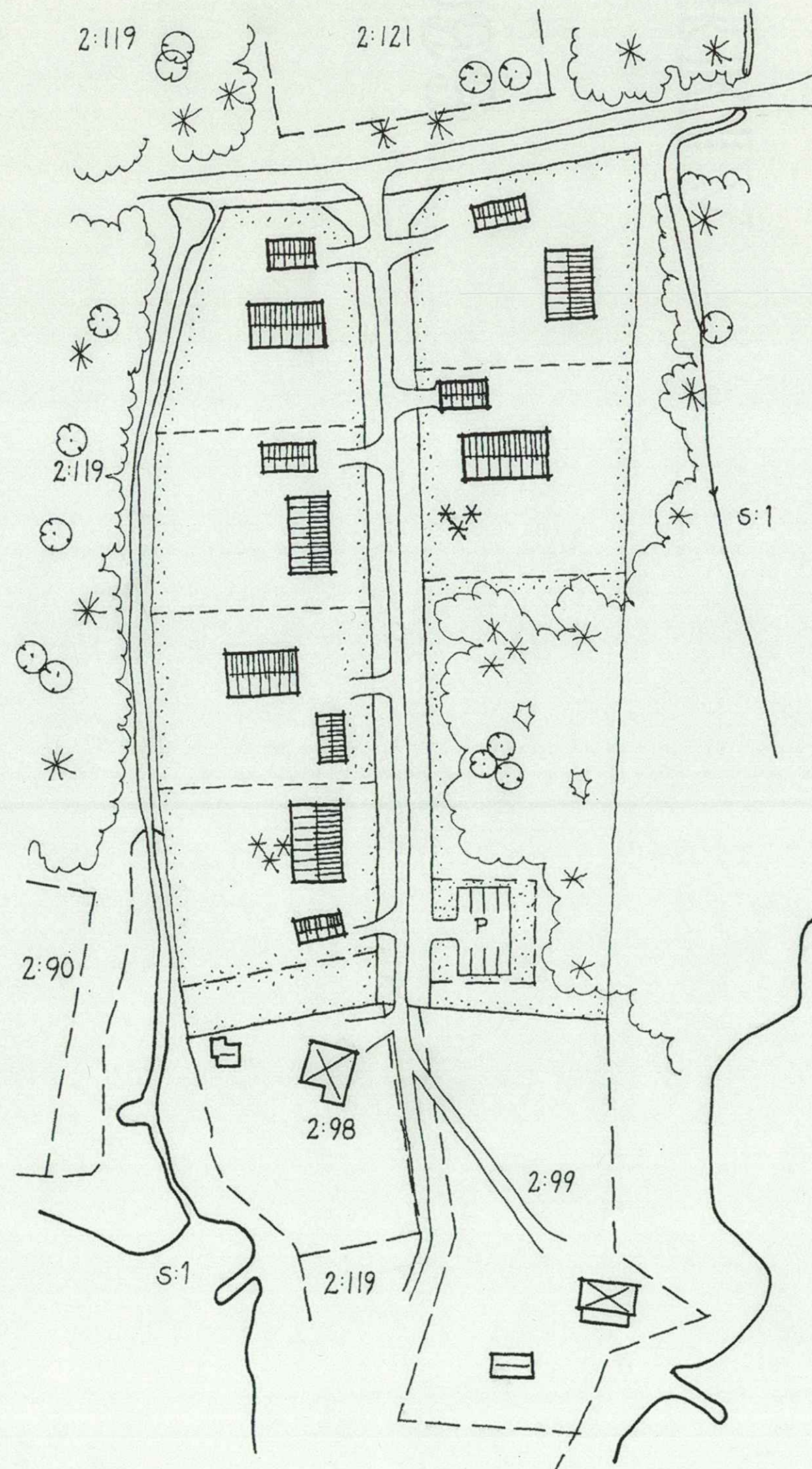


ORIENTERINGSKARTA



ILLUSTRATION



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Fritidshus
- P Parkering

MARKENS ANORDNANDE

parkering Parkeringsplats skall finnas

UTNYTTJANDEGRAD

- Minsta tomstorlek är 1400 m²
- På tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 m². Gäststuga får inte överskrida 25 m². Endast friliggande hus. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar, vind får inte inredas
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter.
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter och för komplementbyggnad är 4,5 meter.

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationlinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2006-10-23
Laga kraft 2006-11-22
Vidimeras *FL*

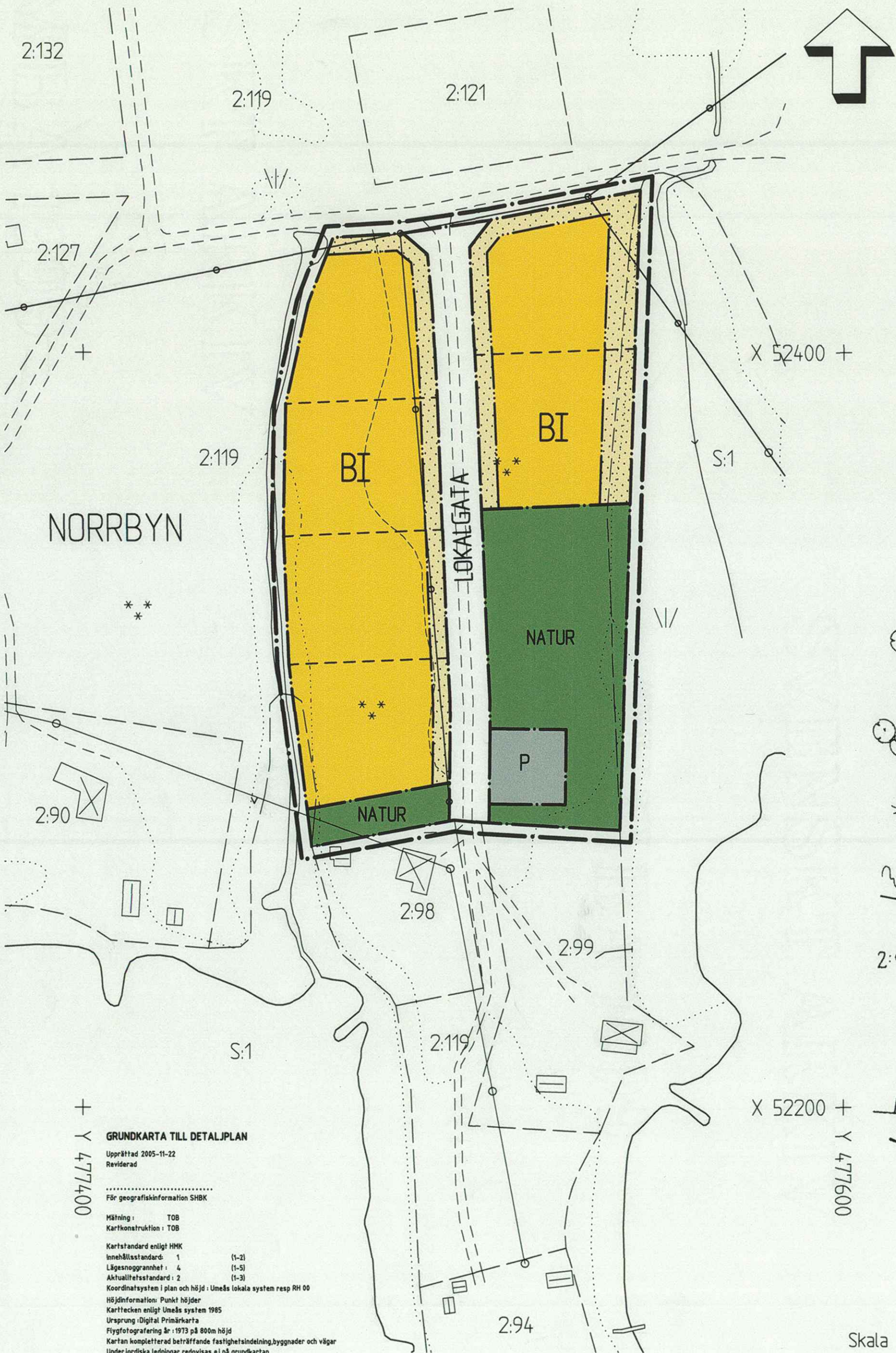
Detaljplan för del av fastigheten
NORRBYN 2:119 m fl
inom NORRBYN i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2006
Reviderad i oktober 2006

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Maria Hessel
Maria Hessel
Arkitekt

2480K-P06/299



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2005-11-22
Reviderad

För geografisk information SHBK

Höjning: TOB
Kartkonstruktion: TOB

Kartstandard enligt HKK
Innehållsstandard: 1 (1-3)
Läsesnogenhet: 4 (1-5)
Aktuellitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Höjningsinformation: Punkt höjder
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital Primärkarta
Flygfotografiering år: 1973 på 800m höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Planerings-, bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning:
Upphovsätt: Umeå kommun





LAGAKRAFTBEVIS

2006-11-24

DNR PLA 05-63

Detaljplan för del av fastigheten **Norrbyn 2:119 m fl** inom Norrbyn, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-10-23, § 238

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-11-22**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindförss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

2480K - P06/299

2006-11-24 3.16

061124151215858

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	



Länsstyrelsen
Västerbotten

Dnr 05.63

5

2006-11-28

402-14859-2006

Arkivbeteckning

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Maria Hessel
901 84 UMEÅ

**Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Norrbyn 2:119 m
fl inom Norrbyn, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad augusti
2006, reviderad oktober 2006**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens be-
slut.

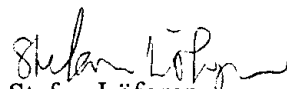
Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 23 okt 2006, § 238, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

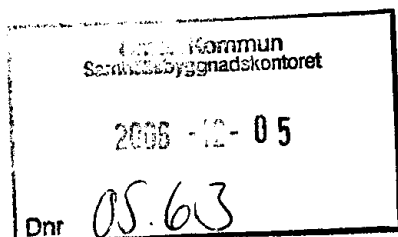
Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

dag som ovan


Stefan Löfgren



Länstyrelsen
Västerbotten



7
Beslut

Datum
2006-11-29

1(2)
Ärendebeteckning
511-15022-2006
Arkivbeteckning

Delgivningskvitto

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

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

Beslut

Länstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvartersmark med beteckningen B och P inom detaljplanen för del av fastigheten Norrbyn 2:119 inom Norrbyn i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i augusti 2006, reviderad oktober 2006, inte längre skall omfattas av strandskydd.

Att strandskyddet återinträder om planen upphävs eller ändras framgår av 7 kap 15 § miljöbalken.

Motivering

Byggnadsnämnden har den 23 oktober 2006 antagit detaljplanen. Detaljplanen vann laga kraft 22 november 2006.

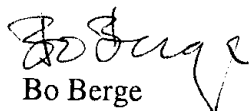
Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Området är tidigare planlagt som allmän parkmark och ett mindre område för parkering.

Den nu antagna detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartersmark med beteckningen B och P. Länstyrelsen får förordna om detta om det finns särskilda skäl.

Planen är beläget i ett befintligt fritidshusområde. Tillgängligheten till strandnära områden för allmänhetens friluftsliv förändras inte nämnvärt då strandområdet kan nås via befintliga vägar och passager. Planområdet är idag avskilt från stranden genom befintlig bebyggelse och utgör inget hinder för allmänheten att ta sig till eller nyttja stranden. Planområdet berör inte uppgravningsområdet i öster och ej heller dess biologiska mångfald vilket medför att livsvillkoren för växt- och djurlivet inte påverkas.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger inom kvartersmark med beteckningen B och P.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Bo Berge


Stefan Löfgren

Bilaga

Besvärshänvisning till Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopior + delgivningskvitto
Fastighetsmyndigheten, Umeå kommun, 901 84 Umeå
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering
Planarkivet

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-16.40, lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) (ej närvid § 264) Farrokh Farrokhi (fp), till kl 14.45, § 238 Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v)	
Ersättare	Maria Vängbo (s) Kurt Bergström (s) Ann-Marie Andersson (s), till kl 16.15 Caroline Nilsson (kd) Ingemar Dalgård (m), beslutande från § 238 Elisabet Marklund (mp), till kl 16.00	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Håkan Sjögren, ekonomichef, § 236 Christophe Poncin, chef för geografisk information, § 236 Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef, § 236 Lars Tapani, brandchef, § 237	
Utöses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-10-31	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 236-269

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2006-10-23		
Datum för anslags uppsättande	2006-11-01	Datum för anslags nedtagande	2006-11-22
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2006-10-23 § 238

Dnr PLA 2005-63

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av **NORRBYN 2:119** m fl
Fastighetens adress: Murningsgrundet

Sökande: Öbrännan-Norrbyn HB,
c/o Per-Erik Evaldsson
Ängerån 9
910 20 Hörnefors

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Maria Hessel

Sign:

Syftet med detaljplanen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för ytterligare sex fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

Detaljplan har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i april 2006. Förslaget till detaljplanen har handlagts med *normalt planförfarande*.

Samråd har ägt rum under tiden 30 januari-22 februari, 2006.

Utställning har ägt rum under tiden 7 september-28 september, 2006. Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 31 augusti 2006.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har pr brev givits möjlighet för att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår det att de två sydöstra tomtarna utgår efter synpunkter från Länsstyrelsen.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning och föreslår därför att byggnadsnämnden godkänner det reviderade förslaget till detaljplan.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **Norrbyn 2:119** m fl inom Norrbyn, Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare sex fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen har inkommit med ytterligare synpunkter. De gör bedömningen att särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet endast kan medges på sex av tomterna. För de två sydöstra tomterna finner de inga särskilda skäl för upphävande av strandskyddet enligt 7 kap Miljöbalken. De i planen föreslagna naturområden i söder är inte tillräckliga för att tillgodose strandskyddets syften avseende tillgängligheten för friluftslivet och bevarande av naturvärden. Genom att medge sex tomtplatser och utöka naturområdet så det sträcker sig över de i planen föreslagna två sydöstra tomterna blir avståndet till strandlinjen avsevärt större vilket bättre överensstämmer med strandskyddets intentioner.

Kommentar: *Planområdet reduceras med två tomtplatser i den sydöstra delen av planområdet enligt Länsstyrelsens yttrande. Plankarta, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att föreslagna detaljplan med fritidshustomter kan tillstyrkas ur VA-synvinkel.

Kommentar: *Va-utredning är utförd och planbeskrivningen kompletteras med Miljö- och hälsoskydds bedömning i avsnittet "Byggteknik och tekniskförsörjning".*

UMEVA har inkommit med ett yttrande där de efterlyser VA-utredningen innan slutgiltig ställning tas till avloppslösning för området.

Kommentar: *se kommentarena till miljö och hälsoskyddsnämndens yttrande.*

Sammanfattande kommentar

Plankartan revideras beträffande antalet av tomtplatser.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser, har ingen erinran.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2006

Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Maria Hessel
Arkitekt



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 05-63

Detaljplan för del av fastigheten **Norrbyn 2:119** m fl inom Norrbyn, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för ytterligare sex fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

PLANDATA

Planområdet är beläget i ett befintligt fritidshusområde, Murningsgrundet norr om Norrbyn. Angöring till området sker via en enskild väg från landsväg 514 mellan Hörnefors och Norrbyn. Planområdet avgränsas mot väster av en mindre bäck, mot norr av en befintlig enskild väg och mot söder av befintliga fritidshusfastigheter. Mot öster är plangränsen belägen där barrskogen övergår i slyartad alskog.

Planområdet omfattar del av Norrbyn 2:119 som ägs av Öbrännan Norrbyn HB och Norrbyn S:1 som ägs av Norrbyns skifteslags samfällighetsförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller byggnadsplan (Hö by 44) för fastigheten Norrbyn 2:119 m fl fastställd 1981-06-15 och detaljplan 2480K-P04/108 laga kraft 2004-05-19. I gällande plan är planområdet utlagt som allmän parkmark och ett mindre område i södra delen av planområdet för parkering.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär förändring av markanvändningen inom del av fastigheten Norrbyn 2:119 och att nya tomtplatser tillskapas inom befintligt fritidshusområde. Det område som i gällande plan är avsatt för parkeringsområde är justerat något i placeringen för att följa området för lokalgatan.

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Natur

Planområdet som är relativt plant och består till största delen av barrdominerad skog som i öster övergår i slyartad alskog. Skogsmarken utgörs av sandig, grusig moränbildning av den typ som karakteriserar Västerbottenskusten. Specifika värdefulla naturvärden saknas.

För att i någon mån bibehålla den rådande naturmiljön och möjliggöra en passage för allmänheten, innehåller planområdet två släpp mellan de nya tomträderna och befintliga fritidshusfastigheterna i söder. Därmed undviks en lång sammanhängande rad av tomtplatser samt att avståndet från strandområdet till närmaste tomtplatsen öster om vägen ökar. Utrymmena benämns "NATUR" på plankartan.

Den östra delen av planområdet angränsar till ett uppgrundningsområde med naturlig orörd vegetationsutveckling från strandäng, strandbuskage till en tät och slyartad alskog. Uppgrundningsområdet, som landhöjningen medför är småskalig och inte ovanliga utmed kusten i Västerbotten.

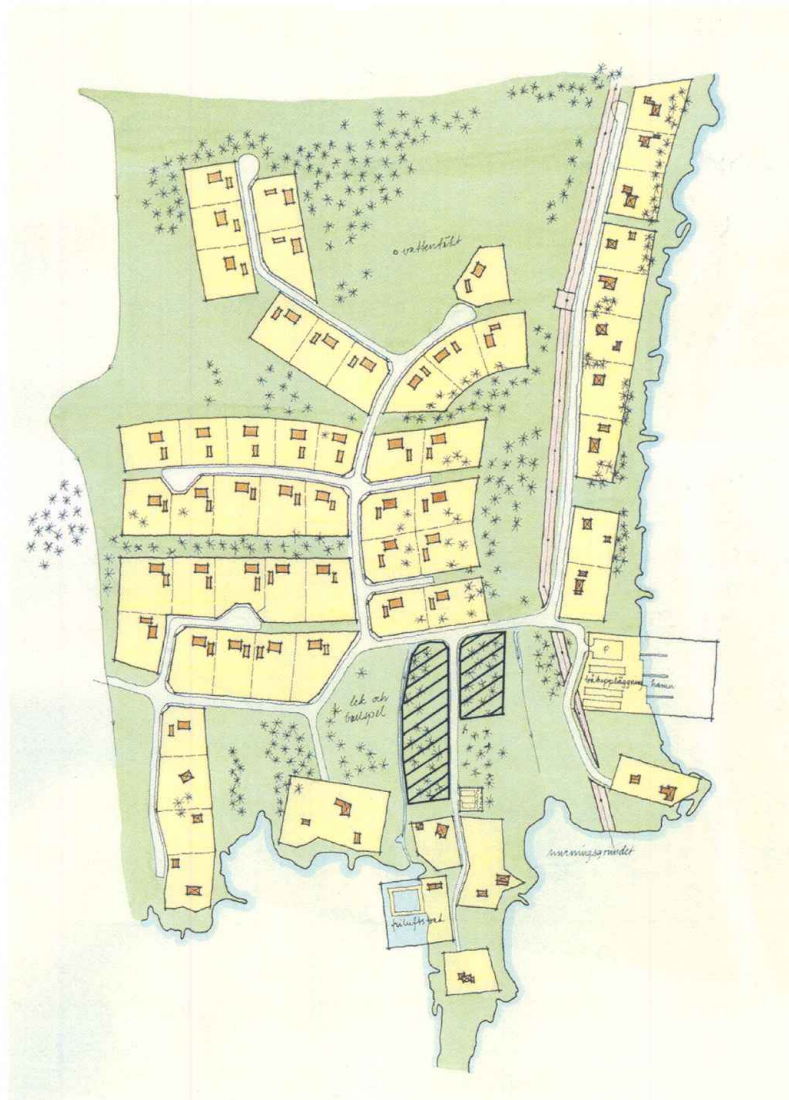


Illustration gällande plan.

Båt, badplatser och bollspelsområden.

Inom planområdet finns inga bad- eller båtplatser. Däremot finns det inom gällande detaljplan, ca 150 meter öster om planområdet, ett större område utlagt som småbåtshamn och båtuppläggning. Eftersom landhöjningarna och vattenområdena mot söder inte är gynnsamma för småbåtsanläggningar kommer den befintliga båtanläggningen att vara av stor betydelse som småbåtshamn. Denna har även möjlighet till utbyggnad för att rymma ytterligare nyttjare.

Badmöjligheter finns vid befintligt friluftsbad på udden ca 100 meter söderut längs vägen.

Väster om planområdet och den lilla bäcken finns ett skogsbevuxet grönområde som i illustrationen i gällande plan är utpekad för lek och bollspel.

Fritidshus

Inom planområdet föreslås sex tomter där de minsta är på omkring 1400 m². Den sammanlagda bruttoarean för bostad och komplementbyggnader får tillsammans vara 150 m² i enlighet med ÖPL 98. Det rekommenderas att byggnaderna anpassas till den befintliga bebyggelsen och landskapets karaktär. För att bibehålla fritidshusbebyggelsens karaktär och undgå dominerande och höga byggnader är ett av syften med planen att ange högsta byggnadshöjder. Hänsyn ska tas till befintliga markförhållanden genom att i möjligaste mån undvika större schaktningar och utfyllnader.

Trafik

I gällande plan är ett område för parkering avsatt för besökande till friluftsbadet på udden. Detta parkeringsområde bibehålls i den södra delen av planområdet i ungefär samma läge som tidigare.

Alla tomtplatserna kan nås från den befintliga enskilda vägen.

Kollektivtrafik finns vid länsvägen 514.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom delar av planområdet. Tillgängligheten till strandnära områden för allmänhetens friluftsliv förändras inte nämnvärt då strandområdena kan nås via befintliga vägar och passage möjligheter. Planområdet är avskilt från stranden av befintlig bebyggelse och utgör ingen hinder för allmänhetens rörlighet i området eller tillgången till stränderna.

Planområdet hyser idag inga större naturvärden och berör inte uppgruningsområdet mot öster och därmed inte den biologiska mångfalden som uppgruningsområdet möjligen kan innehålla. Livsvillkoren för djur och växtlivet påverkas inte inom området.

Särskilda skäl för strandskyddsdispens anses därför föreligga enligt Miljöbalken 7 kap 17-18 §§. Strandskyddet föreslås upphävas inom berörda områden.

Kraftledning

En befintlig luftburen el-kraftledning som är redovisad på grundkartan är om-lagt till jordkabel i vägen.

Byggteknik och teknisk försörjning

Vattenförsörjningen av de nya fritidshustomterna avses lösas genom anslutning till befintlig vattenförening med ledningssystem för åretruntvatten. Vid anslutning till vattenföreningen ska det kontrolleras att den privata vattenledningen klarar den ökade belastningen. Nya anslutningar till vattenföreningen ska meddelas UMEVA när de tillkommer.

Avloppsvattnet avleds till separat trekammarbrunn med efterföljande infiltration inom respektive tomt. Möjligheterna till att placera och i övrigt utforma avloppsarrangemang så att en eventuell framtida gemensamhetslösning underlättas bör dock beaktas. Detta mot bakgrund av förväntade ökade krav på avloppsrening i kombination med ytterligare bebyggelsestryck i det aktuella området. Förhållanden med relativt tät mark i kombination med högt grundvatten gör det svårt att infiltrera och man har garderat med markbäddar i vissa höjdlägen. Under förutsättning att detta följs borde avloppsfrågan kunna lösas. Åtgärden får dock följas för tomternas nivåmässiga planering.

Gällande krav på vägstandard för tömning av slam samt hämtning av hushållsavfall ordnas i enlighet med NOA 03, UMEVA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Generellt strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer kommunen att begära upphävande av strandskydd för den del av kvartersmarken som berörs.

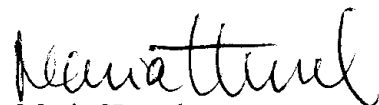
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2006
Detaljplanering

rev oktober 2006



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Maria Hessel
Arkitekt



Detaljplan för del av fastigheten **Norrbyn 2:119** m fl inom Norrbyn, Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet själva svarar för åtgärder inom allmän plats (lokalgata, naturområde och parkering).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare sex fritidshustomter inom befintligt fritidhusområde.

Norrbyn 2:119 ägs av Öbrännan Norrbyn Handelsbolag.
Norrbyn S:1 ägs av delägare i Norrbyns skifteslag.

Planen skapar förutsättningar för att avstycka åtta fastigheter för bostadsändamål (fritidshus).

Planområdet angränsar i öster mot samfälld mark, Norrbyn S:1, som till viss del berörs av de planerade tomterna. Genom fastighetsreglering bör berört område av Norrbyn S:1 överföras till Norrbyn 2:119.

Generellt strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen inom delar av planområdet. Särskilda skäl för dispens föreligger med anledning av att ett naturområde ligger mellan planområdet och stranden. Upphävande av strandskyddet kommer att begäras för berört område.

Befintlig småbåtshamn öster om planområdet kan nyttjas av de tillkommande fastigheterna.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Tillkommande fastigheter kan anslutas till befintligt ledningssystem för åretruntvatten. Vattenanläggningen förvaltas av enskild vattenförening till vilken tillkommande fastighetsägare kan anslutas efter ansökan. Elledningar finns framdragna till området.

Befintlig kraftledning som korsar planområdets sydvästra hörn kan bli nödvändig att flytta. Kostnaderna för eventuell flyttning skall betalas av exploatören.

Trafik och parkering

Området angörs via enskild väg som ansluter direkt till allmänna vägen 514 mellan Hörnefors och Norrbyn. Den enskilda vägen förvaltas av enskild vägförening i vilken tillkommande fastighetsägare bör ansöka om medlemskap.

Vägens standard bör motsvara NOA 03, UMEVA för att klara gällande krav på vägstandard för slamtömning och sophämtning.

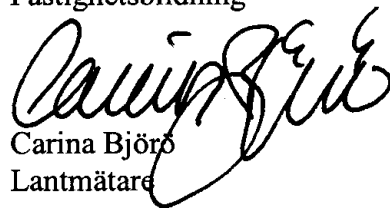
Parkering sker inom respektive tomtplats.

I gällande byggnadsplan för området finns även ett mindre område utlagt avsett för parkering (TP) i planområdets sydöstra del.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med ägaren till Norrbyn 2:119.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, augusti 2006
Fastighetsbildning rev oktober 2006



Carina Björö
Lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **Norrbyn 2:119** inom Norrbyn, Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare åtta fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

Samråd av planförslaget har hållits under tiden 30 januari – 22 februari, 2006 med Länsstyrelsen i Västerbotten, kommunala förvaltningar och bolag, sakägare, byamännen, Vägverket m fl.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådsskedet har det inkommit tre yttranden med synpunkter.

Länsstyrelsen skriver att de ser fördelar med att behålla befintlig parkering för att bevara uddens nuvarande möjligheter till rörligt friluftsliv samt dess värde som naturområde. Med ett släpp för parkering och naturmark mellan befintliga och föreslagna tomtplatser bibehålls förutsättningarna för tillgängligheten i området för rekreation och friluftsliv.

Vidare skriver de att planförslaget med åtta tomter anpassade för fritidshusbebyggelse, inte bedöms nämnvärt påverka det rörliga friluftslivets behov då passagemöjlighet till vattnet finns. Dock vore det, ur strandskyddssynpunkt, en fördel om planförslaget reduceras till sex tomtplatser med bibehållen parkeringsplats och släpp för naturområde mellan befintlig bebyggelse och de i detaljplanen föreslagna tomtplatserna. Länsstyrelsen önskar att planbeskrivningens strandskyddsavsnitt kompletteras med livsvillkoren för djur- och växtlivet och att naturförutsättningarna framhålls vid begäran om strandskydd upphävandet.

***Kommentar:** De tillkommande tomtplatserna har minskats något i storlek så ett släpp mellan befintliga fritidshusfastigheter har tillkommit. Detta dels för att bibehålla det befintliga parkeringsområdet och dels för att få ett naturområde på båda sidorna av vägen som möjliggör passage för allmänheten. Därmed berörs inte udden intill friluftsbadet av planförslaget.*

Planbeskrivningen kompletteras med naturvärden, växter och djurliv i strandskyddsavsnittet. Plankartan revideras med parkering och naturområden.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har inkommit med ett yttrande där de anser att de föreslagna fritidshustomterna skapar en påtaglig förtätning av området och att planen därför bör behandla och beakta effekterna av förtätningen utifrån en helhetssyn på hela planområdet. Vilken påverkan förslaget kan få på,

vattenförsörjningen, småbåtshamnen, strandbadet och balansen mellan exploaterbar mark och avsatta grönområden.

De framför att flytten av parkeringsplatser till udden medför konsekvenser för miljön och en precisering av dessa bör ingå i planbeskrivningen.

Vidare skriver de att även om större delen av planområdet visserligen är avskilt från stranden av befintlig bebyggelse eller gränsande mot strand som är mindre attraktiv för rörligt friluftsliv ska strandskyddet även beakta effekterna på växt och djurliv. Den sydöstra delen av planområdet gränsar till uppgrundningsområde med en naturlig orörd vegetationsutveckling. Även om liknande uppgrundningsområden kan förefalla som vanliga vid vår kust så är orörda områden värdefulla på grund av landhöjningen och bidrar de till den biologiska mångfalden längs kusten. Även om uppgrundningsområdet i anslutning till planområdet är för småskaligt för att hysa stora säregna naturvärden har det ett stort lokaltvärde för naturmiljön och kan vara viktiga för spridning av de växt och djurarter som är beroende av sådana områden längs kusten. Att lämna en liten remsa naturområde mellan fritidsbebyggelse och stranden anser de inte är särskild skäl för upphävande av strandskyddet enligt 7 Kap 15 miljöbalken. De anser att avstånden mellan den sydöstra tomtplatsen och stranden är otillräckligt för att bevara en naturlig strandvegetation och med hänsyn till områdets värde för växt och djurliv bör de två sydligsta tomterna öster om vägen tas bort.

Kommentar:

De nya tomtplatserna bedöms inte utgöra en påtaglig negativ förtätning inom det befintliga fritidshusområdet eller kusten. Planområdet ligger i den södra delen av den gällande planen som är förhållandevis glest bebyggd och tar inte attraktiv naturmark i anspråk. Även om en stor del av tomtplatserna inom gällande plan inom nuvarande tidpunkt inte är utbyggd, kommer flera i framtiden att nyttja strandområdena vilket medför att de områden som är avsatt och anlagda för småbåtshamn och friluftsbad också måste kunna utvecklas för detta.

Förtätning av ett redan etablerad område medför att de föreslagna nya tomtplatserna har möjlighet att utnyttja befintliga anlagda vägar, friluftsbad, småbåtshamnen och vattenledningar. Detta är en klar fördel i förhållandet till en plan på jungfrulig mark där alla dessa objekt skall anläggas och därmed göra ingrepp i orörda markområden.

Ett släpp mellan de nya tomtplatserna och befintliga fastigheter har tillkommit för att bibehålla naturen och möjliggöra en passage för friluftslivet. Därmed undviks också en lång sammanhängande rad av tomtplatser samt att avståndet från stranden till närmaste tomtplatsen ökar. Planområdet berör inte strandområdet och de eventuella värdena för naturmiljön. Inte heller utgör det ett hinder för allmänhetens rörlighet i området eller tillgången till stränderna.

Planförslaget berör inte området som i illustrationen är utmärkt som boll- och lekplan. Området är skogsbevuxet och det finns fortfarande utrymme inom den gällande planen att anlägga en boll- och lekplan om behovet uppstår.

Angående parkeringsplatsen hänvisas till kommentarerna till Länsstyrelsens yttrande.

Plankartan revideras med parkering och naturområden, planbeskrivningen kompletteras med en illustration som visar intentionerna i den gällande detaljplan för att överskådligöra området med hänsyn till exploatering, natur, lek, bad, båtuppläggning och småbåtshamn samt förtydligas i berörda avsnitt. Genomförande beskrivningen kompletteras.

UMEVA framför att vid anslutning till vattenföreningen är det föreningens uppgift att kontrollera att den privata vattenledningen klarar den ökade belastningen. UMEVA ska meddelas när de nya anslutningarna tillkommit. De skriver vidare att en gemensam avloppslösning för de nya fritidstomterna bör iordningställas för trekammarbrunnar med infiltration på tomtmark. Med de ökade krav som kommer att ställas på trekammarbrunnar kan krav komma på att området ska ha en bättre avloppslösning. För att förbereda för en sådan utveckling bör krav ställas på att avloppen från fastigheterna dras ihop till en gemensam slamavskiljare. Efter slamavskiljning finns valmöjligheten att pumpa avloppet till en markbädd alternativt på sikt till det kommunala nätet.

Kommentar: Om avloppsfrågan ska lösas genom enskilda anläggningar eller gemensamhetsanläggning är ytterst en fråga som får bestämmas i samråd med Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Att i planen ställa krav på gemensamhetsanläggning måste särskilt kunna motiveras från miljösynpunkt. Det har tillsvidare bedömts att en lösning med enskilda anläggningar kan vara tillfyllest för planområdet. Möjligheterna till att placera och i övrigt utforma avloppsarrangemang så att en eventuell framtida gemensamhetslösning underlättas bör dock beaktas. Detta mot bakgrund av förväntade ökade krav på avloppsrening i kombination med ytterligare bebyggelsestryck i det aktuella området. Planbeskrivning kompletteras

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört exploatering, naturmiljö, parkering, småbåtshamn, lek- och bollområde, vattenledningar och avloppslösningar. Plankarta revideras, planbestämmelser och genomförandebeskrivning kompletteras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2006

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Maria Hessel
Arkitekt

Handläggare: Barbro Holmgren

Regdatum: 2007-01-11

Registrering av åtgärder:
Obbola 23:4, detaljplan

Information: 20044

Berörda fastigheter:

OBBOLA S:54

OBBOLA 23:4

OBBOLA 23:5

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-10-23	BD	Beslutsdatum
2006-11-22	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-01-11	PB	Inlagd i ACM