

ÖVERSIKTKARTA

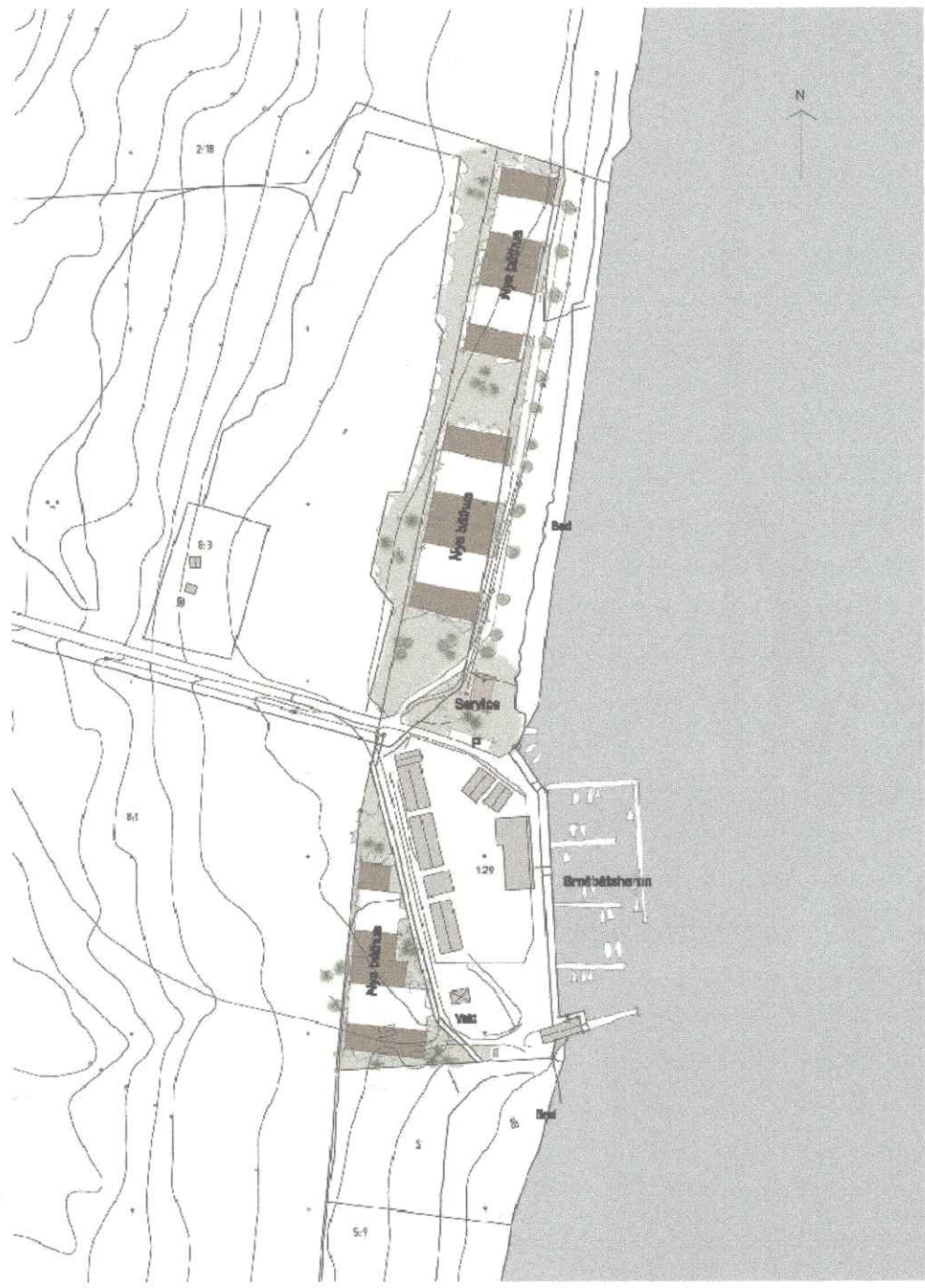


ILLUSTRATION
SKALA 1:4000



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2008-10-21
Reviderad
Annika Kallberg Petersen
Geografisk information
Mätning: ANR
Kartkonstruktion: RA
Kartstämning enligt HMK
- Innehållsbeskrivning: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge: Skalen för primärkartan är 1:2 000 (typer)
- Aktualitetsstandard: Väst: predirekt kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatssystem i plan och höjd: Sverref 90 20 15 resp R14 2000
Höjdeninformation: Höjdenheter 2 m ekvidistans
Ursprung: Digital primärkartan
Fotogrammetrisk datum: 2008 från 4000 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur miljösektorsperspektiv för spridning
Upphovsätt: Umeå kommun

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Transformatorstation
- V₁ Småbåtshamn, tillfart, kaj och transportordningar
- V₂ Småbåtshamn, småbåtsmagasin
- V₃ Småbåtshamn, servicebyggnad och parkering
- V₄ Småbåtshamn, vaktstuga

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W₁ Vattenområde, får överbyggas med mindre, upptagbara bryggor
- WV Småbåtshamn

UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 Största bruttoarea ovan mark (BTA)

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- z Marken får inte bebyggas
- z Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Stängsel får ej uppföras mot naturområde
- Väg för intern trafik får anordnas inom naturområde

PLACERING, UTFORMNING

- ◇ Högsta byggnadshöjd i meter
- p Tak ska utföras lika inom området
- Byggnader ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen på planen
- Nya båtmagasin skall utföras med trågavlar mot fjärden. Övriga byggnader skall utformas med träfasader.
- Undersökning av förgreningssituationen på platsen skall utföras enligt MIFO fas 1 innan bygglov lämnas för byggnader på nya områden

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT
Överklagandebeslut 2010-03-01
Antagen BN 2009-12-16
Laga kraft 2010-03-24
Vidimeras *LS*

Detaljplan för fastigheten
STRÖM 1:29 m fl, Västerfjärden
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2009
Reviderad i december 2009

Olle Forsgren Stadsarkitekt
Lars Wendel Arkitekt, TM-Konsult AB
Ellen Skånberg Arkitekt, TM-Konsult AB



LAGAKRAFTBEVIS

2010-03-29

Vårt diarienummer
PLA 07-36

Detaljplan för fastigheten **Ström 1:29** m.fl. inom Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-12-16, § 245.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet 2010-03-01.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2010-03-24**.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark

Inger Södermark

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Bygglov
Lantmäteri

100329095911600

2480K - P10/13

2010-03-29 10.08

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

5
L. 2010/11

Beslut

Datum
2010-03-01

Rek + mb

Per-Olov Bäckström
Södra Röbbäcksvägen 8
904 40 RÖBÄCK

1(4)
Ärendebeteckning
403-504-2010
Arkivbeteckning

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2010 -03- 01
Dnr 07.36

Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheten Ström 1:29 m.fl. i Västerfjärden , Umeå kommun (1 bilaga)

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 16 december 2009, § 245, att anta den reviderade detaljplanen för fastigheten Ström 1:29 m.fl.

Skälen för beslutet

Planläggning är en kommunal angelägenhet och det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av enskild intressent. De lämplighetsbedömningar som görs av kommunen bör därmed tillmätas stor vikt. Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Vid överklaganden ska Länsstyrelsen inrikta sig på att pröva om planen är oacceptabel för de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av den marina verksamhet som bedrivs inom fastigheten och bekräfta befintliga förhållanden samt säkerställa naturvärden. Planområdets areal är ca 4,6 ha och ligger ca 4 km söder om Stöcke och i planområdet ingår vattenområde i anslutning till stränderna. Den södra delen av området är bebyggd och har under lång tid använts för båtar och sjöfart. Den delen har i dag 7 båthus med en sammanlagd bruttoarea om ca 2 200 m², en äldre sjöbod och en tidigare fritidsbostad som används som vaktstuga sommartid. Det finns en betongkaj och ramper för sjösättning av båtar. En båtplats har länge nyttjats av de som har fritidsbostäder på ön Tappen. Omedelbart söder om planområdet finns en samfällid fastighet med en badplats och en bastu- om omklädningsbyggnad. Den norra delen av området är inte bebyggd och består till väster av relativt tät skog och till öster är det mer öppet med ängsmark och en smal sandstrand. Planförslaget möjliggör ytterligare båthus om 7 600 m² och servicebyggnad om ca 200 m². För att behålla känslan av naturmark kring bebyggelsen och för att klara genomblickar mot fjärden samt för att säkra området längs stranden

för allmänheten finns planbestämmelser om naturmark. Fastigheten ligger inom F1-område (framtida expansionszon) i översiktsplanen för Umeå kommun, Öpl 98. Området betecknas som naturområde samt samlad fritidsbebyggelse. Det finns inga tidigare detaljplaner för området. Ett arbete pågår med en fördjupning av översiktsplanen för älvskapskapet i vilket detta område är utpekad som ett område för småbåtshamn i anslutning till ny bostadsbebyggelse. Fördjupningen har varit ute på samråd under hösten 2009.

Revideringen av nu aktuell detaljplan består av att området för transformatorstationen har flyttats på andra sidan vägen i enlighet med ditt önskemål. De synpunkter som framförts i överklagandet överensstämmer i stort sett med de synpunkter som framförts vid samrådet och utställningen och har i stora delar bemötts av kommunen. Länsstyrelsen noterar att det inte har framkommit att området har ett skyddsvärde avseende kulturmiljö och växt- och djurlivet och det har därför saknats anledning att särskilt utreda granskogen. Marken närmast vattnet har i planen betecknats som naturmark vilket säkerställer allmänhetens tillgänglighet till det strandnära området. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och i de fallen finns inte något krav på en miljökonsekvensbeskrivning. När det gäller dina funderingar om väg till området och inom området konstaterar Länsstyrelsen att vägen till området är enskild och inrättad som en gemensamhetsanläggning, Ström ga:1. Vägen till badet omfattas av servitut och regleras i planen genom att utpekad väg görs tillgänglig. Av planen framgår att vägar för intern trafik får anordnas inom naturområde.

Länsstyrelsen noterar vidare att utformningen av planbestämmelsen om undersökning av föroreningssituationen på platsen innan bygglov lämnas, inte helt står i överensstämmelse med 5 kap. 8 § p 4 PBL. Syftet med sistnämnda bestämmelse är att kunna säkerställa att marken kan bebyggas sedan ett avhjälpande har skett av en konstaterad förorening d.v.s. även åtgärdat föroreningen och inte endast undersökt denna. Det kan därför ifrågasättas hur denna planbestämmelse kan göras gällande vid en eventuell bygglovprövning. Enligt Länsstyrelsen är dock bristen i planbestämmelsen inte sådan att den kan ifrågasätta planens giltighet. I detta sammanhang kan också nämnas att tillsynsmyndigheten för ett förorenat område kan begära undersökning och åtgärder oberoende av vad som redovisats i planhandlingarna.

Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att vad du uppgett i ditt överklagande samt i tidigare skrivelser inte utgör tillräckliga skäl som medför att Länsstyrelsen kan ifrågasätta kommunens lämplighetsbedömning på sådant sätt att beslutet ska upphävas. Effekterna av planen är inte större än att de får tålas. Länsstyrelsen ser ingen anledning att invänta beslutet om antagande av fördjupning av översiktsplanen. Nämnda fördjupning behandlar främst den nya bostadsbebyggelsen söder om småbåtshamnen och det saknas skäl att förvänta sig att fördjupningen skulle kunna innebära förändringar för den marina verksamheten. Överklagandet ska därför avslås.

Överklagandet

Du äger grannfastigheten Ström 8:1 och har överklagat detaljplanen och anser att Länsstyrelsen ska upphäva denna. Du hänvisar till dina synpunkter som du gett in i samband med utställningen av planen, bl.a. att du är oroad över miljöfarliga ämnen som kan finnas i området. Därutöver uppger du följande. Det saknas utredning om vägfrågorna och stora oklarheter finns t.ex. i planförslaget i avsnittet trafik. Det anges att området angörs via privat väg vilket verksamheten har stöd i servitut. I genomförandebeskrivningen anges att området angörs via enskild väg med gemensamhetsanläggning. Det saknas utredning om den skyddsvärda gamla granskogen i den norra delen av området. Verksamheten medför betydande miljökonsekvenser och en miljökonsekvensutredning enligt 6 kap. miljöbalken saknas och bör göras. Båthusen är för många, för stora och för höga. Vissa är tolv till femton meter höga beroende på taklutning. Det anges inte vilken taklutning som är godkänd. Detaljplanen bör avvakta till översiktsplanen för älvskapet antas, vilket förväntas under våren 2010.

Aktuella bestämmelser

I 1 kap. 5 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, anges att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

Enligt 2 kap 1 § PBL skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare anges att vid planläggning skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

I 2 kap 2 § PBL sägs att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. bebyggelse. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas.

Av 2 kap 3 § PBL framgår bl. a. att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt möjligheterna att förebygga bullerstörningar.

2 kap 4 § PBL anger bl. a. att inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av skydd mot uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olycks-händelser.

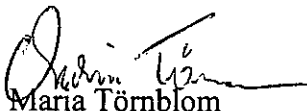
Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ PBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning bl.a. inte medför betydande olägenheter för omgivningen.

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 landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen.

I 5 kap 8 § p 4 PBL anges att i detaljplanen får det bestämmas att bygglov inte ska ges till åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en markförening har avhjulpts, om markens lämplighet för byggnaden kan säkerställas med det.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Håkan Törnström


Maria Törnblom

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Kopia

Umeå motorbåtssällskap, c/o Märith Bergner, Lövudden 169,
913 33 Holmsund

Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, 901 84 Umeå

Rätts (Tomas J)

Till Länsstyrelsen i Västerbottens län angående detaljplan Ström 1:29
diarenr PLA 07-36.

Jag anser att kommunen inte tagit hänsyn till mina argument och åsikter, enligt följande;

Utredning saknas om vägfrågorna och stora oklarheter finns t ex i planförslaget i stycket *trafik*. Där skrivs "området angöras via privat väg vilket verksamheten har stöd av i servitut." Däremot i genomförandebeskrivningen skrivs området "angöras via enskild väg med gemensamhetsanläggning". Vilket är det rätta? Samt hur ska odlingsvägarna som bebyggs ersättas?

Utredning saknas om den sk skyddsvärda gamla granskogen i den norra delen av området.

Verksamheten medför betydande miljökonsekvenser. En miljökonsekvensutredning enligt Miljöbalken kapitel 6 saknas och bör göras.

Båthusen är för många, för stora och för höga, vissa tolv till femton meter höga beroende på taklutning. Den höjd som anges är höjd till väggband (8) meter. Det anges inte vilken taklutning som är godkänd.

Jag anser att man bör avvakta med detaljplanen och först låta översiktsplanen för Älvlandskapet bli antagen vilken väntas bli antagen våren 2010.

Med stöd av dessa handlingar yrkar jag att Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämndens beslut BN§245, beslutsdatum 2009-12-16.

Skrivelse till kommunen där mina synpunkter och önskemål framgår bifogas.

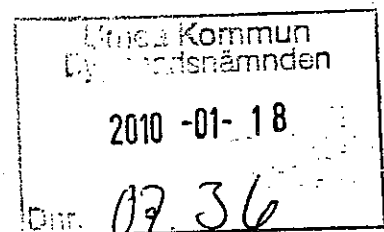
Röbäck 2010-01-16

Per-Olov Bäckström

Per-Olov Bäckström

Tel: 090-46175

Adress: Södra Röbäcksvägen 8, 904 40 RÖBÄCK



Synpunkter från Per-Olov Bäckström på detaljplaneförslag för fastigheten Ström 1:29, Västerfjärden inom UMEÅ KOMMUN

BAKGRUND

På en av Umeås vackraste platser, ett fiskeläge sedan 1600-1700-talet, ett kulturarv, som är ett F:1 område med strandskydd och dessutom ett attraktivt läge i Västerfjärden och ett "stenkast" från ett 50-tal fritidshus. Inom detta område har det byggts sex stycken stora båthus utan detaljplan, utan miljökonsekvensutredning och i vissa fall utan bygglov. Detta utan att grannar, markägare och fritidshusägare har fått yttra sig före byggstart, vilket har inneburit betydande inverkan på omgivningen bland annat genom att dränerings och avloppssystem ej är konstruerade för att filtrera bort kemikalier i samband med båttvätt. Även andra kemikalier som färgrester, olja, diesel och bensin misstänks kunna läcka ut i omgivningen. Man har hittat ett stort antal döda fiskar i området våren 2006. Fredric Lönneborg, miljöinspektör, från Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd har vid flertal tillfällen påtalat brister. Bland annat har under 2006/2007 ett antal dumpade motorbåtsbatterier samt fyra stycken 195 liters stora spilloljefat hittats vid strandkanten. Verksamheten medför betydande miljökonsekvenser för intilliggande fastighetsägare och allmänheten genom försvårat skogsbruk, föroreningar i mark och vatten, försämrat fiske och jakt, försämrad utsikt mot vattnet, försämrat ströv- och rekreativsmöjligheter, försämrad bad och försämrad tillgänglighet till stranden. Den norra delen av Ström 1:29 används för det rörliga friluftslivet.

AKTUELLA FÖRÄNDRINGAR

I utskicket av samrådshandlingarna gällande utökning av båthus med ca 400 % på fastighet Ström 1:29 står det att en miljökonsekvensbeskrivning är gjord, men någon sådan finns inte. Detta ger ett vilseledande och felaktigt underlag till hela planförslaget. Detta bör beaktas när Umeå Motorbåtsklubb vill bygga båthus med en total yta av hela 7 800 m². Omsatt i radhus motsvarar det ca 78 stycken 2-våningsradhus längst en cirka 80 m bred och 500 m lång strandremsa.

Natur

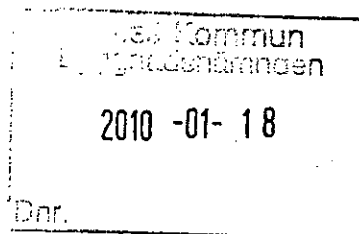
I norra delen av området finns ett stort område med gammal skyddsvärd granskog, se bilaga 1, med unikt växt- och djurliv. Biotop? Enligt köpekontrakt år 2003, ska hela den norra delen av området användas till friluftsliv, vilket det görs för närvarande. Stadsarkitekt Olle Forsgren har gjort ett detaljplaneförslag daterat 2008-01-23, se bilaga 2, av området vilket främjar det rörliga friluftslivet. Många stödjer detta förslag. Liknande rekreativsområde finns inte. All byggnation på detta område bör uteslutas.

Frågetecken kring området V3 och dess servicehus

I norra delen finns även ett område där man har impregnerat bommar och kättingar under MoDo-tiden. Även i södra delen av Ström 1:29 kan det finnas miljöfarliga ämnen. Att där gräva ned trekammarbrunn med infiltration, kan leda till att miljöfarliga ämnen läcker ut i mark och vatten. Här måste kemiska analysprover tas. Detta område som kallas V3, behövs för parkering av bilar till allmänheten. Servicehuset bör flyttas till V4.

Vägar och servitut i den norra delen

Det finns en väg för allmänheten fram till badet och Tappens färjeläge samt en brukningsväg för skogsbruket, se bilaga 1. Dessa vägar blir obrukbara enligt planen samt negativa konsekvenser för skogsbruket och för allmänheten.



Södra delen

I den södra delen av området har man 2008/2009 utan bygglov startat byggande av ett stort båthus ca 45 m långt, 10 m brett och 8-10 m högt. Huset ca 45 m långt är placerat längsgående efter kajkanten, mycket nära kajen med rasrisk som följd. I planförslaget ska båthusen ej förses med avlopp, men detta bygge är försett med avlopp som går rakt ner i fjärden, se bilaga 4-5. Bygget kommer att förfula hela området, både från land och utifrån vattnet som för övrigt är ett turiststråk. Dessutom kommer bygget att hindra utryckningsfordon vid båtbrand eller olyckor. Det var överenskommet en 10 meters bred frizon efter kajen för allmänheten och utryckningsfordon. Grannar, bybor, allmänhet och medlemmar i båtklubben har reagerat starkt mot detta nybygge och krävt att det ska rivas, marken återställas och stängslet flyttas tillbaka.

Vägar och servitut i den södra delen

Där finns en gammal avdragen väg som används för skogsbruk, jakt och rekreation för allmänheten. På vägen har placerats ett stort båthus vilket skapar ett stort intrång. Detta båthus bör uteslutas bland annat för att skapa ett luftigare intryck för området och möjliggöra skötsel för skogen, se bilaga 1.

Överexploaterat

Det södra området är redan överexploaterat med båthus och tillhörande verksamhet. Mark, vatten, växt- och djurliv håller på att ta skada. Död fisk har hittats i området. Att utöka verksamheten ytterligare med cirka 400 % som planförslaget ger samt att ändra planen från F:1 strandskydd till att driva en affärsmässig verksamhet utan godkända avloppssystem skulle kunna medföra betydande miljökonsekvenser och förorena Umeälvens delta. Inga ytterligare utbyggnader bör ske i detta område.

Tillfartsvägen

Tillfartsvägen sträckan Ström-Västerfjärden som är cirka 1 km lång håller ej för den tunga belastning som det blir höst och vår när trafiken till hamnen är som högst och vägen är som svagast. En ökning av verksamheten som föreslås med ca 400 % skulle leda till sönderkörning av vägen till stora kostnader. Kostnadsberäkning måste göras samt utredning av vem som ska betala. De tunga mobila byggkranarna på ca 100 ton som lyfter upp respektive sjösätter båtarna och som pendlar mellan fjärden och Umeå kommer att öka i antal. Byggkranen sjönk ned i vägen två gånger hösten 2009 och fick lov att bärgas.

Föreslagna utbyggnad för stor?

Den föreslagna utbyggnaden av båthus är för stor. Husen för många, för höga och för stora. Ett förtydligande av storleken med måttangivelser bör göras.

Marinan bör utvecklas

Jag anser att Marinan bör utvecklas enligt den fördjupande översiktsplanen över Älvslandskapet, se sidan 14-15, där föreslås att vinterförvaring av båtar endast ska ske på Gimonäsområdet och på Ön där oljebyten och ev. reparationer kan utföras. Förslagsvis utvecklas Ströms Marina med fler bryggor och med mera personlig service.

Detta skulle leda till:

- mindre transporter

2010 -01- 18

- samordnad övervakning av båthusen och båtarna
- förbättrad miljö
- mindre kostnader för underhåll av vägar
- mindre miljörisker i det känsliga Umeälvens delta

SAMMANFATTNING OCH ÖNSKEMÅL

Med stöd av ovan nämnda argument yrkar jag följande:

Att norra delen av området även fortsättningsvis ska användas för det rörliga friluftslivet, se stadsarkitekt Olle Forsgrens förslag, bilaga 2.

Att parkeringen utökas på hela området V3 och servicehuset flyttas till V4.

Att i södra delen av området ska det södra båthuset utesluts eftersom det står på en gammal väg, som används för skogsbruket, jakt och rekreation, se bilaga 1.

Att den påbörjade nybyggnationen av ett stort båthus med avlopp som byggs utan bygglov ska tas bort och marken återställas och stängslet flyttas tillbaka enligt vad grannar, bybor och allmänhet krävt.

Att man utreder den gamla skyddsvärda granskogen med kunnig personal i ämnet.

Att vägfrågorna löses.

Att storleken specificeras på båthusen.

Att område E flyttas till andra sidan vägen för att ej skymma havsutsikten.

Att en miljökonsekvensutredning görs, enligt Miljöbalken kap 6, bland annat av följande skäl:

- Ett planförändring från ett F:1 område till ett marint industriområde med stark utökning av miljöfarlig verksamhet.
- Tillgängligheten för allmänheten i detta förslag reduceras starkt, det finns ett stort allmänintresse exempelvis för bad, fiske, rekreation och vintersporter.
- Verksamheten kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Död fisk har hittats inom området.
- Det finns ett gammalt fiskeläge sedan 1600-1700-talet, ett gammalt kulturarv som berör planen.

För att möjliggöra utveckling av den marina verksamheten och rädda naturvärden har jag erbjudit båtklubben att arrendera, byta och köpa mark, som kommunen ansett lämplig för ändamålet, utanför strandskyddat område. Båtklubben har hittills tackat nej.

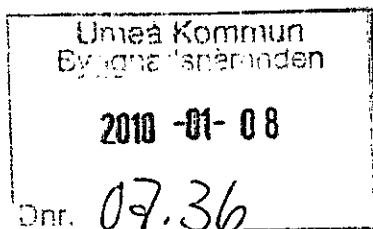
Röbäck den 1 december 2009



Per-Olov Bäckström
Södra Röbäcksv 8
904 40 RÖBÄCK
090 - 46175



Länsstyrelsen
Västerbotten



21

Beslut

Datum
2010-01-04

Ärendebeteckning
402-15501-2009
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
STRÖM 1:29 m fl, Västerfjärden i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2009-12-16 §245 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, Lunch 12.00-13.00

Beslutande
Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), v ordförande
Ingemar Jangvad (s)
Maria Vängbo (s), till kl 13.30
Kurt Bergström (s)
Patrick Nygren (s), till kl 13.30
Igor Jonsson (m)
Cecilia Bergström (c), till kl 12.00
Peder Westerberg (fp), till kl 12.00
Örjan Mikaelsson (v)
Peter Eriksson (mp)

Ersättare
Bernt Lundström (s), tjänstgör från kl 13.30 § 261
Sandra Mattsson (s), tjänstgör från kl 13.30 § 261
Liv Granbom (m)
Lennart Persson (c), tjänstgör från kl 13.00 §§ 259-261
Lennart Sandström (fp), tjänstgör från kl 13.00 §§ 259-261
Mattias Sehlstedt (v)
Jonna Toftemyr Pedersen (mp)

Övriga deltagande
Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 238-239
Ulrika Sundin Bonnedahl
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Tomas Strömberg, bitr stadsarkitekt detaljplanering

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-12-22

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 237-261
Omedelbar justering
§§ 238, 258, 261

Ordförande

Åsa Ögren
Åsa Ögren

Justerare

Anders Sellström
Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-12-16

Datum för anslags uppsättande 2009-12-28

Datum för anslags nedtagande 2010-01-18

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

BN § 245

Detaljplan för fastigheten Ström 1:29 m fl, Västerfjärden i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat december 2009, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra utveckling av den marina verksamhet vilken bedrivs inom fastigheten. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden samt säkerställer rådande naturvärden.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i november 2009 och handlagts med s.k. normalt planförfarande. Samråd har skett under tiden 4 juni–20 augusti 2009 och utställning har ägt rum under tiden 13 november–4 december 2009.

Länstyrelsen, 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 detaljplanen revideras avseende läget på E-området.

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

Kvarstående synpunkter från sakägare

Per-Olov Bäckström, Ström 8:1

postal 2009-12-21

Från övriga som yttrat sig finns det kvarstående synpunkter från:
Anders Sjöström, Ström 231.

BN § 245

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad december 2009

Plankarta med bestämmelser, daterad november 2009, reviderad december 2009.

Planbeskrivning daterad november 2009, reviderad december 2009.

Genomförandebeskrivning daterad november 2009, reviderad december 2009.

Samrådsredogörelse. daterad november 2009

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen 2009-12-21

Sakägare m fl

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



Detaljplan för fastigheten STRÖM 1:29 m fl, Västerfjärden i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ström 1:29 m fl, Västerfjärden har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering under november 2009. Syftet med planen är att möjliggöra utveckling av den marina verksamhet vilken bedrivs inom fastigheten. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden samt säkerställer rådande naturvärden.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande. Samråd har skett under tiden 4 juni–20 augusti 2009.

Utställning har ägt rum under tiden 13 november–4 december 2009.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har lämnat följande yttrande.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av den marina verksamheten vilken bedrivs inom fastigheten. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden samt säkerställer naturvärden.

Under samrådstiden har Länsstyrelsen avgivit ett yttrande 17 augusti 2009.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Strandskydd

Länsstyrelsen är beredd att på kommunens begäran häva strandskyddet för den del av planförslaget som berörs.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Umeå Energi

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Planförslaget med syfte att möjliggöra utveckling av den marina verksamheten som bedrivs inom området bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

UMEVA**Vatten och avlopp**

Enligt va-utredningen ska en ny vattenledning dras från kommunens nät i Ström. Den nya ledningen ansluts till befintlig mätarbrunn. Mätarbrunnen kan vara otät och därför behöva bytas ut.

På de avloppslösningar som föreslagits i va-utredningen har UMEVA inga synpunkter.

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Per-Olov Bäckström, Ström 8:1

Fastighetsägaren beskriver i sitt yttrande att inom detta område har det byggts sex stycken stora båthus utan detaljplan, utan miljökonsekvensutredning och i vissa fall utan bygglov. Detta utan att grannar, markägare och fritidshusägare har fått yttra sig före byggstart. Han menar att verksamheten har medfört negativa konsekvenser för intilliggande fastighetsägare och allmänheten.

Sammanfattningsvis yrkar fastighetsägaren följande:

Att norra delen av området ska användas för det rörliga friluftslivet, se stadsarkitekt Olle Forsgrens förslag.

Att parkeringen utökas på hela området V3 och att servicehuset flyttas till V4.

Att i södra delen av området ska det södra båthuset uteslutas eftersom det står på en gammal väg, som används för skogsbruket, jakt och rekreation.

Att den påbörjade nybyggnationen av ett stort båthus med avlopp som byggs utan bygglov ska tas bort och marken återställas och stängslet flyttas tillbaka enligt vad grannar, bybor och allmänhet tidigare krävt.

Att man utreder den gamla skyddsvärda granskogen med kunnig personal i ämnet.

Att storleken specificeras på båthuset.

Att område E flyttas till andra sidan vägen för att ej skymma havsutsikten.

Att en miljökonsekvensutredning genomförs enligt Miljöbalken kap 6, bland annat av följande skäl

En planförändring från ett F:1 område till ett marint industriområde med stark miljöfarlig verksamhet.

Tillgängligheten för allmänheten i detta förslag reduceras starkt, det finns ett stort allmänintresse exempelvis för bad, fiske, rekreationer och vintersport.

Verksamheten kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Död fisk har hittats inom området.

Det finns ett gammalt fiskläger sedan 1600- 1700-talet, ett gammalt kulturarv som berör planen.

För att möjliggöra utveckling av den marina verksamheten och rädda naturvärden har fastighetsägaren erbjudit båtklubben att arrendera, byta och köpa mark, som kommunen ansett lämplig för ändamålet, utanför strandskyddat område.

Kommentar

Frågorna/yrkandet har i huvudsak redan behandlats i samrådsredogörelsen. Dock förtydligas några punkter nedan.

Av de handlingar som stått till förfogande under planarbetet har det inte framgått att området har haft ett skyddsvärde avseende kulturmiljö, växter eller djurliv. I planen regleras markanvändningen närmast vattnet där marken ska fortsätta att nyttjas som naturmark vilket tillsammans med nya vägar inom området stärker tillgängligheten för allmänheten. Väg till bad omfattas av servitut och regleras i planen genom att utpekad väg görs tillgänglig. I övrigt finns inga registrerade servitut.

En bedömning av behovet att upprätta en MKB för detaljplanen har genomförts. Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför en MKB enligt Miljöbalken 6 kap 11 och 12 §§ inte upprättats. Dock skall en s k Mifo fas 1-studie tas fram innan bygglov ges. I denna ska platser med möjliga riskverksamheter inventeras.

Servicebyggnaden inom V3-området bedöms vara lämpligt lokalisera. Dock justeras läget på E-området till andra sidan vägen enligt yttrandet.

Robert Arestav, (Ström 2:3), Kenneth och Maud Arestav (Ström 5:13) samt Börje och Ingrid Hagervall (Ström 5:25)

Vi är tre fastighetsägare som är tillsammans med marinan anslutna till samma kommunala sommar- och vintervatten som marinan. När det tappas vatten hos marinan får vi alla problem. Endera blir fastigheterna utan vatten eller avsevärt minskat vattentryck. Vi befarar att då Ströms marina byggs ut med servicehus kommer det sommartid bli stora problem med vår vattenförsörjning.

Vi vill att vattenförsörjningen utreds och att vår vattenförsörjning säkras.

Kommentar

Se yttrande från UMEVA.

Anders Sjöström, Ström 231

Fastighetsägaren vidhåller sitt yttrande från samrådet.

”En fundering hur dessa byggnader som saknar byggnadstillstånd s k svartbyggen kan helt plötsligt passa in i detaljplanen? Vill att detta ska utredas om det gått rätt till. Jag sätter mig emot förfulningen om ett 10 meter högt hus placeras på kajkanten. Har ni överhuvudtaget tänkt på hur detta bygge kommer att ses utifrån havet? Fult enligt min mening. Kajen har alltid varit en öppen yta.”

Kommentar

Det påbörjade byggnadsarbetet utan lov är en fråga för byggnadsnämnden, således inte en planfråga. Utformning av nya enskilda byggnader inom planområdet blir föremål för förnyad prövning av bygglov efter det att planen antagits.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås revideras med förändring av läget för E-området. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Per-Olov Bäckström, Ström 8:1

Från övriga som yttrat sig finns det kvarstående synpunkter från:
Anders Sjöström, Ström 231.

} Per-Olov
09-12-08
/S.L.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2009
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Lars Wendel
Planarkitekt- TM Konsult

Detaljplan för **fastigheten STRÖM 1:29 m fl**, Västerfjärden i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av:

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra utveckling av den marina verksamhet vilken bedrivs inom fastigheten. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden samt säkerställer rådande naturvärden.




Planområdet.

PLANDATA

Planområdet ligger cirka 4 km söder om Stöcke och nås via väg mot Sörmjöle/Strömbäck och Västerfjärdenvägen. Det omfattar cirka 4,6 ha, vattenområden ingår i anslutning till stränderna.

Planområdet omfattar fastigheten Ström 1:29 och är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Umeå, Öpl 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 och ingår i F1-området, expansionszon för Umeå stad samt Obbola/Holmsund. Det nu aktuella området betecknas som naturområde samt samlad fritidsbebyggelse. Området omfattas också av ett strandskydd med skyddszon 100 m från strandkant. Inga tidigare detaljplaner finns inom området. Umeå kommun har under utställningsskedet en ny kustplan på remiss vilken pekar ut detta område som intressant landsbygdsområde för utveckling i strand-nära läge.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har dock gjort bedömningen att syftet med planen öppnar upp för verksamheter som kan vara prövningspliktiga enligt Miljöbalken, vilket Länsstyrelsen anser bör klarläggas. För verksamheter som är prövningspliktiga enligt andra lagrum i miljöbalken än 9 kap 6§ ska alltid antas att detta kan betyda miljöpåverkan, t ex muddring.

Utifrån länsstyrelsens bedömning av föroreningar inom området bör ytterligare undersökningar göras enligt MIFO 2.

Behovsbedömningen har varit anslagen på kommunens anslagstavla mellan 2009-07-01 och 2009-07-22.

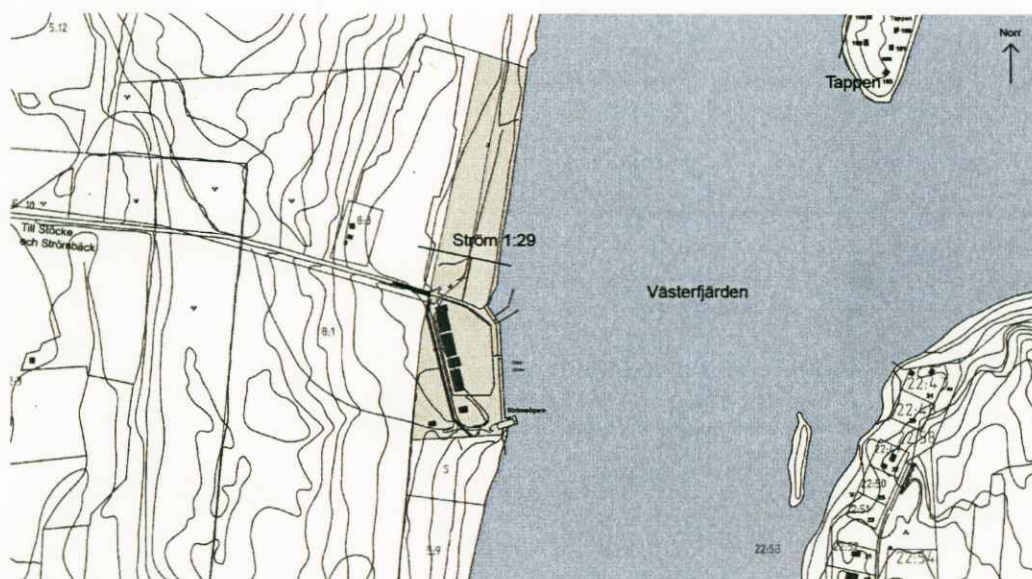
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Den södra och ursprungligt bebyggda delen av planområdet har under lång tid nyttjats för båtar och sjöfart. Hamnen har också nyttjats som timmerupplag för flottning. MoDo överlät fastigheten till Umeå kommun som sedan sålt den vidare till nuvarande fastighetsägare för att nyttjas för marinverksamhet. Fastigheten omfattar i dag 7 st båthus med sammanlagd bruttoarea cirka 2 200 m², en äldre sjöbod samt en tidigare fritidsbostad. Den senare används sommartid som vaktstuga. På fastighetens södra del finns en betongkaj samt ramper för sjösättning av båtar.

En båtplats inom fastigheten har sedan länge nyttjats för fritidsbostäder på Tappen. Planområdet nås från en privatägd väg.

Omedelbart söder om planområdet finns en samfällid fastighet med en badplats samt en bastu- omklädningsbyggnad. Samfälligheten nås via det aktuella planområdet.



Översiktskarta.

Natur

Planområdet består av två delar. Bägge är tämligen plana. Den norra delen är mot väster blandskogsbevuxen med förhållandevis stort inslag av lövskog. Skogsbeståndet är relativt tätt. En liten väg skiljer skogspartiet mot den mer öppna delen mot fjärden. Marken är ängsartad innan en smal sandstrand tar vid. Här är långgrund.

Den södra delen består till stor del av bebyggelse. Vid befintliga båthus är marken huvudsakligen hårdgjord. Här är kajen gjord av betong. Områdets vaktstuga står på en iordninggjord tomt med buskar och björkar. I söder finns skog med mycket lövinslag. Områdets västra triangelformade del är bevuxen av en låg ungskog av blandad karaktär.

Utanför planområdet finns ett smalt blandskogparti innan en öppen ganska flack ängsartad del av landskapet tar vid. Mot vägen till Västerfjärden avslutas det öppna landskapet med en björkallé.



Mot Västerfjärden och planområdet.



Fritidsbebyggelse väster om planområdet.

*Utsikt från fritidsbebyggelsen.**Planområdets norra del.**Bryggor vid norra delen.**Kaj i södra delen.**Befintliga båthus och vaktstuga.**Vaktstuga med kaj i bakgrunden.**Båtförvaring i sydvästra delen.**Samfällighet med bad och bastubyggnad.*

Bebyggelse

Planområdets befintliga bebyggelse består huvudsakligen av en gruppering på 7 st båthus med plåtfasader. Vid betongkajens södra del finns en äldre sjöbod med träfasad. Innanför denna finns en mindre vaktbyggnad och en bod, bägge av trä. I fastighetens sydvästra del finns ytterligare ett båthus som uppfattas ligga lite för sig självt. Alla hus är röda.

Trafik

Området angörs via en privat väg, vilken verksamheten har rätt att trafikera med stöd av servitut. Parkering sker vid respektive båthus. Inga anlagda parkeringsplatser finns inom planområdet.

Från planområdet utgår små vägar såväl norrut som söderut. Den i söder utgör angöring för badplatsen med sin komplementbyggnad. Vid båhuset i sydväst finns en äldre väg in mot grannfastigheten i väster.

Sedan länge har båttrafik angjort till och från området. Vid norra delen av kajen finns båtplatser för båttrafik mot Tappen. De som nyttjar dessa båtplatser har också rätt till bilparkering inom fastigheten.

Service

Närmaste livsmedelsaffärer finns i Sörmjöle och Röbbäck, cirka 16 km respektive 17 km från planområdet.

Teknik

Fastigheten är ansluten till UMEVA:s vattennät med ledningssystem för sommarvatten. Båhusen har inga avlopp. Endast utedass finns inom området.

Förändringar

Förslaget till detaljplan innebär att ytterligare båthus om sammanlagt cirka 7 600 m² och servicebyggnad om cirka 200 m² möjliggörs inom planområdet. Därutöver bekräftas befintlig bebyggelse och verksamhet [V₁-V₄]. För att behålla känslan av naturmark nära bebyggelsen samt klara genomblickar mot fjärden, planeras den tillkommande båthusbebyggelsen i grupper med naturområden omkring.

Inom det norra området får naturmarken mellan grupperna, cirka 45 m bredd och söderut med cirka 70 m bredd mot angöringsvägen, bestämmelsen naturmark [**Natur**]. Båhusen ska placeras med gavlarna mot fjärden. Denna placering innebär att inblickar från fjärden mot landskapet väster om planområdet möjliggörs, såväl som utblickar från andra hållet. För att ge en åminnelse av sjöbodar föreslås att gavlarna utförs av trä.

Servicebyggnaden placeras i anslutning till angöringsvägen. Byggnaden får byggas i en våning och storleken begränsas med hänsyn till landskapsbilden. Här planeras också ett antal parkeringsplatser avsedda för såväl besökande till anläggningen som för dem som nyttjar båttrafik mot Tappen.

Strandområdet planeras vara fortsatt tillgängligt för allmänheten, genom att området regleras som allmän plats [**Natur**]. Inom vattenområdet får lätta upp-tagbara bryggor utföras [**W₂**]. Vid all framtida bebyggelse ska passage längs stränderna möjliggöras för allmänheten.

Inom den södra delen av planområdet bekräftar detaljplanen småbåtshamnen [**V₂** respektive **VW₁**]. Inom den befintliga båthusgruppen möjliggörs byggande av ytterligare cirka 1 000 m² båthus.

Befintlig sjöbod planeras kunna innehålla toaletter/dusch etc. Vaktstugan bekräftar genom att ligga inom kvartersmark för småbåtshamn, vaktstuga [**V₄**] För att behålla befintlig känsla av småskalighet och luftighet begränsas byggnadsarean till maximalt 100 m² BTA.

På den sydvästra delen får en grupp båthus byggas, även här med trägavlar österut. Detta möjliggör utblickar från grannskapet mot fjärden. Detta innebär också att vägen kommer att upplevas förhållandevis luftig även fortsättningsvis.

Ett 10 x 10 meter stort område för framtida transformatorstation har säkerställts inom planområdet [**E**].

[xx] = se bestämmelse på plankarta!

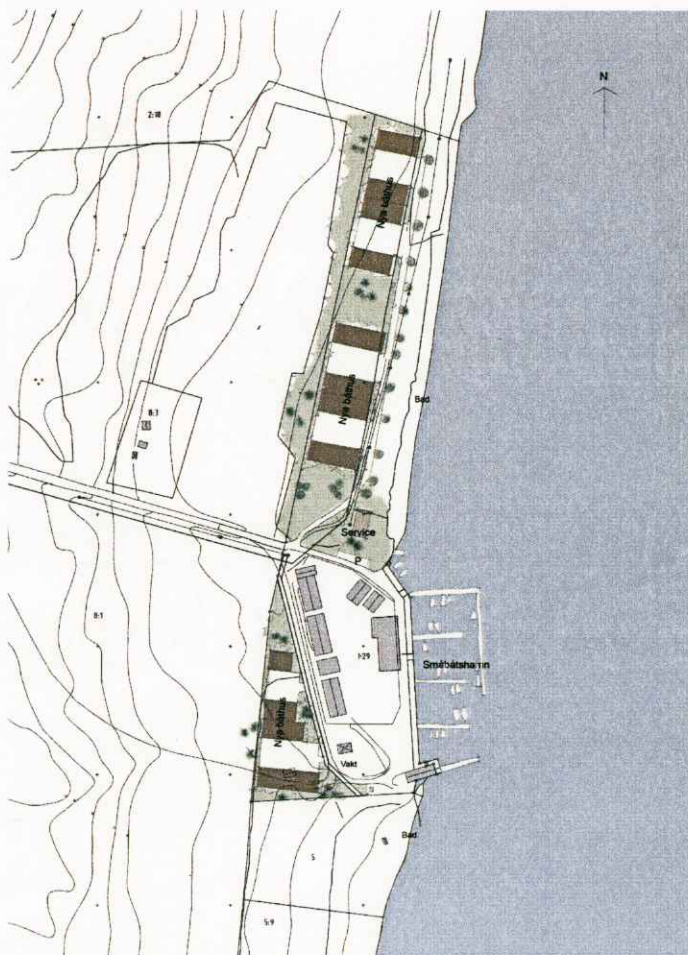


Illustration. Ny planerad bebyggelse i mörkare färg.

Strandskydd

För fastigheten gäller i dag 100 m strandskydd. Planförslaget redovisar att större delen av kvartersmarken är belägen inom strandskyddsområdet. På redan bebyggd del kan området redan anses vara i anspråkstaget av hamnverksamhet.

Placeringen av den tillkommande bebyggelsen har valts så att möjliga utsikter mot fjärden ej försämras. Den nytillkomna bebyggelsen bedöms inte inverka på möjligheterna att nyttja strandområdet, utan tvärtom möjliggöra att fler kan ta sig ut till strandlinjen. Det kan anses vara ett allmänt intresse att koncentrera verksamheter som denna. Platsen har länge nyttjats för verksamhet med sjöfart/båtar och marinverksamheten innebär en kontinuitet i detta. En stor del av planområdet har långt tillbaka varit fiskeläge och senare använts för industriell verksamhet, upplag och skötsel av bommar för flottningen. Det har inte konstaterats finnas särskilda värden för flora eller fauna inom föreslaget område.

Syftet med detaljplanen avser en utveckling av området kopplat till hamn- och småbåtsverksamhet. Planen möjliggör en större satsning på marin verksamhet i området. Genom att planera för allmän platsmark [natur] säkras området längs stranden för allmänheten. Planen möjliggör öppnare ytor med utblickar samt en högre tillgänglighet till vattnet än vad nu är fallet.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anger kontoret att den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark, att anläggningens funktion gör att den behöver ligga vid vattnet samt att planens norra del avser ett område som behövs för att utvidga pågående verksamhet samt att utvidgningen inte bedöms kunna ske utanför området. Här syftas främst på det nya utpekade området i kustplanen som är ute på remiss.

Samhällsbyggnadskontoret gör också den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker på det allemansrättliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen förändras. Därmed anser kommunen att undantag enligt Miljöbalken 7 kap 15 § kan föreligga. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

Vatten och avlopp

För servicebyggnaden, sjöboden samt fritidshuset ordnas avlopp med trekammarbrunn samt infiltrationsanläggning i markbädd. En separat VA-utredning har tagits fram och biläggs planbeskrivningen.

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för uppvärmning och ventilation installeras.

Brandskydd

Brandspridningsrisk ska beaktas i bygglovs/byggsamrådsskedet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen innebär att naturområden tas i anspråk för ny bebyggelse. Nedanstående rubriker bedöms som relevanta för att beskriva de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Rekreation

Planförslaget kommer att medföra att delar av ett rekreationsområde försvinner. Tillgången på liknande områden är dock stort i området. Området närmast vattnet på norra delen görs mer tillgängligt med planförslaget.

Naturmiljö

Detaljplanen medger att byggnader och anläggningar uppförs på naturmark. Intränet bedöms emellertid som litet, eftersom berörda delar av området inte bedöms innehålla någon skyddsvärd natur.

Strandskydd

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen inte inskränker på det allemansrättsliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen förändras. Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anger kontoret att den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark, att anläggningens funktion gör att den behöver ligga vid vattnet samt att planens norra del avser ett område som behövs för att utvidga pågående verksamhet och utvidgningen bedöms inte kunna ske utanför området. Här syftas främst på det nya utpekade området i kustplanen. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

Luft och vatten

Den tillkommande bebyggelsen innebär en liten ökning av utsläpp till luften, främst på grund av ökad trafik. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas eftersom exploateringen är relativt begränsad.

Dricksvattenförsörjning ordnas via befintlig vattenförening. Anläggningen är ansluten till kommunalt vatten.

Avlopp

Skyddet av havsområdet inklusive Västerfjärden, i direkt anslutning till planområdet, bör klaras av de funktionskrav som ställs vid normal skyddsnivå med hänsyn till miljö och hälsa. En VA-utredning har tagits fram.

Förorenad mark

Förorenad mark kan förekomma inom området. En MIFO fas 1-utredning ska utföras innan fortsatt exploatering av nya områden.

Slutsats av planens konsekvenser

I detaljplanen föreslagna bebyggelse och anläggningar bedöms som förhållandevis skonsamma ur miljö- och hushållningssynpunkt. De bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

ADMINISTRATIVA FÖRESKRIFTER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

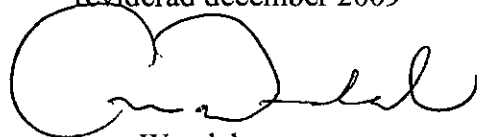
MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförfattare är arkitekt Lars Wendel och arkitekt Ellen Skånberg på TM-Konsult AB. Vid utarbetandet av detaljplanen har arkitekt Bertil Lidén, Lidén Konsulter, HB, medverkat. Från Samhällsbyggnadskontoret har Tomas Strömberg (Detaljplanering) och Mats Nebaeus (Miljö- och hälsoskydd) medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2009
Detaljplanering
reviderad december 2009



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Lars Wendel
Arkitekt, TM-Konsult AB

Bilaga:
VA-utredning



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 07-36

Detaljplan för del av **STRÖM 1:29** inom Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Markägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören själv svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän plats mark. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar och VA, som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är dels att skapa planmässiga förutsättningar för utveckling av marinaverksamheten (småbåtshamn mm) på fastigheten, dels att bekräfta befintliga förhållanden vilket bl a innebär att allmänhetens tillgång till strand säkerställs.

Fastigheten Ström 1:29 är bildad genom avstyckning och fastighetsreglering. Detaljplanen i sig medför inte att fastigheten behöver förändras eller utökas. Däremot kan en särskild fastighet för transformatorstation avstyckas.

Området angörs via enskild väg som är inrättad som gemensamhetsanläggning, Ström ga:1. Ägaren till Ström 1:29 bör teckna ny överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen om förändrade andelstal till följd av den utökade verksamheten.

Eftersom den utbyggda marinan är tänkt att fungera på kommersiella grunder bör servitut eller andra nyttjanderätter för angöring som ger exklusiva rättigheter undvikas eller rent av upphävas.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheten är avsedd att bebyggas med båthus och bodar av olika storlek. Marken torde enbart lämpa sig för lättare bebyggelse – lättare byggnader utan konventionell grundläggning. Behovet av kompletterande grundundersökning torde därför vara begränsat.

Allmänhetens tillgång till strandområdet skall inte inskränkas mer än nödvändigt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Vattenförsörjning ordnas genom anslutning till privat vattenförening. En del av vattenbehovet kan sannolikt tillgodoses genom pumpning av sjövattnet.

Som recipient är Västerfjärden känslig för påverkan av fosfor. Det skall därför undvikas att Västerfjärden i onödan inte utsätts för större tillförsel av fosfor. För en mindre avloppshanteringsanläggning kan tänkas att trekammarbrunn med infiltration i en efterföljande markbädd kan vara tillräcklig.

Om negativ påverkan helt skall undvikas i Västerfjärden kan det vara omöjligt att lösa avloppsfrågan genom konventionell slamavskiljning och infiltration. För en större anläggning – vakthus, servicehus mm – rekommenderas istället att ett mindre reningsverk med tillhörande biofilter anläggs

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Markägaren svarar för alla planläggningskostnader. Planavtal har tecknats Umeå motorbåtsklubb.

För övriga genomförande- och fullföljdskostnader svarar markägaren ensam.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2009
Detaljplanering rev december 2009



Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 07-36

Detaljplan för **fastigheten STRÖM 1:29 m fl**, Västerfjärden i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har skett under tiden 2009-06-04 och 2009-08-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Ett informationsmöte har också hållits 2009-08-19. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL:

Utifrån inkomna samrådshandlingar har Länsstyrelsen ingen erinran.

Strandskydd

Planförslaget redovisar att större delen av kvartersmarken är belägen inom strandskyddsområde. Planbeskrivningen saknar en redogörelse för vilket särskilt skäl som ska åberopas för att Länsstyrelsen ska kunna upphäva strandskyddet inom berörd del. Beskrivning omnämner endast att förslaget inte påtagligt försämrar allmänhetens tillträde till området och att växt- och djurlivet inte påtagligt påverkas. Detta är inte sådana särskilda skäl som avses i miljöbalken utan en förutsättning för att ett upphävande ska kunna medges, om det dessutom finns särskilda skäl.

Länsstyrelsen förutsätter att de/dessa inarbetas i utställningshandlingarna.

Övrigt

Kommunen har vid behovsbedömningen meddelat att det kan finnas markföroreningar inom området. Länsstyrelsen anser att ett underlag om eventuell förekomst av förorenad mark redovisas i kommande utställningshandling för att en bedömning om vilka försiktighetsmått som kan komma att vidtas, kan genomföras.

Syftet med planförslaget kan medföra prövningspliktiga verksamheter som exempelvis muddring. Detta bör tydliggöras.

Västerfjärden är avloppsvattenkänslig med avseende på fosfor (Se www.viss.lst.se). Det finns därför skäl att ha en hög ambition då man väljer avloppslösning. Ska vatten ordnas inom samma geografiska belägenhet, är skälen ännu starkare att inrätta en mera avancerad avloppslösning. Det kan redan i ett tidigt stadium vara lämpligt att överväga att installera en samlad, gemensam avloppsanläggning.

Länsstyrelsen rekommenderar därför att planbestämmelserna kompletteras med exempelvis "Avloppsanläggning ska anordnas så att Västerfjärden inte exponeras för fosfor" samt kompletterande text i planbeskrivningen.

Kommentar

Utvecklingen av marina verksamheten innebär möjlighet att utveckla det rörliga friluftslivet eftersom de indirekt möjliggör möjligheter för fler människor att nyttiggöra strandområdet. Det finns ett allmänt intresse koncentrera verk-

samheter som denna. För att inte skapa långa transporter blir en placering nära stranden nödvändig. Platsen har länge nyttjats för verksamhet med sjöfart/båtar. Marinaverksamheten innebär en kontinuitet i detta.

Inom planområdet finns i dag en förhållandevis koncentrerad båthusbebyggelse samt en betongkaj, varför en ytterligare förtätning med båthus inte bedöms förändra förutsättningarna för allmänheten att nyttja området. Den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark, anläggningens funktion gör att den behöver ligga invid vattnet och utvecklingen bedöms inte kunna ske utanför området.

För att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv inom planområdets norra del, behålls cirka 40 m bred allmänt tillgänglig naturmark mot stranden. Båthusen grupperas dessutom så att naturmark behålls mellan bebyggelsegrupperna.

Eftersom det inom planområdet identifierats riskverksamheter bör en orienterande MIFO-undersökning göras. Kontoret bedömer att det räcker att detaljplanen villkorar att för att bygglov ska lämnas inom nya områden ska en godkänd MIFO fas 1 undersökning ha utförts. Bedöms det efter fas 1 som angeläget att undersöka vidare ska ett arbete enligt MIFO fas 2 startas som innebär översiktliga miljötekniska undersökningar.

Umeå Energi AB

Umeå Energi AB har markerat ett e-område (10 x 10 m) för en framtida transformatorstation.

En ledningskarta visar både ledningar i luft och i mark, en del av dessa kan komma att behöva flyttas/läggas om. Befintliga ledningar inom fastigheten är säkerställda med ledningsrätt. Samtliga kostnader härrörande ledningsåtgärder ska markägaren svara för.

I övrigt har Umeå Energi inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Önskat e-område för framtida transformatorstation införs i detaljplaneförslaget.

UMEVA AB

Vatten och avlopp

Anslutning till vattenföreningen kan ske efter överenskommelse med berörd vattenförening. Vid anslutning till vattenföreningen är det föreningens uppgift att kontrollera att det privata vattenledningsnätet klarar den ökade belastningen. Enskild avloppsanläggning ska utföras enligt Miljökontorets anvisningar. En eventuell servicebyggnad på 200 m² ska finnas med i dimensioneringsunderlaget.

Avfall och återvinning

Väghållen bör beakta de anvisningar för hämtning av hushållsavfall som finns i NOA 07.

Kommentar

VA-anläggningar inom planområdet planeras att utföras enligt VA-utredning för området. Se även kommentar över Länsstyrelsens yttrande.

Näringslivs- och planeringsutskottet

Planförslaget syftar främst till att reglera och möjliggöra utveckling av den marina verksamheten i området.

Förslaget berör älvlandskapet som är föremål för arbete med fördjupad översiktsplan. I översiktsplanearbetet finns tankar och förslag på relativt omfattande bebyggelse i planområdets omgivning. Planförslagets huvudinnehåll är förenligt med denna inriktning i översiktsplanearbetet men ett fördjupat samråd bör ske direkt med arbetsgruppen för översiktsplanen för att samordna planfrågorna innan detaljplanen förs vidare.

Vaktstugans fortsatta funktion bör säkerställas på annat sätt än genom att i planen läggs ut som tomt för ett fritidshus. Planförslaget öppnar nu för en privat fritidsbostadsetablering, som trots föreslagen storleksgräns även kan komma att användas för åretruntboende, mitt inne i hamnens område. Detta förefaller olämpligt.

För upphävande av strandskydd enligt 5 kap 7a § PBL behöver det anges vilket eller vilka av de skäl som anges i 7 kap 18c-g § MB som kan åberopas och vilken avgränsning som strandskyddet ges enligt 7 kap 18f § MB.

Under förutsättning att samordning med pågående översiktsplanering sker bör antagande kunna prövas av byggnadsnämnden enligt delegation.

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka planförslaget för Ström 1:29 med synpunkter enligt stadsledningskontorets utlåtande.

Kommentar

I enlighet med de nya strandskyddsbestämmelserna från 2009 redovisas i översiktsplanen ett område för landsbygdsutveckling i ett strandnära läge. Området, kallat Rävurumpan, ligger i ett attraktivt läge vid Västerfjärden norr om Strömbäck. Genom att planera en sammanhållen bebyggelse i ett attraktivt strandläge med möjlighet till gemensam båthamn kan efterfrågan för strandnära attraktiva tomtplatser i deltaområdet mötas samtidigt som ianspråktagandet av andra värdefulla och utspridda strandområden för bebyggelse hindras.

Fördjupat samråd har skett med arbetsgruppen för översiktsplanen. I detta framkom att ytterligare bebyggelse i nära anslutning till befintlig kaj bör undvikas. Planerat båtmagasin, för vilket tidigare bygglov sökts, kan mer viss tvekan accepteras. I övrigt kan den aktuella detaljplanen anses följa intentionerna i arbetet med den fördjupade översiktsplanen.

Användning av kvartersmark ändras för fritidshus [B] till småbåtshamn vaktstuga [V₄] med begränsad byggnadsarea. Inom småbåtshamn [V₂] vid kaj minskas byggnadsarean något. Se även kommentar över Länsstyrelsens yttrande.

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvaret & Säkerhet

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning. Avsaknaden av brandposter inom området gör dock att brandspridningsrisken mellan byggnaderna särskilt måste beaktas i projekteringskedet.

Kommentar

Brandspridningsrisken beaktas i bygglov-/byggsamrådsskedet, förtydligas i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget bedöms godtagbart från natursynpunkt. Det förutsätts att naturområdena inte kommer att användas för upplag; båtuppläggning e d.

Dricksvattenfrågan avses lösas genom anslutning till gemensamhetsanläggning/kommunalt vattennät.

Avloppsfrågan för befintlig servicebyggnad, sjöbod och fritidshus föreslås lösas genom anläggande av trekammarbrunn med efterföljande markbädd: Reglerna för Miljö- och hälsoskyddsmyndens tillstånd till avloppsarrangemangen förutsätts därvid följas.

Kommentar

VA-anläggningar inom planområdet planeras utföras enligt VA-utredning för området. Se även kommentar över Länsstyrelsens yttrande.

Ströms byamän

Ströms byamän bedömer att efter informationen som kom fram på samrådsmötet, från äldre boende samt markägare vid fjärden att en miljökonsekvensbeskrivning bör göras.

Som det sades på mötet så är ju området vackert runt båtklubbens staket, men det finns väl ingen som kan påstå att de befintliga båthusen är vackra?

- Om den gamla sjöboden kunde rustas upp och användas av båtklubben skulle det försköna den södra delen av området.
- Punkten *Service* (sidan 5) bör uppdateras med aktuella uppgifter eller tas bort. (Detaljplanens trovärdighet blev naggad i kanten).
- Om detaljplanen går igenom "*Bekräftas befintlig bebyggelse och verksamhet*".
- Om detta innebär att båtklubben kan slutföra det "Svartbygge" som felaktigt påbörjats med en befintlig husgrund, så känns det inte bra. (Tankarna går osökt till Landshövdingeaffären på Gotland).
- Om detaljplanen går igenom blir det stor utseendemässig skillnad på befintliga båthus och de nya båthusen. Kan man inte i så fall skylta de gamla med någon typ av kuliss eller rödmålat trästaket. Men de nya husen kanske blir lika fula? Det låter inte så kraftfullt med "*föreslås att gavlarna utförs av trä*".
- Kommer den slutliga detaljplanen att innehålla tydligare formuleringar än den nuvarande? Formuleringar som "planeras kunna innehålla toaletter/dusch etc." tillåter markägaren att göra som man vill. Kan man inte kräva kompensationsåtgärder?

Sydvästra delen: Formuleringen "att vägen även fortsättningsvis kommer att upplevas luftig" känns konstlad när du på andra sidan vägen har en hög "plåtmur".

Strandskydd: Formuleringen "inte onödigtvis begränsas" känns konstig. 6 till 10 m höga båthus av plåt nära eller ganska nära vattnet anser vi är en onödig begränsning.

Förslaget som lades fram på mötet om att anlägga avlopp i båthusen, med uppsamling till tank och rena eller borttransportera uppsamlat vatten, låter som ett bra förslag.

Avlopp: Formuleringen "bör klaras av de funktionskrav som ställs vid normal skyddsnivå med hänsyn till miljö och hälsa" låter mer än lovligt vag och ludig. Vad betyder texten? Hur påverkas djur och växter i vattnet? Det borde väl påverkas minst lika mycket som det på land. Är det gjort någon undersökning av hur mycket detta har och kommer att påverkas?

Slutsats av planens konsekvenser: Vi håller inte med om bedömningen "kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår".

Fastighetsrättsliga frågor: Borde det inte stå Yacht/Storbåtshamn i stället för (småbåtshamn mm).

Om den nya servicebyggnaden blir drygt 4 m hög så får man stå långt upp i backen om man ska kunna "se över den" som det sades på mötet.

Kan utryckningsfordon passera utan problem när staketet flyttas närmare kajkanten?

Kommentar

Den påbörjade byggnadsarbetet utan lov är en fråga för byggnadsnämnden, således inte en planfråga. Utformning av nya enskilda byggnader inom planområdet blir föremål för förnyad prövning av bygglov efter det att planen antas. Servicebyggnaden har placerats för att bilda entré till området samt att välkomna och ge identitet. Den är i en våning med max byggnadsarea 200 m² och ligger inom ett område som tillsammans med närliggande naturområde är cirka 1000 m². Detta innebär att utblicksmöjligheterna och "luftigheten" kring byggnaden är goda.

Texten "Service" i planbeskrivningen omarbetas. VA-anläggningar inom planområdet utförs enligt VA-utredning för området. Undersökning av förorenings-situationen på platsen ska utföras enligt MIFO fas 1 innan bygglov lämnas för nyetablerade områden. Se även kommentar över Länsstyrelsens yttrande.

Anders Sjöström

En fundering hur dessa byggnader som saknar byggnadstillstånd s k svartbyggen kan helt plötsligt passa in i detaljplanen? Vill att detta ska utredas om det gått rätt till. Jag sätter mig emot förfulningen om ett 10 meter högt hus placeras på kajkanten. Har ni överhuvudtaget tänkt på hur detta bygge kommer att ses utifrån havet? Fult enligt min mening. Kajen har alltid varit en öppen yta.

Kommentar

Se svar till Ströms byamän.

Seppo Aalto

Seppo Aalto anser att servicebyggnaden bör flyttas söderut och inkludera denna funktion i magasin som inte används i dag.

1987, när UMS köpte fastigheten, fanns tanken att köparen skulle nyttja fastigheten för att främja båtlivet lokalt. Så uppfattas det inte idag. Då fanns inga byggnader på kajen. Nya hus har uppförts. Finns det bygglov till alla?

Som småbåtsägare och medlem i UMS upplever Seppo att byggnader uppförs utan någon diskussion i föreningen. En del av dessa bekräftas nu i detaljplanen både vad gäller storlek och placering. Kan man strunta i föreningsdemokrati och tillåta detta?

Det har framkommit en del farhågor om hållfastheten i närheten av kajen. Bybor säger att det finns betydande underminering inom området närmast kajen.

Seppo Aalto vill att:

- man undersöker beviljade bygglov efter Länsstyrelsens tillåtande av de nordligaste båthusen,
- detaljplanen återställer "staketet" till ursprunglig plats och ej tillåter byggnader inom inhägnat område (kajområdet),

- detaljplanen anger ny plats för servicebyggnaden,
- detaljplanen preciserar båthusens utseende.

Kommentar

Redan uppförda byggnader har enligt byggnadsnämndens diarium erhållit bygglov under perioden 1984–2008. Den påbörjade byggnationen av ytterligare ett båthus har stoppats i avvaktan på pågående planprocess. Hur föreningen sköter sina inre demokratiska angelägenheter har Samhällsbyggnadskontoret ingen anledning att kommentera. När det gäller byggnadernas placering, storlek och utseende är dessa avvägda såväl i syftet med detaljplanen som i det allmänna intresset.

Per-Olov Bäckström

På en av Umeås vackraste platser, ett fiskeläge sedan 1600-1700-talet, ett kulturarv, som är ett F:1 område med strandskydd och dessutom ett attraktivt läge i Västerfjärden och ett "stenkast" från ett 50-tal fritidshus. Inom detta område har det byggts sex stycken stora båthus utan detaljplan, utan miljökonsekvensutredning och i vissa fall utan bygglov. Detta utan att grannar, markägare och fritidshusägare har fått yttra sig före byggstart, vilket har inneburit betydande inverkan på omgivningen bland annat genom att dränerings och avloppssystem ej är konstruerade för att filtrera bort kemikalier i samband med båttvätt. Även andra kemikalier som färgrester, olja, diesel och bensin misstänks kunna läcka ut i omgivningen. Man har hittat ett stort antal döda fiskar i området våren 2006. Fredric Lönneborg, miljöinspektör, från Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd har vid flertal tillfällen påtalat brister. Bland annat har under 2006/2007 ett antal dumpade motorbåtsbatterier samt fyra stycken 195 liters stora spilloljefat hittats vid strandkanten. Verksamheten har medfört negativa konsekvenser för intilliggande fastighetsägare och allmänheten genom försvårat skogsbruk, föroreningar i skogen, försämrat fiske och jakt, försämrad utsikt mot vattnet, försämrat ströv- och rekreationsmöjligheter, försämrad bad och försämrad tillgänglighet till stranden. Den norra delen av Ström 1:29 används för det rörliga friluftslivet.

I utskicket av samrådshandlingarna gällande utökning av båthus med cirka 400 % på fastighet Ström 1:29 står det att en miljökonsekvensbeskrivning är gjord, men någon sådan finns inte. Detta ger ett vilseledande och felaktigt underlag till hela planförslaget. Detta bör beaktas när Umeå Motorbåtsklubb vill bygga båthus på en total yta av hela 7 800 m². Omsatt i radhus motsvarar det cirka 78 stycken 2-våningsradhus längs en cirka 80 m bred och 500 m lång strandremsa.

Natur

I norra delen av området finns ett stort område med gammal skyddsvärd gran-skog. Enligt köpekontrakt år 2003 ska hela den norra delen av området användas till friluftsliv, vilket det görs för närvarande. Stadsarkitekt Olle Forsgren har gjort ett förslag daterat 2008-01-23 av området vilket främjar det rörliga friluftslivet. All byggnation på detta område bör uteslutas.

Frågetecken kring området V3 och dess servicehus

I norra delen finns även ett område där man har impregnerat bommar och kättingar under MoDo-tiden. Att där gräva ned trekammarbrunn med infiltra-

tion, kan leda till att miljöfarliga ämnen läcker ut i mark och vatten. Här måste kemiska analysprover tas. Detta område som kallas V3, behövs för parkering av bilar till allmänheten. Oklarheter finns kring vad det föreslagna servicehuset på V3-området ska användas till.

Vägar och servitut i den norra delen

Det finns en väg för allmänheten fram till badet och Tappens färjeläge samt en brukningsväg för skogsbruket. Dessa vägar blir obrukbara enligt planen samt negativa konsekvenser för skogsbruket och för allmänheten.

Vägar och servitut i den södra delen

Där finns en gammal avdragen väg som används för skogsbruk, jakt och rekreation för allmänheten. På vägen har placerats ett stort båthus vilket skapar ett stort intrång. Detta båthus bör uteslutas bland annat för att skapa ett luftigare intryck för området och möjliggöra skötsel för skogen.

Södra delen

I den södra delen av området har man 2008/2009 utan bygglov startat byggande av ett stort båthus cirka 45 m långt, 10 m brett och 8-10 m högt. Huset cirka 45 m långt är placerat längsgående efter kajkanten, mycket nära kajen med risk som följd. I planförslaget ska båthusen ej förses med avlopp, men detta bygge är försett med avlopp som går rakt ner i fjärden, se bilaga 4-5. Bygget kommer att förfula hela området, både från land och utifrån vattnet som för övrigt är ett turiststråk. Dessutom kommer bygget att hindra utryckningsfordon vid båtbrand eller olyckor. Det var överenskommet en 10 meters bred frizon efter kajen för allmänheten och utryckningsfordon. Grannar, bybor, allmänhet och medlemmar i båtklubben har reagerat starkt mot detta nybygge och krävt att det ska rivas, marken återställas och stängslet flyttas tillbaka

Överexploaterat

Det södra området är redan överexploaterat med båthus och tillhörande verksamhet. Mark, vatten, växt- och djurliv håller på att ta skada. Att utöka verksamheten ytterligare med cirka 400 % som planförslaget ger samt att ändra planen från F:1 strandskydd till att driva en affärsmässig verksamhet utan godkända avloppssystem skulle kunna medföra betydande miljökonsekvenser och förorena Umeälvens delta. Inga ytterligare utbyggnader bör ske i detta område.

Övriga frågetecken

- Dessutom står det i planförslaget att området inte är lämpligt för servitut. Vad menas med detta?
- Det står även att man ska stängsla in området vid behov. Vad menas med detta?
- Det beskrivs i planförslaget att den utbyggda marinan är tänkt att fungera på kommersiella grunder. Vad menas med detta?

Med stöd ovan nämnda argument yrkar jag följande:

Att norra delen av området ska användas för det rörliga friluftslivet, se stadsarkitekt Olle Forsgrens förslag.

Att parkeringen utökas på hela området V3.

Att i södra delen av området ska det södra båthuset uteslutas eftersom det står på en gammal väg, som används för skogsbruket, jakt och rekreation.

Att den påbörjade nybyggnationen av ett stort båthus med avlopp som byggs utan bygglov ska tas bort och marken återställas och stängslet flyttas tillbaka enligt vad grannar, bybor och allmänhet tidigare krävt.

Att en miljökonsekvensutredning görs bland annat av följande skäl:

- En planförändring från ett F:1 område till ett marint affärsområde med stark utökning av verksamheten.
- Tillgängligheten för allmänheten i detta förslag reduceras starkt, det finns ett stort allmänintresse exempelvis för bad, fiske, rekreation och vintersporter.
- Verksamheten kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.
- Det finns oklarheter i det utskick av planhandlingar om en miljökonsekvensutredning är gjord?
- Det finns ett gammalt fiskeläge sedan 1600-1700-talet, ett gammalt kulturarv som berör planen.

För att möjliggöra utveckling av den marina verksamheten och rädda naturvärden har jag erbjudit båtklubben att arrendera, byta och köpa mark för 15 kr/m², som kommunen ansett lämplig för ändamålet, utanför strandskyddat område. Båtklubben har hittills tackat nej.

Kommentar

En MKB har inte utförts för planen (se även yttrande till Ströms byamän). En felaktighet smög sig in i följbrevet till samrådet. Detta var beklagligt. Av planbeskrivningen framgick dock tydligt att en MKB inte var framtagen.

Av de handlingar som stått till förfogande under planarbetet har det inte framgått att området har haft ett skyddsvärde avseende växter eller djurliv. I planen regleras markanvändningen närmast vattnet där marken ska fortsätta att nyttjas som naturmark.

En s k Mifo fas 1-studie ska tas fram innan bygglov ges inom detta område. I denna ska platser med möjliga riskverksamheter inventeras. (Se även svar till Länsstyrelsens yttrande.

Väg till bad omfattas av servitut och regleras i planen genom att utpekad väg görs tillgänglig. I övrigt finns inga registrerade servitut.

Vad gäller byggstart utan lov för ett båthus hanteras detta av Samhällsbyggnadskontoret och byggnadsnämnden.

Avseende strandskydd, se svar till Länsstyrelsen.

Marinan är tänkt att fungera på kommersiella grunder, dvs de som nyttjar anläggningen förväntas betala för sig; för båtplatsen, för uppläggningsplatsen och för den eventuella service som marinan har att erbjuda. Samtidigt så förväntas ju den som driver marinan ta betalt för de tjänster de har att erbjuda och dessutom tjäna pengar på denna verksamhet.

Att då upplåta en liknande rättighet med servitut (= en rättighet för en fastighet att nyttja område på annan fastighet för särskilt ändamål; normalt utan årliga ersättningar) är olämpligt.

En eller flera servitut för angöring, båtplats etc skulle antagligen vara hämmande för utvecklingen av den verksamhet som marinan ska bedriva.

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering finner inget i texten som syftar på stängsling eller dylikt. Generellt kan dock sägas att det måste vara möjligt att inom området stängsla utrymmen eller byggnader som rymmer båtar, båtmotorer eller drivmedel.

Däremot får inte eller bör inte området i sin helhet vara möjligt att stängsla eller inhägnas.

Servicebyggnaden inom V3-området avses nyttjas som klubblokal, dusch- och toalettutrymmen etc, således inte verkstadslokaler för service av båtar. Området avses innehålla möjligheter för allmänhetens bilparkering och båttrafik mot Tappen. Behov av bilparkering för marinaverksamheten är blygsam och löses framför respektive båtplats i båthusen.

Via planområdets väg inom z-område samt naturområden, mot vilka stängsel inte får uppföras, kan allmänheten nå kringliggande områden. Den sydvästra vägen vilka omnämns i sakägareyttrande är helt förslyad och den går svårigen uppfatta på plats mot planområdet. Mot planområdets norra del följer en stig befintlig kraftledning, blir även fortsättningsvis nåbar.

En 10 m bred frizon vid befintlig kaj finns i detaljplanen.

VA-anläggningar inom planområdet utförs enligt VA-utredning för området. Undersökning av föroreningsituationen på platsen ska utföras enligt MIFO fas 1 innan bygglov lämnas. Se även kommentar över Länsstyrelsens samt Ströms byamäns yttrande.

SAMMANFATTNING

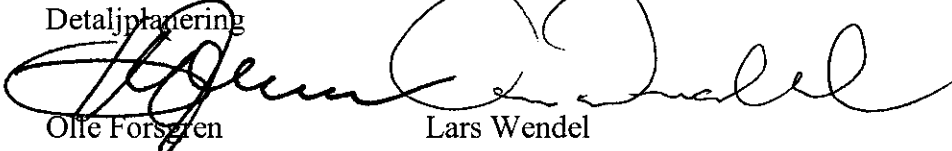
Detaljplanen har erhållit följande ändringar, tillägg och redaktionella revideringar inför utställningen:

- Förtydliganden av de särskilda skäl som åberopas för upphävande av strandskyddet.
- Bestämmelse om undersökningsplikt av förekomst av förorenad mark.
- Utförd VA-utredning.
- Införande av E-område.
- Samråd med Umeå kommuns översiktsplanegrupp.
- Ändrad bestämmelse avseende vaktstuga.
- Justering av byggrätt.
- Förtydligad beskrivning avseende brandskydd i planbeskrivningen.
- Förtydliganden och redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2009

Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Lars Wendel
Arkitekt, TM-Konsult AB

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-04-26

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten Ström 1:29 mfl

Information:

Berörda fastigheter:
STRÖM 1:29
STRÖM 2:18

HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-12-16	BD	Beslutsdatum
2010-03-24	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2010-04-23	PB	Inlagd i ACM