

Ändring av detaljplan för Holmsund 5:84 m fl del av Lövölandet inom HOLMSUND i UMEÅ KOMMUN Västerbottens län

Underliggande detaljplan betecknad 2480K-P00/49 laga kraft 2000-02-18 gäller tillsammans med ändringen

TILLÄGG TILL BESTÄMMELSER GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad tre meter utanför ändringsområdet
- Utgående gräns

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER UTGÅENDE BESTÄMMESE

n 3 Delar av rönnbeståndet bevaras. Grova sälgar sparas

PLACERING UTFORMNING UTFÖRANDE UTGÅENDE BESTÄMMESE

- Största taklutning är högst 27 grader
- Stånter och uppfyllnad under byggnad får vara upp till ett halvt våningsplan. Vid större slänthöjder ska, inom ramen för angivet våningsantal, suterränghus alt. ett halvplans förskjutet bostadshus väljas.

NY BESTÄMMESE

- Största taklutning är högst 38 grader inom hela planen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

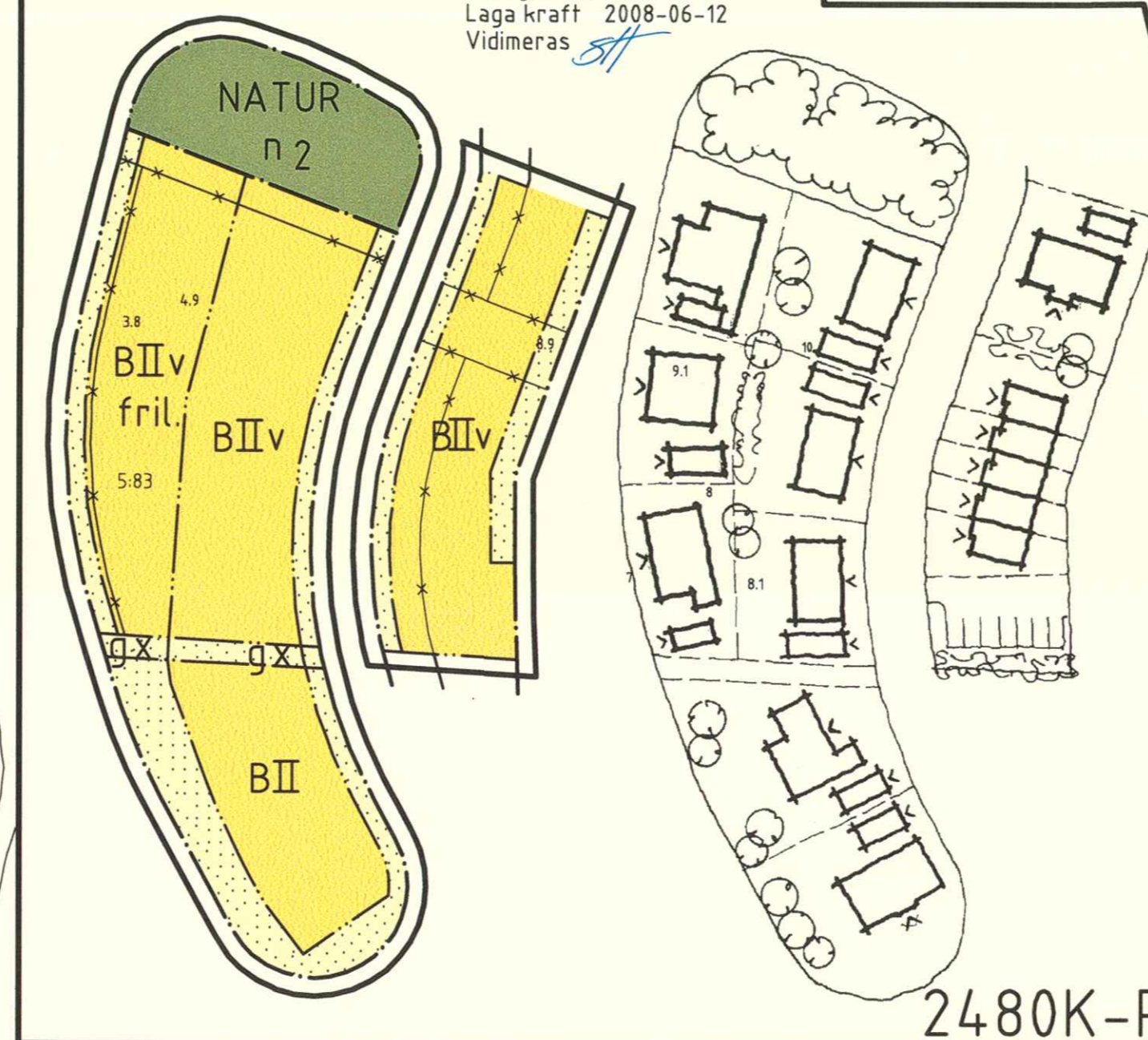
Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2006
Reviderad i oktober 2006

Olle Forsgren Stadsarkitekt
Peder Seidegård Arkitekt

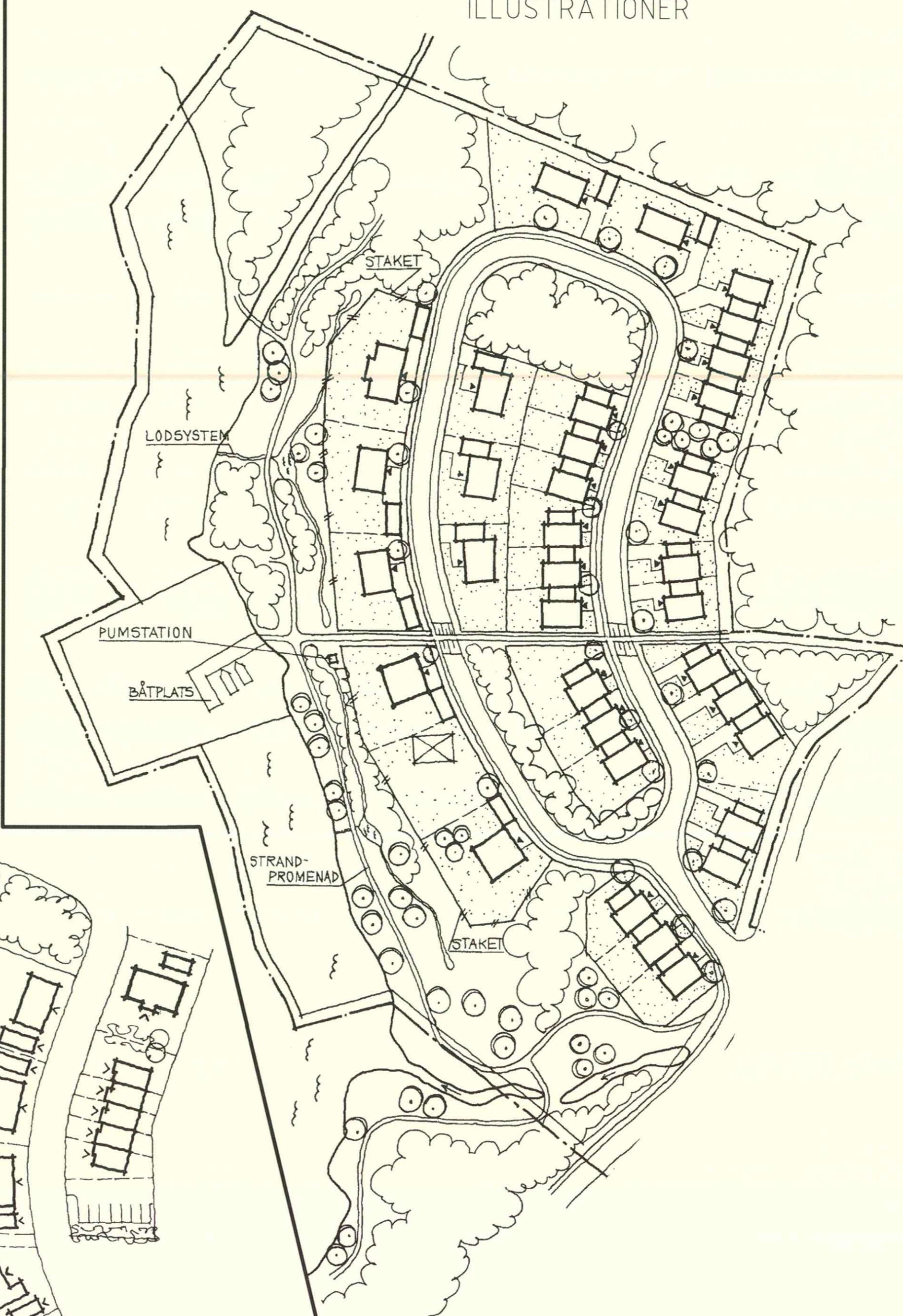
Länstyrelsens beslut 2007-02-20
Regeringens beslut 2008-06-15

ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN 2006-10-23
Laga kraft 2008-06-12
Vidimeras



ILLUSTRATIONER



SITUATIONSPLAN

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Allmän plats ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W1 Öppet vattenområde, befintlig strandlinje bevaras. Ej bryggor
- W2 Öppet vattenområde där en gemensam brygga får anläggas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- n1 Gångstig ordnas. LOD-system och vegetation ordnas enligt MKB. Lekplats får anordnas i den norra delen.
- n2 Berg i dagen, större fallar bör sparas
- n3 Delar av rönnbeståndet bevaras. Grova sälgar sparas.
- n4 Naturområde, mindre komplementbyggnad för området får uppföras efter särskild prövning
- hinder Farthinder

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 250 m² för friliggande hus och 180 m² för kedjehus. Av detta får komplementbyggnad högst vara 60 m² resp. 40m².
- Huvudbyggnad får endast innehålla en bostadslägenhet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Allmänt tillgängligt område

MARKENS ANORDNANDE

- Gråsar som ska bevaras
- Staket skall finnas enligt illustration
- Tommarkens höjdslutning till gata ska anordnas i enlighet med illustration

PLACERING UTFORMNING UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- fril. Endast friliggande hus
- v Vind får inte inredas utöver två våningsplan

- Största taklutning är högst 27 grader
- Bebyggelsen placeras och utformas i huvudsak enligt illustrationer och beskrivning
- Stånter och uppfyllnad under byggnad får vara upp till ett halvt våningsplan. Vid större slänthöjder ska, inom ramen för angivet våningsantal, suterränghus alt. ett halvplans förskjutet bostadshus väljas.
- Garagebyggnad får placeras längs gatan i förgårdsmark.
- Fasader ska i huvudsak utgöras av trä
- Färgsättning i enlighet med planbeskrivning

Byggnadsteknik, kretsloppsanpassning

- Byggnader skall uppföras med sunda, återvinnings- och återanvändbara byggnadsmaterial
- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburen värme
- Fast bränsleanordning ska vara milögodkänd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Huvudmannaskap

- Kommun är inte huvudman för allmän plats
- - - - - Illustrationlinje

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2000-01-24
Laga kraft 2000-02-18
Vidimeras

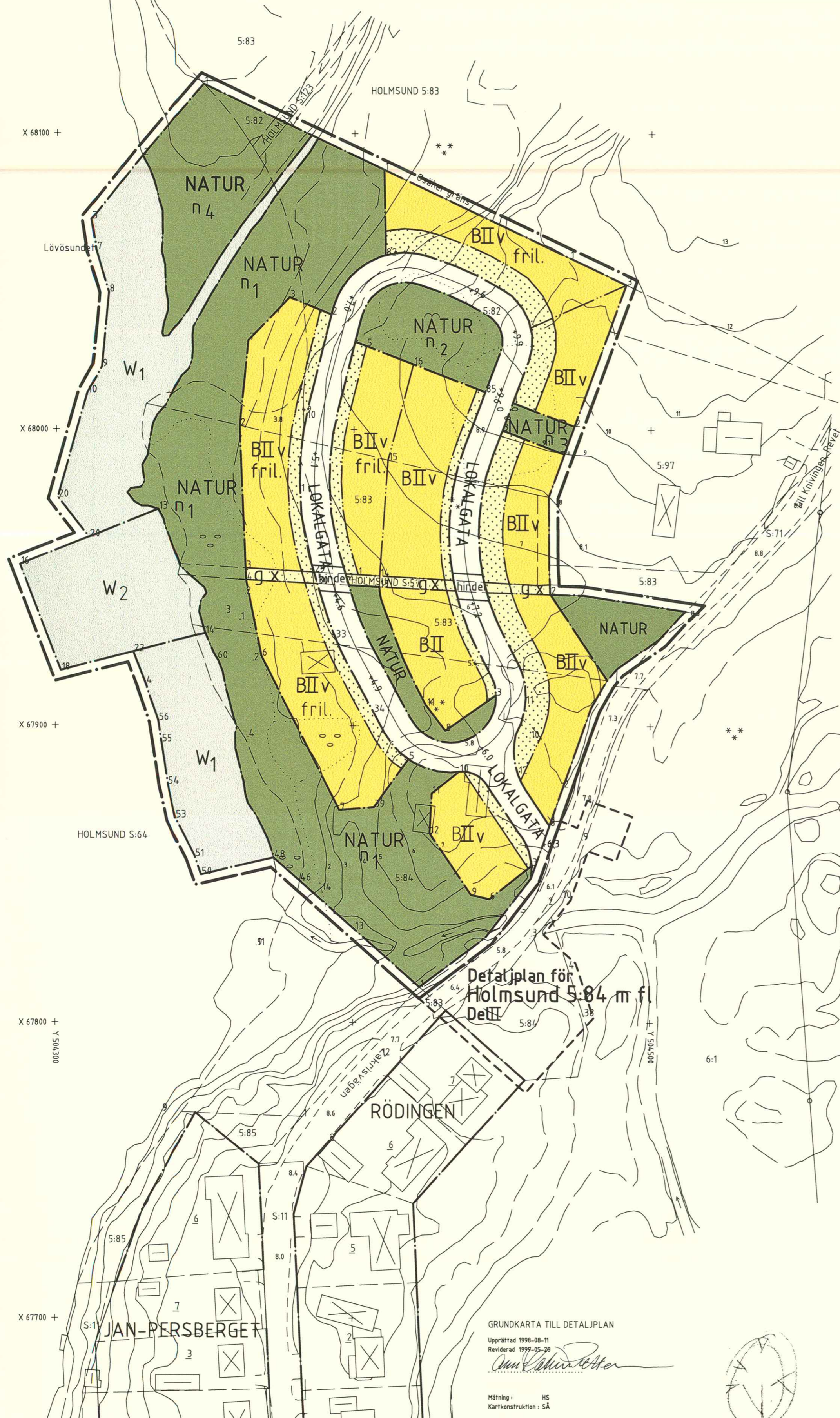
Del II

Detaljplan för Holmsund 5:84 m fl del av Lövölandet inom HOLMSUND i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Stadsbyggnadskontoret i oktober 1999
Reviderad i januari 2000

Anders Berg
Bifr. stadsarkitekt

Stina Fahlgren
Arkitekt

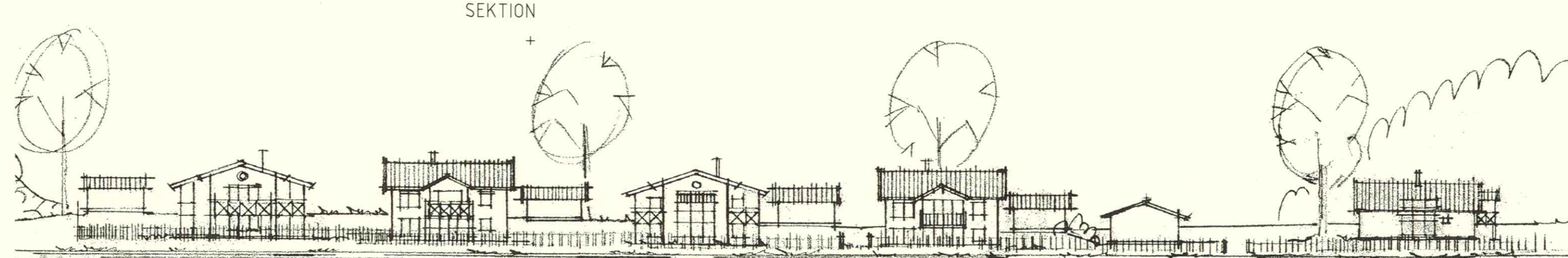
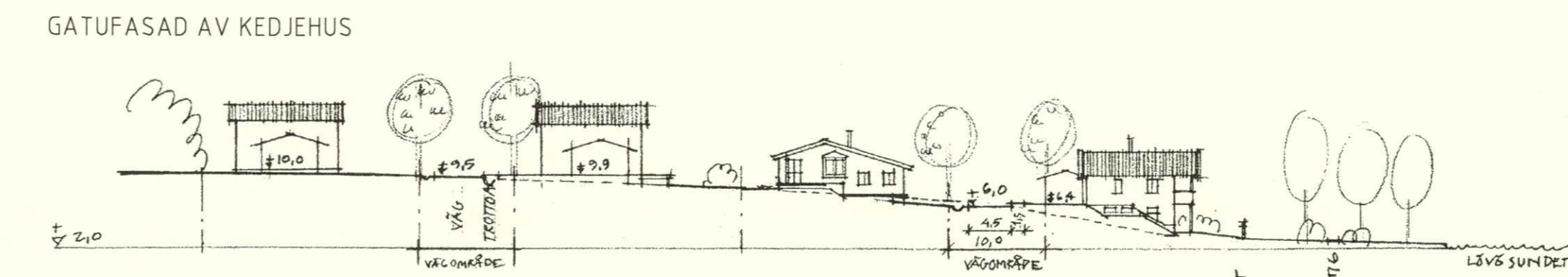
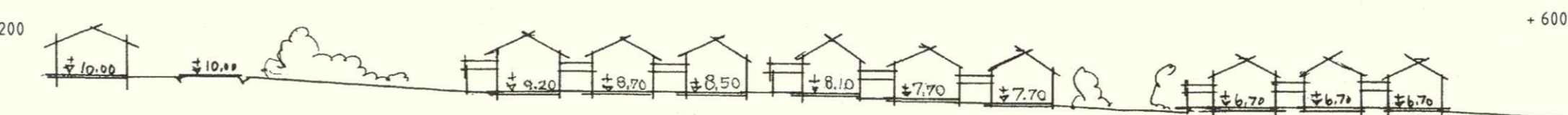
2480K-P00/49



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-08-11
Reviderad 1999-05-28
Anders Berg

- Mätning: HS
- Kartkonstruktion: GÅ
- Kartstandard enligt HKK
- Innehållsstandard: 2 (1-2)
- Lägenhetsstandard: 3 (1-3)
- Aktuellitetsstandard: 1 (1-3)
- Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
- Karttecken enligt Umeås system 1985
- Uppgrupp: Digitalt produktiva
- Flygfotografier år: 1968 och 1994 från 800 meters höjd
- Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
- Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
- Plangränser, västbestämmer redovisas ej på grundkartan
- Guldkänd ur sekretesspunkt för spridning: Stadsbyggnadskontoret
- Upphovsrätt: Umeå kommun





LAGAKRAFTBEVIS

2008-06-30

Vårt diarienummer
PLA 06-16

Ändring av detaljplan för fastigheten **Holmsund 5:84 m fl**, del av Lövölandet
inom Holmsund i Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2006-10-23, § 240

Beslutet har överklagats hos Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen avslår överklagandet 2007-02-20.

Beslutet har överklagats till Regeringen.
Regeringen avslår överklagandet 2008-06-12.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med **2008-06-12**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

080630083033395

2480K - P08/192

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
---	---	--	--------------------------------	---



REGERINGEN

Miljödepartementet

5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2008-06-27
Dnr 06-16

Regeringsbeslut 10

2008-06-12

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

M2007/1108/F/P

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2008-06-25	
Dnr: 2006-06-27	217
Aktbil:	Bil:

Överklagande i fråga om ändring av detaljplan för Holmsund 5:84 m.fl., del av Lövölandet inom Holmsund, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 23 oktober 2006 om ändring av detaljplan för Holmsund 5:84 m.fl., del av Lövölandet inom Holmsund, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 20 februari 2007 att avslå överklagandet, se *bilaga*.

Anders och Sarah Skönby, Stefan Löfgren och Anna Heimer-Löfgren samt Per och Helena Nilsson har överklagat länsstyrelsens beslut. De anför bl.a. följande. Länsstyrelsens bedömning att enbart den östra delen av området berörs av detaljplaneändringen är inte riktig. Beträffande de strandnära tomterna har exploatören redan påbörjat dels uppfyllnad av ett par tomter, dels byggnation av en enplansvilla. Dessutom har åtminstone ytterligare två enplansvillor sålts på två av de tre kvarvarande strandnära tomterna. Förändringarna påverkar områdets karaktär i flera avseenden. Den föreslagna förändring av detaljplanen har en mycket stor påverkan och tar inte hänsyn till den miljökonsekvensutredning som finns för området. Förslaget tar inte heller hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- eller fastighetsförhållanden. De anser att en avsyning på plats skulle komma att klargöra deras sak.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen – som finner att det underlag som föreligger i ärendet är tillräckligt för den prövning som ska ske – har i detta ärende endast att

Postadress
103 33 Stockholm

Telefonväxel
08-405 10 00

E-post: registrator@environment.ministry.se

Besöksadress
Tegelbacken 2

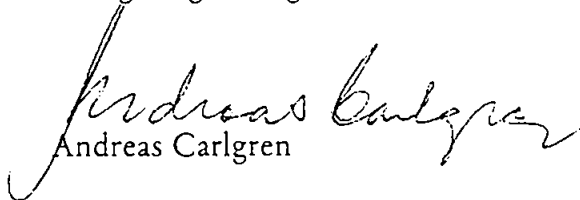
Telefax
08-24 16 29

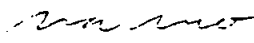
Telex
154 99 M:INEN S

pröva kommunens beslut att ändra aktuell detaljplan. Frågor om byggnads- och markarbeten inom eller omkring planområdet prövas inte i detta ärende. Den som anser att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i bl.a. plan- och bygglagen (1987:10) kan anmäla detta förhållande till byggnadsnämnden.

Regeringen finner att de olägenheter som kan uppstå för Anders Skönby m.fl. inte är så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad Anders Skönby m.fl. har anfört i fråga om detaljplaneändringens inverkan på områdets karaktär eller om bristande hänsyn till befintliga förhållanden utgör inte skäl för att regeringen med anledning av deras överklagande ska upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller att vad Anders Skönby m.fl. har anfört i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Magnus Moreau

Kopia till

Boverket

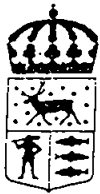
länsstyrelsen (handlingarna återsänds)

Anders och Sarah Skönby, Lövhällansväg 19, 913 35 HOLMSUND

Stefan Löfgren och Anna Heimer-Löfgren, Lövhällansväg 6,

913 35 HOLMSUND

Per och Helena Nilsson, Lövhällansväg 11, 913 35 HOLMSUND



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2007-02-20

Arendebetäckning
403-16115-2006

1(3)

Arkivbeteckning

Rek + mb

Enligt sändlista

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta ändring av detaljplan för fastigheten Holmsund 5:84 m fl, del av Lövölandet inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län. Upprättad i augusti 2006.
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet av byggnadsnämndens beslut 2006-10-23 § 240 att anta ändring av rubricerad detaljplan.

Överklaganden

Anders Skönby, Sarah Skönby, Per Nilsson, Helena Nilsson, Stefan Löfgren och Anna Heimer-Löfgren anför i en gemensam skrivelse att de vill ta del av vilka grunder som ligger i Samhällsbyggnadskontorets bedömning att ändringarna av detaljplanen inte kommer att medföra att ursprungskaraktären i området går förlorad. Vidare tar de klagande upp huruvida strandtomterna kommer att upplevas som enhetliga då olika hustyper kan bli blandade genom de nya planbestämmelserna. De ifrågasätter hur nivåskillnaderna kommer att framstå och hur då tomterna kommer att sammanfogas samt om färgkraven på hus och takpannor kvarstår. De klagande menar att detta påverkar karaktären på området och kan således inte kontrolleras i bygglovs-skedet.

De klagande får anses mena att Länsstyrelsen skall upphäva byggnadsnämndens antagandebeslut.

Berörda lagrum

1 kap 5 § Plan- och bygglagen (PBL) anger att vid prövning av frågor skall både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

2 kap 3 § PBL anger att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord- berg- och vattenförhållandena.

Enligt 3 kap 1 § PBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är este-

tiskt tilltalande, lämplig för byggnaden som sådan och som ger en god helhetsverkan.

3 kap 15 § PBL anger att tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbildningen och natur- och kulturvärdena på platsen.

5 kap 2 § PBL anger att vid utformning av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

8 kap 9 § PBL anger att det inom områden med detaljplan krävs, om inte annat har bestämts i planen, marklov för schaktning eller fyllning som medför att höjdläget för tomter eller mark för allmän plats ändras avsevärt.

Länsstyrelsens bedömning

Det övergripande syftet med att ändra detaljplanen är att pröva de planmässiga förutsättningarna för brantare taklutning och att införliva naturmark till kvartersmark, minska förgårdsmarkens djup i en del av planområdets östra del och att låta bestämmelsen om slänter och uppfyllnad utgå.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget, även om vissa planbestämmelser uttryckts tvetydigt, inte berör de strandnära tomterna. Avgränsningen av ändringsområdet anges tydligt i planförslaget och berör enbart den övre delen av det ursprungliga planområdet. Bebyggelseområdet delas på så sätt upp i två delar varav den del som inte berörs av planändringen torde bibehålla sin karaktär. Det saknas därmed grund för farhågorna att enhetligheten bland de strandnära tomterna kan påverkas av en blandning av olika hustyper.

När det gäller nivåkillnaderna och hur tomterna ska sammanfogas så regleras det genom PBL i bygglovskedet då marklov krävs för schaktning eller fyllning som medför att höjdläget för tomt ändras avsevärt.


Planbestämmelsen om färgsättning och taktäckning gäller alltjämt.

Länsstyrelsen bedömer att planförslagets ändring av planbestämmelserna inte på något av görande sätt påverkar de klagandes enskilda rätt i de befärade karaktärsändringar för bebyggelseområdet som helhet. Tillgodoseendet av exploatörens intresse att vidga utbudet av hustyper inom exploateringsområdet får anses ha ett visst allmänintresse då det bedöms ge ökade förutsättningar att fullfölja exploateringen av området. Den antagna planen kan inte anses stå i strid med bestämmelserna i 2 och 3 kap PBL och kommunen har, när den antagit planen, handlat inom det utrymme som PBL medger. Skäl saknas därmed att upphäva planen.


Sammanfattningsvis gör Länsstyrelsen den bedömningen att effekterna av de förändrade planförhållandena inte är större än att de får tålas. Kommunens antagandebeslut skall därför stå fast.

Överklagandena avslås.

Hur detta beslut överklagas till Miljödepartementet, se bilaga.



Håkan Törnström



Christine Forsberg

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden, Umeå kommun
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering. Olle Forsgren

Till ¹⁵ led 06-11 27

Överklagan till detaljplanärende Holmsund 5:84mfl

Umeå 2006-11-08 Kommun
Samhällsbyggnadskontoret

2006 -11- 10

Dnr 06.16

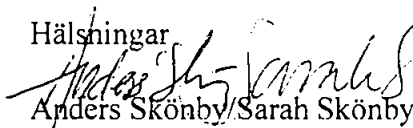
Vi som sakägare vill ta del av vilka grunder som ligger i Samhällskontorets bedömning kring att ändringarna inte medför att ursprungskaraktären går förlorat. Vi anser att den kommentar vi fått inte ger några svar på den frågeställning vi skickade in under samrådet.

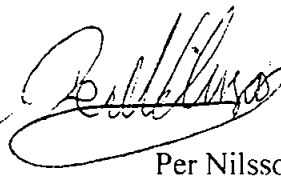
Hur ska strandtomterna kunna upplevas som enhetliga då vi kan få olika hustyper blandade hur som helst?. Hur kommer nivåskillnaderna att framstå samt hur ska tomterna sammanfogas?.

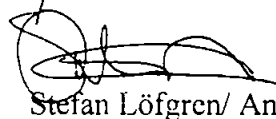
Gäller fortfarande färgkraven på husen och takpannor?. Dessa frågeställningar har stor påverkan på karaktären på området och kan således inte kontrolleras vid bygglovsskedet.

Utifrån de svar vi fått anser vi fortfarande att många frågor är obesvarade för oss som sakägare.

Hälsningar


Anders Skönby/Sarah Skönby

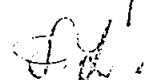
 Helena Nilsson
Per Nilsson/Helena Nilsson

 Anna Heimer Löfgren
Stefan Löfgren/ Anna Heimer-Löfgren

Kars Rönvall
vårdl. miljödep.

06 11 27

Sökanden har
meddelats via överklag.



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

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2006-10-31

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 236-269

Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Ordförande *Åsa Ögren*
 Åsa Ögren

Justierare *Anders Sellström*
 Anders Sellström

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*
 Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2006-10-23 § 240

Dnr PLA 2006-16

Justerarnas sign.

Fastighetsbeteckning: **HOLMSUND 5:84 m fl**
Fastighetens adress: **"Blåbärsbacken"**

Sökande: **Myresjöhus AB**
Skolgatan 33
903 25 UMEÅ

Ärendet avser: **Ändring av detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för mer flexibla hustyper.

Ändringen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i oktober 2006.

Ändring av detaljplan har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd har hållits under tiden 31 augusti-20 september 2006.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att planbeskrivningen kompletteras angående upphävande av strandskydd och att plankartan kompletteras med s.k. prickmark, mark som inte får bebyggas.

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

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera ändring av detaljplan

att anta den reviderade ändring av detaljplan

Per Olov Ljung (v) yrkar att naturområdena ska bevaras intakta.

Åsa Ögren (s) yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2006-10-23 § 240

Dnr PLA 2006-16

Justerarnas sign:

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandet och tjänsteskrivelsen och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt tjänsteskrivelsen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera ändring av detaljplan

att anta den reviderade ändring av detaljplan

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



Dnr PLA 06-16

UTLÅTANDE

Ändring av detaljplan för **HOLMSUND 5:84 m fl**, del av Lövölandet inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för mer flexibla hustyper.

Under samrådet har följande synpunkter inkommit:

Länsstyrelsen

Formellt sett råder strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap 13–14 §§ för naturmarken som i planförslaget ska övergå till kvartersmark för bostäder. Då förändringarna för det rörliga friluftslivets djur- och växtlivet får anses vara marginella är länsstyrelsen beredd att på kommunens anhållan upphäva strandskyddet för det aktuella området.

Länsstyrelsen ser fördelar med att bibehålla naturområdet n_3 då det tillsammans med områdena n_1 , n_2 och n_4 bildar en korridor som är värdefull ur naturvårds-synpunkt.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras angående strandskyddet.

Samhällsbyggnadskontoret gör inte samma bedömning som Länsstyrelsen angående att bibehålla naturområdet n_3 , utan anser att intresset av mer flexibla hustyper överväger ett bevarande av det lilla naturområdet eftersom planområdet i övrigt innehåller stora arealer naturmark.

Stadsledningskontoret, Utvecklingsavdelningen

När detaljplanen antogs i sitt ursprungliga skick föregicks den av noggranna studier, inte minst en utförlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB). De krav som ställdes på exploatören följdes upp och säkerställdes genom ett exploateringsavtal. Om nu Samhällsbyggnadskontoret är beredd att göra avsteg från den tidigare ambitionsnivån genom att medge föreslagna ändringar så har Stadsledningskontoret inget att erinra mot ändringsförslaget. Exploateringsavtalet gäller fortfarande i de delar som inte berörs av föreslagna förändringar.

Per och Helena Nilsson, Blåbärsbacken 3; Anders och Sarah Skönby, Blåbärsbacken 6; Stefan och Anna Heimer-Löfgren, Hallongärdan 1; Carina Lindfors, Hallongärdan 3 och Erik Lindström och Anna Hermansson, Hallonbacken 2.

Vi anser att föreslagen ändring av området gällande borttagning av bestämmelsen av slänter och utfyllnad sänker värdet på området i sin helhet. Det unika strandläge med enhetlighet i byggnader, färgsättning, gemensamma taklutningar och nivåer mellan tomter kommer genom detta förslag att försämrats.

Vi som sakägare skrev på ett kontrakt med gällande planförutsättningar som nu prövas. Nyttjar markägaren föreslagna ändringar anser vi att kontraktsbrott föreligger. Av denna anledning kan vi inte godkänna föreslagna förändringar av detaljplan.

Kommentar: Som nämns i planbeskrivningen är anledningen till en planändring att efterfrågan har avtagit på de hustyper som från början var tänkt att uppföras. Genom att tillåta en något brantare takvinkel och genom att ta bort kravet på bl.a. suterränghus, ökas flexibiliteten gällande olika husutformningar. Utformning och omfattning på slanter och utfyllnader kontrolleras i bygglovskedet med stöd av bl.a. Plan- och Bygglagen.

Samhällsbyggnadskontoret gör således den bedömningen att ändringarna av gällande detaljplan inte medför att tanken med den ursprungliga karaktären går förlorad.

Synpunkten gällande kontrakt anser kontoret inte vara en planfråga och lämnas därför utan kommentar.

Bjarne Ardnor, Holmsund 5:97

Vid tidigare bygglov har byggnad placerats närmare vår tomtgräns än 4 meter utan att vi, min hustru och jag, blivit hörda. Till och med schaktmassor från byggnationen lades på vår fastighet.

Jag yrkar därför att inga byggnader uppförs närmare än 4 meter från fastighetsgränsen mot Holmsund 5:97.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en zon på 4 meter som inte är byggbar mot del av fastighetsgränsen mot Holmsund 5:97. Samhällsbyggnadskontoret anser dock att zonen inte ska inskränka på ett eventuellt uppförande av carport/garage till de planerade radhusen.

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

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planbeskrivningen kompletteras med text om upphävande av strandskydd. Plankartan kompletteras med mark som inte får bebyggas.

KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare (dvs. de som har rätt att besvara sig):

Per och Helena Nilsson, Lövhällans väg 11, 913 35 Holmsund; Anders och Sarah Skönby, Lövhällans väg 19; Stefan och Anna Heimer-Löfgren, Lövhällans väg 6; Carina Lindfors, Lövhällans väg 25 och Erik Lindström och Anna Hermansson, Lövhällans väg 23.

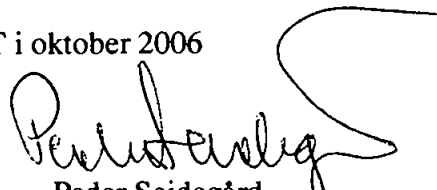
Putat 06-11-01/Å.L.

Inga synpunkter har inkommit från personer som inte har besvärsmätt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2006

Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



Antagandehandling
Tillägg till
PLANBESKRIVNING

1 (2)

Dnr PLA 06-16

Ändring av detaljplan **HOLMSUND 5:84 m fl**, del av Lövölandet inom
Holmsund, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Karta med tillägg till planbestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning

ÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för brantare taklutning och för exploatering på naturmark. Syftet är att införliva naturmark till kvartersmark, minska förgårdsmarkens djup i en del av planområdets östra del och att låta bestämmelsen om slanter och uppfyllnad utgå.

PLANDATA

Området för ändringen omfattar gällande detaljplans mittersta och östra del. Ändringsområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För ändringsområdet gäller detaljplan 2480 K- P00/49, lagakraftvunnen 2000-02-18.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Efterfrågan på hustyperna som från början var tänkt att uppföras inom planområdet har avtagit. För att öka flexibiliteten gällande olika husutformningar, ändras detaljplanen i valda delar.

Strandskydd

Del av planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken.

Ändringen av detaljplanen medför att ett mindre område med allmän naturmark innanför vägslingan, i dess södra del, övergår till kvartersmark. I den norra delen, innanför vägslingan, övergår fyra meter till kvartersmark från den allmänna naturmarken.

Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att ovan nämnda marginella inskränkning på strandskyddet, innanför befintlig vägslinga, inte inskränker det allemansrättsliga utnyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen försämras. Därför synes särskilda skäl för strandskyddsdispens enligt 78 kap 18 § Miljöbalken föreligga.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-
beskrivning och i tillägg till genomförandebeskrivning.

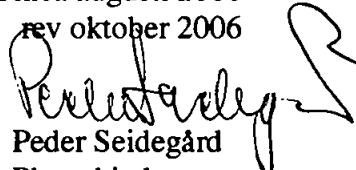
REVIDERING

Planbeskrivning har kompletterats med avsnitt om strandskydd. Planakartan har
kompletterats med mark som inte får bebyggas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2006
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt

rev oktober 2006


Peder Seidegård
Planarkitekt



Ändring av detaljplan **HOLMSUND 5:84 m fl**, del av Lövölandet inom
Holmsund, 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 är inte huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för brantare taklutning och för exploatering på naturmark.

Bestämmelsen om slänter och utfyllnad utgår liksom naturområde, n3, i planområdets östra del. Förgårdsmarkens djup minskas längs kvartersmarken i planens nordöstra del.

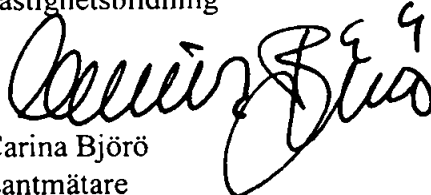
Ändringsområdet är i privat ägo.

Ändringarna föranleder inte några fastighetsbildningsåtgärder.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

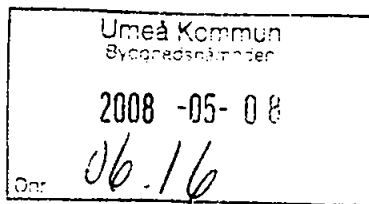
Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Myresjöhus.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2006
Fastighetsbildning rev oktober 2006


Carina Björö
Lantmätare



Länstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2008-05-07

1(2)

Ärendebeteckning
511-14997-2006
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

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

Länstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvartersmarken i detaljplan för Holmsund 5:84, del av Lövölandet inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län, inte längre skall omfattas av strandskydd. Beslutet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

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


Motivering

Samhällsbyggnadskontoret har i augusti 2006 upprättat ovan nämnda detaljplan. Området berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Planen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartersmarken. Länstyrelsen får förordna om detta om det finns särskilda skäl.

Ovan nämnda detaljplan utgör en ändring av en redan befintlig detaljplan som vann laga kraft 2000-02-18. Länstyrelsen förordnade 2000-03-17 att kvartersmarken för den detaljplanen inte längre skulle omfattas av strandskydd. Innevarande ändring av detaljplanen innebär att en marginell del av naturmark övergår till kvartersmark. Ändringarna som avses ligger inom en vägslinga vilket innebär att vägslingan redan utgör en barriär mellan naturmarken och stranden. Mellan det aktuella området och stranden finns dessutom flera bygggander uppförda i enlighet med detaljplanen.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger inom kvartersmarken.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga


Birgitta Norberg


Sara Larsson

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2008-07-04

Registrering av åtgärder:
HOLMSUND 5:84

Information:

Berörda fastigheter:
HALLONBACKEN 4
HALLONGÄRDAN 1 -8
HOLMSUND 5:84
LINGONRISET S:1
LINGONRISET 1 -5

HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-07-01	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-06-12	BD	Beslutsdatum
2008-06-12	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-07-04	PB	Inlagd i ACM
2008-07-04	PB	Inlagd i ACM