




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

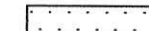
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- Minsta tomtstorlek är 1500 m².
- På tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea ovan mark av högst 150 m². Gäststugans area får inte överskrida 25 m². Endast friliggande hus. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
- y* Marken skall vara tillgänglig för trafik till angränsande bostadsfastighet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I* Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2010-09-29
 Laga kraft 2011-09-02
 Vidimeras *Inger Södermark*
 Regeringens beslut
 2011-09-01

Detaljplan för fastigheten
NORRMJÖLE 3:17
 inom Norrmjöle by i Umeå kommun
 Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2010
 Reviderad i september 2010


 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt


 Eva Andersson
 Plantekniker

2480K-P11/34

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2009-11-24 MOK 09-190
 Reviderad


 Ann-Katrin Petterson

Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AH

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdinformation: Höjdkurvor med 2 meters ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 2006 på 4600 meters höjd

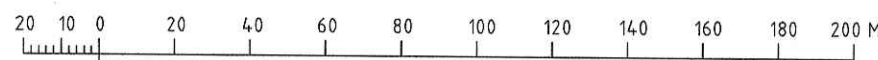
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränsar och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000





Lagakraftbevis

1 (1)
Diarienummer: PLA 09-37
Datum: 2011-09-20
Handläggare: Tomas Strömberg/Eva Andersson

Detaljplan för fastigheten NORRMJÖLE 3:17 inom Norrmjöle by i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-09-29, § 149.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som har avslagit överklagandet 2010-12-10.

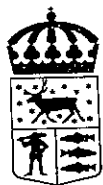
Beslutet överklagades till Regeringen som har avslagit överklagandet 2011-09-01.

Därmed har beslutet vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-09-02.**

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering
Inger Södermark
Inger Södermark

- Kopia till:
- Sökanden
 - Länsstyrelsen, samhällsplanering
 - Umeå kommun, Stadsledningskontoret
 - Umeå kommun, Geografisk information
 - Umeå kommun, Bygglov
 - Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K-P11/34



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2010 -10- 11
Dnr 09-37

Beslut
Datum
2010-10-07

Ärendebeteckning
402-6710-2010
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
NORRMJÖLE 3:17 inom Norrmjöle by i Umeå kommun.**


Beslut


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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2010-09-29 § 149 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



2010-10-29

Vårt diarienummer
PLA 09-37

Länsstyrelsen
Västerbottens län

901 86 UMEÅ

**Detaljplan för del av fastigheten NORRMJÖLE 3:17 inom Norrmjöle by,
Umeå kommun, Västerbottens län**

Överklagande av byggnadsnämndens beslut 2010-09-29 § 149

Ärendet avser: Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra ett bostadshus på fastigheten som i gällande byggnadsplan är betecknad som parkmark.

Sökande: Ludvigsson Gösta
Bettnesvägen 3
905 82 UMEÅ

Överklagandeskrivelse inkom: 2010-10-27

Klagande: Rolf Troeng och Louise Troeng, Havsvägen 8, 905 82 UMEÅ,
tel 070-611 82 32

Överklagandeskrivelsen har inkommit i rätt tid och alla handlingar i ärendet överlämnas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Detaljplanering

Inger Södermark

Inger Södermark
Telefon: 090-16 14 15



REGERINGEN

Miljödepartementet

9

Umeå Kommun Byggnadsnämnden	
2011-09-16	Regeringsbeslut
09-37	
Dnr	2011-09-01

Regeringsbeslut

II:1

M2010/5082/Ma/P

Umeå kommun
Skolgatan 31A
901 84 UMEÅ

STADSLEDNINGSKONTORET KÄNSLIET UMEÅ KOMMUN	
2011-09-15	
Dnr:	Dpl:
Aktbä:	FR:

Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten Norrmjöle 3:17 inom Norrmjöle by, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 29 september 2010 att anta detaljplan för fastigheten Norrmjöle 3:17 inom Norrmjöle by i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 6 december 2010 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Rolf och Louise Troéng har överklagat länsstyrelsens beslut. De har hänvisat till vad de tidigare framfört och anfört bl.a. följande. Vid skapandet av deras fastighet 1958 följde en servitutsrätt att för utfart till landsvägen, numera Bettnesvägen, dels använda planlagd gatumark norr om deras fastighet, dels område för gatumark med anslutning till landsvägen via den samfälliga vägen som numera heter Havsvägen. Utfart mot norr direkt mot Bettnesvägen har aldrig varit aktuell för deras del då det skulle medföra en total förändring av deras gårdsdisposition. Det finns också en fastställd rätt till utfart mot Havsvägen. Denna rätt ska innefatta alla typer av transporter till fastigheten. Deras rätt till utfart med anslutning till Havsvägen följer av servitutet. Antagandebeslutet ska därför ha en sådan utformning att det framgår att de har en fullvärdig rätt till utfart till Havsvägen för alla till deras fastighet förekommande transporter. De har till stöd för överklagandet bifogat kopia av karta över servitutet.

sc

Skälen för regeringens beslut

I planbeskrivningen anges bl.a. följande. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra ett bostadshus på en fastighet som i gällande plan är parkmark. Planområdet omfattar Norrmjöle 3:17 och ligger vid Havsvägen i Norrmjöle by. Inom fastigheten finns ett skogsparti och genom detta passerar en mindre angöringsväg till Norrmjöle 3:31. Då man önskar bebygga Norrmjöle 3:17 och nuvarande angöringsväg då utgår, föreslås att ett område där marken ska vara tillgänglig för trafik till angränsande fastighet läggs ut i fastighetens södra tomtgräns, vilket finns illustrerat i gällande byggnadsplan. För tunga transporter hänvisas till befintligt servitut i gällande byggnadsplan mot Bettnesvägen utanför planområdet.

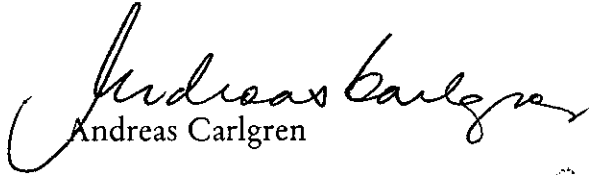
Av fastighetsregistret och handlingarna i ärendet framgår i övrigt bl.a. följande. Norrmjöle 3:31 styckades av från Norrmjöle 3:17 enligt beslut som fastställdes 1959. Enligt servitut, som fastställdes samtidigt som avstyckningen, gäller till förmån för Norrmjöle 3:31 rätt att för utfart till landsvägen få använda gatumarken enligt fastställd byggnadsplan för del av styckningsfastigheten jämte den samfälliga utfartsvägen. För aktuellt planområde gäller en byggnadsplan (numera detaljplan) fastställd 1955. I gällande detaljplan är större delen av planområdet i den nu överklagade detaljplanen utlagt som allmän plats, park. En remsa i den södra delen av aktuellt planområde är i gällande detaljplan utlagt som vägmark. I aktuell detaljplan läggs hela planområdet ut som kvartersmark för bostäder. För den del av planområdet som enligt gällande detaljplan utgör vägmark anges i den nu överklagade detaljplanen dels beteckningen y, marken ska vara tillgänglig för trafik till angränsande bostadsfastighet, dels att marken inte får bebyggas.

Det av klagandena åberopade servitutet avser således rätt till utfart inom mark som enligt gällande detaljplan utgör gatumark. Mot bakgrund av att den mark som enligt aktuell detaljplan kan bebyggas med bostadshus är utlagd som allmän plats, park, i gällande detaljplan, finner regeringen att servitutet inte utgör hinder för att nu planlägga berört område för bostadsändamål. Den omständigheten att det faktiskt kan finnas en väg inom berört område som används för utfart från Norrmjöle 3:31 utgör inte skäl till annat ställningstagande. Vidare finner regeringen, med hänsyn till att det i detaljplanen har lagts ut ett område för trafik till angränsande bostadsfastighet, att skälig hänsyn har tagits till behovet av utfart från Norrmjöle 3:31 till Havsvägen. Frågan om rätten till utfart behöver säkerställas genom servitut eller om den utfart mot Havsvägen som framgår av aktuell detaljplan redan är i enlighet med befintligt servitut får prövas i samband med planens genomförande.

150

Regeringen finner mot bakgrund av det ovan anförda att vad klagandena framfört inte utgör skäl att upphäva planbeslutet. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Ulrika Agerskans

Kopia till

Boverket
Länsstyrelsen i Västerbottens län (handlingar återsänds)
Rolf och Louise Troéng, Havsvägen 8, 905 82 Umeå



Länstyrelsen
Västerbotten

15

Beslut

Datum
2010-12-06

Ärendebeteckning
403-7303-2010

1(3)

Arkivbeteckning

Rek + mb

Rolf och Louise Troéng
Havsvägen 8
905 82 UMEÅ

Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Norrmjöle 3:17 inom Norrmjöle by, Umeå kommun (1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 29 september 2010, § 149, att anta reviderad detaljplan för del av fastigheten Norrmjöle 3:17.

Länstyrelsens motivering

Länstyrelsen konstaterar inledningsvis att detaljplanen inte är av sådant principiellt slag som skulle utgöra hinder för Byggnadsnämnden att anta planen.

Planläggning är en kommunal angelägenhet vilket innebär att kommunen själv inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas. Kommunens bedömning om en åtgärd är lämplig har därför stor betydelse. Länstyrelsens prövning av överklagade beslut bör därför i första hand inrikta sig dels på att pröva om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och dels om de avvägningar som gjorts mellan motstående enskilda och allmänna intressen är rimliga utifrån vad som framförts i överklagandet.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar att uppföra ett bostadshus på fastigheten som i den gällande byggnadsplanen, numera detaljplan, är parkmark. Planområdet omfattar ca 2000 m².

Det servitut från 1958 till förmån för fastigheten Norrmjöle 3:31 som nämns i överklagandet är kopplat till den nämnda byggnadsplanen vilket innebär rätt till utfart mot Bettnevägen och inte någon rätt till direkt anslutning mot Havsvägen. Ni har hävdade att nyttjandet av en sådan transportväg norrifrån för att möjliggöra tunga transporter skulle medföra olägenheter för er och bl. a. tvinga fram förändringar av gårdsdispositionen. Som kompensation för att den väg över Norrmjöle 3:17 som ni i dagsläget använder inte längre kan nyttjas i och med att den nya detaljplanen genomförs, har det dock i denna plan tillskapats ett med y betecknat område inom Norrmjöle 3:17 vid fastighetens södra gräns. I de rättsligt bindande planbestämmelserna anges att området ska vara tillgängligt för trafik till er fastighet. I genomförandebeskrivningen har nämnts att denna rätt kan säkerställas genom servitut. Hur denna åtgärd ska genomföras och hur kostnaderna ska fördelas är exempel på sådana ställningstaganden som normalt måste lösas i ett senare skede än då planen upprättas. Det

150

får vid prövningen av överklagandet anses tillräckligt att det enligt planen säkerställs att åtgärden kan genomföras.

Handlingarna i ärendet visar enligt Länsstyrelsens mening inte annat än att möjligheterna att nå er fastighet med transporter kommer att var godtagbara även efter det att den överklagade detaljplanen genomförts. De olägenheter ni påtalat, även om den anslutningsväg som nämnts inte skulle kunna "vinklas om" exakt som ni redovisat, kan i vart fall inte vara större än att de får tålas. Överklagandet ska därför avslås.

Överklagandet

Ni har som ägare av fastigheten Norrmjöle 3:31 överklagat nämndens beslut och får anse ha yrkat att Länsstyrelsen ska upphäva detsamma. Som skäl har anförts bl. a. följande. Den beslutade planändringen får inte medföra försvårande av tunga transporter via Havsvägen till er fastighet. Vid en 90- graders anslutning till Havsvägen är risken stor att skador uppkommer. På grundkartan finns en yta som ska utgöra mark för trafik till er fastighet. Vinklingen av utfarten bör dock ändras att vara mot norr, som ni visat på kopia av plankartan, och inte mot söder. Denna lilla omvinkling av slutdelen av anslutningen skulle lösa problemet med tunga transporter till er fastighet eftersom all trafik till fastigheten sker norrifrån.

Den servitutsrätt till förmån för er fastighet som finns till Havsvägen är en fullvärdig fastställd rätt. Det servitut som skapades mot Bettnesandsvägen 1958 är ett komplement men inte någon huvudlösning och ersättning för anslutning till Havsvägen. Ni accepterar inte den föreslagna lösningen för tunga transporter via Bettnesandsvägen före en anslutning till Havsvägen. En sådan lösning skulle medföra en total förändring av markdispositionen minskade gräsytor och kräva mycket mark bara för att fordonen skulle kunna vända.

Eftersom fastigheten Norrmjöle 3:46, söder om Norrmjöle 3:17, redan använder den mark som är avsedd för er väganlutning ska mark för ny väg anvisas genom lantmäteriförrättning som ska bekostas av ägaren till Norrmjöle 3:17 och/eller ägaren av Norrmjöle 3:46.

Aktuella bestämmelser

I 1 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, (1987:10) 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 bl. a. att planläggning ska, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av

bl.a. bebyggelse, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt godushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas.

Enligt 5 kap. 2 § PBL ska vid utformningen av en detaljplan skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I 5 kap. 29 § PBL sägs att detaljplaner ska antas av kommunfullmäktige men att fullmäktige får uppdras till kommunstyrelsen och byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt.

Vid upprättandet av förslag till detaljplan ska enligt 6 kap. 1 § PBL i en särskild handling (genomförandebeskrivning) redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen.

Den myndighet som har att pröva överklagande av beslut att anta en detaljplan ska enligt huvudregeln i 13 kap. 8 § PBL antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga.

Anna Stenmark

Tomas Johansson

Bilaga

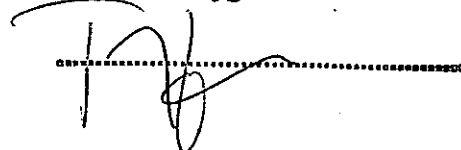
Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun, 901 84 Umeå
Samhällsbyggnadskontoret i Umeå kommun, Detaljplanering, 901 84 Umeå
Samhällsplanering

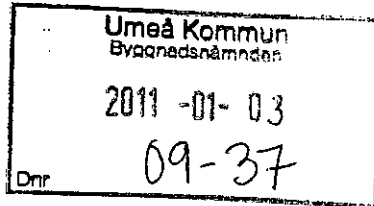
TJ

Kopians överensstämmelse med
originalet intygas:





Länsstyrelsen
Västerbotten



21

Kopia

Datum
2010-12-29

Ärendebeteckning
403-8363-2010
Arkivbeteckning

Regeringen
Miljödepartementet
103 33 STOCKHOLM

Överklagande

Överklagat beslut: Länsstyrelsens beslut 2010-12-06, dnr 403-7303-2010, att avslå överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut 2010-09-29, § 149, att anta reviderad detaljplan för del av fastigheten Norrmjöle 3:17.

Överklagandet har inkommit inom föreskriven tid.

Klagoskriften med bilaga, överklagat beslut och prövade handlingar översänds för handläggning.

Tomas Johansson

Kopia till

Rolf och Louise Troéng, Havsvägen 8, 905 82 Umeå
Samhällsbyggnadskontoret i Umeå kommun, Detaljplanering, 901 84 Umeå
Gösta Ludvigsson, Bettnesvägen 3, 905 82 Umeå
Samhällsplanering



Detaljplan för fastigheten NORRMJÖLE 3:17 inom Norrmjöle by i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Norrmjöle by har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under maj 2010. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra ett bostadshus på en fastighet som i gällande plan är parkmark.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 5 februari t.o.m. den 25 februari 2010 samt utställning under tiden 1 april t.o.m. 22 april 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen
Allmänt

”Länsstyrelsen har tidigare i samråd, 2010-02-11, yttrat sig över detaljplanen.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap BPL.
Länsstyrelsen har ingen erinran.”

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot förslaget.

Gator och Parker

Inga synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Miljö- och hälsoskyddsnämnden avger följande yttrande över planförslaget, vars syfte är att möjliggöra uppförande av ett bostadshus.

Samhällsbyggnadskontoret/Miljö- och hälsoskydd gjorde i samrådsskedet bedömningen att planförslaget var godtagbart från miljö- och hälsoskydds-synpunkt.

Under samrådet har framkommit att det finns en dricksvattenbrunn som nyttjas av fastigheten Norrmjöle 3:27 och är belägen i södra delen av tomten. Risker för att tillkommande avloppsinstallationer för den planerade bebyggelsen ska förorena brunnsvattnet är av stor betydelse för bedömningen av den föreslagna detaljplanen från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Under dessa förutsättningar anser Miljö- och hälsoskyddsnämnden att beslutsunderlaget behöver kompletteras med en avloppsutredning som visar hur avloppsfrågan kan lösas samt klarlägger föroreningsrisker för den aktuella vattenbrunnen m m Härvid är det viktigt att grundvattenströmmens riktning och hastighet i det berörda området redovisas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att avloppsfrågan måste vara utredd och klarlagd innan slutlig ställning tas till detaljplanen i utställningsskedet.”

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden, kompletterande yttrande gällande detaljplan, utställning

”Miljö och hälsoskyddsnämnden har i tidigare yttrande 2010-04-12 till byggnadsnämnden sagt att avloppsfrågan måste vara utredd och klarlagd Innan slutlig ställning tas till detaljplan.

Sökanden har därför i samråd med Miljö- och hälsoskydd inkommit med kompletteringar i ärendet, se bilaga. Miljö- och hälsoskydd genom Erik Nilsson har även varit på plats och gjort bedömningen att möjlighet finns att anordna avlopp på fastigheten Norrmjölle 3:17. Beroende på val av avloppslösning kan avlopp anordnas utan att vattenkvaliteten försämrats i närliggande vattentäkter. Om infiltration av avloppsvatten ska ske måste grundvattenriktningen och hastigheten utredas innan tillstånd för enskild avloppsanläggning kan medges så att föroreningsrisken kan bedömmas. Infiltrationen bör placeras så långt ifrån vattentäkterna som möjligt. Om infiltration inte bedöms vara godtagbar med hänsyn till risken för vattentäkterna kan andra mera kostsamma anläggningar krävas t ex upphöjd tät markbädd där vattnet efter rening avleds/pumpas till närliggande dike/recipient.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer därför att planförslaget kan tillstyrkas. I samband med den kommande tillståndsprövningen av enskild avloppsanläggning kommer närliggande vattentäkter att beaktas.”

Ägaren till fastigheten Norrmjölle 3:17, Gösta Ludvigsson har i skrivelsen till Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2010-05-02 lämnat kompletterande upplysningar angående placering och belastning av avloppsbrunn. Yttrandet är registrerat hos Byggnadsnämnden.

Frågor om lämplig placering av avloppsbrunn och om förväntad belastning av denna är godtagbar får behandlas av Miljö- och Hälsoskydd (MHN) De krav och synpunkter som då MHN ställer ur detaljplanesunpunkt kommer att anges i detaljplanehandlingarna.

Ägarna till fastigheten Norrmjölle 3:31, Rolf och Louise Troeng

Vi motsätter oss detaljplanen av följande skäl:

Tillfartsvägen till vår fastighet Norrmjölle 3:31 löper idag diagonalt över det föreslagna planområdet. Utfartsvägen är en del av den historiska vägen till Bettnesand och således mycket gammal.

Föreslagen placering av tillfartsvägen innebär en försämring och svårigheter för tunga transporter med släp, t ex för ved. Dessa transporter omöjligörs, i vart fall orsakas skador på Havsvägen p g a tvära svängar och nivåskillnader. Vägen skulle passera mycket nära bostadsbyggnaden på Norrmjölle 3:46, vilket medför olägenheter och snöröjningsproblem.

Föreslaget område är i gällande plan park. Det finns inget allmänt behov av förtätning här. Motivet till att området lades som parkmark 1958, torde inte ha förändrats.

Om planförslaget antas kräver vi att ägaren till Norrmjölle 3:17 bekostar alla

åtgärder för ändring av tillfartsväg för Norrmjöle 3:31 och att en eventuell tillfartsväg ska ingå i ett fastighetsreservitut till förmån för Norrmjöle 3:31. Vid bildandet av fastigheten Norrmjöle år 1958 finns ett lantmäteriservitut för utfart angivet.

Havsvägen, som nyligen är iordningsställd, är endast 3.8 meter bred. Enligt vägföreningen ska den som orsakar skada på vägen ensam ersätta skadan. Ersättning för uppkomna skador i samband med tunga transporter till vår fastighet kommer att riktas mot Umeå kommun.

Ägarna till fastigheten Norrmjöle 3:27 (Tomas och Eja Rydström) och Norrmjöle 3:11 (Bo och Margit Lundmark)

anför i ett yttrande 2010-04-22 och kompletterande yttrande 2010-04-24 följande: Planen avstyrks i nuvarande utformning, där primära uppgifter angående vår dricksvattenförsörjning saknas. Våra grävda brunnar ligger mellan Norrmjöleån och planområdet. Nya sakförhållanden har i samråds-skedet påtalats av Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) och Rydströms om mark- och grundvatten inom planområdet och våra enskilda vattentäkter. Detta har inte beaktats i planen, vilket är mycket oroande.

Det är synnerligen angeläget att planen med dess syfte att förtäta bostadsbebyggelsen utförs och prövas mot Miljöbalkens hushållnings- och lokaliseringsregler rörande grundvattenresursen i området. Försämrat dricksvatten leder till stora problem för oss och värdet av våra fastigheter minskar. Det accepteras inte utan tillräcklig kompensation.

Kraven i PBL 2 kap §1 stycke 2 ska vara uppfyllda innan planen antas. Reglerna syftar bl a till att skydda enskilda fastighetsägares vattenförsörjning och grundvattnet. Vi anser att hela planområdet ska inkluderas i nödvändigt skyddsavstånd till våra brunnar.

Vi anser, liksom MHN, att planen avstyrkes tills grundvattenfrågan är tillräckligt utredd och det av planen framgår att den kan genomföras utan att vår dricksvattenförsörjning riskerar att försämrats.

MHN påtalar behovet av utredning av Rydströms dricksvattenbrunn, men nämner inte Lundmarks vattentäkt, som är utsatt för samma risk om grundvattnet påverkas. Innan planen antas ska båda brunnarna och grundvattenförhållandena för dessa utredas och beskrivas i planen tillsammans med erforderliga åtgärder.

Vi är mycket oroliga för att planen innebär att grundvattnet i våra dricksvattenbrunnar försämrats. Brunnarna ligger i grundvattnets strömningsriktning från planområdet och inom normalt skyddsavstånd till avloppsanläggningar med infiltrationslösning. Ett säkert skyddsavstånd måste sannolikt vara betydligt större på den sandiga och genomsläppliga marken.

Det är helt fel och ytterst riskabelt att välja infiltrationslösning för avloppsvatten inom planområdet och om vi tvingas ansluta oss till det kommunala dricksvattnet samt att vi då ska betala anslutningsavgiften själva om vår dricksvattenförsörjning försämrats genom planändringen.

Yrkanden:

- När detaljplanen antas ska kraven i PBL 2 kap § 2 och 3 vara uppfyllda, liksom Miljöbalkens regler det här hänvisas till.

- Om planen genomförs ska byggnader, avloppsanläggningar och övriga åtgärder inom planområdet utföras på sätt som garanterar oförändrad dricksvattenförsörjning för Norrmjöle 3:11 och 3:27 avseende vattnets mängd och kvalitet. Avloppsvatten får därför inte heller infiltreras i marken och grundvattnet inte bortledas eller hindras.
- Om planen genomförs utan att våra krav tillgodoses ska fastigheterna Norrmjöle 3:11 och 3:27 anslutas till kommunalt dricksvatten utan kostnad för någon av fastighetsägarna vid tidpunkt som de var för sig bestämmer. När planen genomförts ska exploatören bekosta nytt dricksvattenprov på 3:11 och 3:27 innan tomten bebyggs för att dokumentera dricksvattnets kvalitet jämfört med Livsmedelsverkets rekommendationer.
- För att skydda våra vattentäkter ska vi hållas underrättade om vilka åtgärder som är tänkta att genomföras innan byggnadsnämnden beslutar i planärendet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS SAMLADE KOMMENTAR

Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd tiden 2010-02-05—2010-02-25. De synpunkter som då framfördes rörde främst VA-frågor och tillfartsväg till den angränsande fastigheten Norrmjöle 3:31.

Samhällsbyggnadskontoret Detaljplan har i samrådsredogörelsen kommenterat detta och i samråd med SHBK Miljö- och hälsoskydd och SHBK Lantmäteri konstaterat att dessa frågor går att lösa.

Under planens utställningsskede har synpunkter ånyo framförts på dessa frågor, vilket kommenteras nedan:

Vatten och avlopp

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att planförslaget kan tillstyrkas. Nämnden bedömer att möjlighet finns att på godtagbart sätt lösa vatten- och avloppsfrågan. Val av lösning måste ske i samråd med SHBK Miljö- och hälsoskydd.

Tillfartsväg till fastigheten Norrmjöle 3:31

Den tillfartsväg som idag löper diagonalt över fastigheten 3:17 har inget stöd i gällande byggnadsplan. Fastigheten ägs av sökanden till detaljplanen. Aktuellt planförslag anvisar istället att ett område för tillfart med servitutsrätt läggs ut i fastigheten 3:17:s södra gräns, vilket också finns illustrerat i gällande byggnadsplan fastställd 1955-09-01. Ägaren till fastigheten 3:31 befarar svårigheter att använda denna föreslagna tillfart för tunga transporter med tvära kurvor, nivåskillnader mm.

SHBK Detaljplan anser att en långsiktigt bättre tillfartslösning är att nyttja det befintliga servitut som belastar stamfastigheten 3:17 till förmån för fastigheten 3:31, som ligger norr om fastigheten 3:31 mot Bettnesvägen. Läget av detta servitut framgår av gällande byggnadsplan från år 1955. (Detta servitut

ingår inte i aktuellt planområde). För tyngre transporter hänvisas till detta servitut.

SAMMANFATTNING

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att planförslaget kan tillstyrkas. Val av vatten- och avloppslösning ska ske i samråd med Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Detaljplanen redovisar tillfart till fastigheten Norrmjöle 3:31 via ett område i fastigheten 3:17:s södra gräns. För tunga transporter finns i gällande byggnadsplan ett servitut mot Bettnesvägen (utanför aktuellt planområde)

Planhandlingarna har kompletterats med uppgift om befintligt servitut enligt gällande byggnadsplan

Kvarstående synpunkter

Ägarna till fastigheterna (sakägare):

Norrmjöle 3:31 Rolf och Louise Troeng, Havsvägen 8 905 82 Umeå

Norrmjöle 3:27 Tomas och Eja Rydström, Havsvägen 3 905 82 Umeå

Norrmjöle 3:11 Bo och Margit Lundmark, Havsvägen 5 905 82 Umeå

samt i samrådsskedet Norrmjöle 3:46 Margit Söderlund o Janne Karlsson,
Havsvägen 12 905 82

postat 22/9 2010
T86

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2010

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Eva Andersson
Plantekniker



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 09-37

Detaljplan för fastigheten **Norrmjölö 3:17** inom Norrmjölö by i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra ett bostadshus på en fastighet som i gällande plan är parkmark.

PLANDATA

Planområdet omfattar Norrmjölö 3:17 och ligger vid Havsvägen i Norrmjölö by. Fastighetens areal är ca 2000 m². Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fastigheten ligger enligt översiktsplanen, (ÖPL 98) utanför F1-området, men inom samlad bebyggelse och inom F2-området (Kustplanen). Kustplanen anger för fastigheterna "område med befintlig koncentrerad bebyggelse".

För fastigheten gäller byggnadsplanen (Hö.A2/by6) fastställd 1955-09-01.

MILJÖKONSEKVENSER

I samråd med SHBK Miljö- och Hälsoskydd bedömer vi att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11,12 §§ har därför inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Den föreslagna planen möjliggör uppförande av ett bostadshus/fritidshus på en tomt som i gällande plan har beteckningen allmän plats/park. Tomten används inte som park av allmänheten och bör därför kunna ändras till bostadsändamål. Den sammanlagda bruttoarean ovan mark för bostad och komplementbyggnad får vara högst 150 m². Gäststugans area får inte överstiga 25 m².

Inom den aktuella fastigheten finns ett skogsparti och genom detta passerar en mindre angoringsväg till fastigheten Norrmjölö 3:31. Då man önskar bebygga fastigheten 3:17 och nuvarande angoringsväg då utgår, föreslås att ett område där marken skall vara tillgänglig för trafik till angränsande fastighet (y), läggs ut i fastighetens södra tomtgräns, vilket finns illustrerat i gällande byggnadsplan. För tunga transporter hänvisas till befintligt servitut i gällande byggnadsplan mot Bettnevägen (utanför planområdet).

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs under byggsamrådet.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten finns. Avloppsfrågan löses med enskild anläggning och tillstånd krävs från Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Byggteknik och teknisk försörjning


För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10% lägre än Boverkets byggregler (BBR) Boverkets författningssamling (BFS) 1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2008:20 bör eftersträvas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i mars 2010
Detaljplanering Reviderad i september 2010


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Eva Andersson
Plantekniker



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 09- 37

Detaljplan för fastigheten **NORRMJÖLE 3:17** inom Norrmjöle by i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra ett bostadshus på del av en fastighet som i gällande plan är parkmark.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av en fastighet för bostadsändamål. Utfart sker mot Havsvägen, som är inrättad som gemensamhetsanläggning Norrmjöle ga:17. Anslutning skall ske i lantmäteriförrättning.

Då den nuvarande angöringsvägen för Norrmjöle 3:31 går över den blivande bostadstomten har ett y-område för detta syfte tillskapats i planområdets södra del. Inom detta område får Norrmjöle 3:31's möjlighet till utfart ej hindras. För att säkra rätten till väg kan ett servitut tillskapas. För eventuell tyngre trafik till och från Norrmjöle 3:31 bör utfartsväg norrut i enlighet med byggnadsplan nyttjas (akt P HÖBY-A2/6).

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm.

Behovet av en detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs under byggsamrådet.

Teknisk försörjning

Inom Norrmjöle finns en vattenförening som fastigheten kan anslutas till. Avlopp ordnas inom den egna fastigheten med enskild anläggning.

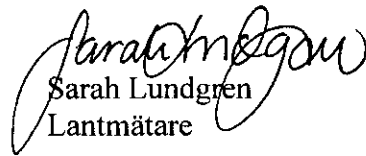
Trafik och parkering

Utfart sker direkt till Havsvägen. Parkering sker inom den egna fastigheten.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2010
Detaljplanering Reviderad i september 2010


Sarah Lundgren
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 09-37

Detaljplan för fastigheten **NORRMJÖLE 3:17** inom Norrmjöle by i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 2010-02-05 - 2010-02-25 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Eftersom det inkommit så många yttrande under samrådetiden, kommer planarbetet att övergå till s.k normalt planförfarande d.v.s. även utställning.

Länsstyrelsen

Allmänt

”Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra ett bostadshus på tomt som i gällande plan är parkmark.

Detaljplanen avses att handläggas med enkelt planförfarande.”

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Umeå Energi

”På den föreslagna tomten har UEEN ett antal lsp-kablar samt ett kabelskåp som på något sätt måste åtgärdas för att kunna uppföra ett bostadshus.

Vid kontakt med den sökande framkom det att han var medveten om kablarna. Den sökande har blivit upplyst om att han kommer att få stå för en del kostnader för kabelflytten. I övrigt finns inget att erinra”

Miljö- och hälsoskydd

”I planbeskrivningen anges att avloppet ska lösas ” med enskild anläggning, dvs slamavskiljare (trekammarsbrunn) med infiltration.” Eftersom den enskilda avloppsanläggningen kan utföras på flera olika sätt t ex slamavskiljare med markbädd, minireningsverk mm så anser Miljö- och hälsoskydd att i stället bör stå att avloppsfrågan löses med enskild anläggning och att tillstånd krävs från Miljö- och hälsoskyddsnämnden.”

Kommentar: Planbeskrivningen revideras.

UMEVA

Vatten och avlopp

”Inom området finns en vattenförening som via avtal är anslutna till kommunens vattenledningsnät. Anslutning till vattenföreningen kan ske efter överenskommelse med berörd vattenförening. Vid anslutning till vattenföreningen är det föreningens uppgift att kontrollera att det privata vatten-

ledningsnätet klarar den ökande belastningen.”

Avlopp

Vid bebyggelse utanför befintligt kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp måste en VA-utredning tas fram, i vilken alternativa VA-lösningar behandlas till sådan detaljeringsgrad att beslutsunderlaget är tillräckligt för val av VA-lösning. Den lämpligaste lösningen med hänsyn till miljö, hälsa, ekonomi och teknik ska väljas.

I de recipienter där hög skyddsnivå krävs eller där åtgärder krävs för att uppnå god status enligt miljö kvalitetsnormerna i vattendirektivet krävs måste en VA-utredning tas fram redan inför den fördjupade översiktsplanen görs gällande. I dessa områden krävs mer långtgående rening vilket kan bli styrande för bebyggelseutvecklingen i området.

I vissa områden där baddirektivet gäller, ex Norrmjöle, Bettnesand, innebär planer på bebyggelse att spillvattnet måste ledas bort från området. Detta sker lämpligen genom att bygga samfällda gemensamhetsanläggningar eller genom anslutning till det kommunala spillvattennätet.

Miljö- och Hälsoskydd ska godkänna det utförande som kommer att väljas.

Avfall och återvinning

Väghållaren bör beakta anvisningarna i NOA 07. Detta är viktigt för att hämtning av hushållsavfall och slamtömning ned tung lastbil ska fungera i området.”

Kommentar: Se yttrande till Miljö- och Hälsoskydd

UKF Kollektivtrafik

Om avståndet till närmaste hållplats överstiger 1 km är kommunen skyldig att ordna skolskjuts för elev i förskoleklass. För äldre barn gäller andra avståndsgränser.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

BRANDFÖRSVAR & SÄKERHET

”Ur brandskyddspunkt finns inget att erinra.

Området saknar dock tillgång till brandpost och om området exploateras med ytterligare bebyggelse eller med annan bebyggelse än småhus måste markbrandpost inrättas, avståndet till närmaste brandpost bör då inte överskrida 300 m.”

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Fastighetsägare för Norrmjöle 3:46, Margite Söderlund och Janne Karlsson.

”Vi kontaktar er angående detaljplanen för fastigheten Norrmjöle 3:17. Eftersom den nya vägen till fastighet 3:31 kommer att dras vid vår tomtgräns motsätter vi oss förslaget. Vägen kommer att störa oss med trafik och på vintern blir snöröjningen ett stort problem. Dessutom kommer vår tomt att bli mindre attraktiv och sjunka i värde då det blir väldigt trångt mellan husen och lantkänslan försvinner.”

Kommentar: I föreslagen detaljplan överensstämmer vägsträckningen över Norrmjöle 3:17 intill fastighetsgränsen med den som finns i gällande byggnadsplan (Hö.A2/by6) dvs ingen ändring är föreslagen utan ny plan bekräftar gällande plan i det avseendet.

Fastighetsägare för Norrmjöle 3:31, Louise och Rolf Troeng

” Vi har idag vår tillfartsväg till vår fastighet Norrmjöle 3:31 löpande diagonalt över det område där planändring föreslås, det område som enligt gällande plan är park. Vår utfartsväg är, vad vi kan förstå del av den historiska vägen till Bettnesand som gick rakt över vår gårdsplan. Den är således mycket gammal. I skrivelse från Samhällsbyggnadskontoret 2010-02-05 omnämns vår fastighet på vissa platser felaktigt som Norrmjöle 3:13.

Den föreslagna placeringen av vår tillfartsväg innebär på flera punkter klara försämringar jämfört med idag och uppenbara svårigheter för vissa transporter. Vi är i behov av vedleveranser som mestadels sker med tung lastbil även med släp, även andra tyngre transporter. Idag fungerar dessa transporter utmärkt. Med föreslagen tillfartslösning omöjliggörs dessa transporter i vart fall inte utan skador på väg (Havsvägen) då tvära svängar ger skador. Det uppkommer dessutom nivåskillnader mellan Havsvägen och tillfartsvägen som ytterligare skapar problem.

En tillfartsväg längs parkområdets södra gräns medför passage mycket nära bostadsbyggnaderna på Norrmjöle 3:46. Förutom olägenhet för de boende med någon meter till motorfordonstrafik medför detta en hel del svårigheter vintertid vid snöröjning.

Det ser ut som vissa delar av nyttjandet av (fastighetstillbehör) Norrmjöle 3:46 befinner sig inom del av Norrmjöle 3:17 (parkområde). Om så är fallet kommer den föreslagna tillfartsvägen i konflikt med detta nyttjande.

Sammanfattningsvis motsätter vi oss detaljplaneförändring av de skäl som ovan redovisas.

Skulle förslaget till detaljplaneförändring gå oss emot kräver vi att ägaren till Norrmjöle 3:17 bekostar alla åtgärder som krävs för förändring av tillfartsväg för Norrmjöle 3:31. Åtgärden skall också förenas med servitut inskrivet i fastighetsboken. I samband med bildandet 1958 av fastigheten Norrmjöle 3:31 finns servitut för utfart angivet.”

Kommentar: Den diagonala väg som idag nyttjas över Norrmjöle 3:17 har inget stöd i gällande detaljplan, (se svar till fastighetsägarna till Norrmjöle 3:46). Det servitut som åberopas finns inte idag, men i den nya planen som ger möjlighet till uppförande av bostadshus föreslås att ett servitut tillskapas i fastighetens södra gräns för att säkra rätten för väg till fastigheten 3:31. Detta servitut eller nyttjanderätt kommer inte att beröra fastigheten 3:46.

Det finns en förrättningsakt från 1958 där området följer rätt att för utfart till landsvägen få använda gatumarken enligt fastställd byggnadsplan för del av styckningsfastigheten jämte den samfällda utfartsvägen.

Infart till fastigheten Norrmjöle 3:31 kan alternativt ske via servitutet som belastar stamfastigheten 3:17 och till förmån för fastigheten 3:31, som ligger norr om fastigheten mot Bettnesvägen.

**Fastighetsägare för Norrmjöle 3:27. Säljare Eily Rydström,
köpare Eija och Thomas Rydström**

Yttrandet bifogas

Kommentar: Se yttrande från Umeva och Miljö- och Hälsoskydd

Ändringar efter samråd: Handläggningen av detaljplanen har övergått från enkelt till normalt planförfarande.

Kapitlet Miljökonsekvenser i planbeskrivningen har reviderats.

De yttranden som inkommit betraktas således som inkomna i samrådsskedet, vilket nu ska följas av ett utställningsskede.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2010

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Eva Andersson
Plantekniker

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2011-10-13

Registrering av åtgärder:

Detaljplan för Norrmjöle 3:17

Information:

Berörda fastigheter:

NORRMJÖLE 3:17

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-09-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-09-29	BD	Beslutsdatum
2011-09-02	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-10-13	PB	Inlagd i ACM