

**OMRÅDESBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- - - Gräns för bestämelseområde
- - - Bestämelsegräns
- - - Gräns för kulturmiljövårdens riksintresse
- Kulturhistoriskt värdefull byggnad som avses i PBL 3 kap 12§.

**GRUNDRAGEN I ANVÄNDNINGEN AV MARK OCH VATTEN**

- Q** Användning anpassad till kulturmiljövårdens riksintresse och bebyggelsens kulturvård. Ny bebyggelse är inte lämplig men bebyggelse på fastigheterna 4:122 och 4:136 kan, liksom uppförande av kompletteringsbyggnader, vara möjlig efter särskild prövning.
- B** Område för bebyggelse av bostäder; fritidshus. Detaljplan skall upprättas. Tomtstorlek maximalt 1000 m<sup>2</sup>, största tillåtna totala byggnadsarea 80 m<sup>2</sup>.
- B<sub>1</sub>** Område för bebyggelse av bostäder; fritidshus. Detaljplan skall upprättas. Tomtstorlek maximalt 200 m<sup>2</sup>, största tillåtna totala byggnadsarea 50 m<sup>2</sup>.
- BV** Område för byggande av småbåtshamn samt byggnader med inriktning mot rörtlig fritidsliv. Detaljplan skall upprättas. Tomtstorlek maximalt 200 m<sup>2</sup>, största tillåtna totala byggnadsarea 50 m<sup>2</sup>.
- W** Vattenområde. Användning anpassad till kulturmiljövårdens riksintresse.

**PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**

- Hela bestämelseområdet**
  - Ny byggnad som ersätter äldre byggnad skall ges placering och utformning som så långt möjligt överensstämmer med den äldre byggnaden.
- Inom riksintresseområdet**
  - Ny kompletteringsbyggnad till bostadshus skall placeras och utformas enligt skiss i beskrivningen.
  - Ny byggnad skall vara i ett plan.
  - Ny byggnad skall ha fasad av trä målad med färgad slämlack eller vit oljefärg. Fastigheten 4:136 undantags.
  - Ny byggnad skall ha tak täckt av papp eller falsad stålplåt i matt grå eller gråsvart kulör.

**VARSAMHETSBESTÄMMELSER (markerade med k)**

- Befintliga byggnader inom riksintresseområdet**
  - Bostadshus, fd bostadshus och skolköket i trä skall ha fasader inkl. listverk, foder och knutbräddor i enhetlig vit kulör NCS 1502-Y eller lika ursprungliga kulörer. Tak skall täckas med enhetligt material; papp eller plan plåt i gråsvart kulör alternativt tegel. Fönsterbågar skall vara gröna och trädetaljer i gavelspetsar och på bro gråvita.
  - Uthus och liknande byggnader skall ha slämlackad färgad kulör. Undantagsvis kan uthus ha vit kulör. Tak skall vara täckt av papp i gråsvart kulör.
  - Sjöbodars tak skall ha slämlackad färgad kulör.

**SKYDDSBESTÄMMELSER**

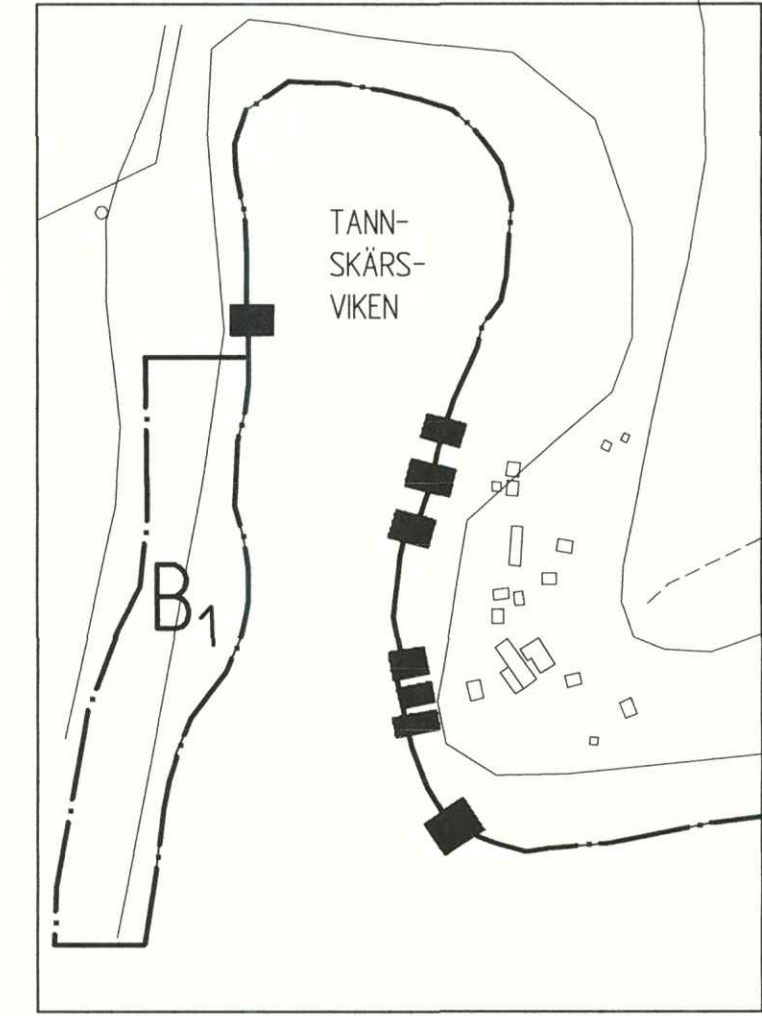
- Hela bestämelseområdet**
  - Byggnad som markerats som kulturhistoriskt värdefull får inte utvärdigt ändras. Vid underhåll skall bibehållande och lagning av äldre byggnadsdetaljer och material eftersträvas.
  - Fastighet får ej avgränsas med staket, plank, stängsel, ej genomskiktig vegetation etc. Undantag kan göras för fastighet som ursprungligen varit avgränsad.
  - Lämnings av kulturmiljövärde får ej flyttas eller försvannas utan tillstånd.
  - Befintliga äldre vägsträckningar skall bevaras och utformningen med grusbilagning bibehållas.
  - Befintliga alléer skall bibehållas.
  - Befintlig äldre belysning får endast ersättas av likvärdig belysning eller belysning liknande ursprunglig.

**RIVNINGSFÖRBUD**

- Byggnad som på kartan markerats som kulturhistoriskt värdefull får inte rivras.

**UTÖKAD LOVPLIKT**

- Inom området krävs bygglov för:**
  - Ändring av byggnad
  - Omfärgning av fasad, tak eller annan byggnadsdel
  - Utbyte av fasad- eller takmaterial, fasad- eller takdetalj
  - Uppsättning eller väsentlig ändring av skylt eller belysningsanordning
- Inom området krävs rivningslov för:**
  - Rivning eller flyttning av byggnad eller anläggning
- Inom området krävs marklov för:**
  - Anläggning av väg eller stig
  - Schaktning eller fyllning
  - Fällning av alléträd



FIGUR 1

**ANTAGANDEHANDLING**

TILL områdesbestämmelserna hör denna karta med bestämmelser samt separat beskrivning.

**BESLUT**

Antagen KF 2003-01-28  
Laga kraft 2003-06-10  
Vidimeras *J.L.*

*Kommunstyrelsens beslut 2003-06-10*

**OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR FASTIGHETEN NORRBYN 4:143 M FL INOM NORRBYSKÄR I UMEÅ KOMMUN VÄSTERBOTTENS LÄN**

Stadsbyggnadskontoret i juni 2002  
Reviderad i september 2002

*Olle Forsgren*  
Stadsarkitekt

*Patrik Forsberg*  
Arkitekt

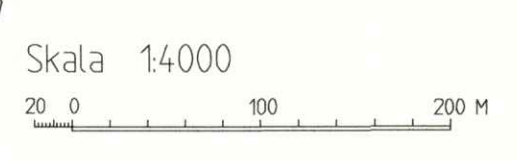
GRUNDKARTA TILL OMRÅDESBESTÄMMELSER  
Upprättad 2000-10-25  
Reviderad

*Bengt Fjanzén*  
Bengt Fjanzén

Mätning :  
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard : 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet : 5 (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  
Flygfotografier år : 4600 meters höjd  
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt : Umeå kommun



**LAGAKRAFTBEVIS**

2003-06-27

DNR PLA 92-37



Områdesbestämmelser för fastigheten **Norrbyn 4:143 m fl** inom Norrbyskär i Umeå kommun.

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2003-01-28, § 9

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.  
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2003-05-13

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-06-10**.

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Plan och Bygglov

Ingrid Lindforss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Mät och Kart  
Plan och Bygglov  
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

**2480K - P03/181**

030627131527843

2003-06-27 13:23

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

KOPIA



Länstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

BESLUT  
Datum  
2003-05-13

1(5)

Beteckning  
403-4012, 4455, 4456  
och 4465-2003

Umeå Kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
  
2003-05-16  
  
Dnr

rek+mb

*Kop: Plan, Olla, Margareta  
Asa, Anders*

Klagande

Enligt sändlista

Umeå Kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan och Byggnad  
  
2003-05-16  
  
Dnr 92.37

**Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta områdesbestämmelser**  
(1 bilaga)

**Beslut**

Kommunens antagandebeslut ska stå fast.

Länstyrelsen avslår Norrbyskärs samfällighetsförenings överklaganden av Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 28 januari 2003, § 9, att anta områdesbestämmelser för fastigheten Norrbyn 4:143 m fl inom Norrbyskärs i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i juni 2002, reviderad i september 2002.

Lars Hagströms, Leif Abramssons, Margareta Markstedt-Abramssons, Elmer Helletuns och Karin Wahlqvists överklagande i samma ärende tas ej upp till prövning.

**Överklagandena**

*Norrbyskärs samfällighetsförening:* Föreningen överklagar dels det planerade uppförandet av privata fritidshus på Långgrundet, dels varsamhetsbestämmelserna angående takmaterial på bostadshusen på Stuguskär och på Långgrundet och får anses mena att Länstyrelsen ska upphäva kommunens antagandebeslut i dessa delar.

Föreningen som representant för de fritidshusboende på Norrbyskärs uppfattar intrånget på kulturmiljön som avgörande och ställer sig mycket frågande till den starka koncentration av fritidshus som områdesbestämmelserna tillåter längs Långgrundskajen. Ni ser byggnadsplaneringen på Långgrundet som en överexploatering från kommunens sida för att få resurser till uppbyggnad och infrastruktur på Norrbyskärs. Ni anser vidare att kulturmiljön ska skonas så att besökare av Norrbyskärs med hjälp av museets modeller kan överföra sågverkets utbredning i den naturliga miljön, se delar av Kempes arbetarsamhälle, kunna vandra ostört på Långgrundet och inte hindras och störas av ovidkommande byggnader.

Föreningen anser vidare att föreslagen varsamhetsbestämmelse om takmaterial och takfärg innebär att den enhetliga kulturhistoriska miljön riskerar att förvanskas och får anses mena att Länsstyrelsen ska upphäva planförslaget i denna del.

*Lars Hagström, Leif Abramsson och Margareta Markstedt-Abramsson samt Karin Wahlqvist och Elmer Helletun* har överklagat kommunens antagandebeslut och får anses mena att Länsstyrelsen ska upphäva detta.

### Länsstyrelsens bedömning

#### *Samfällighetsföreningens klagomål*

Norrbyuskär är en kulturmiljö av riksintresse. Riksintresset är knutet till de kvarvarande bostadshusen, förvaltarbostaden skolbyggnad och kyrka som minner om det mönstersamhälle Frans Kempe byggde upp i slutet på 1800-talet kring det sågverk som etablerades på platsen. Av industrimiljöerna finns endast rudimentära delar kvar i form av delar av maskinhuset som idag är museum över den gångna industriepoken. Till verksamheten knöts kilometerlånga kajer som kantades av omfattande brädgårdar. Kajerna är idag starkt förslitna och utgör genom sina bristande funktioner och förmultnande tillstånd ett hot mot människors hälsa till följd av risken för olyckor. Långgrundets västra del och Tannskär var, vid sidan om arbetarbostäderna, till huvuddelen ianspråktaget för industriell verksamhet med i huvudsak brädgårdar och anläggningar för förädling av träråvaran. De bevarandevärda arbetarbostäderna, som i dag är i enskild ägo som fritidshus, utgör således en del av den ursprungliga miljön ur vilket riksintresset vuxit.

Norrbyuskär har med sin skärgårdskaraktär och läge stort intresse som mål för såväl lokal som regional turism och har med sin kulturhistoria och höga naturvärden stor betydelse för besöksnäringen. Norrbyuskär bedöms också ha en stor potential för en fortsatt långsiktigt utveckling som besöksmål med regionalt intresse. De nedgångna kajerna och avsaknaden av allmänt tillgängliga uthyringsstugor bedöms utgöra ett hinder för en sådan utveckling. Tillgängligheten till dessa värden får anses ha högt allmänt intresse.

Kommunens ambitioner att med en begränsad exploatering av ett område på södra Stugskär och de delar av Långgrundet som ligger i anslutning till detta ger dels möjligheter att åtgärda vissa partier av kajerna samtidigt som uthyringsstugor avses etableras. Länsstyrelsen bedömer att detta dels ger en säkrare miljö kring de kajer som kan återskapas, dels förbättrar förutsättningarna för besöksnäringen att tillgodose tillgängligheten till attraktiva natur- och kulturmiljöer. Upprustningen torde även ge mervärden för de redan etablerade fastighetsägarna genom ökad tillgänglighet till säkra strandpromenader.

Med tanke på att det aktuella området tidigare varit ianspråktaget för industriell verksamhet och således ur kulturhistorisk synpunkt inte fyller sin ursprungliga funktion menar Länsstyrelsen att nu föreslagen markanvändning inte i sig utgör påtaglig skada för riksintresset. Det allmänna intresset att

höja säkerheten vid kajerna och öka tillgängligheten till natur- och kulturvärdena på platsen får överväga de enskilda intressena att bibehålla området med pågående markanvändning. Länsstyrelsen bedömer också att området på ett tydligt sätt kan avskiljas från de äldre arbetarbostäderna vars kulturmiljövärden därigenom inte förvanskas. Planförslagets påverkan på de enskilda fritidsbostäderna bedöms därmed inte vara större än att de får tålas.

Beträffande klagomålen över takmaterial har, enligt uppgifter från länsmuseet, tegel tidigare förekommit som takmaterial på Stuguskär. Länsstyrelsen finner bestämmelsen om takmaterial allmänt hållen vilket inte ger den önskvärda styrningen i valet av takmaterial generellt inom planområdet. Då utökad lovplikt för bl a takmaterial gäller inom planområdet kommer frågan att prövas från fall till fall och rimligen vara föremål för kommunens samlade bedömning för den värdefulla miljön. Länsstyrelsen finner inte att klagomålen i denna del utgör tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet.

***Lars Hagströms, Leif Abramssons och Margareta Markstedt-Abramssons samt Karin Wahlqvists och Elmer Helletuns klagomål***

Beträffande rätten att överklaga konstaterar Länsstyrelsen följande:

- Lars Hagström har efter utställningstiden i gemensam skrivelse med andra framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.
- Leif Abramsson har i skrivelser som företrädare för Lillhamns Båthamnsförening lämnat synpunkter senast under utställning som till delar inte tillgodsetts.
- Margareta Markstedt-Abramsson har inte tidigare yttrat sig i ärendet.
- Elmer Helletun har som sekreterare i Båthamnsföreningen i skrivelse efter utställningstiden tillskrivit Umeås politiker och media om ett önskat möte om områdesbestämmelserna, med anledning av att man vill diskutera justeringar av bestämmelserna.
- Karin Wahlqvist har efter utställning påpekat fel fastighetsangivelse på sin fastighet.

Överklagandena har skett enligt följande:

- Lars Hagström har i egen skrivelse överklagat kommunens antagandebeslut.
- Leif Abramsson och Margareta Markstedt-Abramsson har i gemensam skrivelse överklagat kommunens antagandebeslut.
- Karin Wahlqvist och Elmer Helletun har i gemensam, med ovanstående likalydande, skrivelse överklagat kommunens antagandebeslut.

Samtliga överklagar utan hänvisning till sina roller som företrädare för eller medlemmar i föreningarna och måste anses ha överklagat ärendet som privatpersoner.

Lars Hagströms, Margareta Markstedt-Abramssons, Elmer Helletuns och Karin Wahlqvists överklagande tas ej upp till prövning eftersom de inte senast under utställningstiden framfört skriftliga synpunkter i ärendet.

Eftersom Leif Abramsson som enskild sakägare inte tidigare framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda ska hans överklagande inte prövas.

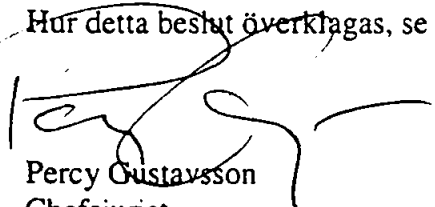
Då samråd och utställning av områdesbestämmelserna kungjorts i ortens tidningar finner Länsstyrelsen att berörda har kunnat ta del av förslaget och givits möjligheter att lämna synpunkter i ärendet i överensstämmelse med plan- och bygglagens intentioner.

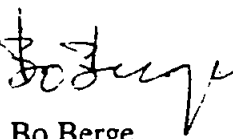
Avseende strandskyddsfrågans hantering finner Länsstyrelsen anledning att lämna följande upplysningar:

Mot bakgrund av att områdesbestämmelser inte förenas med byggrätter och således saknar juridisk grund för åtgärder som leder till intrång i strandskyddet upphäver generellt Länsstyrelsen inte strandskyddet för bebyggelseområden i områdesbestämmelser. Frågan om strandskyddet prövas vid en detaljplaneläggning av området.

Sammantaget finner Länsstyrelsen att mot bakgrund av framförda klagomål kommunens antagandebeslut ska stå fast.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga.

  
Percy Gustavsson  
Chefsjurist

  
Bo Berge  
Länsarkitekt

#### Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Kopia till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun  
Naturvårdsverket  
Rätts  
Miljö/plan  
Kulturmiljö

Sändlista:

Norrbykärs samfällighetsförening genom  
Bertil Lidén, Bofinksvägen 12 C, 906 51 UMEÅ

Lars Hagström, Brunngatan 3, 892 51 DOMSJÖ

Leif Abramsson och Margareta Markstedt-Abramsson, Bärnstensvägen 141,  
907 41 UMEÅ

Karin Wahlqvist och Elmer Helletun, Granlidsvägen 9, 910 20 HÖRNE-  
FORS

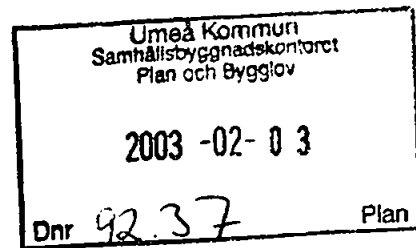
UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(55)

Kommunfullmäktige

2003-01-28



Plats och tid Fullmäktiges sessionssal, Umeå  
Klockan 09.00-13.30

Beslutande Se separat lista

Ersättare (ej tjänstgörande) Se separat lista.

Övriga deltagande Ingalill Bengtsson, stadsledningskontoret  
Jan Björinge, stadsdirektör  
Stig Lindström, jurist  
Patrik Södergren, jurist

Utses att justera Owe Persson (s) Anders Ågren (m)

Underskrifter  
Sekreterare

Agneta Flumé  
Agneta Flumé

Paragrafer  
1-12

Ordförande

Marië-Louise Rönmark  
Marië-Louise Rönmark

Justerande

Owe Persson  
Owe Persson

Anders Ågren  
Anders Ågren

**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Samm inträdesdatum 2003-01-28

Datum för anslags uppsättande 2003-02-04

Datum för anslags nedtagande 2003-02-26

Förvaringsplats för protokollet Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift Agneta Flumé  
Agneta Flumé

Kommunfullmäktige

2003-01-28

PLU § 79/2000

PLU § 152

KS § 7

KF § 9

2000.513

214

Områdesbestämmelser för fastigheterna Norrbyn 4:143 m. fl.  
inom Norrbyskär i Umeå kommun

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 2002-04-30 begärt planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

Samrådshandling bifogas protokollet.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför i yttrande 2002-06-07 följande:

Efter kommunens förvärv av ögruppen som benämns Norrbyskär, har diskuterats olika möjligheter att finansiera en nödvändig upprustning av området genom exploatering av tomter för fritidsbebyggelse. Eftersom Norrbyskären är av riksintresse för kulturmiljövården finns inbyggt en konflikt mellan bevarandaspekterna och behovet att av att skaffa fram pengar för att kunna genomföra aktiviteter som syftar till att utveckla Norrbyskären till ett attraktivt besöksmål. Det förslag till områdesbestämmelser som byggnadsnämnden tagit fram på uppdrag av planeringsutskottet är därför en kompromiss mellan de olika intressen som finns redovisade i den utvecklingsplan för ögruppen som tagits fram som underlag för områdesbestämmelserna. *I sammanhanget är det viktigt komma ihåg att områdesbestämmelserna inte skapar några byggnadsrätter.* Syftet med bestämmelserna är främst att staga upp mark –och vattenanvändningen. De områden som är avsedda för ny bebyggelse måste därför detaljplaneläggas innan bygglov kan beviljas.

Tekniska kontoret har uttryckt en viss oro för att områdesbestämmelserna kan leda till ersättningsanspråk. Stadsledningskontoret bedömer att den risken är marginell eftersom ersättningsanspråk inte kan bli aktuell förrän en fastighetsägare vägrats lov med stöd av bestämmelserna.

*MLE OF ÅR*

Stadsledningskontoret tillstyrker förslaget.

**PLU 2002-06-11 Planeringsutskottet beslutar**

att avge yttrande enligt stadsledningskontorets förslag med tillägg att bebyggelseområdet på Norra Stengrundet bör övervägas att utgå. I stället kan en högre exploateringsgrad för alternativet på Tannskär övervägas.

**Ärendet återupptas 2002-12-10.**

Efter utställning av reviderat förslag föreslår byggnadsnämnden att kommunfullmäktige antar områdesbestämmelser för Norrbyskär. Byggnadsnämndens protokoll samt planhandlingarna bifogas protokollet. BILAGA

Stadsledningskontoret har i skrivelse 2002-12-02 i skrivelse framfört följande:

Förslag till områdesbestämmelser har med successiva förändringar i utformning behandlats vid två samrådsförfaranden och slutligen med en utställning. Förslaget har till följd av utställningen givits vissa smärre justeringar och därefter godkänts av byggnadsnämnden som nu föreslår kommunfullmäktige att anta områdesbestämmelserna.

Den utformning som byggnadsnämnden för fram till antagande får anses utgöra en skälig avvägning mellan flera olika allmänna och enskilda intressen som gjort sig gällande under planprocessen. Det bör noteras att enbart områdesbestämmelserna i sig inte skapar någon byggrätt för nya föreslagna bebyggelseområden. Vissa frågeställningar för dessa områden kommer inte slutligen att avgöras förrän detaljplaner i enlighet med områdesbestämmelsernas riktlinjer upprättats.

Kommunfullmäktige

2003-01-28

**PLU**

**Planeringsutskottets förslag**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta områdesbestämmelserna.

**Kommunstyrelsens behandling av ärendet.**

**Yrkande**

**Jabar Amin (mp)** – Återremiss och komplettering av ärendet enligt följande: "Principiellt stödjer vi huvuddragen i områdesbestämmelserna för fastigheterna Norrbyn 4:143 m. fl. inom Norrbyskär i Umeå kommun, men vi skulle vilja ha kostnaderna för upprustning av området respektive förväntad förtjänst av den tänkta exploateringen redovisade.

**Propositionsordning**

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag.

**KS**

**Kommunstyrelsens förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta områdesbestämmelser för fastigheterna Norrbyn 4:143 m fl. inom Norrbyskär i Umeå kommun.

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**

Följande yttrar sig:

Ingemar Dalgård, Åsa Ögren, Lasse Jacobson, Nina Björby, Örjan Mikaelsson, Mattias Larsson, Christer Paulsson, Lena Karlsson-Engman, Lennart Holmlund, Jabar Amin och Karin Ahnqvist.

**Yrkanden**

**Ingemar Dalgård (m), Åsa Ögren (s), Örjan Mikaelsson (v),  
Mattias Larsson (c)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Lasse Jacobson (v), Nina Björby (mp)** – I första hand återremiss av ärendet med följande motivering:

*”Återremiss i den del av områdesbestämmelserna som berör exploatering av Tannskär. Jag vill att man i återremissen utreder ett alternativt förslag som innebär att området istället görs i ordning så att den skyddsvärda skogen bevaras så att allmänheten kan få bättre tillgång till Tannskär.”*

I andra hand yrkar **Lasse Jacobson (v)** avslag med följande motivering:

*”Om mitt återremissyrkande faller yrkar jag avslag på förslaget till exploatering av Tannskär. Dels med hänvisning att med den kustnära lövskogen i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer har ett värde av högsta klass (klass 1), dels att en exploatering inkräktar på strandskyddet och det rörliga friluftslivet”.*

**Nina Björby (mp)** – Återremiss av ärendet med följande motivering:

*”Principiellt stödjer vi huvuddragen i områdesbestämmelserna 4:143 m fl inom Norrbyskär i Umeå kommun, men vi yrkar:*

- *återremiss för redovisning av kostnader för upprustning av området respektive förväntad förtjänst av den tänkta exploateringen.”*

**Propositionsordning**

Lasse Jacobsons m fl återremissyrkande mot Nina Björbys. Bifall till Lasse Jacobsons.

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Ordföranden finner att ärendet skall avgöras idag. Votering begärs.

Kommunfullmäktige

2003-01-28

---

**Voteringsproposition**

Ja-röst för avgöras idag.

Nej-röst för återremiss.

**Omröstningsresultat**

Med 58 ja-röster mot 7 nej-röster beslutar kommunfullmäktige att avgöra ärendet idag.

---

Kommunstyrelsens förslag mot Lasse Jacobsons avslagsyrkande betr exploateringen av Tannskär. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag. Votering begärs.

**Voteringsproposition**

Ja-röst för bifall till kommunstyrelsens förslag.

Nej-röst för bifall till Lasse Jacobsons avslagsyrkande.

**Omröstningsresultat**

Med 60 ja-röster mot 5 nej-röster beslutar kommunfullmäktige att bifalla kommunstyrelsens förslag.

---

KF

**Kommunfullmäktige beslutar**

**att anta områdesbestämmelser för fastigheterna Norrbyn 4:143 m fl. inom Norrbyuskär i Umeå kommun.**

---

**Reservation**

Lasse Jacobson och Nina Björby under åberopande av sina resp yrkanden.

---

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-16.45	
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) Ingemar Dalgård (m) Gösta Ludvigsson (m) Assar Karlsson, (kd) Sven Nygren (mp)	
Ersättare	Gunilla Jönsson (v) Bert-Allan Persson (s) Ulrik Berg (m)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Börje Nordström, lantmätare Ulf Sondell, stadsingenjör Lage Olofsson, Mark o exploatering	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2002-09-20	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justerande	Nils-Åke Sandström

Paragrafer 164-179

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2002-09-16	
Datum för anslags uppsättande	2002-09-23	Datum för anslags nedtagande 2002-10-14
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
 Beslutsdatum  
 2002-09-16 § 170

Dnr PLA 92-37

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **NORRBYSKÄR; NORRBYN 4:143 m. fl.**  
 Fastighetens adress: Norrbyskär  
 Ärendet avser: Områdesbestämmelser, efter utställning

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Patrik Forsberg

Sign:

Förslaget till områdesbestämmelser har under tiden 1 juli t.o.m. 19 augusti 2002 varit utställt i Umeå, Hörnefors och på Norrbyskär. Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt genom annons i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 24 juni 2002. Länsstyrelsen, berörda sakägare, berörda statliga och kommunala instanser har per brev informerats om utställningen. Synpunkter inkomna under samrådstiden har redovisats i samrådsredogörelsen.

20 skriftliga synpunkter har inkommit under utställningstiden. Dessa redovisas separat i ett särskilt utlåtande. Inkomna synpunkter föranleder tre smärre ändringar i bestämmelsetexten, markeringar på plankartan av befintliga prämar samt markeringar av ytterligare två särskilt värdefulla byggnader. Utöver motsvarande ändringar i beskrivningen och införandet av en passus om flyttning av några mindre byggnader från Tannskärsviken, bibehålls handlingarna i övrigt oförändrade. Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov, föreslår därför att byggnadsnämnden godkänner förslaget till områdesbestämmelser.

Kvarstående synpunkter har under utställningstiden framförts av *Länsstyrelsen, KFUM, Lillskärs båthamnsförening/Vattensföreningen 11 öar, Samfällighetsföreningen, Stiftelsen Mo Ångsåg, Anders och Carin Pilebro, Eva Bålfors/Karl Franklin, Håkan Hellqvist, Per Olofsson, Gunnel Olofsson, Gunnel Ögren samt Staffan och Marianne Flordh.*

*Länsstyrelsen, KFUM, Stiftelsen Mo Ångsåg, Samfällighetsföreningen, Miljö- och hälsoskydd, Umeå fritid, Västerbottens museum, Eva Bålfors/Karl Franklin, Jan-Erik Hällgren och Rune Nord* har under samrådet framfört synpunkter som inte i alla avseenden kunnat tillgodoses.

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera områdesbestämmelserna
- att godkänna de reviderade områdesbestämmelserna samt föreslå kommunfullmäktige att anta områdesbestämmelserna.

Områdesbestämmelser för fastigheten **Norrbyn 4:143 m fl** inom  
**NORRBYSKÄR** i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### **FÖRUTSÄTTNINGAR**

Sedan 1984 är huvuddelen av Norrbyskär förklarad vara av riksintresse för kulturmiljövården. För att säkerställa detta värde, samt för att ange möjligheter till viss nybebyggelse, beslöt byggnadsnämnden 1992 att upprätta områdesbestämmelser. Markförhandlingar med Mo & Domsjö AB slutfördes 1997 och därefter har, under stadsledningskontorets ledning, en utvecklingsplan (bilaga 2) framtagits.

I juni 2000 beslöt byggnadsnämnden att uppdra till stadsbyggnadskontoret, att med utgångspunkt i utvecklingsplanen fullfölja arbetet med områdesbestämmelserna, men från nyexploatering undanta Kalmarn, Tannskärsviken och Per-Ivarsgrundet. Dessa områden hade i utvecklingsplanen föreslagits som bebyggelseområden.

I påföljande samråd, under december 2001, framkom dock önskemål om ytterligare exploateringsområden, vilket efter byggnadsnämndens beslut i mars 2002 resulterade i två alternativa områden för fritidshus. Förhållandevis många ändringar i beskrivningen och i bestämmelserna bidrog också till ett förnyat samråd.

I utställningshandlingen fanns endast Tannskär och Tannskärsviken kvar som exploateringsområde för fritidshus.

### **SYFTE**

Det huvudsakliga syftet med områdesbestämmelserna är att i överensstämmelse med översiktsplanen, Öpl 98, tillgodose riksintresset i den kulturhistoriska miljön samt att klargöra lämpliga områden för småbåtshamn, för bebyggelse med anknytning till det rörliga friluftslivet samt för mindre privata fritidshus. Med bebyggelse med anknytning till det rörliga friluftslivet avses servicebyggnad, små stugor för uthyrning samt eventuellt mindre stugor för försäljning.

### **HANDLINGAR**

Handlingar till ärendet består av en områdeskarta med bestämmelser, denna beskrivning, samrådsredogörelse samt utlåtande. I bilagor finns Länsstyrelsens kulturhistoriska utredning från 1984 och Umeå kommuns Utvecklingsplan för Norrbyskär.

### **HISTORIK**

Den ögrupp som benämndes Norrbyskären köptes på 1890-talet av Mo & Domsjö AB och bebyggdes som ett industriellt mönstersamhälle med komplett hantering av timmer till färdighyvlad virke. Den industriella höjdpunkten nåddes på 1920-talet då drygt 1 000 bofasta fanns på ön. 1952 lades verksamheten ned och under en tid användes delar av anläggningen till andra ändamål. När färjan

till fastlandet drogs in i mitten av 1970-talet lämnade de sista bofasta ön. Den bilagda kulturhistoriska utredningen innehåller en beskrivning av Norrbyskärs historia.

Idag består Norrbyskärs av tre öar, Stuguskär, Långgrundet och Blågrundet, vilka är sammanbundna med brobankar. Bofast befolkning saknas och de karaktäristiska bostadshusen, som ritats av arkitekt Kasper Salin, används huvudsakligen som sommarbostäder. Ett undantag är den tillbyggda f d herrgården som numera är Vårdshus. Ett mindre antal traditionella små sommarstugor finns på Stengrundet och Per-Ivarsgrundet; på Stuguskär används bl a en f d bagarstuga som sommarstuga.

På Stengrundet har KFUM-Umeå sin huvudfastighet med konfirmations- och lägerverksamhet.

I den tegelbyggnad som återstår av sågens maskinhus driver stiftelsen Mo Ångsåg ett museum med kafé och utställningslokaler. Skolbyggnaden med



Båthusen i Tannskärsviken.

Foto: P Forsberg, SBK.

kyrksalen används till konfirmationer, bröllop etc. På Långgrundets södra spets, vid Tannskärsviken, finns ett antal äldre sjöbodrar och småstugor.

Den bilagda utvecklingsplanen ger en kort beskrivning av dagens situation på Norrbyskärs. Den innehåller också en diskussion om öns framtida utveckling.

## AVGRÄNSNING AV BESTÄMMELSEOMRÅDET

Bestämmelseområdet sammanfaller delvis med den föreslagna gränsen för riksintresseområdet, men följer för Blågrundet den yttre strandlinjen. Bestämmelseområdet innehåller fyra delområden med markanvändningsbeteckningarna Q, B, BV samt vattenområdet W.

## MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Beteckningen **Q** innebär att markanvändningen skall anpassas till bebyggelsens kulturvärde. Marken får således inte användas till annat än den befintliga värdefulla bebyggelsen, men själva byggnaderna kan användas till bostäder, kontor, handel etc. Användningen begränsas dock till att den inte får motverka syftet att bevara byggnaderna.

Beteckningen **Q** avser tydligt visa att hela bestämmelseområdet, d v s hela Norrbyskärs, är av kulturhistoriskt intresse. Av detta skäl innehåller också områdesbestämmelserna restriktioner inte bara med hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och riksintresset för kulturmiljövård utan även till den värdefulla historiska kulturmiljön.

Som helhet betraktat är Norrbyskär inte lämpligt för nybebyggelse, men vid etablerade tomtplatser kan, efter lämplighetsprövning, mindre kompletteringsbyggnad i form av förråd vara möjlig. På fastigheter längs långgatorna bör utformningen följa skissen sid 8.

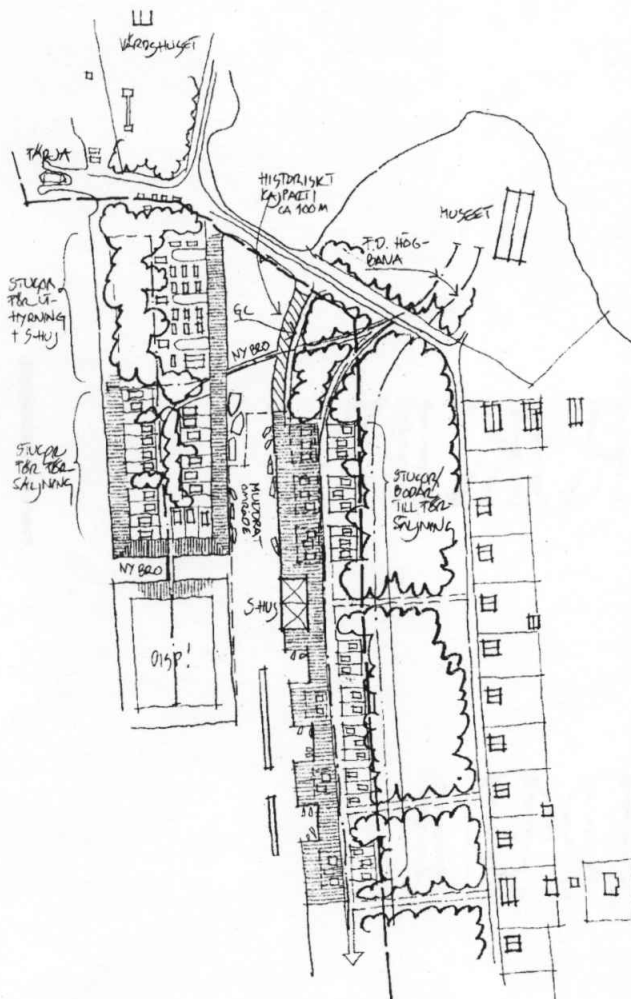
För KFUM:s huvudfastighet (4:122) och för museifastigheten (4:136) kan också viss kompletterings- och nybebyggelse vara tänkbar efter särskild prövning. För de särskilda delområdena B och BV (se nedan!) ska frågan om nybebyggelse prövas i detaljplan.

**Delområde BV** består till stor del av de gamla utlastningskajerna som idag är helt förfallna. Här kan ny bebyggelse eller anläggning med anknäring till det rörliga friluftslivet tillåtas.

Anläggningen är tänkt som en småbåtshamn med iordningställd kaj; bebyggelsen kan bestå av övernattningsstugor, servicehus eller mindre stugor.

Området bör i huvudsak utformas enligt illustrationen. Småbåtshamn iordningställs lämpligen på Långgrundssidan av viken där också små sjöbodsliknande stugor till uthyrning eller försäljning kan uppföras. I detta ytterst känsliga läge bör ägandet av de kajnära stugorna begränsas till själva stugorna, dvs tomter bör inte avstyckas. Stugorna bör uppföras med gavlarna mot vattnet. Den inre radens tomter bör begränsas till en storlek om 200 m<sup>2</sup>.

På södra Stuguskär kan både stugor för uthyrning och stugor till försäljning byggas. Placering av byggnaderna och tomter skall



Stuguskär/Långgrundet - skiss småbåtshamn, övernattningsstugor och fritidshus.  
SBK/P Forsberg, 990607, rev 020610.

ske med hänsyn till befintliga lämningar av kulturmiljövärde som bl a innebär att den f d högbansens sträckning bibehålles obebyggd. Över "kanalen" kan en gångbro byggas på de befintliga fundamenten. Kajnära stugor till försäljning utförs även här lämpligen med sjöbodsliknande karaktär och placering. De bör huvudsakligen placeras med gavlarna mot vattnet. Tomter begränsas i storlek till 200 m<sup>2</sup> och byggnader till 50 m<sup>2</sup>. Närmast vattnet bör kajer tillgängliga för

allmänheten anordnas. Nödvändig muddring för anläggning av småbåtshamn kan medföra rivning eller flyttning av de befintliga pråmarna.

Området utgörs huvudsakligen av tillskapad mark och kajer vars bärlighet får klargöras i samband med den allmän lämplighetsprövningen i samband med bygglov. Höga krav skall ställas på nya byggnaders placering och utformning.

Detaljplan skall upprättas för att reglera olika frågeställningar om strandskydd och exploateringar.

**Delområde B** sträcker sig över södra Tannskär. Tannskär är den del av Norrby-skär som tidigare hyste hyvleri, brädgårdar och utlastningskajer. Hit gick högbanan med last av sågat virke för hyvling och utskeppning.

Tack vare näringsrika grundförhållanden är idag så gott som hela udden beklädd med ett av kommunens största sammanhängande lövskogsområde, värderad i högsta klass av Miljökontoret i dess bedömning av kustnära lövskogar. I sydväst finns också ett helt rönndominerat lövskogsparti.

Med bevarande av delar av lövskogen, de unika utblickspunkterna från öppna hållpartier och tillgängligheten till den vackra västliga strandremsan, kan 15–20 mindre fritidshus uppföras längs den södra stranden. För att intrånget i kulturmiljön inte skall uppfattas alltför omfattande skall fastigheterna inte överstiga 1 000 m<sup>2</sup> och den totala byggnadsarean per fastighet ska inte överstiga 80 m<sup>2</sup>.

I Tannskärsviken, **delområde B<sub>1</sub>**, kan 10–15 båthusliknande småstugor om max 50 m<sup>2</sup> uppföras. De bör noggrant anpassas till den befintliga bebyggelsekaraktären. I samband med exploatering bör viken muddras.

För bedömning av placering och utförande av ny bebyggelse samt för prövning av strandskyddet skall en exploatering på Tannskär och vid Tannskärsviken föregås av detaljplan.



Pråmar i "kanalen" mellan Stuguskär och Långgrundet.

Foto: P Forsberg, SBK.

**Delområdet W** är ett vattenområde som innehåller restriktioner med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövärd. De kulturhistoriskt intressanta lämningar som finns inom området, pråmar, fundament e d, får ej utan tillstånd förvanskas eller flyttas. Omfattningen av eventuella anordningar ovan vat-

tenytan, broar, bryggor etc klargöres i allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov.

## KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

De byggnader som av länsstyrelsen och museet i bifogad utredning från 1984 och som vid förnyad översyn hösten 2001 och våren 2002 ansetts vara bevaransvärda har markerats med skraffering på kartan. Dessa byggnader bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefulla svarande mot PBL 3 kap, 12 § och får inte förvanskas. De skyddas i områdesbestämmelserna genom särskilda skydds- och varsamhetsbestämmelser, rivningsförbud samt utökad lovplikt.

*Skyddsbestämmelserna* är principiella och skyddar förutom särskilda byggnader även andra värdefulla delar av miljön (se separat avsnitt!).

*Varsamhetsbestämmelserna* är inriktade på några för helhetsupplevelsen särskilt viktiga åtgärder. Trähusen längs Långgrundsgatan och skolhusen är tillsammans med Stuguskärs tegelhus ryggraden i Norrbykärs kulturmiljö och särskilt känsliga för förändring. Det är därför av stor vikt att trähusen får bibehålla den sammanhållande ljusa kulören, som i länsstyrelsens utredning angivits till NCS 1502-Y. Kulören bör omfatta såväl huvuddelarna av fasaderna som listverk, fönsterfoder och knutar.



Bostadshus och uthus vid Långgrundsgatan.



Foto: Maria Löfgren, VBM.

Uthus, bodar och båthus skall likaledes bibehålla sin ursprungliga slamfärgade faluröda kulör eller undantagsvis den ursprungligt vita kulören.

Det är önskvärt att byggnader som flyttats, t ex avträden vid Tannskärsviken, om möjligt återförs till sin ursprungliga plats.

I den viktiga helhetsbilden utgör materialen på de branta, och därmed väl synliga taken, en viktig ingrediens. Papp har ursprungligen använts som tak-täckningsmaterial på bostadshusen på Långgrundet och bör därför fortsättningsvis eftersträvas. Kulören skall vara grå eller gråsvart. De praktiska svårigheterna att åstadkomma enhetliga papptak är dock uppenbara. Befintliga plåttak kan därför istället omfärgas.

Kägelbanan inom den f d herrgårdsfastigheten är sedan 1984 byggnadsminne (AC 40) och skyddas av särskilda föreskrifter. För den f d skolbyggnaden med kyrksal och separat klockstapel har fråga om byggnadsminne väckts men avslagits.

## SKYDDSBESTÄMMELSER

För att skydda de befintliga särskilt kulturhistoriskt intressanta byggnaderna (PBL 3 kap, 12 §) och övrig kulturmiljö innehåller områdesbestämmelserna särskilda skyddsbestämmelser. Dessa omfattar hela bestämelseområdet, dvs hela Norrbyskär.

För byggnaderna är innebörden av skyddsbestämmelserna att dessa inte till sitt yttre får förvanskas eller ändras, d v s inte till utseende förändras eller byggas till. Lagstiftningen om att dessa byggnader skall underhållas så att särarten bevaras (PBL 3 kap, 13 §) preciseras här till att inriktningen skall vara bibehållande och lagning av äldre byggnadsdetaljer och -material.

Det ursprungliga förhållandet att fastigheterna på Norrbyskär inte varit avgränsade av staket, häckar eller liknande, ges här också ett skydd. En reservation finns dock för de enstaka fastigheter som ursprungligen haft någon form av avgränsning, t ex den f d herrgården, idag värdshus.

De direkt synliga lämningarna av den en gång så omfattande träindustrin på öarna är tyvärr få och därför viktiga att skydda. Lämningarna består av kajer, fundament från högbanan, pråmar, en s k timmerhäst m m; avsikten med skyddsbestämmelserna är att dessa lämningar inte utan tillstånd ska flyttas eller förvanskas.

För en helhetsupplevelse av kulturmiljön är äldre vägar, vegetation och gatubelysning av stor vikt. Av det skälet skyddas även befintliga grusvägar, främst huvudgatorna, gatornas alléer och den enkla gatubelysningen av skyddsbestämmelser.

Skyddsbestämmelserna kan utlösa krav på ersättning från berörda fastighetsägare. Dessa krav skall vara framställda inom två års tid från det att områdesbestämmelserna vunnit laga kraft.

## RIVNINGSFÖRBUD

De särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skyddas i områdesbestämmelserna också av rivningsförbud. Detta förbud kan liksom skyddsbestämmelserna utlösa ersättningskrav.

## NYA BYGGNADER:

### PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

All nybebyggelse skall enligt PBL 3 kap, 1 § placeras och utformas med hänsyn till befintliga byggnader, kulturmiljö, landskapsbild mm. Enligt samma lag skall också alla byggnaders yttre ges form och färg som är estetiskt tilltalande.

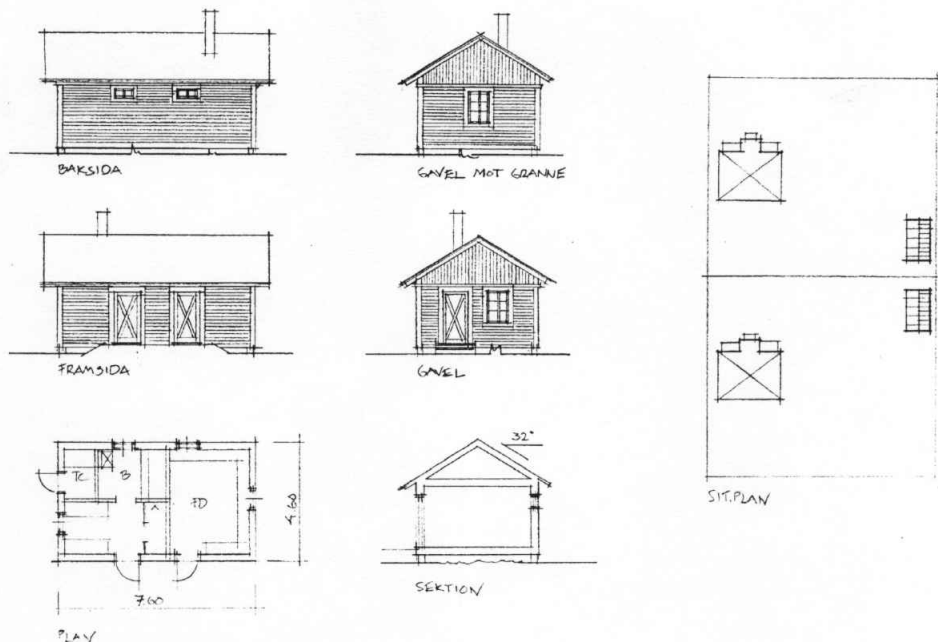
Denna generella lag preciseras i områdesbestämmelserna med några bestämmelser vad gäller kulörer och material. Museifastigheten utgör en miljö där särskilda krav bör ställas på nya byggnader. Fastigheten undantas därför från den generella material- och kulörbestämmelsen.

I den situationen att äldre byggnad behöver ersättas, kan enkelt en anpassning till befintlig kulturmiljö ske genom att ny byggnad ges en placering och utformning som i huvudsak överensstämmer med den äldre byggnaden.

För att undvika en splittrad helhet skall kompletteringsbyggnad till bostadshus placeras och utformas enligt följande skiss.

-43-

### BESKRIVNING



Norrbyuskär. Kompletteringsbyggnad.

SBK/PF 020430.

### UTÖKAD LOVPLIKT

För att få en dialog mellan fastighetsägare och kommun till stånd är en utökad lovplikt angelägen. Denna följer upp de angivna varsamhets- och skyddsbestämmelserna vad gäller de viktigaste byggnadernas utseende, men innebär också prövning av åtgärder på övriga byggnader.

Då skyddsbestämmelserna också omfattar vissa åtgärder på allmänna platser utökas lovprövningen till att även omfatta skyltning, belysning, anläggning av nya vägar eller stigar, schaktningar eller fyllningar samt fällning av träd som ingår i någon av långgatornas alléer.

### VATTEN OCH AVLOPP

Fastighetsägarna är idag genom avtal anslutna till kommunens vattennät i Norrbyn medan avloppsanläggningarna är enskilda. Nybyggande på Norrbyuskär innebär lokalisering utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. För enskilda avloppsanläggningar skall tillstånd sökas hos Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, juni 2002

Plan och Bygglov

Reviderad september 2002

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg  
Arkitekt

### Bilagor:

1. Norrbyuskär, kulturhistorisk utredning. Länsstyrelsen 3/84.
2. Utvecklingsplan för Norrbyuskär. Umeå kommun 2000.



## UTLÅTANDE 020902

### Områdesbestämmelser för fastigheten **Norrbyn 4:143 m fl** inom **NORRBYSKÄR** i Umeå kommun

Förslaget till områdesbestämmelser har under tiden 1 juli t.o.m. 19 augusti 2002 varit utställt i Umeå, Hörnefors och på Norrbyuskär. Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt genom annons i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 24 juni 2002. Länsstyrelsen, berörda sakägare samt berörda statliga och kommunala instanser har per brev informerats om utställningen.

Synpunkter inkomna under samrådstitiden har redovisats i samrådsredogörelsen. Under utställningstiden har nedanstående skriftliga synpunkter inkommit.

**Länsstyrelsen** anser att det föreslagna bebyggelseområdet på Tannskär berör stora delar av det värdefulla lövskogsbeståndet. Då inga bärande och godtagbara skäl presenterats för ett hävande av strandskyddet är man i en kommande detaljplan inte beredd att medverka till detta. Förutsättningarna för säkerhetshöjande åtgärder i befintliga kajmiljöer kan vara av intresse för Länsstyrelsens samlade bedömning.

Motiven till varför länsstyrelsens eget förslag till exploatering på östra Trutällan har avvisats bör också redovisas.

Vad gäller ny bebyggelse i Tannskärsviken kan Länsstyrelsen överväga att medverka till hävandet av strandskyddet om intrånget är ringa och allmänheten ges tillträde till delar av området.

*Kommentar: Skälen för Umeå kommun att föreslå en viss del fritidsbebyggelse på Norrbyuskär är att delfinansiera upprustning, städning och förstärkning av infrastruktur; kajer skall återuppbyggas, småbåtshamn skall anläggas och färjan skall ges ett bättre passagerarunderlag.*

*Under den långa process som föregått utställningshandlingarna har flera tänkbara områden på Norrbyuskär diskuterats och prövats för nybebyggelse. Inget av dessa föreslagna områden skulle undgått en prövning av strandskyddet i efterföljande detaljplan.*

*En övervägande del av remissinstanser och sakägare har ansett att en nyexploatering med konventionella fritidshus lämpligast sker på Tannskär.*

*Argumenten emot övriga föreslagna områden har varit att inte försvåra KFUM:s verksamhet (norra Stengrundet), att området får för liten exploatering (Per-Ivarsgrundet) eller att bostadsfastigheter störs (Kalmarn).*

*Mot en exploatering av södra Tannskär talar tänkbara störningar av växt- och djurliv, ett värdefullt trädbestånd samt ianspråktagande av ett viktigt rekreationsområde. Följaktligen har också Umeå Fritid (i samrådet) och Länsstyrelsen vänt sig emot detta. Lillskärs Båthamnsförening anser att den tänkta exploateringen kommer att störa medlemmarnas rekreation mm.*

*För södra Tannskär talar det fina läget, vid ostörd naturlig vik mot söder, och samstämmigheten i samrådet.*

*Länsstyrelsens förslag, att uppföra sommarbostäder i en byggnad på östra Truthällan, en historisk association till det fd hyvleriet på samma plats, skulle kunna vara en intressant idé för ett alternativt sommarboende i lägenhet eller radhus. I dagsläget överensstämmer dock inte idén med kommunens intentioner att tillskapa markområden för försäljning av tomter för friliggande fritidshus. Av kostnadsskäl bör dessa tomter omfatta en grupp om 15-20, dvs den storleksordning som illustrerats på plankartan; en storlek som är omöjlig på Truthällan.*

**KFUM Norrbyskär** framför ett stort tack för att kommunen lyssnat på föreningens och andras synpunkter på planen. Samtidigt redovisar man att man vill bygga en planerad lägerby på fastigheten 4:143, att regler för takbeläggningar och snickerikulörer ej negativt ska påverka den karaktäristiska enhetligheten, att bebyggelse inte bör få komma till stånd inom BV-området på Långgrundet utan hellre på Tannskär och i Tannskärsviken, samt att planen möjliggör en servicebyggnad vid den tänkta stugbyn på södra Stuguskär.

*Kommentar: Områdesbestämmelserna ger möjlighet till nya byggnader och kompletteringsbyggnader inom KFUM:s fastigheter. Vad gäller anläggandet av lägerby utanför den egna fastigheten, måste denna idé prövas på sedvanligt sätt.*

*Varsamhetsbestämmelserna om fasad- och takmaterial samt kulörer syftar just till att skydda den riksintressanta miljön. Att återge byggnaderna dess ursprungsutseende är ett långsiktigt mål till vilket bestämmelserna anpassas. Ett byte av taktäckning till enhellig och ursprunglig typ, kan inte ske utan ett gemensamt agerande av fastighetsägarna.*

*Att utöka bebyggelsen ytterligare på Tannskär och i Tannskärsviken skulle medföra ett totalt och olämpligt ianspråktagande av området.*

*Områdesbestämmelserna utesluter inte uppförandet av en servicebyggnad på södra Stuguskär.*

**Norrbyskärs Samfällighetsförening** framför i fråga om bebyggelse på Långgrundet samt om material- och kulörfrågan likvärdiga synpunkter som KFUM, men med distinktionen att den östra raden på Långgrundskajen måste utgå och att huvudbyggnaderna inom Qk-området skall ha korrugerade plåttak i ljusgrå kulör.

Vidare anser föreningen att befintliga häckar skall kunna behållas som insynskydd, att genomförandefrågorna ägnas omsorg och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas senast i detaljplaneskedet.

*Kommentar: Skyddsbestämmelserna, där fastigheters avgränsning nämns, har liksom områdesbestämmelserna som helhet ingen retroaktiv verkan. I övrigt: se under KFUM och fastighetsägaren 4:27!*

**Stiftelsen Mo Ångsåg** har identiska synpunkter som KFUM men vill också att områdesbestämmelserna möjliggör återskapandet av en miljö år 1924 på en tomtsträcka på Långgrundet.

*Kommentar: Områdesbestämmelserna motverkar inte återskapandet av ursprungliga miljöer på Norrbyskär, men kan inte heller garantera något genomförande. Frågorna bör kunna besvaras i bygglovskedet.*

**Västerbottens Museum** pekar på att två uthus på Långgrundet och ett "lusthus" på Blågrundet inte markerats som särskilt värdefulla. Vidare anser man att bestämmelsetexten under *Placering* inte är anpassad till museifastigheten, att en 100 meter lång sträcka på södra Stuguskär skall undantas från bebyggelse och att värdet av prämarna understrykes. Slutligen önskar man ett påpekande i beskrivningen om att gamla dass vid Tannskärsviken återförs till ursprungsplaceringen.

*Kommentar: Efter samråd med museet markeras ytterligare två särskilt värdefulla byggnader (uthus 4:43 samt lusthus öster om 4:135). Bestämmelsetexten om ny byggnads material och kulörer, om bostadshusens kulörer och skyddsbestämmelsen om flyttning ändras i enlighet med museets förslag. Vidare markeras befintliga prämar på plankartan och ett påpekande om flyttning av de gamla fd avträdena görs i beskrivningen.*

*Museets förslag att skapa en 100 meter lång restaurerad kaj på södra Stuguskär, är en lovvärd idé som inte motsäges av områdesbestämmelserna.*

**Kommunala handikapprådet** hänvisar till sitt tidigare svar i samrådsskedet.

**Samhällsbyggnadskontoret, Gata och Park**, vars synpunkter i samrådsskedet ingick i skrivelsen från Mark- och exploatering, har i ett separat yttrande påpekat att bebyggelsen på Tannskär bör utformas så att den värdefulla naturen och de viktiga områdena för friluftsliv bibehålles.

*Kommentar: Synpunkterna får beaktas i ett framtida detaljplaneskede.*

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** tillstyrker förslaget.

**Stadsledningskontoret, Mark- och Exploatering**, efterlyser ett förtydligande av markanvändningen inom område BV: enskilt ägande av stugor skall också medges.

*Kommentar: Byggnaders eller fastigheters ägandeform kan inte regleras med områdesbestämmelser. Bestämmelsetexten för område BV medger således olika upplåtelseformer, allmänna som privata. Den faktiska innebörden av texten är förklarad i den beskrivning som tillhör områdesbestämmelserna.*

**Vägverket** och **ULTRA** har inga invändningar.

**Anders och Carin Pilebro**, ägare till **fastigheten 4:15** på Stuguskär, är frågande till kommunens hållning att turism ekonomiskt skall bäras av markförsäljning och undrar om detta också kommer att gälla satsningar på Bräntberget och Gammlia. Man är också tveksamma till den föreslagna typen av tät fritidsbebyggelse, som man menar inte hör hemma i en norrländsk tradition, och anser det vara djupt olyckligt om den föreslagna bebyggelsen längs långgrundskajen blir verklighet.

Vidare undrar man över hur tillgängligheten löses om nya avstyckningar görs vid den nya hamnen. Båtplatser måste också finnas t ex i Norrbyn. Avslut-

ningsvis är man rädd för att exploateringsivern suddar ut det unika med Norrbyskär.

*Kommentar: Tillgänglighet till eventuella kajbyggnader får ske via nyanlagd stig eller med båt. Båtplatser utanför planområdet får utredas i samband med detaljplaneläggning. I övrigt: se Länsstyrelsen, 4:27 och 4:33!*

Delägaren till **fastigheten 4:16** på Stuguskär, **Håkan Hellqvist**, anser att ärendet ytterligare bör arbetas igenom då underlaget är bristfälligt, samråd inte skett i lämplig omfattning och då utställningen (på Norrbyskär) inte angivit utställningstid och yttrandeadress. Han anser att en komplett MKB bör utarbetas liksom en genomförandebeskrivning.

*Kommentar: Upprättandet av områdesbestämmelserna har föregåtts av framtagande av en Utvecklingsplan för Norrbyskär. Förslaget till områdesbestämmelser har därefter passerat två samråd med tillhörande offentliga möten. Utställningen har kungjorts efter gängse rutiner (se inledningen!) och har visats parallellt på tre orter under sex veckor, dvs under osedvanligt lång tid.*

*Det bör observeras att omfattningen av handlingar är mindre för områdesbestämmelser än för detaljplaner. MKB och genomförandebeskrivning tillhör de handlingar som i regel inte bifogas områdesbestämmelser.*

*Det är Samhällsbyggnadskontorets åsikt att ärendet handlagts korrekt enligt gällande praxis.*

**Eva Bålfors** och **Karl Franklin**, ägare till **fastigheten 4:27** (hus 7), motsätter sig starkt utökningen av bebyggelse längs kajen. Man anser att en båthamn vid iordningställd kaj samt promenadstråk ökar attraktiviteten, men att stugor minskar den. Den genuina miljön påverkas för mycket, utsikten försvinner och störningarna ökar. Bålfors/Franklin föreslår istället en utökad bebyggelse på norra Tannskär.

*Kommentar: Utökningen av området för bebyggelse längs långgrundskajen har gjorts för att kompensera borttagandet av andra exploateringsområden och för att rymma tillräckligt antal båtplatser. De tänkta byggnaderna är av planbestämmelserna begränsade i storlek och volym och avståndet till byggnaderna längs Långgrundsgatan blir minst 100 meter. Samhällsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att den tänkta nyexploateringen medför oacceptabla störningar för fastighetsägarna eller gör för stor åverkan på kulturmiljön.*

**Gunnel Ögren**, delägare av **fastigheten 4:29** (hus 9), ifrågasätter exploateringen av Norrbyskär och ser hellre att ön består som den kulturö den är. Hon är rädd för att båtplatserna försvinner och att en ökad turism rubbar friden nedanför Långgatan. En lösning skulle vara att bygga alla stugor på Tannskär.

*Kommentar: I kommunens syfte med områdesbestämmelserna ingår både att genom ökad turism utveckla ön samtidigt som den värdefulla kulturmiljön skall skyddas. I utställningsomgången av områdesbestämmelserna har området längs långgrundskajen utvidgats bl a med tanke på båtplatser för fastighetsägare - en eventuell detaljplan får reglera detta mer detaljerat. (Se även under KFUM och fastigheten 4:27!).*

**Per Olofsson**, delägare till **fastigheten 4:33** (hus 12), anser att bevarandesyftet återkalleligt motverkas av fritidshusbebyggelsen. Om ändå nybebyggelse är

nödvändig, bör den begränsas till de områden som är minst belastade ur turist-synpunkt och minst förknippade med den kulturhistoriska miljön: Kalmarn, norra Stengrundet, södra Blågrundet och Per-Ivarsgrundet.

*Kommentar: Se 4:27, 4:29 samt Gunnel Olofsson!*

**Gunnel Olofsson**, boende på fastigheten 4:33 (hus 12), anser att nybyggnation av fritidshus på Långgrundet är olämplig, då denna del av Norrbyskär redan är hårt belastad. Hon föreslår istället att östra Stuguskär, Per-Ivarsgrundet och Blågrundet undersöks för eventuell exploatering. Olofsson ifrågasätter också besökarens intresse av öns utbyggnad, om intresse för husköp finns och om parkeringsmöjligheterna på fastlandet.

*Kommentar: De områden som Olofsson föreslår har under hand diskuterats för exploatering. Blågrundet och östra Stuguskär avfördes av bl a naturmiljöskäl i utvecklingsplanen (antagen 11 april 2000 av kommunstyrelsens planeringsutskott), Kalmarn och Per-Ivarsgrundet avfördes av byggnadsnämnden (beslut BN 26 juni 2000) och norra Stengrundet ströks efter det första samrådet (beslut BN 17 juni 2002).*

*Prövning av byggnation på kajen sker i samband med en eventuell detaljplans upprättande. Försäljning av tomter såväl som byggande av stugor kan säkerligen inte genomföras utan privatpersoners intresse.*

*I övrigt: se 4:27!*

**Staffan och Marianne Flordh**, ägare till fastigheten 4:38 (hus 16), ansluter sig till Samfällighetsföreningens yttrande. Man vill särskilt påpeka att papptak är av nackdel ur brandsäkerhetsaspekt och påpekar också behovet av en badplats.

*Kommentar: Brandsäkerheten får beaktas i bygglovskedet där också anläggandet av en badplats kan prövas. I övrigt se under Samfällighetsföreningen!*

**Eva och Maria Nordlund**, ägare till fastigheten 4:39 (hus 17), samt **Lisa Nordlund, Ingvor Sahlin, Torbjörn Nordlund, Daniel Alexandersson** och **Tobias Johansson**, boende i samma fastighet, anser hamn och uthyrningsstugor på södra Stuguskär och båthus mot fastlandssidan vara en god idé, men vill att man avvaktar med bebyggelse av Långgrundet.

Vad gäller områdena B och B<sub>1</sub> är man tvivlande till intresset för tomter då tillgängligheten är dålig, men anser att södra Tannskär är mest lämpat för ändamålet. Vidare önskar man sig en ö som rensats på sly och ger turister och boende vattenvyer, men önskar avskildhet och tystnad för de boende. En väg/bro mellan museet/hus nr 1 och KFUM för motorfordon skulle förbättra situationen.

*Kommentar: Inget i områdesbestämmelserna motsäger de angivna önskemålen. Vad gäller bebyggelse eller ej på Långgrundet: se KFUM m fl!*

**Lillskärs Båthamnsförening** och **Vattenföreningen 11 öar** menar i en gemensam skrivelse att föreslagen exploatering på Tannskär och i Tannskärsviken alltför starkt påverkar medlemmarnas närmiljö, fiskevatten, strövområde mm. Man ställer sig frågande till hur naturmiljö, tekniska anläggningar och naturreservatet Snöanskärgården påverkas av den tänkta etableringen. Man me-

nar också att exploateringarna kan medföra krav på ytterligare båtplatser i Norrbyn.

Föreningarna vänder sig också emot att man inte givits möjlighet att delta i hittillsvarande planering och emotser ett deltagande i det fortsatta planarbetet. Man önskar också en konsekvensanalys som innefattar de båda föreningarnas intressen.

Slutligen ställer föreningarna frågan om vad "undantas från rivningsförbud..." betyder för de mindre byggnaderna vid Tannskärsviken.

*Kommentar: Genom samrådsförfarandet har föreningarna fått kännedom om planprocessen och inkommit med två yttranden. Samhällsbyggnadskontoret anser att planprocessen därmed fungerat som avsett.*

*De tekniska anläggningarnas status har berörts i utvecklingsplanen och i beskrivningen, men får utredas vidare i ett eventuellt detaljplaneskede. Detta gäller även eventuella behov av fler båtplatser.*

*Påverkan på Snöanskärgårdens natur- och kulturmiljövärden bedöms inte bli allvarliga. I övrigt: se under Länsstyrelsen och 4:16!*

*De små byggnaderna vid Tannskärsviken har efter förnyad bedömning inte ansetts kunna ingå i de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som avses i PBL §3:12. Detta innebär att de ej omfattas av rivningsförbudet eller övriga riktade bestämmelser. Fastighetsägaren kan alltså medges lov att riva eller flytta sin byggnad.*

#### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

I enlighet med ovanstående resonemang revideras en bestämmelse under *Placering, utformning*, en varsamhetsbestämmelse samt också en skyddsbestämmelse. På plankartan markeras lägen för befintliga prämar samt ytterligare två mindre särskilt värdefulla byggnader. Utöver motsvarande ändringar i beskrivningen, samt införandet av en passus om önskad flyttning av några mindre byggnader från Tannskärsviken, bibehålles förslaget i övrigt oförändrat.

*Länsstyrelsen, KFUM, Lillskärs båthamnsförening/Vattenföreningen 11 är, Samfällighetsföreningen, Stiftelsen Mo Ångsåg, Anders och Carin Pilebro, Eva Bålfors/Karl Franklin, Håkan Hellqvist, Per Olofsson, Gunnel Olofson, Gunnel Ögren samt Staffan och Marianne Flordh har inte i alla avseenden fått sina synpunkter tillgodosedda.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 1 september 2002  
Plan och Bygglov



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Arkitekt



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Områdesbestämmelser för Norrbyn 4:143 m fl inom **NORRBYSKÄR** i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till områdesbestämmelser för Norrbyuskär har under år 2000 varit föremål för samråd. Efter beslut av byggnadsnämnden den 18 mars 2002 har ett omarbetat förslag, bl a med två alternativa exploateringsområden, distribuerats för ett förnyat samråd under tiden 6 maj t.o.m. 24 maj 2002. Den 15 maj har ett offentligt samrådsmöte hållits i Umeå. Berörda statliga och kommunala instanser samt sakägare har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

**Länsstyrelsen** accepterar såväl den föreslagna exploateringen söder om färjeläget som det mot söder utvidgade området längs långgrundskajen, men anser att illustrationen i beskrivningen bör revideras.

Det föreslagna nybyggnadsområdet på Stengrundet anser man olämpligt och ser bl a pga det rörliga friluftslivets behov skäl att fortsättningsvis hävda strandskyddet.

Då Tannskär tidigare varit exploaterat finner Länsstyrelsen skäl att pröva en ny exploatering och strandskyddet i en detaljplan. Man är dock kritisk till den föreslagna privatiseringen av den västra stranden och förordar bebyggelse endast i samma läge som den tidigare hyvleribyggnaden, en större långsmal byggnad på östra Truthällan. Med höga naturvärden och bra förutsättningar för det rörliga friluftslivet även på Tannskär är fortsatt tillgänglighet till kajer och stränder viktig.

För museifastigheten efterlyser man gestaltningsmässiga riktlinjer för det pågående förändringsarbetet. Slutligen påpekas att långgatornas alléer är i dåligt skick.

*Kommentar: Då samrådet med tydlig majoritet förordar alternativ 2, Tannskär, som nytt exploateringsområde avförs alternativ 1, Stengrundet, från den fortsatta hanteringen. Tannskär bibehålles, men med möjlighet till bebyggelse endast på den södra delen. En bebyggelse i det läge som Länsstyrelsen föreslagit bedöms inte stämma med kommunens avsikt att erbjuda attraktiva och lätt försålda tomtlägen.*

*BV-områdena bibehålles men illustrationen revideras.*

*Framtida bebyggelse på museifastigheten kan enligt planförslaget vara möjlig efter särskild prövning. Den idag pågående byggnationen utförs efter genomförd lovprövning.*

*Vad gäller alléerna har vårdande åtgärder vidtagits.*

**Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU**, tillstyrker förslaget till områdesbestämmelser, undantar norra Stengrundet från exploatering, men vill öka exploateringen på Tannskär.

Man betonar att områdesbestämmelserna inte i sig skapar några bygggrätter utan att detaljplan måste upprättas innan bygglov kan beviljas inom exploateringsområdena.

*Kommentar: Stengrundet avförs men exploateringen på Tannskär utökas med ett område i Tannskärsviken*

**Hörnefors kommunalnämnd** anser att en exploatering av både norra Stengrundet och västra Tannskär, utöver Stuguskär-Långgrundet, är förenligt med både miljöhänsyn, hänsyn till befintlig bebyggelse och verksamheterna på Norrbyskär. Man är tveksam till den begränsade bygggrätten om 50 m<sup>2</sup> vid Stuguskär-Långgrundet men ser som helhet positivt på det aktuella planförslaget. Slutligen påpekar man att även vägfrågan genom Norrbyn måste bevakas.

*Kommentar: Byggnadsnämndens avsikt har varit att visa på alternativa områden för exploatering, där alternativ 1, Stengrundet, avförs efter detta samråd (se under Länsstyrelsen!). Storleken på bygggrätterna kvarstår.*

**KFUM Norrbyskär** anser att förslagets *Alternativ 1* medför stora inskränkningar i KFUM:s möjligheter att fortsätta befintlig verksamhet på Stengrundet. Utbyggnadsplanerna innebär att KFUM:s överlevnad på Norrbyskär äventyras. Man menar att nyttjanderätten till Stengrundet är en förutsättning för verksamheten och att föreliggande förslags upphovsmän inte känner till omfattningen och betydelsen av denna verksamhet. Man pekar också på att KFUM är en av kommundelens största arbetsgivare.

KFUM anser att planförslaget inte heller tar hänsyn till de utbyggnads- och utvecklingsplaner KFUM presenterat och inte heller visar på att båthamnen rymmer både besökande och bofasta.

KFUM ifrågasätter också om samråd kan genomföras då den bro som förutsättes för exploateringen på Stengrundet inte är redovisad på kartan. Man anser att det är en allvarlig brist.

Nyexploatering för fritidshus anser man kan ske i Tannskärsviken och västerut, men inte på Truthällan. En koncentration i nämnda lägen och inom det föreslagna området på södra Stuguskär bör vara de enda nya bebyggelseområdena, dvs ny bebyggelse på Långgrundet bör inte komma till stånd.

Slutligen anser man att en servicebyggnad i den blivande båthamnen bör ligga på södra Stuguskär.

*Kommentar: Den föreslagna exploateringen av Stengrundet motverkar de utvecklingsplaner KFUM tidigare presenterat. Samrådet har visat en klar majoritet för exploatering av Tannskär och alternativet Stengrundet avförs således. Det tidigare föreslagna området för småbåtshamn har i föreliggande planförslag fördubblats och är nu 420 meter långt på Långgrundet. Till detta kommer*

*möjligheten att även på Stuguskärssidan skapa motsvarande platser. Totalt torde dessa ytor ge tillräcklig plats för både fastighetsägare och gäster. Områdesbestämmelserna ger ingen egentlig byggrätt inom avsatta B-områden utan visar endast på möjligheten; byggrätten prövas i detaljplaneskedet.*

*Det är dock kommunens uppfattning att ett visst antal mindre byggnader ska kunna uppföras längs kajen på Långgrundet.*

*I den tidigare samrådsredogörelsen som skickats till samtliga sakägare är en ny bro mellan Långgrundet och Stengrundet omnämnd. Områdesbestämmelsernas karta har dock inte den detaljeringsgraden att framtida broar illustreras. En eventuell illustration i beskrivningen hade med säkerhet innehållit även en bro.*

*Läget på en eventuell servicebyggnad kan avgöras i samband med eventuellt upprättande av detaljplan.*

*I övrigt: se under Länsstyrelsen!*

**Norrbyskärs samfällighetsförening** anser att några av de förändringar som nu gjorts i planen är mycket besvärande. Det föreslagna bebyggelseområdet på Långgrundet, som nu utvidgats till det dubbla, är man avvisande till. Likaså protesterar man mot de båda föreslagna bebyggelsealternativen norra Stengrundet och Tannskär. Istället föreslår man att idén med bebyggelse vid Tannskärsviken återupptas samt att övrig ny bebyggelse på Tannskär utgår ifrån denna vik och sker i de södra delarna.

Vidare anser föreningen att varsamhetsbestämmelsen om papptak samt krav på vita lister och knutbrädor skall lättas upp, att genomförandefrågorna skall behandlas och att en småbåtshamn bör ligga på Kalmarn.

*Kommentar: Vad gäller bebyggelse längs långgrundskajen är avsikten att skapa möjlighet till uppförande av ett mindre antal byggnader med begränsad storlek. Prövningen av byggrätt sker dock i samband med upprättande av detaljplan. Se även under KFUM!.*

*Varsamhetsbestämmelserna förmedlar en strävan efter bibehållande av byggnadernas ursprungliga utseende. Fasaderna och de branta taken utgör dominerande och väl synliga delar av husens karaktär och materialfrågan och kulörer blir således viktiga för helhetsupplevelsen.*

*En framtida enhetlighet bör eftersträvas men svårigheter att återge bostadshusen papptak kan inses. Bestämmelserna nyanseras således vad gäller takmaterial och kulörer.*

*Genomförandefrågorna har till vissa delar behandlats i utvecklingsplanen och får vidareutvecklas i eventuella framtida detaljplaner. I utvecklingsplanen har också frågan om lokalisering av hamnen behandlats.*

**Stiftelsen Mo Ångsåg** har ifråga om båtplatser, nyexploateringar, bro till Stengrundet och servicebyggnad åsikter identiska med KFUM. Synpunkter på takbeläggning och fasadkulörer sammanfaller med samfällighetsföreningens. Därutöver önskar stiftelsen att områdesbestämmelserna möjliggör ett nytt projekt, "Återskapande av Norrbyskär 1924". Detta projekt innebär återskapande av

potatisland, trädgård, högbana, brädgård och kaj på längden av en tomt längs långgrundsgatan.

*Kommentar: Områdesbestämmelserna reglerar inte anläggandet av trädgårdar etc men skyddar lämningar av kulturmiljövärde. Förändringar av dessa, kajer etc, får prövas i sedvanlig ordning.*

*I övrigt: se under Länsstyrelsen, Samfällighetsföreningen och KFUM!*

**Lillskärs Båthamnsförening** i Norrbyn anser i ett yttrande, som ankom den 7 juni, att det är underligt att föreningen inte ansetts som berörda och erhållit samrådshandlingar. De anser att lokalisering av bebyggelse till norra delen av Tannskär skulle "privatisera" Truthällan och utestänga båtägarna från den populära och unika naturhamnen vid Kolhussundet. Man pekar istället på norra Stengrundet och Blågrundet söder om KFUM som lämpliga exploateringsområden. Slutligen påpekar man att det är ont om båtplatser på fastlandet.

*Kommentar: Den krets utöver sakägare som delges handlingar för plansamråd bör omfatta särskilt berörda företag, föreningar etc. Kännedom om Båthamnsföreningen har saknats men den kan nu inbegripas i den fortsatta planprocessen.*

*Frågan om båtplatser på fastlandet kan inte behandlas i de aktuella områdesbestämmelserna. I övrigt: se under Länsstyrelsen, KFUM m.fl!*

**Brandförsvaret** har synpunkter på förebyggande brandskyddsåtgärder.

*Kommentar: Synpunkterna får beaktas i ett eventuellt detaljplaneskede.*

**Mark- och exploatering** gör bedömningen att av de föreslagna alternativen till bebyggelseområden är inget invändningsfritt, men Tannskär fördelaktigare ur exploateringssynpunkt och kanske möjligt att kombinera med tidigare utbyggnadsplaner för Tannskärsviken. Som alternativ till föreslagna exploateringsområden föreslår man Kalmarn eller en förlängning av bebyggelseområdet längs Långgrundskajen.

Vidare anser man att kommunens ersättningskyldighet pga skyddsbestämmelserna måste utredas innan planen antages. Kanske skulle risken för ersättningskyldighet minska om antalet sk 3:12-byggnader reducerades.

*Kommentar: Kalmarn har i ett tidigare skede avförts som möjligt exploateringsområde. En ännu längre förlängning av bebyggelseområdet längs långgrundskajen förefaller av övriga samrådssvar inte vara en framkomlig väg. Efter förnyad inventering av byggnaderna på Norrbyskär reduceras antalet sk 3:12-byggnader vid Tannskärsviken. Det är, som nämnts i beskrivningen, Plan och bygglovs åsikt att skyddsbestämmelserna inte kommer att medföra ersättningskyldighet. Saken kan dock utredas vidare innan antagandet.*

**Miljö- och hälsoskydd** anser att hänsyn skall tas till de höga naturvärdena och friluftslivets intressen. Därför menar man att bebyggelsen på Norrbyskär inte bör förtätas och föreslår att B-områdena utgår. Man hänvisar också till tidigare samrådsyttrande.

*Kommentar: Miljö- och hälsoskydds synpunkter om nollexploatering för fritidshus är inte förenliga med kommunens utvecklingsplan för Norrbyskär.*

**ULTRA** hänvisar till tidigare samrådsyttrande.

**Umeå Energi** har inga erinringar utöver att en ökad exploatering kräver fler nätstationer.

**Umeå Fritid** anser att en exploatering av Tannskär hamnar i stark konflikt med det rörliga friluftslivet medan en exploatering av Stengrundet kan skapa konflikt med KFUM:s lägerverksamhet. Därför menar man att bebyggelse på Norrbyskär bör koncentreras till Långgrundets kaj, vars bebyggelseområde kan utökas söderut. Även en förtätning i Tannskärsviken anser man möjlig.

*Kommentar: En ytterligare utökning av bebyggelseområdet längs långgrundskajen är inte motiverat av hamnändamål. Samrådsvaren visar också att varken Samfällighetsföreningen, KFUM eller Stiftelsen Mo Ångsäg är positiva till nuvarande redan utökade bebyggelseområde.*

**Umeå Kultur** anser att det är värdefullt att tillvarata den kulturhistoriska bebyggelsen samtidigt som ön bör ges förutsättningar för fortsatt utveckling.

**Västerbottens Museum AB** anser bestämmelserna i huvudsak vara tillfredsställande. Beträffande nya bebyggelseområden hänvisar man till förra remissvaret, men ser också gärna att 100 meter ursprunglig kaj sparas på Stuguskärssidan.

Vissa korrigeringar av de sk 3:12-byggnaderna bör göras och de värdefulla byggnaderna bör markeras tydligare på kartan.

Vidare anser man att högre krav ska ställas på byggnader som ersätter äldre byggnader och att fler förebilder och mer information ska skapas i frågan om kompletteringsbyggnader.

Vad gäller takmaterial och färgsättning av befintliga och nya byggnader har museet detaljerade synpunkter där enhetlighet och ursprunglighet är viktiga förutsättningar.

*Kommentar: Under "Placering, utformning..." ändras första bestämmelsens "...i huvudsak..." till "...som så långt möjligt överensstämmer med den äldre byggnaden."*

*Förebilder för kompletteringsbyggnader kan utarbetas inför lovprövning.*

*Under "Placering, utformning etc" och "Varsamhetsbestämmelser" ändras och preciseras text om takmaterial och kulörer.*

*I övrigt: se under Samfällighetsföreningen och Mark och exploatering!*

**Eva Bålfors** och **Karl Franklin**, ägare till 4:27 (hus 7), motsätter sig av kulturmiljö- och störningsskäl den föreslagna bebyggelsen och förlängningen av bebyggelseområdet längs långgrundskajen. Av de två föreslagna alternativen för stugtomter förordar man Tannskär, men med en ökad exploatering, som inte konkurrerar med befintliga bosättningar eller verksamheter på ön.

*Kommentar: Förlängningen av bebyggelseområdet längs kajen har huvudsakligen tillkommit för att en tillräckligt stor hamn skall rymmas. Frågan om byggrätter prövas i eventuell framtida detaljplan.*

*I övrigt: se under Länsstyrelsen, KFUM och Samfällighetsföreningen!*

**Jan-Erik Hällgren**, delägare till 4:24 (hus 4), anser att det finns utrymme för fler fritidshus och aktiviteter på Norrbyskär. Han anser att föreslaget område för uthyringsstugor mm på södra Stuguskär är bra, men önskar inte bebyggelse på Långgrundet längre än till hus nr 4, och inte i två rader. Han anser också att det är olämpligt med en småbåtshamn i föreslaget läge då nödvändiga muddringar kommer att bli kostsamma.

Hällgren anser också att Stengrundet av naturskäl och pga KFUM:s nyttjande är olämpligt att exploatera, och förordar istället Tannskär, som han anser rymmer ytterligare exploateringar utöver de föreslagna.

Vidare anser han att området närmast befintliga hus på Blågrundet och östra delen av Stuguskär är ytterligare möjliga exploateringsområden.

*Kommentar: Frågan om möjliga bebyggelseområden liksom lokaliseringen av småbåtshamn har utretts under arbetet med utvecklingsplanen. I övrigt: se under Länsstyrelsen, KFUM och Samfällighetsföreningen!*

**Rune Nord**, delägare till 4:32 (hus 11), har synpunkter på kompletteringsbyggnadernas utformning om de skall vara förråd/uthus, som han anser ska vara uthus av den ursprungliga modellen men förminskade.

*Kommentar: Plan och bygglov delar inte Nords syn på utformning av kompletteringsbyggnader. Ett antikvariskt återuppförande av de äldre ursprungliga byggnaderna skulle ur många aspekter vara att föredra, men kan svårtligen krävas. Ett uppförande av ursprungliga kompletteringsbyggnader i mindre skala, "förminskning", för lätt tankarna till någon typ av område för barn, vilket inte kan vara avsikten inom ett område med skyddad kulturmiljö.*

**Umeå Företagscentra, Umeå Hamn, UMEVA och Vägverket** har inga erinringar.

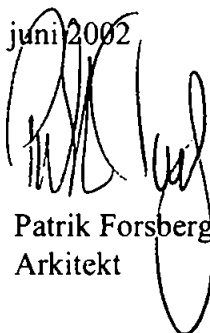
## SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

I enlighet med ovanstående resonemang stryks *Alternativ 1, Stengrundet*, som nytt exploateringsområde. *Alternativet 2, Tannskär*, bibehålles men med förändrad omfattning. Områdena vid den tilltänkta båthamnen bibehålles oförändrade, men illustrationen revideras. De mindre byggnaderna vid Tannskärsviken undantas från rivningsförbudet och bestämmelsernas text om takmaterial och kulörer ändras.

Länsstyrelsens, KFUM:s, Stiftelsen Mo Ångsågs, Samfällighetsföreningens, Miljö- och hälsoskydds, Umeå Fritids, Västerbottens museums, Eva Bålfors/ Karl Franklins, Jan-Erik Hällgrens och Rune Nord's synpunkter har inte i alla avseenden kunna tillgodoses.

STADSBYGGNADSKONTORET, juni 2002  
Plan och Bygglov

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Patrik Forsberg  
Arkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 03/181  
Dnr: 03/353

---

Handläggare:  
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2003-11-04

---

Registrering av åtgärder:  
NORRBYN 4:143 m fl, NORRBYSKÄR  
Områdesbestämmelser

---

Information:  
Registerkarta: 200 00, 200 10

Berörda fastigheter:  
NORRBYN 4:2-47  
NORRBYN 4:122- 137  
NORRBYN 4:143

---

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-06-10	BD	Beslutsdatum
2003-06-10	LK	Laga kraft
2003-11-04	PB	Inlagd i ACM