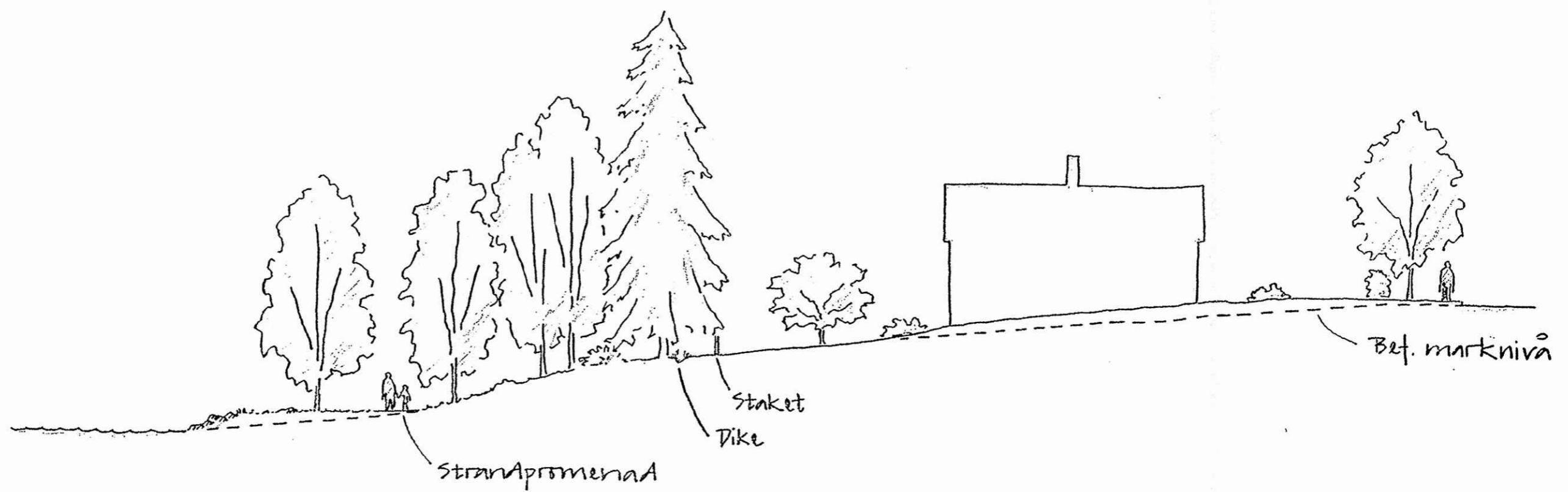
Se karta 3, skiss över planerade åtgärder längs stranden.

Åtgärder

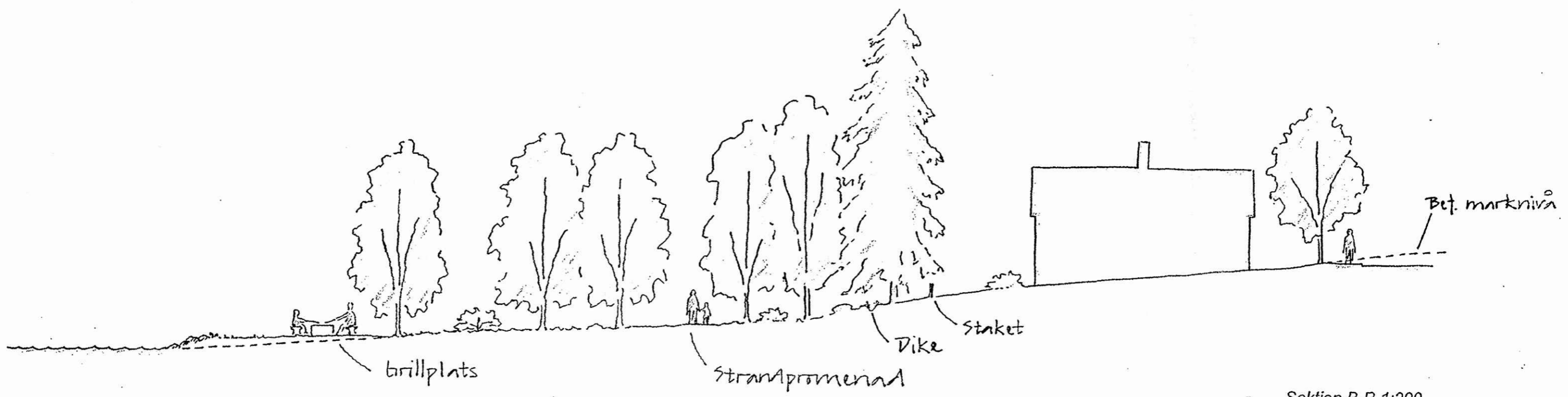
Med de ovan beskrivna åtgärderna, varav staketkravet är mycket väsentligt, kommer det planerade bostadsområde att ge ett tillskott avseende tilltalande miljö för promenader längs vattnet. De träd som planteras bör som tidigare nämnts utgöras av naturliga arter men med inslag av mer ovanlig karaktär, t ex klibbal och mandelpil. Detta kan göra området mer intressant än idag för växtintresserade människor.



Karta 3
 Planerade åtgärder längs stranden
 1:1000



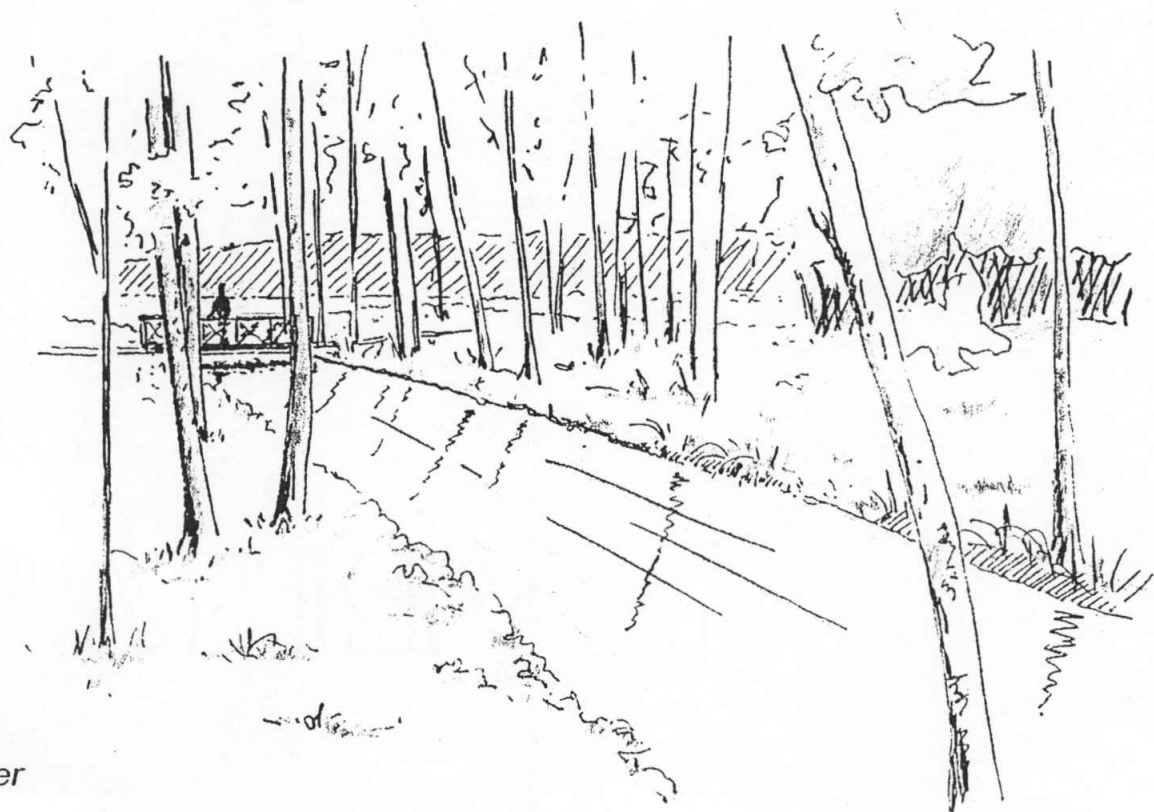
- Sektion A-A 1:200



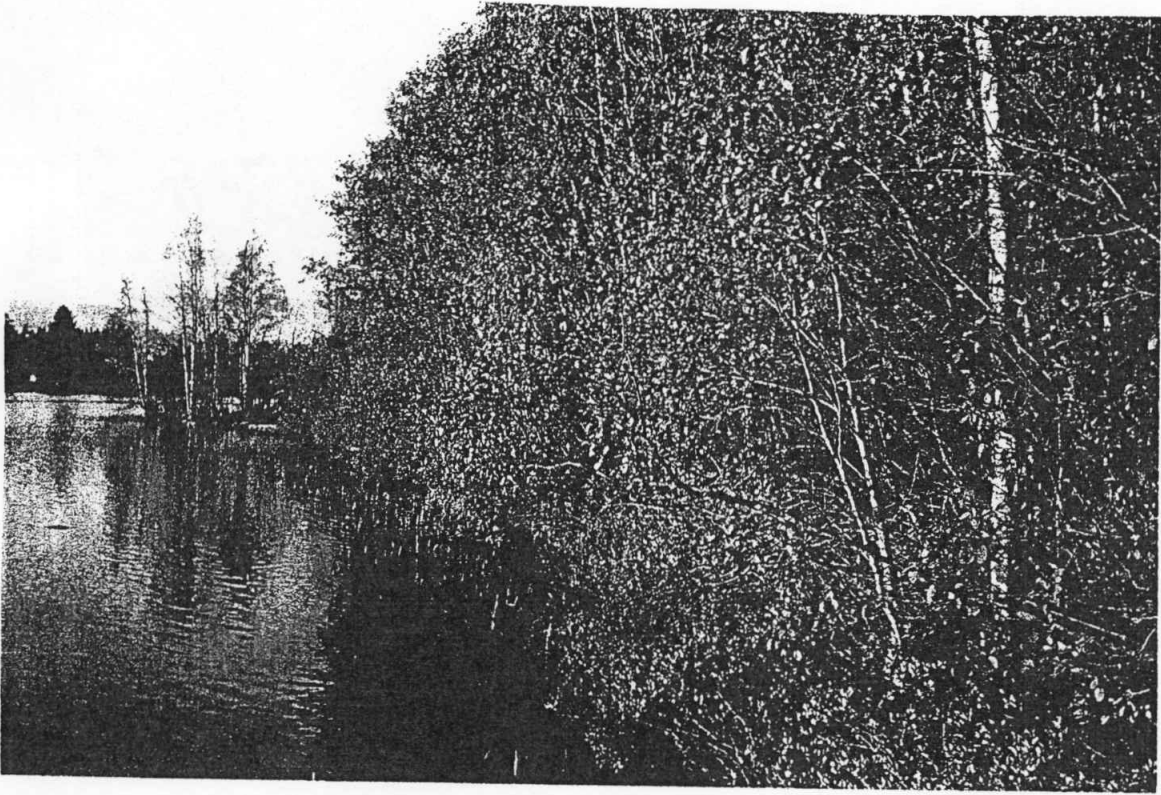
- Sektion B-B 1:200



Före



Efter



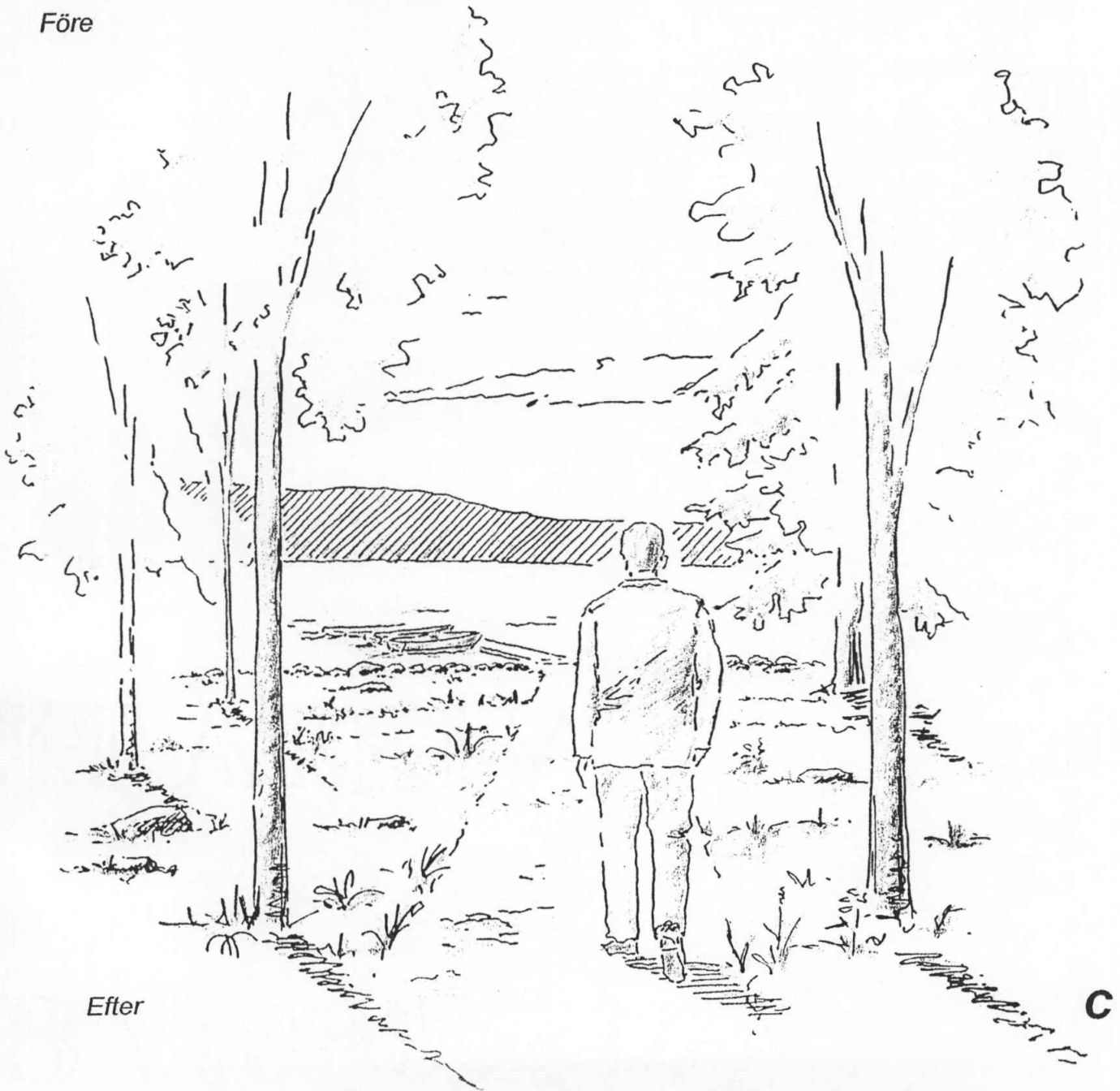
Före



Efter



Före



Efter

C



Före



Efter

Sammanfattning

På en skogbevuxen västsluttning ner mot Lövösundet i norra Holmsund planeras bostadsbebyggelse med radhus och villor. Området innehåller inga ovanliga naturtyper. Det är heller inte attraktivt för friluftsliv, framför allt på grund av den ensartade mörka granskogen som upplevs planterad och onaturlig, samt den mycket tätta lövslyzonen närmast vattnet.

Hällmarkspartier avses bevaras mellan bebyggelsegrupper. Strandzonen rensas, höjs för att bli fastare samt görs i ordning till en för allmänheten tillgänglig naturpark, 15-33 m bred. Staket mot angränsande tomter sätts upp. Ett LOD-system (lokalt omhändertagande av dagvatten) med diken och dammar omläggs nedanför nedersta tomtraden. Dagvattnet från gräsytor etc rensas innan det når sjön Lövösundet, som annars riskerar att övergödas. Grillplats och lekpark kan anordnas, en gångväg byggs. I samband med dessa åtgärder kan även kanotleden rensas till att bli farbar.

Strandremsan är den mest attraktiva i ett sådant här område. Den blir mer tillgänglig för allmänheten med föreslagna åtgärder.

Inventering inför byggandet av bostadsområdet Blåbärsbacken vid Lövösundet i Holmsund

Utförd av Johan Falck och Tobias Ivarsson

Inledning

Anledningen till denna inventering är planerna byggandet av ett bostadsområde ”Blåbärsbacken” vid Lövösundet. Det som inventerats är främst kärlväxter, vedsvampar och fåglar. Även mossor, lavar, vedlevande och blombesökande insekter har inventerats men bara översiktligt. För den biologiska mångfalden viktiga strukturer som lågor, stående död ved och äldre lövträd har likaså inventerats. Inventeringen genomfördes den 7 juni 1999. Med tanke på tidpunkten för inventeringen kan växter och djur som förekommer sent på säsongen förbisets. Området har delats in i 11 delområden se karta 2. Inventeringen inriktades framförallt på de mest intressanta delområdena, d.v.s. de områden som antas hysa de högsta biologiska värdena.

Beskrivning, Konsekvenser, Åtgärder och Hänsynstaganden

Delområde 2

Beskrivning: Delområde 2 är en igenväxande hagmark med en örtrik undervegetation av bland annat rödblåra *Silene dioica* vilka attraherar många blombesökande insekter.

Konsekvenser: Att området avsatts som grönområde har en positiv effekt på naturvärdena.

Åtgärder och hänsynstaganden: Genom att röja undan mindre träd och buskar kan större träd friställas så som, björkar, sälgar och grova tallar, samt enbuskar. Vid en sådan friställning gynnas örtvegetationen. Vid röjningen kan även grova träd kapas några meter upp och på det sättet bilda högstubbar. Det är om möjligt önskvärt att marken, efter röjningen, hålls i hävd antingen med slätter eller med bete. Slätter bör i detta fall utföras under augusti – september.

Delområde 3

Beskrivning: Delområde 3 är en hållmarkstallskog, med några grövre tallar. Blåbär och lingon finns här tillsammans med islandslav *Cetraria islandica* och olika renlavar *Cladina* sp.

Konsekvenser: Vid byggnation av väg och hus kan hållmarken ta skada.

Åtgärder och hänsynstaganden: Genom att iakttaga försiktighet vid schaktning och sprängning kan hållmarkerna bevaras. Det är även önskvärt att större tallar sparas.

Delområde 4

Beskrivning: Delområde 4 är ett äldre rönnbestånd med en underväxt av enar och granar. I området finns två stora sälgar med sälgticka *Phellinus conchatus* och eldticka *Phellinus igniarius*. Stora lövträd utgör växtsubstrat för många lavar och livsrum för många insekter och svampar.

Konsekvenser: Vid byggnation av hus och väg kommer större delen av rönnbeståndet att avverkas.

Åtgärder och hänsynstaganden: Genom noggrann planering och försiktighet skulle utvalda rönnar kunna sparas och berika boende miljön. Det är också önskvärt att de grova sälgarna sparas antingen i befintligt skick eller som högstubbar.

Delområde 5

Beskrivning: Delområde 5 består av äldre, ensartad kustnära granskog, med förekomst av stående död ved och lågor. Det är i första hand granticka *Phellinus chrysoloma* och klibbticka *Fomitopsis pinicola* som har förrötat lågorna. Den döda veden har god potential att hysa en rik vedlevande insekts och svampfauna, bl. a. hittades klibbtickebaggen *Pteryngium crenatum* hotkategori 4 hänsynskrävande. Klibbtickebaggen är beroende av rödmurken svampig granved, men kan även förekomma på andra trädarter. I skogen hittades även spår av hästmyror *Camponotus herculeanus* och spillkråka *Dryocopus martius*.

Konsekvenser: Vid bygget utav bostadsområdet kommer skogen att avverkas.

Åtgärder och hänsynstaganden: Genom att flytta lågor och döda träd till något närliggande granparti, förslagsvis vid kanalen, kan de naturvärden som finns i den döda veden tas till vara.

Delområde 9

Beskrivning: Delområde 9 består av en tät lövdominerad strandremsa. I södra delen, i anslutning till bäckens mynning ligger ett kärr med dominans av spärrvitmossa *Sphagnum squarrosum*. Här finns också kärleväxter som missne *Calla palustris*, frossört *Scutellaria galericulata* och ängsull *Eriophorum angustifolium*. Det finns även förutsättningar till ett rikt vatteninsektsliv. Mellan kärret och den föreslagna båtplatsen är det en bård av gråal och sälg med kläna dimensioner. Mellan den planerade båtplatsen och grillplatsen är strandskogen rik på död och döende ved av sälg och gråal. Här hittades bl. a. kuddticka *Phellinus punctatus* och eldticka *Phellinus igniarius*. Närmast stranden finns en rik förekomst av pors *Myrica gale*. Detta täta strandsnår utgör ett viktigt tillhåll för småfåglar. Intill stigen som löper ner till båtplatsen finns några stora rönnar och alar. Norr om stigen ligger en stor allåga med riklig förekomst av klibbticka *Fomitopsis pinicola*.

Konsekvenser: De strukturer som är värdefulla ur naturvärdessynpunkt så som död lövved och fuktiga markförhållanden kan komma att gå förlorade då fyllnadsmassor läggs ut på stranden. I vilken omfattning dessa värden går förlorade beror på hur fyllnadsmassorna läggs ut och i vilken omfattning. Rövning av området medför att marken torkar ut snabbare och att kontinuiteten av död lövved bryts. Sågas större lövträn ner försvinner habitat för vedlevande insekter och svampar samt substrat för lavar och mossor knutna till lövbark.

Åtgärder och hänsynstaganden: Genom att spara kärpartiet vid bäckens utlopp fås en fin övergång från hagmarken till sjön samtidigt som en fin miljö för vatten insekter så som trollsländor bibehålls. Genom att avsätta strandområdet mellan den planerade båtplatsen och grillplatsen kan kontinuiteten av död lövved bibehållas. De stora rönnarna och alarna vid stigen bör sparas. Om rädslan för att grenarna ska falla ner och skada någon är för stor, går det att göra högstubbar av dem. Då bibehålls värdena av grov lövved. Den planerade gångstigen bör förläggas i den öppna delen av strandskogen, norr om stigen ned till båtplatsen, så att allågan och grova träd öster om den planerade gångstigen får finnas kvar.

Delområde 11

Beskrivning: Delområde 11 är ett bestånd av unga gråalar. Beståndet hyser idag inga större naturvärden, men kan utvecklas till en naturtyp som det idag råder brist på.

Konsekvenser: Vid rövning av tomter försvinner beståndet och med det de värden som är knutet till det.

Åtgärder och hänsynstaganden: För att höga naturvärden ska kunna utvecklas krävs att beståndet får utvecklas fritt under lång tid.

Handläggare:
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2000-04-05

Registrering av åtgärder:
Holmsund 5:84 m fl, del 1.

Information:
Registerkarta: 396D

Berörda fastigheter:
HOLMSUND 5:82
HOLMSUND 5:83
HOLMSUND 5:84
HOLMSUND S:57
HOLMSUND S:64
HOLMSUND S:123

HÄNDELSER I ÄRENDET

2000-04-05	TR	Tidigaste registreringsdatum
2000-01-24	BD	Beslutsdatum
2000-02-18	LK	Laga kraft
2005-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2000-04-05	PB	Inlagd i ACM