

ÖVERSIKTSKARTA



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2007-02-22
 Reviderad
 Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: RA
 Geografisk information
 Kartstandard enligt HMK
 Innehållsstandard: 2 (1-2)
 Lägesnoggrannhet: 5 (1-5)
 Aktualitetsstandard: 2 (1-3)
 Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
 Höjdförklaring:
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital fastighetskarta
 Flygfotografier år: 1996 från 9200 meters höjd
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
 Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar 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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Fritidshus

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta tomtstorlek är ca 1400 m². På tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras, med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 m². Byggnaderna skall uppföras friliggande. Gäststuga får ej överskrida 25 m². På tomten får endast en lägenhet inrymmas. Tomternas utfart kan med fördel samordnas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Tomternas befintliga marknivåer skall bibehållas. Större utfyllningar, schaktningar eller liknande får inte utföras.

MARKENS ANORDNANDE

- ←••→ Utfart får ej anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antalet våningar
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad är 6 m
- Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 4 m.
- Husbyggnad och komplementbyggnad placeras minst 4 m från tomtgräns.

ILLUSTRATIONER

- — — Illustrationslinje
- — — Illustrerade tomtgränser bör i möjligaste mån följas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2008-02-13
 Laga kraft 2008-03-12
 Vidimeras *T.L.*

Detaljplan för fastigheten
 Sörmjölö S:5 inom Sörmjölö
 Umeå kommun, Västerbottens län
 Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2007
 Reviderad i februari 2008
 Reviderad i mars 2008

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Planarkitekt

Tomas Strömberg
 Tomas Strömberg
 Planarkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2008-03-14

Vårt diarienummer
PLA 06-49

Detaljplan för del av fastigheten Sörmjöle S:5 i Sörmjöle, Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-02-13 , § 6

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med 2008-03-12.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

080314100315683

2480K - P08/102

2008-03-14 10:12

Postadress
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

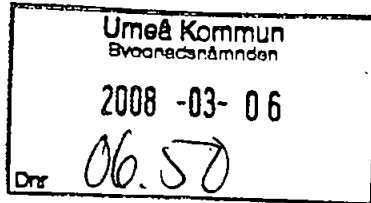
Telefon
090-16 13 61
Kundtjänst

Telefax
090-16 13 68

e-post
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2008-03-04

Ärendebeteckning
402-2908-2008
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering/Ingrid Lindfors
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Sörmjöle S:5 i Sörmjöle, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad oktober 2007, reviderad februari 2008

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 13 februari 2008, § 6, antagit rubricerad detaljplan.

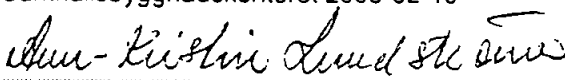
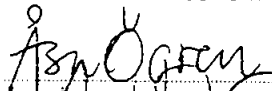

Överklagning

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

dag som ovan

Eila Eriksson

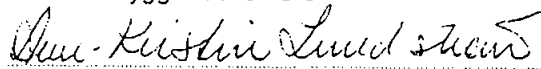
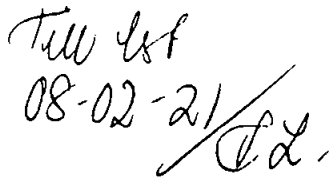
Stefan Löfgren

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15.30, lunch 12.15-13.15	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Stig Lundström (s), tjänstgör till kl 12.15 §3, åter kl 14.30 § 20 Ingemar Jangvad (s) Karin Svedlert (s) Maria Vängbo (s) Ulrik Berg (m), ej närvarande vid § 17 Cecilia Bergström (c), ej närvarande vid § 11 Peder Westerberg (fp) Örjan Mikaelsson (v) Maria Lindberg (mp)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s), tjänstgör från kl 13.15 § 4 till kl 14.30 § 19 Kurt Bergström (s) Emma Nilsson (s), till kl 14.30 Lennart Persson (c), tjänstgör § 11 Alvin Wendelius (m), tjänstgör § 17 Rabih Ballout (kd) Lennart Sandström (fp)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Håkan Sjögren, ekonomichef, § 2 Peder Johansson, ekonom, § 2 Börje Nordström, lantmäterichef, § 2 Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanp, § 2 Patrik Forsberg, planarkitekt Maria Wetterlöv, informatör Christer Johansson, bygglovhandläggare, § 3	Fredrik Lindegren, kulturchef, § 3 Elin Lundmark, trafikplanerare, § 3
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2008-02-19	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justerare	 Anders Sellström

Paragrafer 1-22

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2008-02-13	
Datum för anslags uppsättande	2008-02-20	Datum för anslags nedtagande 2008-03-12
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	Till lsf 08-02-21 

BN § 6

Vårt diarienummer
PLA 06-49**Detaljplan för del av fastigheten SÖRMJÖLE S:5 i Sörmjöle, Umeå kommun, Västerbottens län**

Handläggare är Olle Forsgren / Konsult ÅF-Infraplan.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

att tomterna ska vara minst 1500 kvm
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Byggnadsnämndens skäl till beslutet

Ordföranden föreslår att tomtstorleken ska följa det av BN tidigare beslutade minst 1500 kvm och yrkar därför att inom planområdet ska tomterna vara minst 1500 kvm. Byggnadsnämnden biträder förslaget.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att anordna utrymme för ytterligare 6 fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde samt reglera minsta tomtstorlek, byggnaders bruttoarea och högsta byggnadshöjd för både ny och befintlig fritidshusbebyggelse.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i februari 2008. Samråd har ägt rum under tiden 21 maj - 8 juni 2007. Utställning har ägt rum under tiden 17 oktober - 7 november 2007. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Följebrev.

//

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Beslutsdatum

2008-02-13

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad februari 2008

Plankarta med bestämmelser daterad februari2008

Planbeskrivning daterad februari2008

Genomförandebeskrivning daterad februari 2008

Samrådsredogörelse daterad oktober 2007

Justerare:

BN § 6 PLA 06-49 Sörmycke S_5

Sid 1(2)



UTLÅTANDE

Dnr PLA 06-49

 Detaljplan för del av Sörmjöle S:5 inom Umeå kommun, Västerbottens län

<u>Inkomna samrådsyttranden</u>	<u>inkom datum</u>
Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott	2007-06-15
Umeå Energi	2007-11-01
Länsstyrelsen	2007-11-07
Olof Johansson	2007-11-06

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskottet har lämnat följande synpunkter i enlighet med stadsledningskontorets yttrande: "Tomtplatserna är belägna på övre sidan (väster om) Bovikenvägen i förhållande till strandområdet och huvuddelen av övrig fritidshusbebyggelse i området. De nya tomtplatserna avses för direktutfarer mot Bovikenvägen som utgör uppsamlingsväg för ett mycket stort område med fritidshus längs Sörmjölekusten. Vägen är sommartid hårt trafikerad samtidigt som den inte håller särskilt hög standard. Man kan därför fråga sig om det är särskilt lämpligt att förlägga nya fritidshus med direktuppfarter på en sådan väg. Dessutom leder tomternas placering i förhållande till strand och övriga fritidshus till att oskyddade trafikanter kommer ut på vägen eller korsar denna. Det kan ifrågasättas om det överhuvudtaget är lämpligt att placera fler fritidshus på översidan huvudvägen. Åtminstone borde man på samma sätt som på vägens östra sida samla ihop utfarterna till en gemensam utfartsväg från de nya tomterna."

Planförfattarens kommentar: Enligt mätning genomförd av Bovikenvägens samfällighet augusti 2006 beräknas årsmedeldygnstrafiken efter Bovikenvägen till ca 780 fordon per dygn. Trafikeringen får betraktas som förhållandevis hög i förhållande till vägstandarden. Både genomfartstrafik och trafik till/från kringliggande fritidshus förekommer främst sommartid. Dock har Bovikenvägen vid planområdet goda siktförhållanden. Vägen är rak och hastigheten är satt till 50 km/h. Strandområdets naturförhållanden nedan Bovikenvägen medger begränsat nyttjande och således begränsad frekvens av passager av Bovikenvägen. Planen justeras och utformas med gemensam utfart för de nya tomterna till/från Bovikenvägen. Även nyttillkommen tomt i norr kan utformas med gemensam utfart med närliggande tomt.

Umeå Energi skriver i sitt yttrande att "I planområdets södra fastighetsgräns ligger en nyförlagd 10kV kabel som försörjer Botniabanans mötesstation vid Hössjön. Ett 2 m brett u-område bör läggas ut inom planområdet för att garantera åtkomsten av denna kabel."

Planförfattarens kommentar: Kabeln är förlagd inom mark avsedd för allmän plats för vilka u-områden inte är nödvändiga. Ledningsanläggningarna säkerställs därför genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.

Länsstyrelsen skriver i skriver sitt yttrande: "Länstyrelsen har tidigare framfört synpunkter i ärendet i samrådsyttrandet daterat den 11 juni 2007 och har i detta utställningsskede inget att erinra över planförslaget."

Olof Johansson skriver i sitt yttrande att tomt nr 3 är omotiverad stor på be- kostnad av tomt nr 2. Olof vill flytta "tomtgränsen" ca 5 m söderut för att justera gränserna.

Planförfattarens kommentar: Detta beaktas inom ramen för de justeringar som planen genomgår.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2008
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Tomas Strömberg
Planförfattare –
Arkitekt SAR/MSA



Detaljplan för del av **Sörmjöle S:5** inom Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser och orienteringskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt VA-utredning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att anordna utrymme för ytterligare 6 fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde samt reglera minsta tomtstorlek, byggnaders bruttoarea och högsta byggnadshöjd för både ny och befintlig fritidshusbebyggelse.

PLANDATA

Planområdet omfattar del av fastigheten Sörmjöle S:5 sydöst om Sörmjöle by, parallellt med Bovikenvägen i höjd med Brännäset och Långlandet. Planområdet avgränsas i öster av Boviksvägen och plangränsen följer samfällighetens fastighetsgränser. Inom samfälligheten finns idag 4 arrenderade tomter som är bebyggda med fritidshus. Planområdet omfattar cirka 5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller översiktsplanen (ÖPL 98) antagen 1998-05-25 med tillhörande fördjupning i kustplanen senast antagen av kommunfullmäktige 1990-06-18. Vidare gäller för del av planområdet "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för fritidshusbebyggelse för del av fastigheten Sörmjöle 1:14 m.fl.", fastställd 1986-04-29. Tillägget vann laga kraft 2000-03-20.

BEHOVSBEDÖMNING (Miljö)

För detaljplaner ska Samhällsbyggnadskontoret bedöma om planens genomförande kan om möjligt innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Då planer enbart avser användning av små områden på lokal nivå ska denna s.k. behovsbedömning göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t.ex. överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

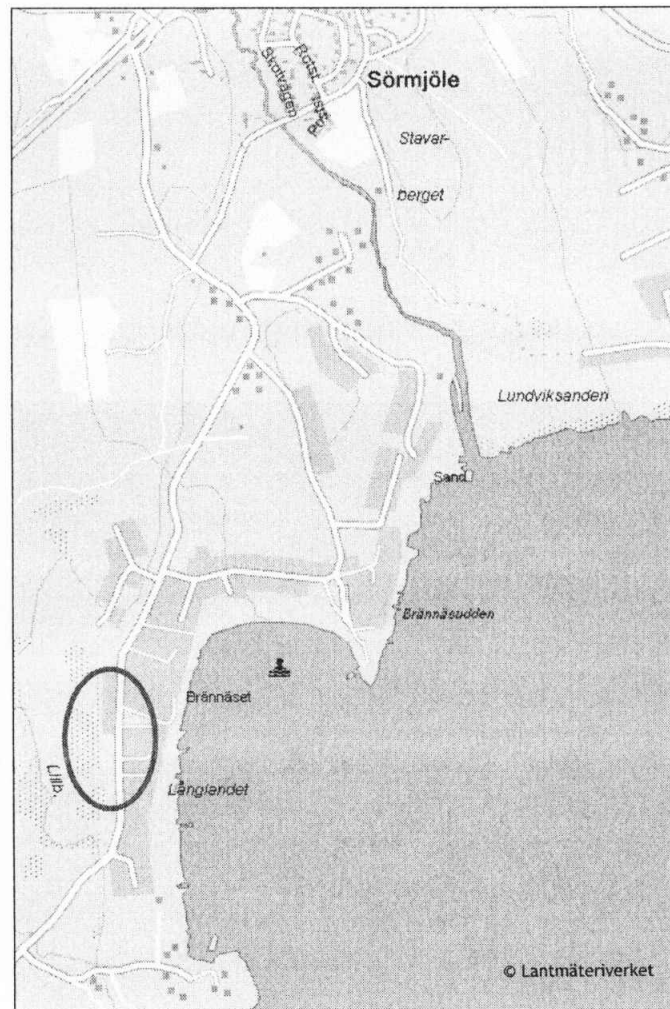
Denna detaljplan omfattar inte område för Natura 2000 eller annan skyddad natur. Planförslaget medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Förslaget kommer inte att orsaka risker för människors hälsa eller för miljön. Det finns ingen utbyggd kollektivtrafik eller utbyggd service inom området. Eftersom detaljplanen avser fritidshusbebyggelse bedömer Samhällsbyggnadskontoret att miljökvalitetsnormer inte överskrids.

Enligt ovan bedömer kontoret att nämnda kriterier inte uppfylls och att ett genomförande således inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Sörmjöle samfällighet arrenderar sedan tidigare ut 4 tomter för fritidshusbebyggelse på samfällad mark väster om Boviksvägen. Öster om Boviksvägen finns ytterligare fritidshusbebyggelse som nås via nedfarter till havet (se karta nedan).



Översiktskarta

Mark och vegetation

Planområdet består av relativt plan mark med blandskog, tall, gran och björk. Skogsmarken utgörs av grusig moränbildning av den typ som karakteriserar Västerbottenskusten. De västra delarna av planområdet består huvudsakligen av myrmark.

Trafik

Området nås från Boviksvägen. För vägen ansvarar Bovikens samfällighetsförening. Idag trafikeras vägen med ca 750 fordon i årsmedeldygnstrafik och 975 fordon i dygnsmedeltrafik.

Teknisk försörjning

Befintlig el- och vattenförsörjning går huvudsakligen parallellt med Boviksvägen. Umeå Energi har en transformatorstation i anslutning till området.

FÖRÄNDRINGAR**Fritidshus**

Inom planområdet föreslås totalt 10 tomter på ca 1400 kvm, varav 4 tomter omfattar redan tidigare uppförd fritidshusbebyggelse. De befintliga tomterna har till viss del mindre tomtyta än de nyttillkomna. Den sammanlagda bruttoarean för bostad och komplementbyggnader tillsammans får vara 150 kvm, i enlighet med ÖPL 98. För att behålla karaktären av fritidshusbebyggelse och undgå dominerande och höga byggnader reglerar planen även högsta byggnadshöjd.

Natur

Planen innehåller ett större naturområde väster om fritidshustomterna samt två mindre naturområden mellan samt söder om fritidshustomterna. Områdena benämns med "NATUR" på plankartan. Schaktningar eller utfyllnader inom planområdet tillåts inte. Naturområdet längst i söder säkerställer också tillgängligheten till skogsfastigheten väster om Sörmjöle S:5.

Badmöjligheter finns vid Brännäset öster om planområdet. Dessa kan nås via befintliga nedfarter. Hamnplatser för båtar saknas.



En av de befintliga byggnaderna inom planområdet, Bovikenvägen 98.

Trafik

De nya tomtplatserna nås via gemensam tillfart från Bovikenvägen. För ny tomt i norr bör utfarten samordnas med närmsta tomt.

El

Planen medger att en ny jordkabel till Botniabanan förläggs av Umeå Energi genom naturområdet längst i söder. Öster om planområdet övergår jordledningen till luftledning.

BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING**Geotekniska förhållanden**

Behov av mer detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs vid byggsamrådet.

Vatten

En ny vattenledning har grävts ned inom planområdet väster om tomterna. Den nya ledningen berör endast naturmark.



Umeva:s nya vattenledning passerar genom planområdet.

Vattenförsörjning

Det finns 2 vattenföreningar i omedelbar anslutning till området:

- Brännäsvikens vattenförening (BVF)
- Sörmjölle sommarstuge-vattenförening (SSVF)

Såväl BVF som SSVF avser koppla in sig på Umeva:s ledning. De befintliga tomterna inom planområdet är idag kopplade till BVF (se även VA-utredning). Både UMEVA och SSVF har för ändamålet förlagt nya vattenanslutningar i naturområdet mellan de nya fritidshustomterna.

Anslutning klarläggs vid respektive byggsamråd.

Avlopp

För avlopp finns 3 alternativ enligt bifogad VA-utredning.

- Alternativet 1 innebär slamavskiljare (3-kammar brunn, 2 m³) för BDT och KL-vatten med egen infiltration av spillvattnet på varje tomt.
- Alternativ 2 innebär separata system för BDT- och KL-vatten, pga närheten till aktiva vattenkällor
- Alternativ 3 innebär gemensam infiltrationsanläggning.

Alternativ 1 är att rekommendera som lösning för avlopp, om avtal tecknas mellan Sörmjöle sommarstuge-vattenförening (SSVF) och UMEVA avseende inkoppling mot Umeva:s ledning.

Vald lösning klarläggs vid respektive byggsamråd.

EI

En transformatorstation finns centralt lokaliserad på Bovikenvägens östra sida. En 12 kV jordkabel passerar intill planområdet. Den följer parallellt med Bovikenvägen inom fastigheten S:2. Anslutning till befintliga fritidshus finns som luftledning strax innanför tomtgräns på förgårdsmark. Elförsörjningen till de nya tomterna anordnas med jordkabel.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2007
Detaljplanering rev februari 2008
rev mars 2008

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Tomas Strömberg
Arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för del av Sörmjöle S:5 inom 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 (natur).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att anordna utrymme för ytterligare 6 fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde samt reglera minsta tomtstorlek, byggnaders bruttoarea och högsta byggnadshöjd för både ny och befintlig fritidshusbebyggelse.

Planen skapar förutsättningar för avstyckning av totalt tio nya fastigheter för fritidsbostadsändamål varav sex obebyggda tomter och fyra bebyggda arrendetomter.

Tillkommande fastigheter skall vid bildandet tilldelas andelstal i Sörmjöle ga:3, Bovikenvägen. Arrendetomternas andelstal överförs till respektive fastighet genom överföring av andel i gemensamhetsanläggning i lantmäteriförrättningen.

För tillkommande allmän vattenledning väster om tomterna samt för befintlig 10 kV elkabel längs planområdets södra gräns bör ledningsrätt bildas.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för gemensam vattenledning från anslutningspunkten fram till respektive ny fastighets gräns samt för tillkommande gemensam utfartsväg.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Behovet av en mer detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Vatten, avlopp och el

VA-utredning har utförts av Olov Johansson, 2007-02-14.

Planområdet kan anslutas till kommunal vattenledning väster om de planerade tomterna. Tillkommande fastigheter ansluts via gemensam anslutningspunkt. De befintliga tomterna inom planen är i dagsläget kopplade till Brännäsvikens vattenförening (BVF) som kommer att koppla in sig på UMEVA:s ledning.

Avlopp kan enligt VA-utredningen anordnas med enskild trekammarbrunn och antingen separat eller gemensam markbädd för infiltration. Ett tredje alternativ är trekammarbrunn för BDT-vatten och sluten tank för KL-vatten med hänsyn till områdets närhet till vattenkällor.

Val av VA-lösning får klarläggas vid byggsamråd.

Tillkommande tomter kan anslutas via jordkabel till transformatorstation öster om planområdet och Bovikenvägen.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Bovikenvägen för vilken gemensamhetsanläggning är bildad, Sörmjölle ga:3. För tillkommande fastigheter anordnas gemensam anslutningsväg till Bovikenvägen.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

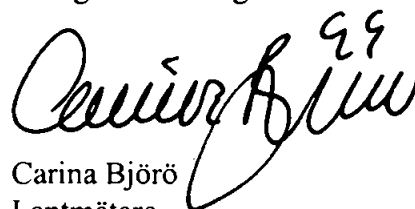
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Sörmjölle bys samfällighetsförening.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2007
Fastighetsbildning

rev februari 2008

rev mars 2008



Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 06-49

 Detaljplan för del av Sörmjöle S:5 inom Umeå kommun, Västerbottens län

<u>Inkomna samrådsyttranden</u>	<u>inkom datum</u>
Umeå Energi	2007-06-07
Rakel Rönneberg – Sörmjöle 5:15	2007-06-08
Peter Gustafsson - Sörmjöle samfällighetsförening	2007-06-08
Roland Sandström - Sörmjöle sommarstugvattenförening	2007-06-11
Vägverket	2007-06-11
Ulla-Britt och Kjell Lindh – Sörmjöle 5:35	2007-06-11
Lars-Axel Fredriksson – Bovikens samfällighetsförening	2007-06-12
Umeva	2007-06-13
Länsstyrelsen Västerbotten	2007-06-13

Umeå Energi påpekar i sitt samrådssvar att den 10kV luftledning som nämns i planbeskrivningen inte existerar. Matningen till den transformatorstation, som omnämns i planbeskrivningen, är sedan 2002 en jordkabel. Umeå Energi skriver också att nya tomter kommer att elförsörjas från ovannämnda transformatorstation..

Planförfattarens kommentar: Planbeskrivningen justeras med nämnda punkter.

Rakel Rönneberg ägare av Sörmjöle 5:15, skriver att Umeå Energi håller på att lägga en ny jordkabel och luftledning till Botniabanan efter fastighetsgränserna mellan Sörmjöle S:5, Sörmjöle 5:15, och Sörmjöle 5:5. Ägaren påpekar också att hon, som planen är konstruerad, inte har någon annan möjlighet att transportera ut skog från sin fastighet än över Sörmjöle S:5. Ägaren vill att planen justeras så att ett "nedläpp" bildas parallellt med fastighetsgränsen Sörmjöle 5:15 och S:5 där "elgata" och "utfart" kan samsas.

Planförfattarens kommentar: Planerna på en ny elförsörjning till Botniabanan planeras att dras som jordkabel mellan ovan nämnda fastigheter. För att klar såväl utrymme för jordkabeln och tillgängligheten till Sörmjöle 5:15 justeras planen med en 3,5 m brett naturmarksområde längs nämnda fastighetsgräns.

Peter Gustafsson, Sörmjöle samfällighetsförening, inkommer med följande synpunkter:

- Tillkomst av 3 m bred naturrensa mellan Sörmjöle S:5 och Sörmjöle 5:5, för Umeå Energis planerade jordkabel samt för passage till bakomvarande fastighet, Sörmjöle 5:15.
- Tre sydligaste tomterna får utökad storlek med 1 m.
- Det på planen redovisade Naturområdet, där vattenledningen till bl a Sörmjöle sommarstugvattenförening är förlagd, minskas till 10 m.
- Befintlig arrendetomt i norr, som idag är redovisad som naturmark, blir kvar som arrendetomt i ursprungligt läge och storlek.

Planförfattarens kommentar: För att både klara tillkomst av ny passage och naturmark i planens södra del samt återställa befintlig arrendetomt i norr har planens minsta tomtstorlek justerats från 1600 kvm till 1500 kvm. Den nordligaste befintliga arrendetomten får därutöver sina mått justerad så att den mer överensstämmer med befintlig förhållanden. Tomtstorleken kommer därför att hamna under 1500 kvm. För att erhålla tillräckligt stort utrymme för tillgänglighet till naturmark väster om planerade fritidshustomter minskas nämnda tre tomter till 1500 kvm och nämnda naturmarksområde ökas till 22,5 m. Anledningen till detta är att säkerställa tillräckliga ytor för naturmark och tillgänglighet till väster liggande skogsområden för allmänheten inom planområdet. Planen kommer efter justeringen innehålla 10 arrendetomter varav 6 nya.

Roland Sandström, Sörmjöle sommarstugvattenförening, vill att tomtgränserna justeras 4 m norrut, för de tre sydligaste tomterna, för bättre anpassning till planerade avstängningsserviser och abonnentslangar. Föreningen påpekar också att området för ledningsrätten kan göras smalare.

Planförfattarens kommentar: De illustrerade gränserna för tomterna i planens södra del har delvis justeras norrut med 6 m respektive 3 m. Egenskapsgränsen till naturmarken ligger dock fast och naturområdet där ledningsrätten inryms har utökats till 22,5 m. Naturområdet har dubbla syften, dels säkerställa tillgängligheten till omgivande naturmark och dels inrymma ledningsrätt. Utökningen av naturmarken sker för att säkerställa allmänhetens möjlighet att nå naturmarken på västra sidan av Bovikenvägen.

Vägverket hade inget att erinra avseende planen.

Ulla-Britt och Kjell Lindh, ägare till Sörmjöle 5:35, skriver i sitt yttrande att de brukar egen brunn för sin vattenförsörjning. Därför är alternativ 1, vad gäller avloppslösning d.v.s. slamavskiljare (3-kammar brunn, 2 m³) för BDT och KL-vatten med egen infiltration av spillvattnet på varje tomt, inte för ägarna en godtagbar lösning.

Planförfattarens kommentar: Den befintliga vattenbrunn som ägarna till Sörmjöle 5:35 har skall enligt uppgift från planexploatören, Sörmjöle samfällighet, ersättas med en anslutning till kommunalt vatten. Därmed bedöms avloppsfrågan lösas på ett godtagbart sätt.

Lars-Axel Fredriksson, Bovikens samfällighetsförening, skriver i sitt yttrande att:

- Respektive tomt skall ingå som medlem i Bovikens samfällighetsförening.
- Samtliga exploateringskostnader och vägkostnader skall regleras med föreningen av exploatören, det skall framgå av exploateringsavtalet.
- Med anledning av trafiken, 750 fordon i årmedeltrafik och 975 fordon i dygnsmedeltrafik, ifrågasätter föreningen tanken med enskilda utfarter med hänsyn till trafiksäkerheten.

Planförfattarens kommentar:

Detaljplanen avser tomter inom fastigheten Sörmjölle S:5 som kommer att arrenderas till fritidhusägare. De nuvarande arrendatorerna av de 4 befintliga tomterna ingår i vägsamfälligheten. När detaljplanen vunnit laga kraft bör även de nya tomterna ingå i berörd vägsamfällighet. Detta regleras i så fall då i en särskild förättning. Detta kommer att beröras i genomförandebeskrivningen som tillhör detaljplanen. Vad gäller exploateringskostnaderna för detaljplanen, regleras dessa i ett avtal mellan Umeå kommun och Sörmjölle Samfällighet. Övriga exploateringskostnader får regleras mellan respektive fastighetsägare och vägsamfällighet.

De planerade tomterna inom planområdet vetter mot en raksträcka med goda siktförhållanden. Detta tillsammans med nämnda års- och dygnsmedeltrafik föranleder inga förändringar av planen vad gäller separata utfarter till Boviken-vägen. Planbeskrivning justeras dock med texten "Tomternas utfarter kan med fördel samordnas om det är möjligt."

UMEVA inkommer med följande synpunkt. De planerade 5 nya tomterna kan anslutas till UMEVA:s nybyggda vattenledning i bakkant på tomterna. Anslutningen av dessa ska ske i en punkt, vilket innebär att det måste bildas en gemensamhetsförening för vatten.

Planförfattarens kommentar: Anslutning kan ske via Sörmjölle sommarstugevattenförening som förberett anslutning av de nya tomterna.

Länsstyrelsen Västerbotten inkommer med följande yttrande:

Naturvårdssynpunkter

Planområdet ligger delvis inom våtmarksområde. Länsstyrelsen önskar en tydligare redogörelse över hur denna kommer att påverkas av planförslaget. Kommer det exempelvis att utföras några markarbeten (schaktning, utfyllnad etc.) på myren?

Tidigare ställningstaganden

Planbeskrivningen bör kompletteras under rubriken *Tidigare ställningstaganden* med att *Förslag till utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse för del av fastigheten Sörmjölle 1:14 m fl* fastställd 1986-04-29 och tillägget som vunnit laga kraft 2000-03-20 gäller för en del av planområdet.

Formaliarelaterade synpunkter

Med anledning av att Miljödepartementet i ett rättsfall bifallit ett överklagande pga. att plankarta, planbeskrivning och bestämmelser ej haft likalydande rubrik anser Länsstyrelsen att rubriken på detaljplaneförslaget bör redigeras så att de är identiska i alla erforderliga planhandlingar.

Benämningen fritidsboende som markanvändning har i nuvarande lagstiftning ingen rättslig verkan varför planbestämmelserna bör ändras och enbart beteckna bostäder. Enligt Boverkets allmänna råd 1996:1, ändrad genom 2002:1, kan det inte skiljas på fritidsboende och permanentboende i planbestämmelserna. Däremot är det möjligt att bestämmelser tas in som gör en avsedd bebyggelse särskilt lämpad för fritidsbruk.

Planförfattarens kommentar:

Detaljplanen avser inte att ge förutsättningar för några markarbeten på myren. Tomtgränserna är förlagda så att dessa befinner sig på fast mark. Dock har UMEVA under 2007 grävt ned en vattenledning parallellt med fritidshus-tomternas västra gräns. Vid framtida underhåll av vattenledningen kan markarbeten på myren komma i fråga.

Vad gäller "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse för del av fastigheten Sörmjöle 1:14 m fl" fastställd 1986-04-29 och tillägget som vunnit laga kraft 2000-03-20, som gäller för en del av planområdet, kommer planbeskrivningen kompletteras med denna punkt under rubriken Tidigare ställningstagande.

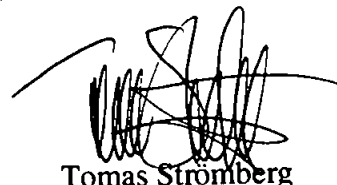
Avseende rubriker för planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt plankarta kommer dessa att justeras likalydande.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2007
Detalplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planförfattare -
Arkitekt SAR/MSA

Handläggare:

SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-04-08

Registrering av åtgärder:

Sörmjöle S:5, detaljplan

Information:

Berörda fastigheter:

SÖRMJÖLE S:5

HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-03-14	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-02-13	BD	Beslutsdatum
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-03-12	LK	Laga kraft
2008-04-08	PB	Inlagd i ACM