

### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- - - Användningsgräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR Naturområde

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder; fritidshus

### UTNYTTJANDEGRAD

Minsta tomstorlek på fritidstomt är 1000 m<sup>2</sup>. På tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagt bruttoarea av högst 150 m<sup>2</sup>. Gäststuga får inte överskrida 25 m<sup>2</sup>. Endast friliggande hus. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns och 25 meter från strandlinje. Komplementbyggnad kan med grannes medgivande placeras närmare tomtgräns.

### ILLUSTRATIONER

- - - Illustrationslinje

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

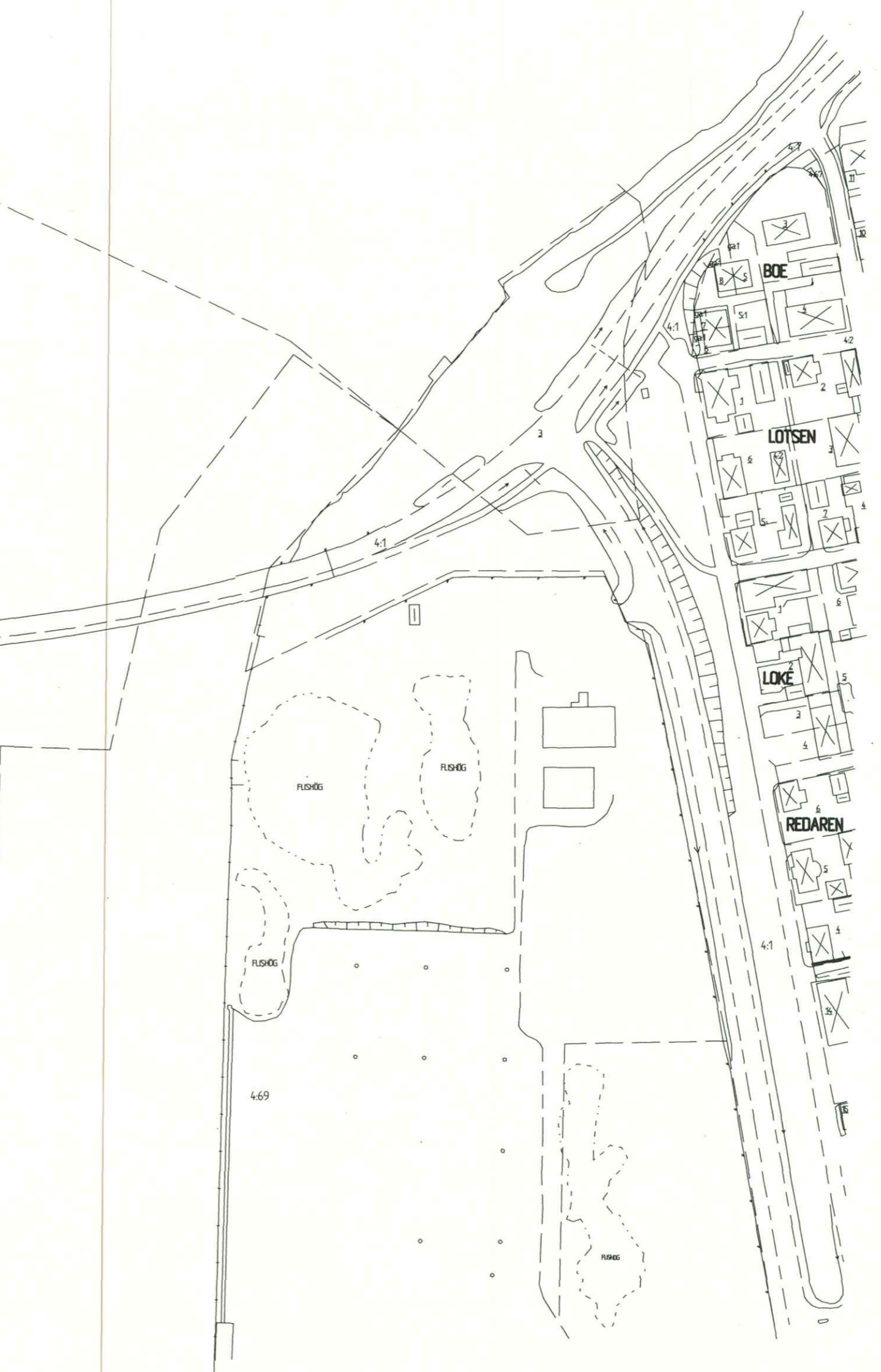
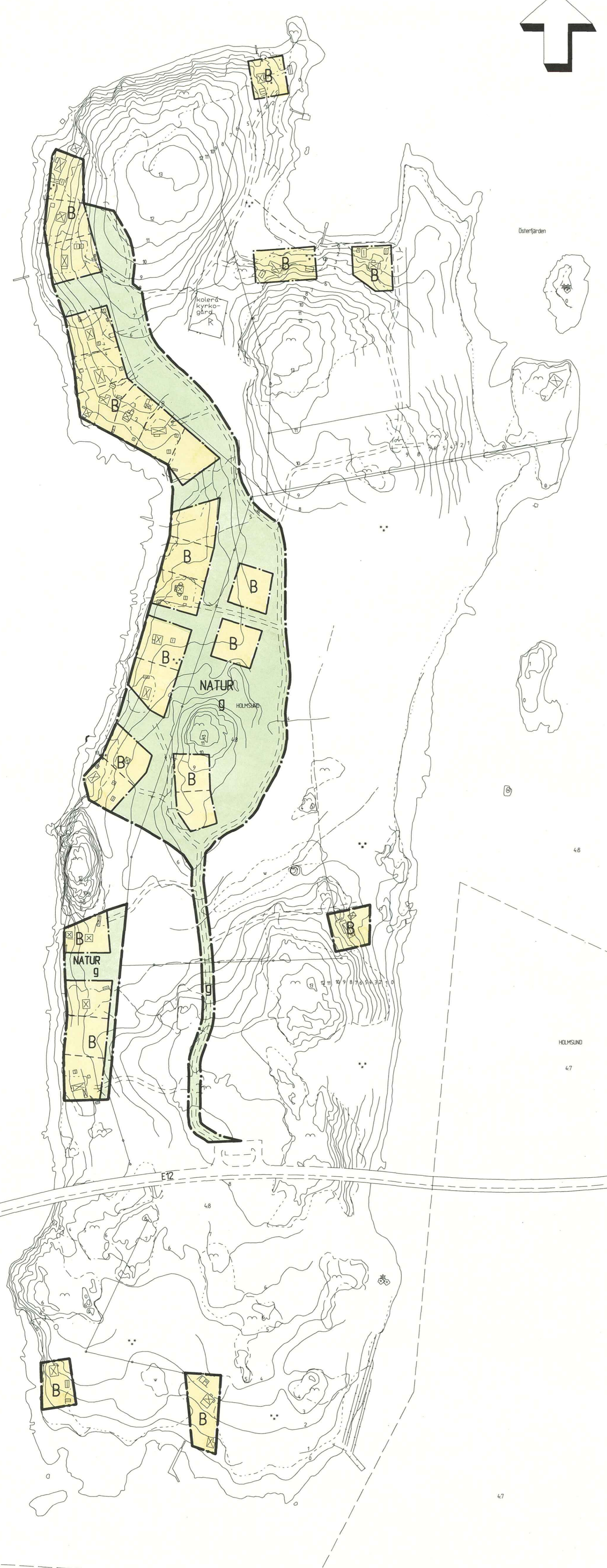
- Genomförandeliden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

### UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

### BESLUT

Antagen KF 2002-06-19  
Laga kraft 2002-07-22  
Vidimeras *[Signature]*



### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1997-04-14  
Reviderad 2001-09-03

*Bengt Forsgren*  
Bengt Forsgren

Mätning: HS  
Kartkonstruktion: EJ

Kartstandard enligt 1996  
Inventeringsstandard / Fyllständighet 2 (1-2)  
Standard för lägesnoga kartor 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotoerfaring år: 1981 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangräns- och bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning, all.  
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000  
0 20 100 200 M

Detaljplan för delar av fastigheten  
**HOLMSUND 4:8 - HOLMEN**  
inom HOLMSUND i UMEÅ KOMMUN  
Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i februari 2002

*[Signature]*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*[Signature]*  
Stina Fahlgren  
Arkitekt  
EA

2480K · P02/149

## LAGAKRAFTBEVIS

2002-08-05

DNR PLA 01-31



Detaljplan för delar av fastigheten **HOLMSUND 4:8 – HOLMEN** inom  
Holmsund i Umeå kommun

---

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2002-06-19 , § 108.

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2002-07-22.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Gunilla Viksten

*Kopia till:*

Mät och Kart

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

020805134305713.doc

2480K-P02/149

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	c-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	stadsbyggnadskontor@umea.se
Plan och Bygglov	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	202100-2627	

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

STADSBYGGNADSKONTORET UMEÅ  
Plan- och lovavdelningen

1(81)  
2002-06-28

Dnr

01.31

Plan

Kommunfullmäktige

2002-06-19

**Plats och tid** Fullmäktiges sessionssal, Umeå  
Klockan 09.00-12.00, 13.00-18.00. 19.00-22.15

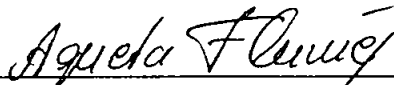
**Beslutande** Se separat lista

**Ersättare (ej tjänstgörande)** Se separat lista

**Övriga deltagande**

**Utses att justera** Margareta Rönngren (s) Anders Ågren (m)

**Underskrifter**  
**Sekreterare**

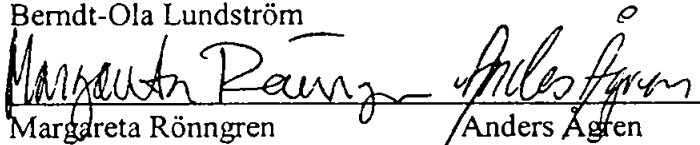
  
Agneta Flumé

**Paragrafer**  
97-117

**Ordförande**

  
Berndt-Ola Lundström

**Justerande**

  
Margareta Rönngren Anders Ågren

### BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

**Organ** Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum**

**Datum för anslags  
uppsättande** 2002-07-01

**Datum för anslags  
nedtagande** 2002-07-23

**Förvaringsplats  
för protokollet** Stadsledningskontoret, kansliet

**Underskrift**  
\_\_\_\_\_  
Gun-Marie Bäckström

Kommunfullmäktige

2002-06-19

STADSBYGGNADSKONTORET UMEÅ Plan- och lovavdelningen	
2002-06-28	
Dnr 01.31	Plan

PLU § 69  
KS § 79  
KF § 108

2002.190

214

Detaljplan för delar av fsth Holmsund 4:8 - Holmen

Byggnadsnämnden har efter avslutat samrådsförfarande begärt planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

Byggnadsnämndens protokoll samt planhandlingar, genomförandebeskrivning och karta bifogas protokollet.

BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i yttrande 2002-05-20 följande:

Kommunfullmäktige har sedan flera år tillbaka beslutat att kommunen skall avveckla mark och byggnader som långsiktigt inte behövs för den kommunala verksamheten. Ön Holmen hör till den kategorin. På begäran av fritidshusägare och arrendatorer har kommunen genomfört en planprocess för att skapa förutsättningar för avstyckning av tomtplatserna. Planarbetet har delats upp i två delar; detaljplan för de bebyggda tomterna inklusive åtta obebyggda tomter, och områdesbestämmelser för resten. Under utställningstiden 11 februari - 6 mars 2002 har länsstyrelsen redovisat sin avsikt att utvidga Natura 2000 området Umeälvens delta till att omfatta hela Österfjärden inklusive Holmen. Området skall skyddas genom naturreservatsbestämmelser. Länsstyrelsens bedömning är att Holmen i framtiden kommer att få en avgörande roll för tillgängligheten till och förståelsen för det stora deltaområdet. I omgivningarna kring delat råder brist på platser med bra utblickar, något som berget på norra spetsen av Holmen kan erbjuda. Berget bör därför reserveras som en viktig framtida besökspunkt. Länsstyrelsen vill därför att de tre tomtplatserna kring norra ändan av berget och kolerakyrkogården undantas från antagandebeslutet.

Som följd av länsstyrelsens synpunkter har byggnadsnämnden lagt områdesbestämmelserna åt sidan eftersom de blir onödiga om naturreservatet bildas. När det gäller detaljplaneärendet så

*Handwritten signatures: JON, ÅÅ, MR*

STADSBYGGNADSKONTORET UMEÅ	
Plan- och lovavdelningen	
2002 -06- 28	
Dnr 01.31	Plan

har byggnadsnämnden 2002-04-15 beslutat godkänna den reviderade detaljplanen samt föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen. Revideringen innebär att de tre tomterna inte omfattas av antagandebeslutet.

De tre arrendatorerna har i skrivelse 2002-04-18 uttryckt sin irritation över byggnadsnämndens ställningstagande. De kräver att planeringsutskottet står fast vid ambitionen att förena mark för friluftslivets behov med de stugor och tomter som idag finns på ön utan att någon stugägare skall behövas vräkas.

Stadsledningskontoret har förståelse för länsstyrelsens synpunkter i utställningsskedet, men ärendet har fått för långt för att kommunen skall byta fot nu. Fastighetsägare och andra kommuninnevånare måste kunna lita på att kommunens beslut normalt står sig. I ett så stort naturreservat som här diskuteras, måste det gå att skapa bra alternativa utsiktspunkter.

Länsstyrelsen har 20 maj 2002 inkommit med ett kompletterande yttrande, se bilaga 2. Skivelsen innebär att länsstyrelsen kan acceptera att de tre fritidshustomterna kvarstår inom skyddsområdet och att de omfattas av detaljplanen.

Skrivelse från länsstyrelsen bifogas protokollet.

BILAGA

PLU

**Planeringsutskottets förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av fastigheten Holmsund 4:8 enligt det utställda planförslaget.

*(Handwritten signatures)*

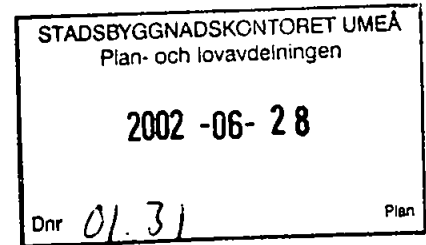
Kommunfullmäktige

2002-06-19

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt planeringsutskottet.



KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av fastigheten Holmsund 4:8 enligt det utställda planförslaget.

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.45

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande  
Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande  
Ingemar Jangvad (s)  
Olov Sjöberg (s)  
Åsa Ögren (s)  
Örjan Mikaelsson (v)  
Per Olov Ljung (v)  
Sven Nygren (mp)  
Ingemar Dalgård (m)  
Margareta Ekesrydh (fp)  
Assar Karlsson, (kd)

Ersättare Bert-Allan Persson (s), till kl 16.20  
Gunilla Jönsson (v), till kl 17.10  
Signar Olofsson (v), till kl 17.10  
Ulrik Berg (m)  
Lennart Eriksson (c)

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör  
Anders Berg, arkitekt  
Ulf Sondell, stadsingenjör  
Börje Nordström, lantmätare  
Stina Fahlgren, arkitekt

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 2002-04-23

Paragrafer 46-60

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Carin Conradsson

Justerande

Nils-Åke Sandström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2002-04-15

Datum för anslags uppsättande 2002-04-24

Datum för anslags nedtagande 2002-05-15

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström

02-04-23 lin  
KF  
J.L.



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2002-04-15 § 48

Dnr PLA 2001-31

Justeramas sign:

Fastighetsbeteckning: **HOLMSUND 4:8, Holmen**

Sökande: Tekniska kontoret

Ärendet avser: Detaljplan, godkännande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Stina Fahlgren

Sign:

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för fritidsbebyggelse på ön Holmen (Holmsund 4:8) med en byggrätt på 150m<sup>2</sup> per tomt.

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i februari 2002. Den har varit utställd för granskning under tiden 11 februari till den 4 mars. Länsstyrelsen har vid förfrågan den 1 mars fått förlängd remisstid till den 6 mars.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 4 februari 2002.

Sakägare, berörda statliga och kommunala instanser och kommunala bolag har beretts tillfälle att yttra sig över planen.

Efter utställningen har tre tomter undantagits från antagande i avvaktan på beslut och genomförande av naturreservat på Holmen. Kommunikering har skett med ordförande för Holmas stugförening samt med de tre berörda stugägarna på den norra delen av Holmen. Yttrande har inkommit från de tre stugägarna.

Länsstyrelsen har också inkommit med ett förtydligande av sitt motiv till naturreservatsbildningen för Holmen.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran ur plansynpunkt inkommit från **Umeå Kultur, UMEVA, Tekniska Kontoret** samt **Vägverket**.

**Länsstyrelsen** yttrande i sin helhet:

"I länsstyrelsens samrådsyttrande över detaljplanen framfördes synpunkter om en redovisning av naturvärdena i detaljplanen innan ställning till strandskyddets upphävande för berörd del av området kan tas. Detaljplanen har nu kompletterats i detta avseende.

Områden för att tillgodose det rörliga friluftslivets behov ha utlagts i planen. Av den beskrivning av naturvärdena som framtagits framgår att den nytillkommande bebyggelsens påverkan på livsvillkoren för växter och djur i området bedöms bli ringa. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger.

För närvarande pågår ett arbete med att ge hela Umeälvens delta ett skydd som naturreservat.

Området kring Umeälvens utlopp är i högsta grad ett levande delta med omfattande sedimentationsprocesser och strandförskjutning som hela tiden



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2002-04-15 § 48

Dnr PLA 2001-31

Justerarnas sign:

omformar området. De senaste prognoserna över deltautvecklingen visar på att det som idag är grundområden ända från Villanäs i norr till Holmen i söder redan inom en tidsperiod på 50 år kommer att utgöras av nya landområden. Holmen kommer således att inom några decennier ligga i deltafronten och det är redan idag dokumenterat att uppgrundningen kring de nordöstra och östra delarna av Holmen har resulterat i tätare sjöfågelstammar.

Länsstyrelsens bedömning är att Holmen i framtiden kommer att ha en avgörande roll för tillgängligheten till och förståelsen av det stora deltaområdet. I omgivningarna kring Umeälvens delta råder det brist på platser med bra utblickar, något som berget på norra spetsen av Holmen kan erbjuda. Berget på Holmens norra spets är därför en av de viktiga punkter kring Umeälvens delta som bör reserveras som framtida besökspunkter.

Koleraviken är en vik med fina rekreationsvärden och detsamma gäller den lilla skärgården samt skogarna och hållmarkerna på östra sidan av ön. Om Holmen utvecklas som en av besökspunkterna kring Umeälvens delta kommer det i sig att vara ytterligare ett skäl att i framtiden använda norra och östra delarna av Holmen som ett natur- och rekreationsområde vid sidan av besökspunkten.

Länsstyrelsen har varit i kontakt med Naturvårdsverket i frågan. Länsstyrelsen och Naturvårdsverket är överens om att rekreationsintresset på Holmen bör vara ett starkt kommunalt intresse och ser det därför som ett gemensamt statligt och kommunalt intresse att garantera allmänheten tillgänglighet i området i framtiden.

Inom detaljplanen finns tre föreslagna tomträtter som inte är förenliga med målen om framtida besökspunkt och allmänt friluftsliv. De föreslagna tomterna är dels den nordligaste som ligger i östra kanten av berget och dels de två tomterna vid Koleraviken. Dessa tomter bör inte omfattas av detaljplanen.

Naturvårdsverket är berett att lämna statsbidrag för förvärv / lösen av de tre byggrätterna under förutsättning att planläggningen inte omfattar dessa.

En utvidgning av naturreservatet som kommer att omfatta delar av Holmen stärker det allmänna intresset av Holmen som besöksmål för det rörliga friluftslivet. Länsstyrelsen väcker därför åter frågan, som berörts vid tidigare muntliga samråd, om behovet av en småbåtshamn för att tillgodose båtturens tillgänglighet till besöksmål längs farleden upp mot Umeå. Med det vidgade naturreservatet och de miljövärden det representerar ser Länsstyrelsen uppenbara kvaliteter med en allmänt tillgänglig småbåtshamn på Holmen. Eventuell lokalisering av småbåtshamnen bör ske i samråd med länsstyrelsens naturvårdsfunktion.”

**Kommentar:** I avvaktan på Länsstyrelsens och Naturvårdsverkets beslut och genomförande av naturreservat undantas de tre berörda tomterna; den



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2002-04-15 § 48

Dnr PLA 2001-31

Justeramas sign:

*nordligaste samt de två vid Koleraviken, från detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med att områdesbestämmelserna för Holmen får avvakta beslut och genomförande av naturreservat på Holmen.*

*Kommunen ser inte att en småbåtshamn är nödvändig på Holmen och lämnar därför den delen av yttrandet utan åtgärd.*

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** vidhåller att det vore fördelaktigt om lämpliga platser för båtangöring kunde utpekas i planen. Med det menas en varsam utbyggnad av enstaka bryggor eftersom gräv- och muddringsarbeten för bryggor eller pirar inte bör ske längs aktuellt strandområde. I övrigt till tillstyrker man förslaget.

*Kommentar: Se kommentar under Miljökontoret i samrådsredogörelsen ang. etablering av bryggor.*

**Holmsund/Obbola centeravdelning** vill bevara Holmen som en framtida markreserv utan planmässiga låsningar. Man anser också att den tillåtna byggrätten på 150m<sup>2</sup> för varje tomt kommer att förändra områdets karaktär väsentligt.

*Kommentar: I planbeskrivningen anges att öns karaktär kan komma att ändras. I ÖPL 98 beskrivs att planläggning av Holmen pågår. Yttrandet lämnas utan åtgärd.*

**Västerbottens Museum** vidhåller i sitt yttrande åsikten att en bestämmelse borde införas i detaljplanen som innebär att nya byggnader ges en någorlunda enhetlig karaktär.

*Kommentar: Se kommentar under Västerbottens Museum i samrådsredogörelsen för planen.*

**Yttranden efter utställning:**

**Länsstyrelsen** utvecklar och förtydligar sitt motiv för den del som av naturreservatsbildningen som berör Holmen.

Den östra delen av Holmen (öster om vägen) bör ingå i ett framtida naturreservat. Stora förändringar kommer att ske till mitten av 2000-talet som bl a innebär att Österfjärdens östra delar med Lillsandskär, Flisbergsgundet, Lövskär och Holmen växer samman. Utdrag ur utkast till "Förslag till naturskydd i Umeälvens delta" biläggs.

**Ägarna till stugorna på de tre undantagna tomterna** påtalar att yttranden under utställningstiden inte kommit till deras kännedom och de saknar hänvisning till Stugföreningens yttrande där de varit odelat positiva. Man citerar delar av Länsstyrelsen yttrande under utställningstiden och ifrågasätter det på en rad punkter.

Man anser att kommunens detaljplan med beskrivning tar tillräcklig hänsyn till naturvärdena och förstår inte varför länsstyrelsen begär ytterligare beskrivning av naturvärdena. Man uppfattar det som att beskrivningen av naturvärdena ligger till grund för Länsstyrelsen hänsynstagande till områden inom hela Umeälvens delta.



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2002-04-15 § 48

Dnr PLA 2001-31

Justerarnas sign:

Man ifrågasätter Länsstyrelsens prognos att området från Villanäs i norr till Holmen i söder inom en 50-årsperiod kommer att utgöras av nya landområden. Man säger att det är fel och hänvisar till att vattendjupet utanför den norra udden idag är mellan 4-5 meter samt att andra prognoser talar om att vattennivån kommer att höjas pga. att polarisarna tenderar att smälta. Man ifrågasätter vidare att allmänheten kommer att få bättre tillgänglig het till öns norra del med detta förslag eftersom det är stugägarna som gallrar skog och upprätthåller stränderna. Allmänhetens tillgänglighet i området garanteras i kommunens utställningsförslag och man reagerar starkt på det behöver vara ett gemensamt statligt och kommunalt intresse. Man anser alltså att allmänhetens tillgänglighet till öns norra del minskar om stugorna försvinner och pekar på att en försäljning av tomterna enbart leder till plus i kommunens kassa.

Däremot tycker man att förslaget att anlägga en småbåtshamn är en god idé men man funderar vem som ska sköta underhållet och städningen efter det rörliga friluftslivet?

Till sist tycker man att Länsstyrelsens skrivelse i högre grad verkar ta hänsyn allmänheten än till natur och djurlivet och att utställningsförslaget kombinerade boende och rörligt friluftsliv på ett bra sätt.

***Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har i sin kommunikering redovisat alla de yttranden som inkommit under utställningstiden, något som inte kan ske innan remisstiden är slut. Stugföreningens yttrande som "saknas" inkom och bemöttes under samrådstiden och finns redovisat i planens samrådsredogörelse.*

*Stugägarna är fokuserade på ön Holmen av naturliga skäl. Man berör inte öns strategiska läge i deltalandskapet.*

*I början av sin skrivelse har man missuppfattat Länsstyrelsens krav på kompletteringar av naturvärdena inom berörd kvartersmark för att strandskyddsdispens ska kunna lämnas för bebyggelse.*

*Stugägarna anser att tillgängligheten blir sämre för allmänheten om de tre stugorna försvinner och hänvisar endast till upprätthållande av stigar mm.*

*Man berör inte det faktum att en privatisering av delar av besökspunkterna på ön är ett hinder för det rörliga friluftslivet.*

*Skrivelsen lämnas utan åtgärd.*

## **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen revideras och de tre tomterna i den nordöstra delen av Holmen undantas från antagande.

**Kvarstående synpunkter** har Länsstyrelsen, Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Västerbottens Museum samt Leif Wallbing, Eine Hellström, Kalle Strömberg, Helén Strömberg, Lars Granberg och Lisa Granberg.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2002-04-15 § 48

Dnr PLA 2001-31

Justerarnas sign:

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna den reviderade detaljplanen samt föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

-----

Under överläggningen yrkar Carin Conradsson (s) med instämmande av Per-Olov Ljung (v) och Ingemar Dalgård (m) på att nämnden godkänner den reviderade detaljplanen samt föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Nils-Åke Sandström (c) och Sven Nygren (mp) yrkar i första hand på återremiss för omarbetning av detaljplanen med en byggrätt på 100 m<sup>2</sup> per tomt och i andra hand nej till godkännande av detaljplanen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på om ärendet ska avgöras idag eller återremiss och finner att byggnadsnämnden beslutat avgöra ärendet idag, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.

"De som vill att ärendet avgörs idag, röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat att återremittera ärendet."

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 9 ja- och 2 nej-röster.

Följande röstar ja: Carin Conradsson (s), Ingemar Jangvad (s), Olof Sjöberg (s), Åsa Ögren (s), Per-Olov Ljung (v), Örjan Mikaelsson (v), Ingemar Dalgård (m), Assar Karlsson (kd) och Margareta Ekesrydh (fp), följande röstar nej: Nils-Åke Sandström (c) och Sven Nygren (mp).

Därefter ställs proposition på att godkänna detaljplanen och Sandström m fl:s andra hands yrkande om att inte godkänna detaljplanen och finner att byggnadsnämnden beslutat godkänna detaljplanen. Votering begärs ej.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna den reviderade detaljplanen samt föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

-----

*Mot byggnadsnämndens beslut reserverar sig Nils-Åke Sandström och Sven Nygren.*

-----



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2002-04-15 § 48

Dnr PLA 2001-31

Justeramas sign:

*Skriftlig reservation från Nils-Åke Sandström (c):  
När kommunfullmäktige antog gällande översiktsplan ÖPL 98 angav man tydligt att det borde göras undantag från 150 m<sup>2</sup> principen i känsliga områden och pekade främst på älvlandskapet där man ansåg att det var särskilt viktigt att värna om fritidsbebyggelsens karaktär med hänsyn till miljö eller naturvärden. I översiktsplanen redovisade man också särskilt att det för Holmen pågick ett arbete med områdesbestämmelser för att konfirmera fritidsbebyggelsen med bibehållen karaktär och att samtidigt stärka skyddet för det rörliga friluftslivet. När byggnadsnämnden nu beslutar att göra detaljplan som skall medge 150 m<sup>2</sup> går man helt emot kommunfullmäktiges beslut.*



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

STADSBYGGNADSKONTORET UMEÅ	
Plan- och lovavdelningen	
2002 -06- 2 8	
Dnr 01.31	Plan

YTTRANDE

Datum  
2002-05-21

Bilaga 2  
Beteckning  
202-1828-2002

1(1)

Umeå kommun  
Stadsbyggnadskontoret  
Plan och byggavdelningen  
901 84 UMEÅ

### Detaljplan för delar av fastigheten Holmsund 4:8 – Holmen, inom Holmsund i Umeå kommun

Länsstyrelsen har den 5 mars 2002 yttrat sig i ärendet. I yttrandet framhölls bl a att de tre tomter på Holmens nordspets som kommer att beröras av förslag till vidgat område för Natura 2000 och vidgat naturreservat inte bör omfattas av planen.

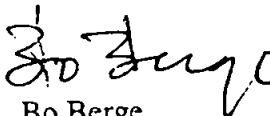
På särskild förfrågan från kommunen om möjligheterna att i detaljplanen bibehålla och stadfästa byggrätt för de tre fritidshustomterna anför Länsstyrelsen följande:

Länsstyrelsen kan acceptera förhållandet att de tre fritidshustomterna kvarstår inom skyddsområdet och att de omfattas av detaljplanen.

Det bör dock uppmärksammas att fritidshustomterna kommer att omges av mark med särskilda skyddsbestämmelser och att besöksfrekvensen kommer att öka till de föreslagna vidgade naturreservatet/Natura 2000-området. De värden som konstituerar skyddsområdena kommer att åskådliggöras i någon form av besöksmål, exempelvis ett naturrum för information till allmänheten. Utsiktstorn för besökare kan även komma att etableras inom området.

Fritidshusägarna bör vara medvetna om att dessa förhållanden kommer att gälla även om tomterna medtas i detaljplanen.

  
Göran Åström

  
Bo Berge

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för delar av fastigheten **HOLMSUND 4:8 – HOLMEN** inom  
Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för fritidsbebyggelse på ön Holmen (Holmsund 4:8) med en byggrätt på 150 m<sup>2</sup> per tomt.

### PLANDATA

Ön Holmen ligger i Österfjärden mellan Obbola och Holmsund. Avståndet till Umeå centrum är ca 2 mil. All marks ägs av Umeå kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt i april 1996 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta områdesbestämmelser för Holmen och fastslog i oktober 1997 riktlinjer för arbetet (se förslag till områdesbestämmelser för Holmen). Efter samråd med planeringsutskottet beslöt byggnadsnämnden i augusti 1999 att den fortsatta planeringen ska pröva om den totala byggrätten per tomtplats kan vara 150 m<sup>2</sup> på Holmen. Då områdesbestämmelser inte får strida mot översiktsplanen och karaktären på bebyggelsen kan komma att förändras med större byggrätt, beslöt byggnadsnämnden i december 2000 att upprätta en detaljplan med en total byggrätt på 150 m<sup>2</sup> för varje fritidstomt. Utställningsförslaget innehöll 30 fritidstomter.

För att säkerställa det rörliga friluftslivets och naturvårdens intressen var avsikten att samtidigt upprätta områdesbestämmelser utanför det område som detaljplaneförslaget omfattar. Ett naturreservat övervägs för ön Holmens norra och östra del och områdesbestämmelserna får avvakta Länsstyrelsens och Naturvårdsverkets beslut och genomförande av naturreservatet.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen omfattar områden med små fritidshus på arrendetomter som i huvudsak ligger i den nordvästra delen av ön men också i den norra och södra delen. Sammanlagt tillskapas 27 tomter på Holmen, åtta av dessa är obebyggda i dag och en är bebyggd men utan arrende. Den småskaliga fritidsbebyggelsens ka-

raktär och boendeform kan komma att ändras till följd av den föreslagna byggrätten.

#### Natur- och bebyggelseområden

En inventering har skett i samråd med Miljö-, Fritids- och Tekniska kontoret.

Området nordväst om E12 sluttar ner mot väster och domineras av granskog som övergår i en smal albård. Stranden är exponerad och även den ganska smal.

I den norra långsmala bostadsenklaven planeras fyra tomter som en inre rad på vardera sidan om ett berg. Området består i huvudsak av granskog.

Längre norrut närmare vattnet planeras tre nya tomter. Marken är långsluttande och här växer till största delen tät uppväxande lövskog av bl a al och björk.

Området är till stora delar sankt. Här och var finns partier med gran. Stranden är långgrund.

Inga specifika höga naturvärden finns inom de planerade tomterna.

Med utgångspunkt från inventeringen har avgränsningar gjorts av områden där fritidsbebyggelsen långsiktigt kan bibehållas utan att det nämnvärt inkräktar på områden som är av stort värde för det rörliga friluftslivet.

Tomternas storlekar får med något undantag vara mellan 1 000–1 300 m<sup>2</sup>. Lämpliga tomtplatser har visats på bestämmelsekartan.

I den befintliga bebyggelsen, som ligger i en rad längs stranden, har en försiktig komplettering med fem nya tomter föreslagits. Fyra nya tomter för fritidshus har också lagts i en bakre rad. Bruttoarean för byggnader inom tomt maximeras till sammanlagt 150 m<sup>2</sup>. I bebyggelseområdena finns fem "grönsläpp" mellan tomter. Dessa gröna passager underlättar för allmänheten att nå den västra stranden.

#### Strandskydd

För området gäller strandskydd på 100 meter enligt Miljöbalken kap 7. Strandskyddet föreslås upphävas för tillkommande bebyggelse inom berörd tomtmark.

#### Vatten och avlopp

Holmen har en privat sommarvattenförening. Sommarvattenledningen ligger i Obbolabron och är ansluten till kommunens vattennät i Djupviksområdet. Med åtta nya tomter som ska försörjas måste vattenkapaciteten till ön eventuellt öka. Kontakt tas då med kommunen som har tillräcklig vattenkapacitet i förbindelsepunkten på Holmsundssidan. Ansvar för detta åvilar vattenföreningen. Att försörja ön med vintervatten kan vara problematiskt eftersom ledningen troligen ligger oisolerad på brobalkarna.

Avloppsfrågan får lösas i samband med bygglovansökan för befintlig bebyggelse. Respektive fastighetsägare har enligt miljöbalken ansvar att söka tillstånd för vatten- och avloppsanläggning hos miljö- och hälsoskyddsnämnden och se till att olägenheter inte uppstår. Belastningen på området över året har betydelse när det gäller krav på samtliga avloppslösningar.

#### El

El-försörjning sker via befintligt nät på ön.

#### Vägar

Planområdet nås från en rastplats vid Obbolabron. Från rastplatsen har en väg anlagts till fritidshusen på öns norra del. Till öns södra del finns ingen körbar väg. Eftersom ny anslutning till väg E12/Obbolabron är olämplig och omgivande naturområde så långt som möjligt bör behållas orört avser planen inte förändra detta förhållande. Inom planområdet är i övrigt grusvägar att föredra. Det är angeläget att befintliga vägar används gemensamt i största möjliga utsträckning och att nya vägar inom området endast tillkommer om det är absolut nödvändigt för att nå en ny tomtplats. Vägarnas underhåll m m kommer att åligga fastighetsägarna själva. Vägar och naturmark är dock allmän plats och allmänheten har därför tillträde.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor om planens genomförande behandlas i planens genomförandebeskrivning.

### REVIDERING

Detaljplanen revideras och de tre tomterna i den nordöstra delen av Holmen undantas i avvaktan på beslut och genomförande av naturreservat på ön Holmen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2002  
Plan- och lovavdelningen rev april 2002

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Stina Fahlgren  
Arkitekt

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-31

Detaljplan för delar av fastigheten **HOLMSUND 4:8 - HOLMEN** inom  
Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Markägare svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna själva svarar för åtgärder inom allmän plats. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar eller VA inom området kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för fritidsbebyggelse på ön Holmen i Österfjärden, omedelbart utanför Holmsunds samhälle. Ett ursprungligt syfte med planeringen för Holmen har även varit att säkerställa öns tillgänglighet för det rörliga friluftslivet. Denna ambition tillgodoses främst genom att områdesbestämmelser avses att antas för återstoden av Holmen. Av handläggningsskäl har det dock inte visat sig möjligt att anta områdesbestämmelserna samtidigt som föreliggande detaljplaneförslag.

Drygt 25 tomter kan tillskapas för fritidsbebyggelse genom avstyckning. Minsta tomtstorlek anges till 1000 m<sup>2</sup>. För att inte i onödan inkräkta på Holmens möjligheter som fritidsområde bör storleken på avstyckade tomter hållas nere. Endast i undantagsfall bör nybildade fastigheter överstiga 1300 m<sup>2</sup>.

Fritidsbebyggelsen norr om bron nås idag via enskild väg som i sina huvudsakliga delar skall inrättas som gemensamhetsanläggning. För att trygga förvaltning och skötsel av det naturområde som finns inom planområdet bör detta ingå i gemensamhetsanläggning.

Bebyggelsen söder om bron får även fortsättningsvis nås utan vägförbindelse.

Övriga kortare infartsvägar får säkerställas med servitut. I den mån servitut eller möjligen gemensamhetsanläggning för båtplats/båtopplägningsplats erfordras skall sådan upplåtelse ske i en samlad lokalisering.

Inom området finns idag en privat vattenförening som förser sina medlemmar med vatten från en anslutning till allmän vattenledning. För att säkerställa vattenförsörjningen för all tillkommande bebyggelse finns möjlighet att omvandla den privata vattenföreningen till en anläggningsamfällighet genom att även inrätta befintlig vattenledning som gemensamhetsanläggning.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Vägar och trafik*

Tillfart inklusive eventuella förbättringar till de planerade fritidstomterna anläggs enligt plankartan.

Vägen skall dimensioneras för den trafik som ändamålet kräver. Normalt förekommer endast trafik med lättare fordon men enstaka tyngre fordon lär regelmässigt förekomma. Huvudtillfarten skall vara så dimensionerad att enstaka tunga fordon kan tillåtas (axel/boggitryck 10/18 ton).

Körbancbredden skall vara 3,5 m (enfältig väg).

Diken skall utföras i behövlig omfattning.

Vändplatser skall anläggas eller andra åtgärder vidtas så att vändning med personbil, servicefordon och plogfordon (traktor) möjliggörs.

*Vatten och avlopp mm*

Vattenförsörjning avses ordnas genom anslutning till privat vattenförening, se ovan. Avloppshantering avses ordnas inom varje tomt för sig med slamavskiljning med efterföljande rening genom infiltration. Dock skall lämpligaste åtgärd för varje ny fastighet redovisas – efter samråd med miljökontoret – senast i samband med bygglov.

Ofta är dock mulltoa eller annan "torr" toalettlösning att föredra i fritidsområdena.

Inom naturområdena bör ett till förhållandena anpassat skogsbruk bedrivas. Avverkning skall eller bör inte äga rum i större omfattning än att respektive område hålls vårdat och tillgängligt i godtagbar omfattning.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

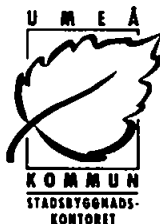
Den nuvarande markägaren, dvs kommunen, svarar för planläggningskostnader. Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

För övriga genomförande- och fullföljdskostnader svarar markägaren tillsammans med förvärvare, alternativt arrendatorer, av avstyckade fastigheter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2002,  
Lantmäteriafdelningen rev april 2002



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för delar av fastigheten **HOLMSUND 4:8 – HOLMEN** inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottenslän

---

Detaljplanen har varit ute på samråd 10 oktober till den 26 oktober 2001. Sakägare och berörda statliga och kommunala instanser har beretts tillfälle att yttra sig över planen.

**Planeringsutskottet** har ingen erinran mot förslaget liksom **Holmsund/Obbola kommunalförvaltning** och **Brandförsvaret**

**Länsstyrelsen** anser att detaljplanen endast borde omfatta den norra delen av Holmen därför att E12 delar planområdet och att någon ny vägförbindelse inte kommer att beviljas från Vägverket.

Man vill att en redovisning sker av naturvärdena på ön innan länsstyrelsen kan ta ställning till upphävandet av strandskyddet för berört planområde.

***Kommentar:** Miljökontoret har gjort en kortfattad beskrivning av naturvärdena inom detaljplanen och länsstyrelsen har godkänt denna redovisning. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av naturvärdena. Avsikten med detaljplanen är att stugorna ska kunna finnas kvar även i den södra delen av ön och på samma sätt som idag d v s utan vägförbindelse.*

**Vägverket** anser att detaljplanen endast bör omfatta området norr om väg E12. Detta med hänsyn till att området i söder inte har någon vägförbindelse och att någon ny anslutning till väg E12 från området inte kommer att beviljas.

***Kommentar:** Se kommentar under länsstyrelsen. Yttrandet lämnas utan åtgärd.*

**Holmas stugförening** tycker att förslaget är bra och föreslår regler som bör finnas med gemensamhetsföreningen som kommer att bildas för vägen på ön.

***Kommentar:** Planens syfte är att allmänheten ska få tillträde till vägen. Övriga frågeställningar regleras inte i detaljplanen.*

**Västerbottens museum** ställer sig frågande till att byggrätten har utökats till 150 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad. Man anser att det innebär en väsentlig förändring av bebyggelsen karaktär. Man saknar också bestämmelser för byggnadernas utformning.

***Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret delar muséets uppfattning att karaktären på ön antagligen kommer att förändras. Därför känns det inte heller meningsfullt att bestämma delar av utformningen på de byggnader som kommer att uppföras eftersom bebyggelsen på sikt kommer att förändras. Ett sätt att hålla ihop bebyggelsen vore t ex att ange att huvudbyggnader ska uppföras med träfasad och målas i röd slamfärg men eftersom flera av stugorna har andra kulörer i dag skulle ett sånt förslag också förändra öns karaktär. Begränsningen av byggrätten till 150 m<sup>2</sup> bör också ge godtagbara byggnadsvolymer. Därför lämnas yttrandet utan åtgärd.*

**Miljökontoret** anser att förslaget är godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt men kontoret betonar att det i planen bör anvisas lämpliga platser för gemensamma anläggningar för båtangöring. Man föreslår än en gång i sin beskrivning av naturvärdena att en gemensam anläggning för båtar anordnas för att minska exploateringen av stranden.

**Kommentar:** *En gemensam hamn för småbåtarna inom planområdet kräver antagligen ett betydligt större ingrepp i befintlig miljö än dagens förhållanden. Genom att planen föreskriver godkännande av markägaren och samråd med miljökontoret, har kommunen möjlighet att påverka etableringen av nya bryggor. Yttrandet lämnas utan åtgärd.*

**Tekniska kontoret** tycker att det dimensioneringskrav på vägen som finns i genomförandebeskrivningen kan utgå.

**Kommentar:** *Genomförandebeskrivningen revideras och vägen ges en funktionsbeskrivning i stället för dimensioneringskrav.*

**Umeva** påtalar att sophämtningen anordnas vid Obbolabron men att det är viktigt att vägarna i området klarar trafik med tung lastbil vid slamtömning av enskilda brunnar och tankar.

**Kommentar:** *Se kommentar under tekniska kontoret.*

## SAMMANFATTNING

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av naturvärdena och genomförandebeskrivningen revideras beträffande vägens standard.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2002  
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren  
Arkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 02/149  
Dnr: 02/352

---

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2002-09-20

---

Registrering av åtgärder:

HOLMSUND 4:8 - Holmen

---

Information:

Registerkarta: 20044 och 20054

Berörda fastigheter:

HOLMSUND 4:8

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-09-16	TR	Tidigaste registreringsdatum
2002-06-19	BD	Beslutsdatum
2002-07-22	LK	Laga kraft
2007-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-09-20	PB	Inlagd i ACM