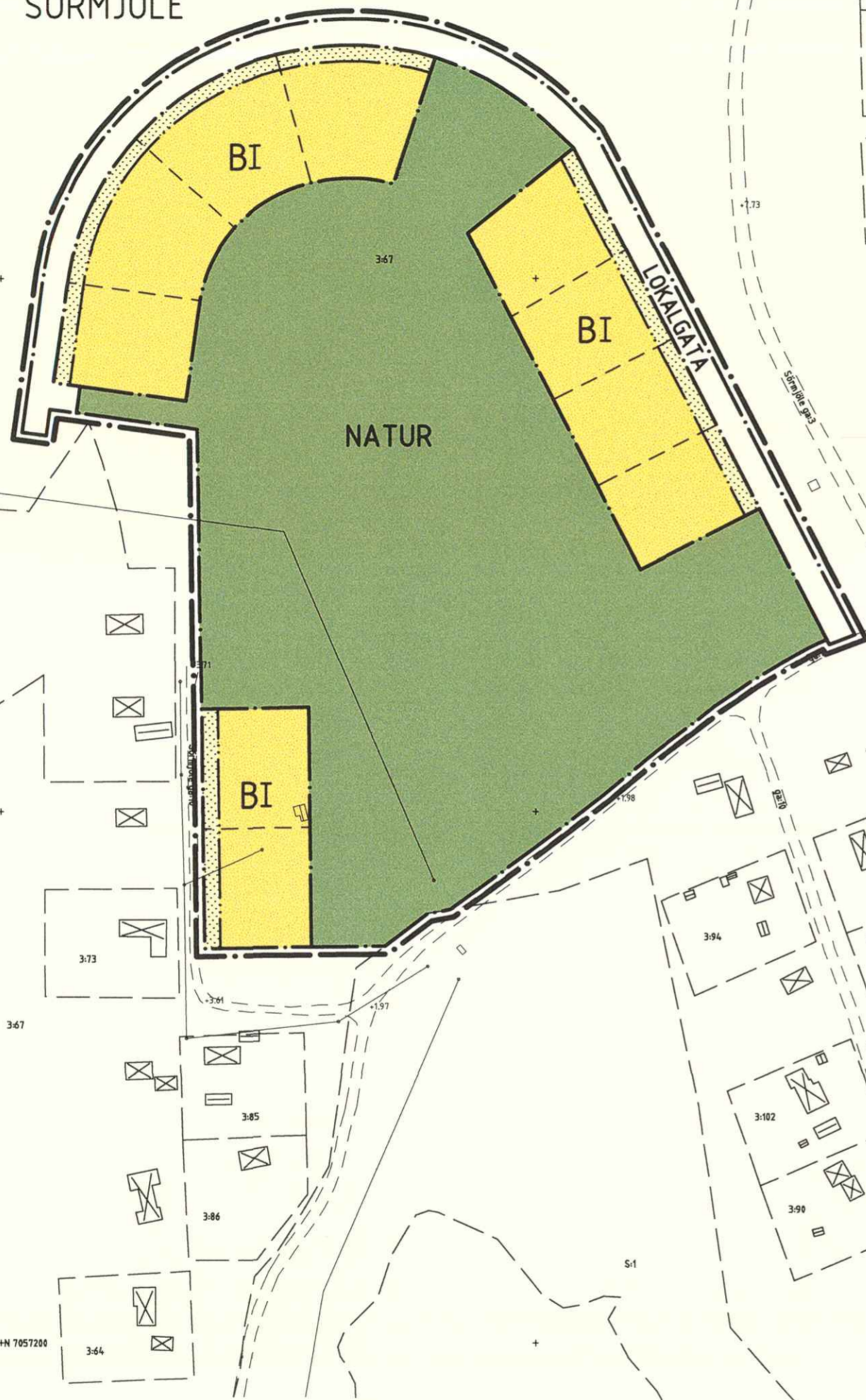


SÖRMJÖLE



PLANKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-08-24 MOK 07-223
Reviderad 2007-11-01

Ann-Kristin Persson
För Geografisk Information

Målning: SA
Kartkonstruktion: SA

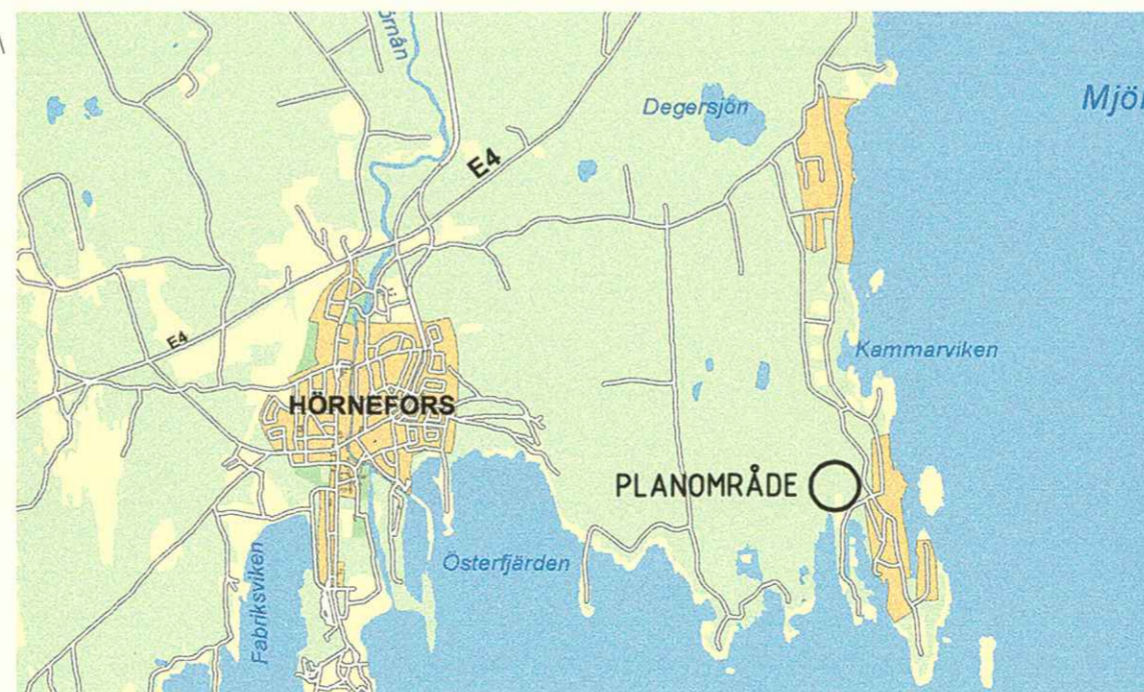
Kartsstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Översiktskarta används med skala 1:5 000 (ytterområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Punkthöjder
Ursprung: Digital Ekonomiska karta
Flygfotografiering år: 2003 på 4600m höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretesspunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



ÖVERSIKT



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

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta tomtstorlek är 1500 m²
På tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus/carport) uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 m². Gäststuga får inte överskrida 25 m² BTA. 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, vind får ej inredas.

- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,6 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 5,5 meter och för komplementbyggnad 4,5 meter
- Huvudbyggnad och komplementbyggnad placeras minst 4 meter från tomtgräns.

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
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

BESLUT

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

Detaljplan för del av fastigheten
SÖRMJÖLE 3:67 inom **SÖRMJÖLE**
i **UMEÅ KOMMUN** Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i januari 2008
Reviderad i mars 2008

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2008-04-25

Vårt diarienummer
PLA 07-39Detaljplan för del av fastigheten Sörmjölle 3:67 inom Sörmjölle, Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-03-19, § 29

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

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

Samhällsbyggnadskontoret

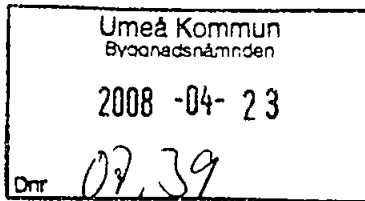
Ingrid Lindfors

*Kopia till:*Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden*Samhällsbyggnadskontoret:*Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

2480K-P08/134



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2008-04-18

Ärendebeteckning
402-4762-2008
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Sörmjöle 3:67 inom Sörmjöle, Umeå kommun

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 19 mars 2008, § 29, 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.

Eila Eriksson

Eila Eriksson
Funktionschef

Birgitta Norberg

Birgitta Norberg
bitr. länsarkitekt

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 *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 23-48
Sekreterare Ann-Kristin Lundström
Ordförande *Åsa Ögren* Ingemar Jangvad § 41
Justerare *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
Ann-Kristin Lundström
Underskrift Ann-Kristin Lundström

BN § 29

Vårt diarienummer
PLA 07-39

**Detaljplan för del av fastigheten SÖRMJÖLE 3:67 inom Sörmjôle,
Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterad mars 2008, bilaga.
Handläggare är Peder Seidegård.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar
att anta detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

*Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för tio fritidshustomter.
Andra syften är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader
inom området.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i mars 2008.
Samråd har ägt rum under tiden 11 december 2007- 4 januari 2008.
Utställning har ägt rum under tiden 24 januari- 14 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 samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av
Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl a att högsta byggnadshöjder har reviderats
och att inget exploateringsavtal behövs.

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

Inga kvarstående synpunkter.

Inga kvarstående synpunkter finns från samrådet och utställningen.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat mars 2008
Plankarta med bestämmelser och illustration daterat mars 2008
Planbeskrivning daterat mars 2008
Genomförandebeskrivning daterat mars 2008

Protokoll sänds till

Sökande Lennart Eriksson

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat mars 2008.

Plankarta med bestämmelser och illustration daterat mars 2008.

Planbeskrivning daterat mars 2008.

Genomförandebeskrivning daterat mars 2008

Protokoll sänds till

Sökande



Antagandehandling

Dnr PLA 07-39

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **SÖRMJÖLE 3:67** inom Sörmjölle, Umeå kommun, Västerbottens län

*Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för tio fritidshus-
tomter. Andra syften är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få domine-
rande byggnader inom området.*

Planen har handlagts med normalt planförfarande.

Under utställningstiden har följande synpunkter inkommit:

Länsstyrelsen

Har ingen erinran.

Stadsledningskontoret, Mark- och exploatering

Inget exploateringsavtal behövs.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen revideras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskydd har i samrådsskedet bedömt att den föreslagna avlopps-
lösningen är realiserbar. Någon detaljstudie för varje tomtplats har inte gjorts.
Inför ansökan om tillstånd till de enskilda avloppsanläggningarna måste dock
redovisas preciserade förslag till reningsarrangemang för enskild tomt eller
grupper av tomter.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

UMEVA

I samrådsyttrandet angavs att NOA 03 ska följas angående vägutformning vil-
ket är fel. NOA 07 ska följas.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras.

**Hans- Göran Åström, Sörmjölle 3:73; Åke Lindgren, Sörmjölle 3:67;
Christina Ström, Sörmjölle 3:67; Åke och Britt-Inger Börnerberg,
Sörmjölle 3:85** har tillsammans med ytterligare fem namnunderskrifter, som
inte kan hänföras till fastighetsförteckningen, inkommit med en gemensam
skrivning.

De anför i sitt yttrande att den angivna tillåtna byggnadshöjden är för hög i för-
hållande till faktiska förhållanden och omkringliggande detaljplaners höjdbes-
tämmelser.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret delar de klagandes synpunkt. Planbestämmelserna ändras till att högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad blir 3,6 meter och högsta nockhöjd 5,5 meter.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

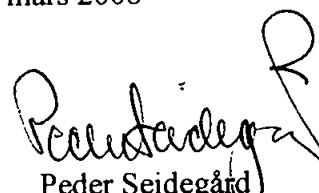
Planbeskrivningen kompletteras med text om avloppsanläggning och revideras angående vägstandard. Planbestämmelserna revideras angående hushöjd. Genomförandebeskrivningen revideras angående exploateringsavtal.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter finns från samrådet eller utställningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 07-39

Detaljplan för del av fastigheten **SÖRMJÖLE 3:67** inom Sörmjôle, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för tio fritidshustomter. Andra syften är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

PLANDATA

Planområdet är beläget norr om Boviken och vägen mot Megrundet, väster om vägen mot Blågrundet och cirka 5 km öster om Hörnefors. Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (Hö A1/by 14) fastställd 1970-06-15 och anger för området allmän plats (park) och ändringsplan 2480K-P01/209, lagakraft vunen 2001-10-24 (s k "150-plan"). Fördjupade översiktsplanen för kustområdet, senast antagen 1990-06-18, anger för området pågående markanvändning som i huvudsak ska fortgå men stor hänsyn ska tas till friluftslivets intressen. Planförslaget har 1997 varit föremål för en planprocess men avbröts på sökandes begäran i samband med samrådsskedet.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 1-22 november 2007.

Länsstyrelsen har den 22 november 2007 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stor efterfrågan råder på kustnära fritidshustomter. Samhällsbyggnadskontoret gör därför den bedömningen att det allmänna intresset av nya fritidshustomter

överväger ett bevarande av den pågående markanvändningen som omnämns i den fördjupade översiktsplanen för kustområdet och i gällande detaljplan (naturmark). Området som tas i anspråk är relativt litet i förhållande till de stora orörda naturområdena som finns i denna del av kusten. Planförslaget kan även ses som en naturlig komplettering av den befintliga fritidshusbebyggelsen som finns i planområdets omedelbara närhet.

Bebyggelse

Området föreslås innehålla två delar av ny bebyggelse. Dels föreslås två tomter öster om en angöringsväg till fyra befintliga fritidshus, bl.a. Sörmjöle 3:73 och dels, i en hästskoform, åtta fritidshustomter med åtkomst via en ny väg i fastigheternas ytterkant. Orsaken till denna hästskoform är att marken i planområdets mitt inte är lämplig att bebygga pga för högt grundvatten. De åtta föreslagna tomterna placeras i två grupper om fyra tomter vardera. Ett större släpp finns mellan grupperna för att bli underlätta åtkomsten till naturområdena. Tomternas storlek ska vara minst 1 500 m². Den sammanlagda bruttoarean får högst vara 150 m² i enlighet med Översiktsplanen för Umeå kommun, ÖPL 98. För att inte nya fritidshusbyggnader ska bli för höga och därigenom bli dominerande, vilket kan upplevas som främmande i ett fritidshusområde, innehåller planbestämmelserna högsta byggnadshöjd och nockhöjd. Både för huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Natur

Planområdet som är relativt plant, består av blandskog. Specifika naturvärden saknas. Naturområdet inom planområdet utgörs till stora delar av mark som uppvisar högt eller mycket högt grundvatten. Speciellt i den södra delen mot vägen till Megrundet.

Som omtalas under *Bebyggelse* så säkerställs åtkomsten till naturområdena inom och utanför detaljplanen bl.a. genom ett släpp mellan de två tomtgrupperna.

Trafik

Som nämnts under ovanstående rubriker så angörs de två sydvästra tomtplatserna från en befintlig angöringsväg. De andra åtta tomtplatserna angörs via en ny angöringsväg med anslutning till vägen mot Megrundet. För att den nya vägen ska klara av tunga fordon ska den byggas och projekteras enligt Vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg och enligt anvisningarna i NOA 07.

Samhällsbyggandekontoret gör bedömningen att tillkomsten av åtta fritidshus inte belastar huvudvägnätet (Ormen Långe-vägen) så att trafiksäkerheten åsidosätts eller att det uppstår kapacitetsproblem.

Vatten och avlopp

En VA-utredning är utförd 2007-09-29. De tillkommande tomterna är tänkt att anslutas till det kommunala vattennätet. Gällande avlopp så avses det lösas med "enskild avloppsanläggning per tomt dvs typgodkänd slamavskiljare av trekammartyp med egen infiltrationslösning".

Emellertid bör mark- och grundvattenförhållandena belysas närmare med tanke på en sådan lösning. Inför ansökan om tillstånd till miljö- och hälsoskyddsnämnden måste preciserade förslag redovisas. Eventuellt fordras uppfyllda infiltrationsbäddar.

Sålunda undersöktes marken i den sydöstra delen i oktober 2007 i samband med nedgrävning av vattenledning. Det översta jordlagret till cirka 70 cm djup bestod av grus och småsten. Resterande djup till 2 meter bestod av en blandning av lera och pinnmo. Det grävda diket var torrt så länge arbetet fortgick.

Även om avloppet är tänkt att lösas genom enskilda anläggningar bör man beakta ett underlättande av en eventuell framtida gemensamhetslösning. Detta mot bakgrund av förväntade ökade krav på avloppsrening i kombination med eventuellt framtida ytterligare bebyggelsestryck i det aktuella området.

I takt med att fritidshusområdet i Sörmjölje växer och fritidshusboendena blir mer och mer permanenta, bör man överväga möjligheterna att etablera brandposter inom området.

Båtplatser

Vid gamla kajen, söder om planområdet, finns sedan tidigare planer på att etablera en båtklubb med tillhörande bryggor för området. Intresset från fritidshusägarna är stort men av olika anledningar har inte någon båtklubb ännu bildats.

Strandskydd

Planområdet är beläget mer än 100 meter från Boviken och berörs sålunda inte av strandskydd enligt 7 kap 14 § Miljöbalken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2008
Detaljplanering

rev mars 2008


Olle Forögren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 07-39

Detaljplan för del av fastigheten **SÖRMJÖLE 3:67** inom Sörmjöle, 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 angränsande allmän plats.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för tio fritidshustomter. Andra syften är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

Planen möjliggör avstyckning av totalt tio nya fastigheter för fritidsbostäder. Fastigheterna skall ha en areal om minst 1500 m².

Tillkommande fastigheter skall tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningar för befintliga anslutningsvägar, Sörmjöle ga:3 och ga:10.

Ny gemensamhetsanläggning skall bildas för tillkommande lokalgata. Naturområdet inom planen kan även ingå i en tillkommande gemensamhetsanläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Vatten och avlopp

En VA-utredning har utförts av Lennart Eriksson 2007-09-29. Tillkommande fastigheter kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten. Avlopp anordnas med enskild anläggning inom respektive tomtplats

Trafik och parkering

Planområdet angörs via enskilda vägar inrättade som gemensamhetsanläggningar. De två tomterna i planens sydvästra del angörs via Sörmjölle ga:3 och ga:10. Övriga tomter angörs via en tillkommande lokalgata som ansluter till Sörmjölle ga:10. Lokalgatan skall utföras enligt Vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg. Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2008
Fastighetsbildning rev mars 2008


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 07-39

Detaljplan för del av fastigheten **SÖRMJÖLE 3:67** inom Sörmjöle, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 11 december 2007–4 januari 2008 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP), Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA, Hörnefors KDF, byggnadsnämndens ledamöter och berörda sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

Länsstyrelsen
Ingen erinran.

Stadsledningskontorets utvecklingsavdelning
Har synpunkter gällande båtplatser och trafikkapacitet på huvudvägssystemet (Ormen Långe-vägen).

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

UMEVA
För att sophämtning och slamtömning ska fungera måste vägen byggas enligt anvisningarna i NOA 03.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Bovikens Samfällighetsförening gm ordförande Lars-Axel Fredriksson
Respektive tomt/ägare ska ingå som medlem i Bovikens samfällighetsförening. För nyexploaterade tomter som skall nyttja Bovikensvägen skall exploitören till föreningen betala en avgift för andel i anläggningen enligt styrelsebeslut. Eller alternativt bekosta ny förrättning där de nya tomterna ingår.

Kommentar: Denna fråga regleras i genomförandebeskrivningen under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor, 3 st.*

Janskatan/Megrundets Vatten och Vägsamfällighet gm ordförande Staffan Byström

Det höga grundvattnet i det samfällda området ger en mycket dålig infiltrering från trekammarbrunnar. En vattentäkt finns mellan Jannviksvägen och de planerade åtta tomterna. Från denna tas sommarvatten till 23 fastigheter. Dessa fastigheter kommer att anslutas till det kommunala vattennätet när det blir färdigt att användas.

Kommentar: Samhällbyggnadskontoret är väl medvetet om den dåliga infiltrationen. Därför behöver infiltrationsanläggningarna utföras som upphöjda mark-

bäddar. Planbestämmelsen revideras angående att tomternas befintliga marknivåer ska bibehållas.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

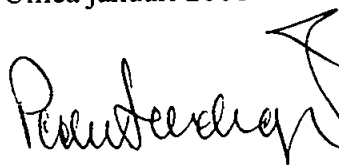
Inkomna synpunkter som har beaktats har berört vägstandard och tomternas marknivåer.

I övrigt har planbeskrivningen kompletterats med text om båtbygggor, skolskjutsar, trafikmängd och brandposter samt att mindre redaktionella ändringar har utförts i planbeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2008
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt