

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

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Fritidshus
- E Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta tomtstorlek är 1600 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.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- Byggnader skall placeras med god anpassning till befintliga marknivåer
- Längsidan garage/carport får förläggas minst 2 meter från angränsande tomtgräns
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter
- Högstanockhöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter och för komplementbyggnad 4,5 meter

ILLUSTRATIONER

- - - - - Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

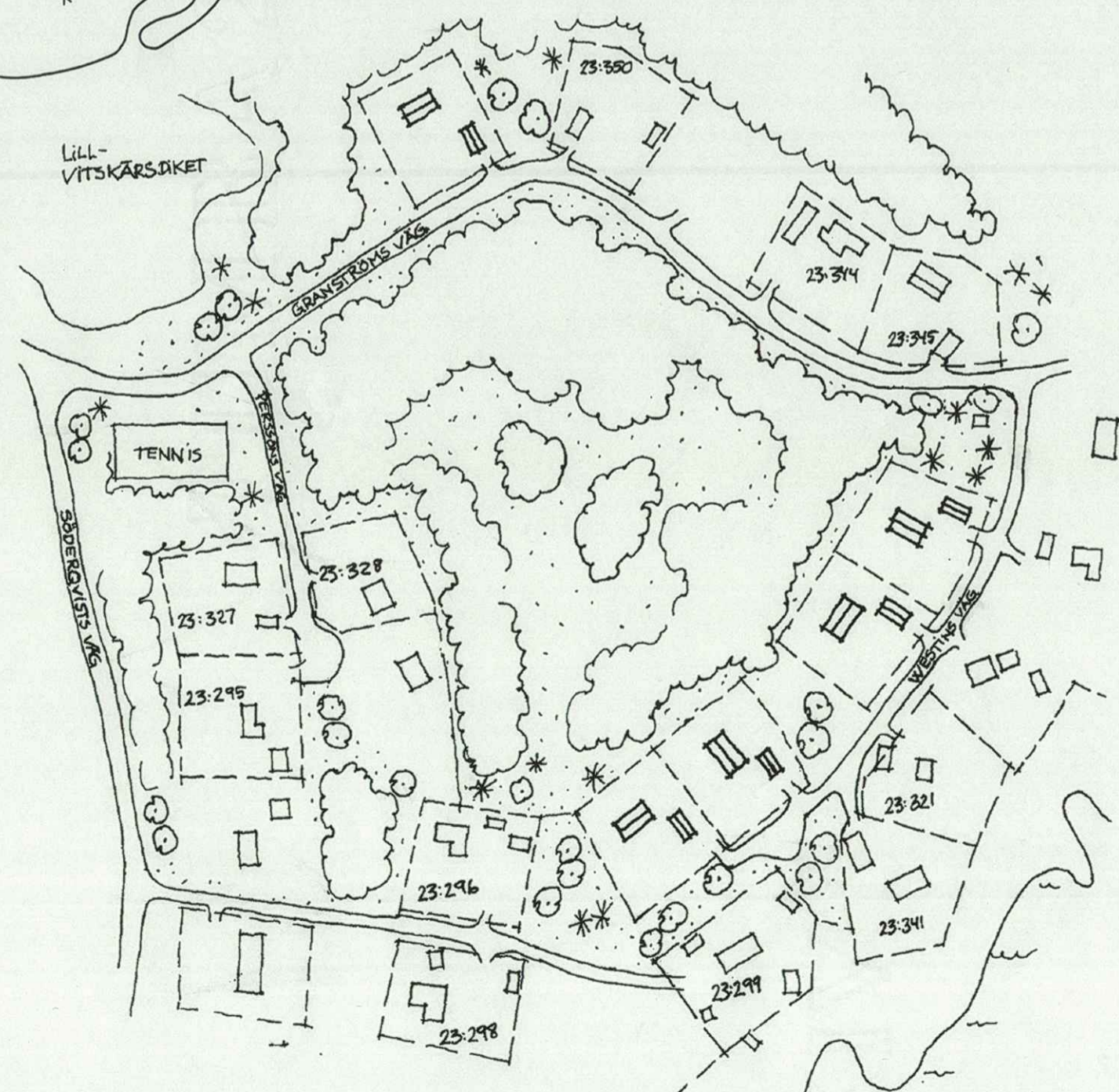
ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

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

ILLUSTRATION Skala 1:2000



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2005-03-11
 Reviderad

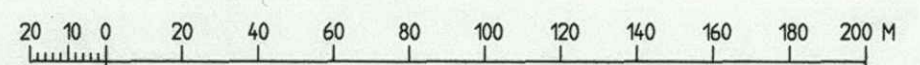
Ulf Sondell

Mätning:
 Kartkonstruktion: AKP

Kartstandard enligt HMK
 Innehållsstandard: 2 (1-2)
 Läs noggrannhet: 5 (1-5)
 Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
 Höjdinformation:
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering år: 1977
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning: 4600
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



Detaljplan för del av fastigheten
OBBOLA 23:287 inom Obbola by
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
 Samhällsbyggnadskontoret i september 2006

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Maria Hessel
 Maria Hessel
 Arkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2006-11-24

DNR PLA 04-48

Detaljplan för del av fastigheten **Obbola 23:287** inom Obbola, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-10-23, § 239

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

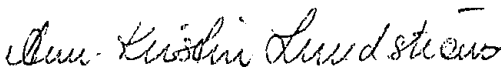

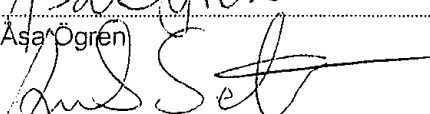
Fastighetsbildning

2480K - P06 / 300

061124154732561

2006-11-24 3.51

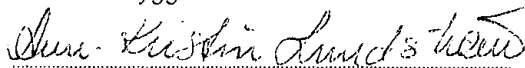
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

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	
Utsees 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 § 239

Dnr PLA 2004-48

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

Fastighetsbeteckning: Del av **Obbola 23:287**
Fastighetens adress: Vitskärsudden

Sökande: Lars-Åke Tegenfeldt
Byvägen 15
913 42 Obbola

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Maria Hessel

Sign:

[Handwritten signature]

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare fem fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området, samt att bekräfta befintliga förhållanden för våtmarksområdet och del av lokalvägarna.

Detaljplan har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i april 2006. Förslaget till detaljplanen har handlagts med *normalt planförfarande*. Samråd har ägt rum under tiden 26 juni-4 augusti, 2006. Utställning har ägt rum under tiden 19 september-10 oktober, 2006. Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 12 september 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.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, föreslår att byggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

9

Detaljplan för del av fastigheten **Obbola 23:287** inom Obbola, Umeå kommun, Västerbottens län

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare fem fritidshus-
tomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta
byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området, samt att
bekräfta befintliga förhållanden för våtmarksområdet och del av lokalvägarna.*

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen som lämnat synpunkter i samrådsyttrande skriver att åtgärder som kan komma att påverka myren negativt bör ur naturvårdssynpunkt uteslutas. Exempel på vad som kan påverka myren är bland annat dikningsarbeten mm. I övrigt föranleder planförslaget ingen erinran ur plansynpunkt.

Kommentar: *Naturvårdsbestämmelsen i sig medför att man inte får utföra dikning eller dränering innanför våtmarksområdet eller att utföra åtgärder utanför som kan påverka våtmarksområdet negativt. Detaljplanen innebär inte behov av dikning inom våtmarksområdet för att byggbar yta ska kunna ianspråk-
tas. Kommentaren lämnas utan åtgärd.*

Kerstin Peterson och Mats Molin, fastighetsägare till Obbola 23:299, framför att deras synpunkter kvarstår, då de i allt väsentligt inte beaktats eller kunnat vederläggas samrådsförfarandet. De har inlämnat samma synpunkter med tillägg att de anser till exempel att synpunkterna angående de planerade tomterna i den södra del ovanför Obbola 23:299 som är vattensjuka vår och höst med avrinning som redan nu skapar olägenheter inte har beaktats och troligen ej inspekterats på plats. Vidare anser de att beträffande miljöpåverkan att konsekvensanalys över hur ytterligare exploatering påverkar främst fågellivet i och omkring Lillvitskärsdiket, men också djur och naturliv i myrmarken. En analys som borde omfatta hela området och inte bara området nära Lillvitskärsdiket.

Kommentar:
Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att den föreslagna exploateringen inte påverkar fågellivet eller djur och naturliv i myrmarken varför en konsekvensanalys inte är aktuell.

*Beträffande vattensjukt markområde och avrinning från befintliga och nya fritidshusfastigheter ska dagvatten tas om hand inom den egna tomtplatsen eller på annat lämpligt sätt så det inte orsakar olägenheter för grannfastigheten. Eventuella ändringar av marknivån eller andra åtgärder inom området som kan medföra en ökning av dagvattnet mot angränsande fastigheter är en fråga för exploitören att lösa på ett lämpligt sätt.
Kommentarerna lämnas utan åtgärd.*

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

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunna tillgodoses har framförts av följande sakägare m fl:

Sakägare

Kerstin Peterson, Söderqvist väg 11, 913 42 Obbola. **Obbola 23:299**

Mats Molin, Söderqvist väg 11, 913 42 Obbola. **Obbola 23:299**

Kent Westin, Westins väg 9, 913 42 Obbola. **Obbola 23:341**

Sylvia Häggström, Westins väg 7, 913 42 Obbola. **Obbola 23:321**

Icke sakägare

Tryggve Lindberg, Söderqvist väg 13, 913 42 Obbola. **Obbola 23:298**

Bosse Backman, Söderqvist väg 15, 913 42 Obbola. **Obbola 23:297**

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2006
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Maria Hessel
Planarkitekt

Detaljplan för del av fastigheten **Obbola 23:287** inom Obbola, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare fem fritidshusomtomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området, samt att bekräfta befintliga förhållanden för våtmarksområdet och del av lokalvägarna.

PLANDATA

Planområdet omfattar del av fastigheten Obbola 23:287 och är beläget inom ett befintligt fritidshusområde nära kusten intill Bredskärssundet söder om Obbola by. Från Obbola nås området via Fritidsvägen och Granströms väg som ansluter till denna. Planområdet avgränsas av mot norr av Granströms väg och en enskilda tomtplats norr om denna. Mot öster avgränsas planområdet av Westins väg och mot väster och söder av Perssons väg och de befintliga fritidshusfastigheter som angränsar till naturområdet. Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller: Byggnadsplan för del av Stg. 1830 inom Obboladelen av Holmsund köping (Oby A1/10) fastställd 1968-07-17 med förslag ändring av detaljplan 2480-P01/176 laga kraft 2001-09-17. Byggnadsplan för norra delen av Stg 1673 i Obbola (Oby A3/22), fastställd 1980-01-09 med förslag ändring av detaljplan 2480K-P06/167 laga kraft 2006-06-21. Detaljplan för del av Stg. 1673 m fl på Vitskärsudden Obbola (Oby A2/24), laga kraft 91-06-26 med förslag ändring av detaljplan 2480K-P01/56 laga kraft 2001-02-21. I gällande planer är planområdet utlagt som allmän parkmark och vägområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär förändring av befintlig markanvändning inom fastigheten Obbola 23:287. Planförslaget innebär att nya tomtplatser tillskapas inom befintligt fritidshusområde norr om Granströms väg och längs västra sidan av Westins väg in mot naturområdet. Den befintliga fritidshusbebyggelsen ligger i huvudsak i grupper längs de enskilda vägarna och längs kustremsan.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Geotekniska förhållanden

En avloppsutredning har utförts av Tyréns AB, Umeå 2006-01-30 som redovisar en bedömning om möjligheterna för att anlägga en 3-kammarbrunn med infiltrationsanläggning på varje tomt. Utredningen visar att 3-kammarbrunn med infiltrationsanläggning kan anläggas på de aktuella tomtplatserna och att infiltrationen kan styras så de inte når våtmarksområdet.

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Fritidshus

Inom planområdet föreslås fem tomtplatser på omkring 1600 m². Den sammanlagda bruttoarean för bostad och komplementbyggnader får tillsammans vara 150 m² i enlighet med ÖPL 98. Byggnaderna bör 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.

Våtmarksområde

Ett våtmarksområde klass 2, (högt naturvärde) i Västerbottensläns våtmarksinventering är belägen inom planområdet. För att bibehålla detta naturområde, innehåller planen ett område som benämns "NATUR" på plankartan.

Natur

Planområdet är sluttande från norr mot öster och söder med en något ökade sluttning i den södra delen av planområdet. Planområdet är obebyggd och består av ett större våtmarksområde klass 2, (högt naturvärde) i våtmarksinventeringen och ett skogsområde båda områden med blandskog, tall, gran och björk. Skogsmarken är utgjord av grusig sand på sandig siltig morän och sandlager på berg. På vissa delar förekommer berg i dagen.

De föreslagna tomtplatserna väster om Westins väg är belägna på mark som sluttar bort från våtmarksområdet och avrinning från tomtplatser kan styras så det inte påverkar våtmarksområdet.

Tomtplatsen som är belägen norr om Granströms väg i den norra delen av planområdet är belägen i närheten av Lillvitskärsdiket som är ett våtmarksområde, klass 2 (högt naturvärde) i våtmarksinventeringen och där det dessutom finns en relativt stor skrattmåskoloni. En skogsridå finns mellan Lillvitskärsudden och tomtplatsen som avskärmar och därmed underlättar för konflikter med måskolonin.

Bad- och båtplats

Inom planområdet finns inga bad- eller båtplatser, men tillgång till stranden finns via flera nersläpp mellan befintliga fastigheter. Badmöjligheter finns vid stranden söder och öster om planområdet. Den närmaste kustremsan är inte lämplig för småbåtshamn och kan endast användas som båtlänning för småbåtar. En större småbåtshamn finns i sundet intill Bredskär där möjligheter för båtplats finns i mån av plats.

Strandskydd

Strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken gäller inom en mindre del av planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet. Intilliggande strandområde är ianspråktaget av bebyggelse och tillkommande bebyggelse placeras ovanför befintliga vägar. Flera större luckor som säkrar passage till vattnet finns i den befintliga bebyggelsen längs kusten. Området har idag inga specifika värdefulla naturvärden och förutsättningarna för djur- och växtlivet förändras marginellt gentemot tidigare förhållanden. Särskilda skäl för strandskyddsdispens anses därför föreligga enligt 7 kap 17-18 §§ Miljöbalken. Strandskyddet föreslås upphävas inom berörda områden.

Trafik

Alla tomterna kan nås från befintliga enskilda vägar. Westins väg förlängs för att möjliggöra tillfarten till de två tomtplatserna längst i söder.

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.

Tillgång till brandsläckningsvatten via en markbrandpost lagd på vintervattenledningen bör anordnas på lämplig plats inom området.

Avloppsvattnet avleds inom respektive tomt till separat trekammarbrunn med efterföljande infiltration. 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.

För el-försörja de nya tomterna erfordras en förstärkning av lågspänningsnätet. För tömning av slam samt hämtning av hushållsavfall gäller godkända krav på vägstandard. Anvisningar för byggande av väg för sopbil finns i NOA 03.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd gäller inom en mindre del av planområdet. 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 september 2006

Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Maria Hessel
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 04-48

Detaljplan för fastigheten **Obbola 23:287** inom Obbola i 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 samt naturområde).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa utrymme för ytterligare fem fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder, samt att bekräfta befintliga förhållanden för naturområdet och vägarna.

Obbola 23:287 är i privat ägo.

Planen möjliggör avstyckning av fem fastigheter för fritidshusbebyggelse med en minsta areal om 1600 m².

Tillkommande fastigheter skall tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningarna Obbola ga:1 och ga:4 i samband med avstyckningen.

Inom en mindre del av planområdet gäller strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken (MB). Planens påverkan på djur- och växtliv samt det rörliga friluftslivet bedöms som marginellt varför särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anses föreligga.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Uppvärmning m m

Inom området finns en enskild vattenförening till vilken de planerade tomterna kan anslutas. För anslutning krävs ansökan om medlemskap i föreningen för varje enskild fastighetsägare. UMEVA skall underrättas om tillkommande anslutningar.

Uppvärmning skall anordnas genom vattenburet system.

En avloppsutredning har utförts av Tyréns AB, 2006-01-30. Avlopp kan anordnas genom trekammarbrunn med efterföljande infiltration utan att det påverkar våtmarksområdet.

Tillkommande fastigheter kan anslutas till intilliggande elnät vilket behöver förstärkas. Ett E-område reserveras i planen för befintlig transformatorstation.

Trafik och parkering

De tillkommande fastigheterna angörs via enskilda vägar inom Obbola, Fritidsvägen, Granströms väg och Westins väg, för vilka gemensamhetsanläggningar är bildade, Obbola ga:1 och ga:4. De två tomterna längst söderut ansluts via en förlängning av Westins väg med vändplan. Vägen skall utföras så att skador inte uppkommer på befintlig vattenledning samt med vägtrumma för avrinning av vatten från våtmarken.

Om skador uppkommer på Granströms och Westins väg på grund av tunga transporter under byggtiden ansvarar exploitören för att vägen återställs i ursprungligt skick.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

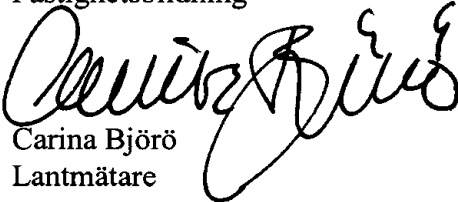
Naturvärden

Planens NATUR-område omfattar ett våtmarksområde som i våtmarksinventeringen klassas som ett område med högt naturvärde, klass 2. Genom planen kan området bibehållas som ett orört grönområde.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2006
Fastighetsbildning


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 04-48

Detaljplan för del av fastigheten **Obbola 23:287** inom Obbola, Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare fem fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området, samt att bekräfta befintliga förhållanden för våtmarksområdet och del av lokalvägarna.

Samråd av planförslaget har hållits under tiden 26 juni- 4 augusti, 2006 med Länsstyrelsen i Västerbotten, kommunala förvaltningar och bolag, sakägare, byamännen m fl.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådsskedet har det inkommit två yttranden med synpunkter.

Länsstyrelsen skriver att enligt genomförd inventering berör föreslagna tomtindelning delar av våtmarksområdet som ligger inom planområdet. Om möjligt bör efter studier på platsen, tomtplaceringen justeras så att intrångeffekterna minimeras.

Kommentar: *Tomtplatsen närmas Lillskärsdiket har bedömts acceptabel ur naturvårdssynpunkt, då en skogsskärm bibehålls mot Lillskärsdiket och avrinning inte sker mot detsamma. Även tomtplatserna längs Westins väg har bedömts acceptabla ur naturvårdssynpunkt då avrinning från dessa inte sker mot våtmarken.*

En avloppsutredning med markundersökning har utförts för att bedöma huruvida det är möjligt att anlägga enskilda avloppsanläggningar utan att våtmarken påverkas. Undersökningen har medfört att några tomtplatser har tagits bort ur sökandens ursprungliga förslag och de som nu är aktuella i planförslaget har ur naturvårdssynpunkt bedömts acceptabla med hänsyn till våtmarksområdet och dvärgmåskolonien vid Lilvitskärsdiket.

En bergklack avgränsar de två tomtplatserna längst i söder mot våtmarken som ligger direkt norr om tomtplatserna och avrinning av tomtplatserna sker mot sydost. Stora delar av de två tomtplatserna längs mot norr intill Westins väg är belägna på en höjd och har avrinning av tomtplatserna mot sydost. Våtmarkens befintliga avrinningsområden påverkas inte av de nya tomtplatserna.

Fastighetsägarna **Tryggve Lindberg** (Obbola 23:298), **Bosse Backman** (Obbola 23:297), **Kent Westin** (Obbola 23:341), **Sylvia Häggström** (Obbola 23:321) och **Kerstin Peterson** (Obbola 23:299) framför följande synpunkter:

1. De anser att planförslaget ger betydande miljöpåverkan då de föreslagna tomterna ligger i närheten av Lillskärsdiket där det finns en dvärgmåskoloni. Fågelarten är sällsynt i Norrlandskustland och det är inte ossannoligt att häckningen upphör och kolonin helt försvinner om området exploateras ytterligare.
2. De konstaterar, att området som idag fortfarande benämns fritidsområde, med kommunens goda min förvandlas till ett villaområde vilket innebär att området tappar sin karaktär av öppet friluftsområde.
3. För att nå tomterna innanför Westins väg kommer vägarna till dessa tomter att läggas över och längs med vattenledningen vilket innebär att risken för frysskador ökar samt försvårar åtkomsten. De anser samråd bör ske med Obbola Bredbands och vattenförening.
4. De har inte lyckats upptäcka nedsläpp mellan befintliga fastigheter till stranden som det påpekas i planen. De anser nedsläppen utgörs av våtmark med dy och sly och ej lämpad som nedfart mot havsstranden.
5. De planerade tomterna i södra delen av planen är mycket vattensjuka vår och höst med avrinning som skapar olägenheter. Med avloppsanläggningar torde risk för ytterligare olägenheter uppstå.
6. De föreslagna tomterna är belägen delvis på den enda orörda myrmarken som finns kvar i området och som har betydelse för både djur och naturliv.

Sammanfattningsvis framför de att de anser att det område som det här är frågan om är ett värdefullt naturområde som borde få förbli obebyggt och erbjuda boende och det rörliga friluftslivet utrymme att ta tillvara naturområdet.

Till sitt yttrande bifogar fastighetsägarna tidningsartikel angående urdikning av våtmarksområdet, artiklar om "Dvärgmåsfåglar" samt "Det fågelrika Umedelta i ett 2000-årigt perspektiv" ur Fåglar i Västerbotten (handl anm).

Kommentar: *Angående tomtplatsernas placering intill våtmarksområdet samt avloppsfrågor se kommentarena till länsstyrelsen.*

Enligt Översiktsplanen för Umeå kommun antagen av kommunfullmäktige i 1998 bör fritidshusområden som grundprincip bebyggas med totalt högst 150 m² bruttoarea per tomtplats. Det är samma bruttoarea som finns i gällande plan för området och avser en utökad handlingsfrihet för fritidshusägarna inom denna totalram.

De befintliga nedsläpp till stranden som omnämns i planbeskrivningen finns mellan de befintliga fritidshusfastigheter och obebyggda områden utmed kusten inom Obbola 23:287. Dessa berörs inte av planen och möjligheterna för allmänheten att fortfarande nyttja dessa områden förändras inte. En förbättring av tillgängligheten inom dessa områden får lösas i dialog med fastighetsägaren.

Detaljplanen säkerställer ändast vägens läge till de nya tomtplatserna intill Westins väg. Byggandet av vägen och vägens konstruktion åvilar exploitören.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras angående tillfartsvägarna.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört exploatering, naturmiljö och vägar. Planbeskrivningen och genomförandebeskrivning kompletteras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2006
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Maria Hessel
Planarkitekt

Handläggare:

Regdatum: 2007-01-22

Registrering av åtgärder:
Obbola 23:287, detaljplan

Information:
Registerkarta 20034

Berörda fastigheter:
OBBOLA 23:287

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-10-23	BD	Beslutsdatum
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-11-22	LK	Laga kraft
2007-01-22	**	Införande i CAD