

**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  
 LOKALGATA Lokalgata

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
 B Fritidshus  
 E Teknisk anläggning

**ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE**  
 W Öppet vattenområde

**NYTTJANDEGRAD**  
 Minsta tomtstorlek är 1500 kvm. På tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras, med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 kvm. Byggnaderna skall uppföras friliggande. Gäststuga får ej överskrida 25 kvm. På tomten får endast en lägenhet inrymmas.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 Marken får inte bebyggas  
 U Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar  
 g<sub>1</sub> Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering på Naturmark  
 y<sub>1</sub> Marken skall vara tillgänglig för trafik till angränsande fastigheter  
 y<sub>2</sub> Marken skall vara tillgänglig för lokal trafik

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

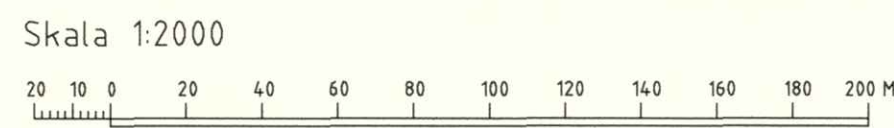
**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
 I Högsta antalet våningar  
 - Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 m och för komplementbyggnad 3,0 m  
 - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6,0 m och för komplementbyggnad 4,5 m  
 - Huvudbyggnad och komplementbyggnad placeras minst 4 m från tomtgräns.

**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  
 - Planbeskrivning  
 - Genomförandebeskrivning  
 - Samrådsredogörelse

**BESLUT**  
 Antagen BN 2008-03-19  
 Laga kraft 2008-04-23  
 Vidimeras *SL*



**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2007-02-28  
 Reviderad  
 Geografisk information  
 Mätning: AKR  
 Kartkonstruktion: RA  
 Kartstandard enligt HMK  
 Innehållsstandard: 2 (1-2)  
 Lägesnoggrannhet: 5 (1-5)  
 Aktualitetsstandard: 3 (1-3)  
 Koordinatssystem: plan och höjd Umeås lokala system resp RH 00  
 Höjdförskjutning: Höjdhurvor 1 meters ekvidistans  
 Karttecken enligt Umeås system 1985  
 Ursprung: Digital fastighetskarta  
 Flygfotografering år: 1996 från 9200 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

Detaljplan för del av fastigheterna  
**SÖRMJÖLE 3:6, 5:7 och S:1** m fl  
 vid Per-Jansudden inom Umeå kommun  
 Västerbottens län  
 Samhällsbyggnadskontoret i februari 2008  
 Reviderad i mars 2008

*Olle Forsgren*  
 Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt

*Tomas Strömberg*  
 Tomas Strömberg  
 Arkitekt



## LAGAKRAFTBEVIS

2008-04-28

Vårt diarienummer  
PLA 06-50

Detaljplan för fastigheterna **Sörmjölle 3:6, 5:7 och S:1 m fl** vid Per-Jansudden  
inom Umeå kommun

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-03-19 § 33  
Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt  
från och med **2008-04-23**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindförss

*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

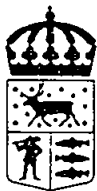
*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

2480K-P08/132

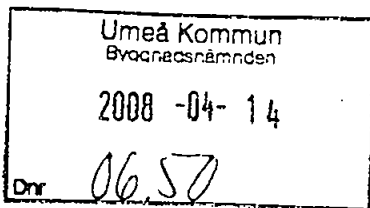
080428090837167 doc

2008-04-28 9 13

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 13 61 Kundtjänst	090-16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umca.se



Länsstyrelsen  
Västerbotten



## Beslut

Datum  
2008-04-10

Ärendebeteckning  
402-4926-2008

Arkivbeteckning

I(1)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering/Ingrid Lindforss  
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheterna Sörmjölle 3:6, 5:7 och S:1 vid Per-Jansudden inom Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad februari 2007, reviderad mars 2008**

### Beslut

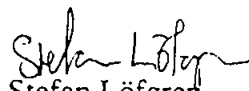
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 19 mars 2008, § 33, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen bedömer att de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL, i den mån de berörs, har beaktats varför kommunens beslut inte ska prövas.

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

  
Birgitta Norberg

  
Stefan Löfgren

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, lunch 11.45-13.00

Beslutande  
 Åsa Ögren (s), ordförande, ej närv § 41  
 Anders Sellström (kd), vice ordförande, ej närv § 41  
 Patrick Nygren (s)  
 Ingemar Jangvad (s), ordf § 41  
 Karin Svedlert (s)  
 Kurt Bergström (s)  
 Ulrik Berg (m)  
 Cecilia Bergström (c), till kl 11.45  
 Peder Westerberg (fp)  
 Örjan Mikaelsson (v), från kl 10.30  
 Maria Lindberg (mp)

Ersättare  
 Emma Nilsson (s)  
 Andreas Sjögren (s)  
 Lennart Persson (c)  
 Alvin Wendelius (m), från kl 11.30

Övriga deltagande  
 Olle Forsgren, stadsarkitekt  
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
 Sara Lundström, byggnadsinspektör  
 Erik Haglund, bygglovsingenjör  
 Patrik Forsberg, planarkitekt  
 Margaretha Alfredsson, förvaltningschef

Utses att justera Anders Sellström Ulrik Berg § 41

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2008-03-31

Underskrifter  
 Sekreterare *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 23-48  
 Ordförande *Åsa Ögren* *Ingemar Jangvad*  
 Anders Sellström Ingemar Jangvad § 41  
 Justierare Anders Sellström Ulrik Berg § 41

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden


Sammanträdesdatum 2008-03-19

Datum för anslags uppsättande 2008-04-02

Datum för anslags nedtagande 2008-04-23

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*

*2008-04-07*  


## BN § 33

Vårt diarienummer  
PLA 06-50Detaljplan för del av fastigheterna SÖRMJÖLE 3:6, 5:7 och S:1 m fl vid Per- Jansudden inom, Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2008-03-19, bilaga.  
Handläggare är Olle Forsgren / ÅF-Infraplan.

**BESLUT****Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

**Beskrivning av ärendet**

*Syftet med detaljplanen är att anordna utrymme för nya fritidshustomter i anslutning till befintligt fritidshusområde samt reglera minsta tomtstorlek, byggnaders bruttoarea och högsta byggnadshöjd för såväl ny som befintlig fritidshusbebyggelse.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i samarbete med ÅF-Infraplan.

Samråd har ägt rum under tiden 7- 23 november 2007.

Utställning har ägt rum under tiden 6- 27 februari 2008.

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. Av utlåtandet framgår bl a att plankartan har reviderats angående fastighetstillfart mm..

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

**Kvarstående synpunkter**

- Lillskärets vägförening gm ordförande Lage Penner Aspvägen 2A 903 54 Umeå
- Thord Svensson Vargvägen 1694 906 42 Umeå
- Åke och Gunilla Gustafsson Sörmjole 3:40 (adress okänd)
- ~~UMEVA~~

Perial 08-04-01  
PW.

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

§ 33 forts

---

**Antagandehandlingarna är**

Utlåtande daterad mars 2008

Plankarta med bestämmelser daterad mars 2008

Planbeskrivning daterad mars 2008

Genomförandebeskrivning daterad mars 2008

Samrådsredogörelse daterad februari 2008

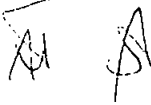
---

**Protokoll sänds till**

Sökande Olof Johansson

Sökande Enar Johansson

Sökande Sörmjölle samf Olof Johansson





## UTLÅTANDE

Dnr PLA 06-50

Detaljplan för del av fastigheterna **SÖRMJÖLE 3:6, 5:7 och S:1 m fl** vid Per-Jansudden inom Umeå kommun, Västerbottens län.

*Syftet med detaljplanen är att anordna utrymme för nya fritidshustomter i anslutning till befintligt fritidshusområde samt reglera minsta tomtstorlek, byggnaders bruttoarea och högsta byggnadshöjd för såväl ny som befintlig fritidshusbebyggelse.*

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Umeå Energi	2008-02-08
Lillskärets vägförening	2008-02-18
Marianne och Gunnar Boström Sörmjole 5:82	2008-02-22
Thord Svensson	2008-02-26
Åke och Gunilla Gustafsson	2008-02-27
UMEVA	2008-02-29

**Umeå Energi** har inget att erinra mot planförslaget.

**Lillskärets vägförening** anför följande synpunkter på planförslaget. Dels anför vägföreningen de synpunkter som de anförde för planen "Detaljplan för fastigheten Sörmjole 5:5, Umeå kommun" 2006, dels att vägföreningen har givit Lantmäteriet i uppdrag att bilda en gemensamhetsanläggning genom en lantmäteriförrättning. Vägföreningen menar att vägen inte är dimensionerad för den tunga trafik som följer med en nyexploatering av detta format. Föreningen menar att det inte är rimligt att höja vägavgiften för att reparera vägskador som uppstår efter att tomterna etableras. Redan i dag har vägarna bristande bärighet. Vägföreningen förutsätter att den s.k. lokalgatan inom det nya området utförs och bekostas av exploitören innan den, efter besiktning, överlämnas till föreningen för normalt drift- och underhåll.

***Kommentar:** Storviksandsvägen tjänar redan i dag som tillfart till fastigheterna inom planområdet och utgörs vägens slutpunkt. Planförslaget i sig anger ingen lägsta standard för vägens utformning. Vägens standard är därför främst en angelägenhet för Lillskärets vägförening med dess andelsägare, fastighetsägarna inom planområdet, eventuella exploitörer/arrendatorer inom området samt företag som har behov att använda lokalgatan för t.ex. hämtning av sopor. Synpunkten lämnas utan åtgärd.*

**Marianne och Gunnar Boström** vill erinra om det servitut som upprättades vid köpet av deras fastighet Sörmjole 5:81. Dels servitut att nyttja strandområdet nedanför deras tomt och dels servitut att nyttja området mellan befintlig väg (Storviksandsvägen) och deras tomt för dragning av väg till deras fastighet. Således är de inte intresserade av den infart som illustreras i planförslaget.

**Kommentar:** Planförslaget justeras med ny väganslutning mellan Storsandsvägen och deras fastighet Sörmjöle 5:81, i den sträckning som nuvarande infartsväg har. Den i planen tidigare föreslagna väganslutningen revideras så att den inte ansluter fastigheten Sörmjöle 5:81. Vad gäller servitut avseende strandområdet, gäller denna rätten att nyttja Sörmjöle bys samfälliga mark för båt- och badplats. Planförslaget påverkar inte denna rätt.

**Thord Svensson** inkommer med följande invändningar på planförslaget. Thord Svensson arrenderar mark av Sörmjöle samfällighet och har erhållit bygglov för förråd som ligger på mark som i planförslaget redovisas som Naturmark. Thord Svensson menar att Naturområdet är olämpligt av detta skäl. Vidare menar arrendatorn att den nya infartsvägen som uppstår i och med att en ny fastighet bildas som avstyckning väster om Sörmjöle 5:133 är placerad på arrendatorns vattenledning. Slutligen påpekar Thord Svensson att badstranden är livligt nyttjad sommartid som utflyktsmål och alstrar icke försumbar biltrafik. Parkeringsplatser för dessa badgäster är inte nöjbart redovisats i planen.

**Kommentar:** Syftet med naturområdet var att säkerställa ett obrutet naturområde från stranden, långsiktigt säkra allmänhetens tillgänglighet till strandområdet samt minska risken för ytterligare avstyckningar för fritidshus inom strandskyddsområdet. Det faktum att ett bygglovgivet förråd ligger inom Naturområde föranleder inte en justering av planen. Arrendatorns rättighet till redan byggt förråd gäller tills vidare. Dock kan förrådet placering komma att prövas vid framtida bygglovprövningar, då den sammanlagda bruttoarean för bostad och komplementbyggnader tillsammans inte får vara större än 150 m<sup>2</sup>.

Vad gäller arrendatorns vattenledning är denna belägen några meter in på Sörmjöle samfällighets mark på Naturmark där u-områden normalt inte läggs ut. Planerad avstyckningen till ny fastighet sker dels från Sörmjöle 5:133 och dels från Sörmjöle 5:7. Föreslagna fastighetsgränser är illustrerade i planförslaget. Vid eventuell avstyckning bör det säkerställas att ny anslutningsväg inryms mellan vattenledning och ny fastighetsbildning. Detta sker då vid lantmäteriförrättningen.

Slutligen har syftet med planen varit att säkerställa tillgängligheten till bl.a. strandområdet för allmänheten. Ett antal parkeringsplatser har säkerställts i planens östra del. Att säkerställa parkeringsplatser för maximal belastning sommartid har dock inte varit planens syfte.

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

**Åke och Gunilla Gustafsson** vill meddela att de är intresserade av vidareutveckling av deras fastighet Sörmjöle 3:40 avseende ny bebyggelse. De menar att Åheden och Sörmjöle skulle gynnas av ett ökat befolkningsunderlag.

**Kommentar:** Planförslaget berör fastigheterna Sörmjöle 3:6, 5:7 och S:1 m.fl. vid Per-Jansudden. Förslag att utveckla andra fastigheter i närområdet behöver genomgå sedvanlig planläggning.

*Synpunkterna lämnas utan åtgärd.*

UMEVA inkommer med följande yttrande: Förtätningarna är så omfattande att vägstandarden ska uppgraderas till den som gäller enligt anvisningarna i NOA 07.

*Kommentar: Standarden på lokalgatan får prövas av markägarna till Storstorviksandsvägen samt delägarna i den gemensamhetsanläggning som bildas. Se även kommentar till Lillskärets vägförening. Synpunkten lämnas utan åtgärd.*

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

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Plankartan kompletteras med ny vägdragning till Sörmjölle 5:82 samt intilliggande arrendetomt, liksom tidigare planerad infart till fastigheten.

Efter syn på plats revideras även planhandlingarna beträffande två tomtgränser norr om Storstorviksandsvägen, med hänsyn till markförhållandena. Fastighetsgränserna justeras cirka 5 meter västerut.

### KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

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

- Lillskärets vägförening
- Thord Svensson
- Åke och Gunilla Gustafsson  
(UMEVA)

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, mars 2008  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Planarkitekt



Detaljplan för del av fastigheterna SÖRMJÖLE 3:6, 5:7 och S:1 m fl vid Per-Jansudden inom Umeå kommun, Västerbottens län.

### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, illustration och orienteringskarta samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att anordna utrymme för nya fritidshustomter i anslutning till befintligt fritidshusområde samt reglera minsta tomtstorlek, byggnaders bruttoarea och högsta byggnadshöjd för såväl ny som befintlig fritidshusbebyggelse.

### PLANDATA

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Sörmjole 3:6, Sörmjole 5:7 och Sörmjole samfällighet S:1 samt fastigheterna Sörmjole 5:133, 5:134, 5:135, 5:136, 5:79, 5:80 och 5:81.

Området ligger ca 3 km öster om Sörmjole by intill Åhedåns mynningsområde.

Inom planområdet finns idag 15 arrenderade tomter som är bebyggda med fritidshus. Planområdet avgränsas i söder av havet, i öster av Åhedån, i norr av Stavarebergets fot och i väster av gränsen till detaljplan Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse för del av fastigheterna Sörmjole 2:16, 3:3, 5:5 m fl samt S:1, antagen 1986-06-23 med lagakraft vunnna ändring 2000-04-18.

Planområdet omfattar cirka 15,5 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.

### 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.



*Området nära stranden är låglänt som huvudsakligen består av fin sand med inslag av mo och mjåla.*

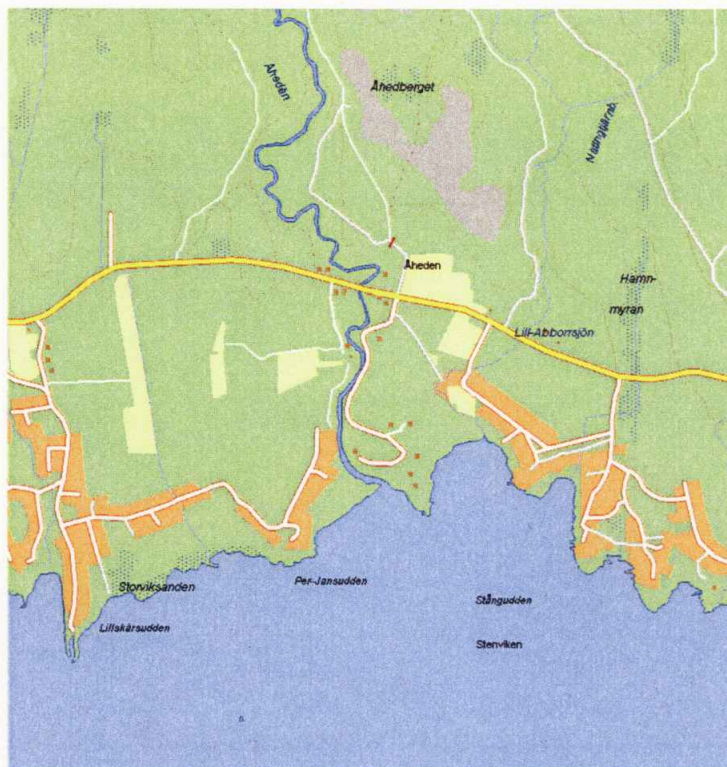
Denna detaljplan omfattar inte område för Natura 2000 eller annan skyddad natur. Planförslaget medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Förslaget kommer inte att orsaka risker för människors hälsa eller för miljön. Det finns ingen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

Länsstyrelsen har tagit del av planförslaget med dess behovsbedömning och kan dela kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte anses erforderlig.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Befintliga förhållanden**

Mellan Storviksandsvägen och havet, är planområdet bebyggt med ett tjugotal fritidshus. Fritidshusen är i huvudsak uppförda på arrenderade tomter. Tomtstorleken för den befintliga bebyggelsen varierar. Mellan fritidshusen finns fem passager till havet, i form av naturmark och vägar.



Översiktskarta

*Mark och vegetation*

Per-Jansudden är belägen vid Åhedåns mynning. Inom planområdet finns två olika terrängtyper, ett låglänt område närmast havet, som huvudsakligen består av fin sand med inslag av mo och mjåla samt ett höglänt område med blandskog, tall, gran och björk. Skogsmarken utgörs av grusig moränbildning av den typ som karakteriseras Västerbottenskusten med inslag av lägre sankare partier.

Badmöjligheter finns inom om planområdet längs hela strandlinjen. Flera nedfarter återfinns mellan de befintliga tomterna till havet. Därutöver finns tre områden med naturmark som har koppling mellan Storviksandsvägen och havet varav två större. Hamnplatser för båtar saknas.

*Trafik*

Området nås endast från Storviksandsvägen.

**Teknisk försörjning***El- och vattenledningar*

Befintlig el- och vattenledning går huvudsakligen parallellt med Storviksandsvägen. Umeå Energi har en transformatorstation i östra delen av området och på västra sidan av Storviksandsvägen.

**FÖRÄNDRINGAR***Fritidshus*

Planförslaget innebär att 13 nya tomter anordnas ovanför det befintliga fritidshusområdet, en ny tomt anordnas söder om Storsviksandsvägen samt förhållandena för nuvarande fritidshusbebyggelse regleras. Inom planområdet föreslås totalt 34 tomter på minst 1500 kvm. Ny fastighetstomt söder om Storsviksandsvägen bildas genom avstyckning av bl.a Sörmjöle 5:133.



*Inom Sörmjöle samfällighet S:1 finns idag 15 arrenderade tomter som är bebyggda med fritidshus. Därutöver finns 7 friköpta fritidshusfastigheter.*

Den sammanlagda bruttoarean för bostad och komplementbyggnader tillsammans får vara 150 m<sup>2</sup> i enlighet med ÖPL 98. Byggnaderna bör anpassas till den befintliga bebyggelsen och landskapets karaktär. För att behålla 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.

*Mark och vegetation*

För att säkerställa partier med rådande naturmiljö, innehåller planen flera naturområden. Områdena benämns med "NATUR" på plankartan. Det största naturområdet är det som sträcker sig längs Åhedån och havet.

Ifall området behöver markavvattnas mer än vad som sker idag kan det krävas en prövning enligt markavvattningsbestämmelserna i Naturvårdslagen 18c §. Bedömningen bör ske i samråd med länsstyrelsen.

*Trafik*

De nya tomtpplatserna nås från Storsviksandsvägen. I de fall fastigheterna inte kan nås direkt från Storsviksandsvägen har tillgängligheten säkerställts i planen.

För mark norr om planområdet, kan ytterligare planläggning komma i fråga. För en sådan utvidgning har tillgängligheten säkerställts i planen via Storsviksandsvägen i planområdets västra del.

**Strandskydd**

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken. Undantag från strandskyddsförbudet kan meddelas av länsstyrelsen om det finns särskilda skäl enligt Miljöbalken 7kap 15§. Inom den redan bebyggda delen av Per Jans-udden är befintliga fastigheter/fritidshustomter belägna nära havet, men inte på ett sådant sätt att stranden inte blir tillgänglig för allmänheten. Flera nedfarter finns etablerade och säkerställs i detaljplanen. Området gränsar även till Åhedåns utlopp. Föreslagna tomter ligger längre från stranden än de befintliga och är således avskurna från såväl havet som Åhedån. De nya tomterna berörs inte av strandskydd.

Samhällsbyggnadskontoret gör den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker det allemansrättsliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen försämras. Bedömningen är att befintliga befintliga fastigheter/fritidshustomter är belägna på ianspråktagen mark och inte inskränker allmänhetens möjlighet att utnyttja såväl stranden som Åhedån. Detaljplanen stärker istället nyttjandet av strandområdet genom att säkerställa åtkomsten till stranden via tillfartsvägar och naturområden mellan befintliga fastigheter/fritidshustomter.

Därmed anser Samhällsbyggnadskontoret att undantag enligt Miljöbalken 7 kap 15 § kan föreligga.

**BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING***Geotekniska förhållanden*

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning för ny bebyggelse klarläggs vid byggsamrådet.

*Vattenförsörjning*

Vattenförsörjningen av de nya fritidshustomterna kan lösas dels genom anslutning till befintlig vattenledning från en källa vid Sörmjölle (se även bifogad VA-utredning) och dels genom anslutning till Mjöllebygdens vattenledning norr om planområdet.

Det finns utredningsbehov om anläggningarnas förmåga att klara ökad belastning, men bägge alternativ innebär inkoppling på befintliga, godkända system.

Där ledningarna bedömts beröra kvartersmark har ett u-område lagts ut.

*Avlopp*

För avlopp finns tre alternativa lösningar.

- Enskild anläggning
- Gemensamhetsanläggning
- Kommunal lösning

Avloppsfrågan löses lämpligast med Enskild anläggning, d.v.s slamavskiljare (trekamarbrunn) med infiltrationslösning eller annan individuellt vald lösning per fastighet. Lokaliseringen av de enskilda anläggningarna bör göras med förutsättningen att dessa kan komma att ersättas av allmän/gemensam anläggning vid fullt utbyggt område. Sådan gemensamhetsanläggning bör även omfatta berörda äldre fastigheter nedanför Storviksandsvägen. Anslutning till kommunalt avlopp är inte ett tänkbart alternativ då denna infrastruktur inte finns utbyggt.

För utförligare beskrivning, se separat VA-utredning.

*El*

En omformarstation finns centralt lokaliserad på Storviksandsvägens östra sida. Matningen till såväl befintlig transformatorstation som fastigheter är förlagda i mark och är inte inmätta.

För att säkerställa bra elförsörjning för området har mark för två omformarstationer säkerställt inom planområdet. I de fall där ledningarna bedömts beröra kvartersmark har ett u-område lagts ut.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

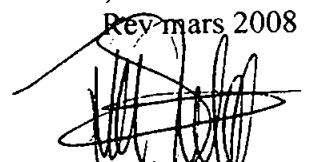
**REVIDERINGAR**

Plankartan kompletteras med ny vägdragning till Sörmjölle 5:82 samt intill liggande arrendetomt, liksom tidigare planerad infart till fastigheten.

Efter syn på plats revideras även planhandlingarna beträffande två tomtgränser norr om Storviksandsvägen, med hänsyn till markförhållandena. Fastighetsgränserna justeras cirka 5 meter västerut.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, februari 2008  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Rev mars 2008  
  
Tomas Strömberg  
Arkitekt SAR/MSA



Detaljplan för del av fastigheterna **SÖRMJÖLE 3:6, 5:7 och S:1 m fl** vid Per-Jansudden 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, naturområde och vattenområde).

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att anordna utrymme för nya fritidshustomter i anslutning till befintligt fritidshusområde samt reglera minsta tomtstorlek, byggnaders bruttoarea och högsta byggnadshöjd för såväl ny som befintlig fritidshusbebyggelse.

Samtliga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Inom planområdet finns 7 avstyckade tomter. Planen skapar förutsättningar för avstyckning av de 13 bebyggda arrendetomterna söder om Storviksandsvägen samt för ytterligare 14 obebyggda tomter. För några av de föreslagna tomtplatserna krävs en kombination av fastighetsreglering och avstyckning för att bilda lämpliga fastigheter.

För befintliga och tillkommande stickvägar från Storviksandsvägen bör servitut eller alternativt gemensamhetsanläggningar bildas.

Gemensamhetsanläggning bör även bildas för parkeringsyta vid naturområde väster om Storviksandsvägen samt för framtida gemensam avloppsanläggning.

Utrymme för befintliga el-ledningar har reserverats inom ett antal u-områden.

Två E-område reserveras i planen dels för befintlig transformatorstation angränsande till naturområde väster om Storviksandsvägen och dels för en tillkommande transformatorstation.

Gällande strandskydd bör upphävas inom berörda delar av planområdet.

Detaljplanen föranleder inte något behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

#### TEKNISKA FRÅGOR

##### *Grundförhållanden m m*

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i samband med byggsamrådet.

##### *Teknisk försörjning*

En VA-utredning har utförts av Olov Johansson 2007-01-10. Utredningen har reviderats 2007-12-27.

Vattenförsörjningen kan lösas genom anslutning till befintliga ledningsnät förvaldade av privata vattenföreningar inom området.  
Avlopp kan lösas antingen genom enskilda eller gemensamma avloppsanläggningar.


##### *Trafik och parkering*

Planområdet angörs via Storviksandsvägen och vidare via ett antal stickvägar. Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. En planavgift kommer att tas ut av respektive fastighetsägare i samband med bygglovsansökan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2008  
Fastighetsbildning rev mars 2008

  
Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 06-50

Detaljplan för del av fastigheterna SÖRMJÖLE 3:6, 5:7 och S:1 m fl vid Per-Jansudden inom Umeå kommun, Västerbottens län.

<u>Inkomna samrådsyttranden</u>	<u>inkom datum</u>
Umeå Energi	2007-11-20
Länsstyrelsen	2007-11-21
UMEVA	2007-11-23

*Umeå Energi* skriver i sitt yttrande att "För att säkerställa en bra energiförsörjning krävs ytterligare ett e-område, enligt bifogad kartskiss. Bägge e-områdena bör vara 5x5 m. I övrigt finns inget att erinra."

*Planförfattarens kommentar:* Synpunkterna beaktas i utställningsförslaget.

*Länsstyrelsen* skriver i sitt yttrande: "Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan, vars syfte är att ge planmässiga förutsättningar för nya fritidshusomtomter i anslutning till befintligt fritidshusområde samt reglera minsta tomtstorlek, byggnaders bruttoarea och högsta byggnadshöjd för såväl ny som befintlig bebyggelse.

#### Naturvårdssynpunkt

I VA-utredningen nämns att befintliga diken inom detaljplaneområdet bör förlängas och fördjupas samt att nya diken bör anläggas. Eventuella rensningar av diken som har sitt utlopp i Åhedån kan komma att påverka fisket. Anläggande av nya diken kan kräva tillstånd enligt miljöbalken.

Markavvattning innebär "varaktig avvattning av mark för att öka dess lämplighet för visst ändamål". Markavvattning får inte utföras utan tillstånd enligt 11 kap 13 § miljöbalken (1998:808). Tillstånd behövs inte för att utföra rensningar för att bibehålla vattnets djup eller läge. Om fisket kan skadas, skall alltid anmälan om de planerade arbetena göras till Länsstyrelsen innan de påbörjas.

#### Miljöskyddssynpunkt

Länsstyrelsen bedömer att en gemensam lösning för avloppen bör förordas. Bedömningen grundar sig på att de lokala förhållandena kan medföra problem med att få en bra funktion och därmed belasta recipienten med flera diffusa utsläppskällor med enskilda lösningar.

VA-planering och en satsning på att få till stånd kommunala eller gemensamhetsanläggningar utgör i många fall ett bra alternativ till enskilda anläggningar.

Valet av avloppslösning bör alltid utgå från de lokala förhållanden som råder. Utöver behovet av att rena utsläpp och säkra smittskyddet finns det en potential till att återanvända växtnäringssämnen i avloppsvattnet. Små tätorter och en-

skilda fastigheter finns ofta i närheten av jordbruk, vilket förenklar möjligheterna att bygga upp lokala system för återföring av näringsämnen.

I planbestämmelsen skall det framgå vilken lösning som förordas för den tekniska försörjningen, vatten och avlopp.

#### Strandskydd

Länsstyrelsen noterar att strandskydd gäller inom delar av planområdet men är beredd att på kommunens begäran i samband med utställning av planförslaget häva strandskyddet för den del av kvartersmarken som berörs då området redan är ianspråktaget av bebyggelse. De *tillkommande* tomterna berörs inte av strandskydd. Kommunen skall i samband med utställningsskedet ange vilka *särskilda skäl* som bedöms föreligga för ett upphävande av strandskyddet. ”

*Planförfattarens kommentar:* Avseende anläggande av nya diken etc åligger det markägare, exploitörer och eventuella arrendatorer att kontrollera om tillstånd erfordras. Detta gäller även eventuell markavvattning. Planbeskrivning kommer att förtydligas avseende detta.

När det gäller VA-planeringen och de tekniska lösningar som erfordras för en bra funktion har initialt enskilda lösningar förordats. Detta grundade sig på lokala förhållanden samt bedömd exploateringstakt hos markägarna. Planförfattaren delar dock länsstyrelsens bedömning att flera utsläppskällor kan medföra problem, även om den totala belastningen blir lika stor. Blandningen av ny bebyggelse samt omfattande befintlig fritidshusbebyggelse med egna anläggningar innebär vissa svårigheter att få till stånd en områdesgemensam anläggning. För närvarande finns inga planer på kommunalt VA-nät till området. I den uppdaterade VA-utredningen (rev 2007-12-27) framkommer att lokaliseringen av de enskilda anläggningarna bör göras med förutsättningen att dessa kan komma att ersättas av allmän/gemensam anläggning vid fullt utbyggt område. Sådan gemensamhetsanläggning bör även omfatta berörda äldre fastigheter nedanför Storsviksandsvägen. Vald teknisk lösning avseende VA måste framgå vid bygglovhanteringen. Här kan även högre krav på rening ställas. Någon bestämmelse angående specifika tekniska lösningar får inte förekomma eftersom de kan förändras över åren.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Avseende strandskydd har planbeskrivningen uppdaterats med den bedömning Samhällsbyggnadskontoret gör avseende särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 15 § om undantag från strandskyddsförbudet.

*UMEVA* skriver i sitt yttrande att ”I VA-utredningen presenteras enskilda avloppslösningar, dvs slamavskiljare med infiltrationslösning som det bästa alternativet. Detta förutsätter att inte längre gående krav ställs på rening än vad en slamavskiljare med infiltration ger. I de nya krav som kommer att gälla uppfyller inte föreslagna lösningar kraven.

*Planförfattarens kommentar:* I den uppdaterade VA-utredningen (rev 2007-12-27) förtydligas möjligheten till gemensam VA-anläggning. Vald teknisk lösning avseende VA kommer att framgå vid bygglovhanteringen. I bygglovskedet

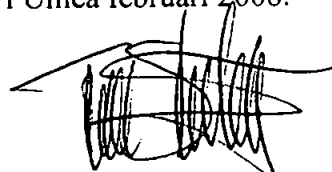
kan högre krav på rening ställas än de som presenteras i VA-utredningen, om lagstiftning eller annan verksamhet så kräver.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2008.  
Detaljplanering



Olle Fofsgren  
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg  
Planförfattare –  
Arkitekt SAR/MSA

---

Handläggare:  
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-05-15

---

Registrering av åtgärder:  
SÖRMJÖLE 3:6, 5:7 och S:1 m fl

---

Information:

Berörda fastigheter:

SÖRMJÖLE S:1  
SÖRMJÖLE 1:45  
SÖRMJÖLE 3:6  
SÖRMJÖLE 5:7  
SÖRMJÖLE 5:79 -81  
SÖRMJÖLE 5:133 -136  
ÅHEDEN S:2

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-05-05	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-03-19	BD	Beslutsdatum
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-04-23	LK	Laga kraft
2008-05-15	PB	Inlagd i ACM