

ÖVERSIKTSKARTA

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- +— Administrativ gräns, belägen 3 meter utanför området

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄNNA PLATSER

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde vars karaktär skall bibehållas. Skogsvård får bedrivas.

KVARTERSMARK

- E Transformatorstation
- E1 Avloppsreningsanläggning
- B Bostäder

VATTENOMRÅDEN

- W1 Vattenområde som inte får överbyggas med bryggor
- W2 Vattenområde, får överbyggas med mindre, upptagbara bryggor
- WV1 Brygganläggning avsedd för maximalt 5 småbåtar
- WV2 Brygganläggning avsedd för maximalt 8 småbåtar

UTNYTTJANDEGRAD

På tomt får uppföras en huvudbyggnad och max två kompletbyggnader som sammanlagt har en byggnadsarea på högst 150 m². Utöver dessa får fristående carport uppföras med en öppen byggnadsarea på högst 35m². Minsta tomtstorlek är 1500 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING

PLACERING

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Kompletbyggnad och carport får dock placeras närmare grannfastigheten efter grannens medgivande, dock ej närmare än 2 m. Carport skall placeras minst 6,0 meter från gränsen mot gata om porten vetter mot gatan.

UTFORMNING

Byggnader får uppföras i högst en våning. Huvudbyggnadens högsta byggnadshöjd får uppgå till högst 4,0 meter, uthus dock högst 3,0 meter och carport högst 2,5 meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

STRANDSKYDD UPPHÄVS

- a1 Linjen ritad 3 meter utanför området

ÄNDRAD LOVPLIKT

- Planen förutsätter att planerad gemensamhetsanläggning för avloppsrening är befriad från marklov.

HUVUDMÄNSKAP

- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING

- Övriga samrådshandlingar:
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Fastighetsförteckning

BESLUT

Antagen BN 2011-02-16
Laga kraft 2011-09-19
Vidimeras Inger Söderwall
Mark- och Miljödomstolens dom
2011-09-19

Detaljplan för
del av OBBOLA 22:81 m.fl
inom Umeå kommun, Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i november 2010
Reviderad i februari 2011

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Uppläst 2008-10-30
Reviderad 2010-08-23
Linn Helander

Måttav: A3/R4K1
Kartkonstruktion: RAIKOR

Kartstandard enligt IMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägestandard: Övervakningsavstånd med skala 1:5 000 (planerat)
- Aktuellitetsstandard: Väst precisare kartmaterial är kopierat och
använt vid på kartan angiven tidpunkt
Kartinformation: Höjdsnitt med 2 meters avstånd
Upprättning: Digital elektronisk karta
Revideringsår: 2008 till 2010 utöver höjdn
Underliggande tekniska redovisning ej på grundkartan
Guldskilt / adressnumersystem för registrering
Upphovsätt: Umeå kommun



Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 08-14
 Datum: 2011-09-26
 Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten OBBOLA 22:81 m.fl. Stor- Hällskär i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-02-16, § 17.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som beslutade att avslå överklagandena 2011-04-15.

Beslutet är överklagat till Mark- och Miljödomstolen som avslag överklagandena i Dom 2011-08-25.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-09-19.**

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-P11/36

11092610051799.doc



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2011-08-25
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1210-11, 1449-11

KLAGANDE

P 1210-11

1. Jenny Carlsson, Gyllengripsgatan 47, 903 55 Umeå
2. Patric Nilsson, Gyllengripsgatan 47, 903 55 Umeå

P 1449-11

3. Siw-Marie Nyman, Sörfors 542, 905 88 Umeå

MOTPART

Umeå kommun, 901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 15 april 2011 i ärendena nr 403-1443-2011 och 403-1445-2011, se bilaga 1

SAKEN

Reviderad detaljplan och strandskydd för del av fastigheten Umeå Obbola 22:81 m.fl.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

BEVIS 2011-09-19

Beslutet Domen
har vunnit laga kraft.

Britt-Marie Granberg

Dok.Id 144647

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00



2011-03-17

Vårt diarienummer
PLA 08-14

Länsstyrelsen
Västerbottens län

901 86 UMEÅ

**Del av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl, Stor-Hällskär
Överklagande av byggnadsnämndens beslut 2010-02-16 - § 17**

Ärendet avser: Detaljplan för fritidshus

Sökande: Andersson Jan- Olov och Lars
Väntvägen 5 A och 5 B 913 42 UMEÅ

Överklagandeskrivelse inkom: 2011-03-14

Klagande: Patric Nilsson, Jenny Carlsson, Gyllengripsvägen 47, 903 55 Umeå

Överklagandeskrivelse inkom: 2011-03-15

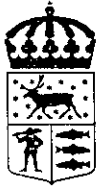
Klagande: Siw-Marie Nyman, Sörfors 542, 905 88 Umeå

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

DETALJPLANERING
Umeå kommun

Inger Södermark

Inger Södermark
Telefon: 090-16 14 15



Länsstyrelsen
Västerbotten

9

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011-03-01
Dnr 08-14

Beslut

Datum
2011-02-23

Ärendebeteckning
402-608-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Lars Wendel
Samhällsbyggnadskontoret
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl inom Stor Hällskär i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2011-02-16 §17 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

||
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2011-02-16

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Kurt Bergström (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Lennart Sandström (FP), till kl 12.00 t o m § 17 Erik Bergner (C) Veronica Kerr (KD) Alireza Mosahafi (MP)	
Ersättare	Emma Nilsson (S) Bernt Lundström (S), till kl 10.30 Ola Borgström (S) Maria Vängbo (S) Igor Jonsson (M), tjänstgör från kl 13.00 fr o m § 18 Eva Maaherra-Lövheim (C) Mattias Sehlstedt (V) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Stina Rydberg, jurist Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 13-14 Johan Gammelgård, kvalitetschef, §§ 13-14 Britta Nordbrandt Nilsson, chef bostadsanpassning, § 14 Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Hannele Häkkinen	Börje Nordström, lantmäterichef, § 14 Jonas Andersson, chef bygginspektion Niklas Forsgren, informatör Torbjörn Forsgren, kompetensledare Malin Årlebrant, § 13 Inger Södermark, kartingenjör
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-02-22	
Underskrifter		Paragrafer 12-26
	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-02-16	
Datum för anslags uppsättande	2011-02-23	Datum för anslags nedtagande 2011-03-16
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

BN § 17

Detaljplan för del av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl inom Stor-Hällskär i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat februari 2011, bilaga.
Handläggare är Lars Wendel

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen
- att upphäva strandskyddet för angivna områden

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär, södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden samt säkerställer rådande naturvärden. Därutöver ges möjlighet att anlägga småbåtshamn eller brygganläggning.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i samarbete med TM-Konsult.

Samråd har ägt rum 20 april - 15 maj 2009

Utställning har ägt rum 19 november - december 2010

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl a att plankartan och planbeskrivningen har reviderats angående brygganläggningar mm.

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

Kvarstående synpunkter

- Bertil Esberg, Torsdagsvägen 1, 906 37 Umeå UI postat 7/2 2011 /ls:
- Patric Nilsson och Jenny Carlsson, Gyllengripsgatan 47, 903 55 Umeå - " -
- Gull-Brith Wiklund Widefjäll, Esbergsvägen 15, 913 41 Obbola - " -
- Siw-Marie Nyman, Sörfors 542, 905 88 Umeå - " -

BN § 17**Antagandehandlingarna är**

Utlåtande daterat februari 2011

Plankarta med bestämmelser daterad februari 2011

Planbeskrivning daterad februari 2011

Genomförandebeskrivning daterad december 2010, reviderad februari 2011

Samrådsredogörelse daterad november 2010

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Sakägare

Länsstyrelsen

✓ SHBK Bygglov

✓ SHBK Lantmäteri

postat 22/2 2011/150
-11-
-11-



Detaljplan för fastigheten **OBOLA 22:81 m fl inom Stor-hällskär i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för kvarteret **Obbola 22:81 m fl** har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under november 2010. Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär, södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden samt säkerställer rådande naturvärden. Därutöver ges möjlighet att anlägga småbåtshamn eller brygganläggning.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 20 april 2009 t.o.m. den 15 maj 2009 samt utställning under tiden 19 november 2010 t.o.m. 10 december 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 har inkommit med ett yttrande enligt nedan.
Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL:
Länsstyrelsen har ingen erinran.

Umeå Energi AB
Inget att erinra mot planförslaget.

Gator och Parker
UKF Kollektivtrafik
Trafik
Inga synpunkter.

UKF Kollektivtrafik
Om fritidshusen kommer att användas som åretruntboende kan krav på skolskjutsar uppstå.

Samhällsbyggnadskontoret
Miljö- och hälsoskydd

Natur
Planförslaget bedöms godtagbart ur naturvårdssynvinkel.

Vatten
Planområdet vattenförsörjs via anslutning till kommunalt vattennät.

Avlopp
I samrådsskedet efterlyste Samhällsbyggnadskontoret/Miljö- och hälsoskydd bättre beslutsunderlag beträffande markförhållanden i olika delar av planområdet mm. Det påpekades också att nya fakta om berörda vattenområdets känslighet som recipienter visar att hög skyddsnivå måste beaktas

vid krav på avloppsinstallationer i Djupvikens avrinningsområde.

Den till planen hörande va-utredningen har härefter kompletterats inför utställningen. De nya tomterna vid Djupviken föreslås få en gemensam avloppsanläggning med Torshamnsviken som recipient. För övriga tillkommande tomter får avloppsfrågan lösas genom enskilda avlopps anläggningar.

Den redovisade inriktningen när det gäller avloppsfrågorna i detaljplanen bedöms kunna godtas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. De närmare förutsättningarna för placering och utformning av avloppsinstallationerna får utredas i samband med miljöbalksprövningen för dessa. Planbeskrivningens text angående avlopp under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande" bör justeras så att den överensstämmer med den nya inriktningen i va-utredningen.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande" beträffande avlopp.

Sakägare

Obbola Silverskatans vägsamfällighet

Motsätter sig att Storhällskärsvägen klassas om från enskild väg till lokalgata.

Bertil Esberg och Roger Andersson

Vill att en bef brygganläggning vid Torshamnsviken läggs till i planbeskrivningen.

Göran och Tina Karmehag

Vill att man beaktar släppets bredd vid småbåtshamn intill inloppet till Djupviken, så att inte bryggor/båtar ligger framför angränsande fastigheter.

Bertil Edberg och Ulf Wiberg

Vill att detaljplanen visar att bef kajplats i Östra Djupviken är privat samt föreslår att ny bryggplats anläggs på halvön söder om den aktuella kajen.

Patric Nilsson och Jenny Carlsson

1. Vill att transformatorstationen ges bättre läge, undanskymd och inte vid infarten till deras stuga.
2. Vill inte att bebyggelsegrupp 3 ska använda Östra Djupviksvägen, utan föreslår att den får egen väg öster om.
3. Vill att den gemensamma avloppsreningsanläggningen placeras längre bort från bebyggelsen.

Stig Widefjäll och Gull-Brith Wiklund Widefjäll

Motsätter sig utökad bebyggelse.

Vill inte få sin båt- och bryggplats konfiskerad.

Tommy Nyman och Ingemar Andersson

Vill att området karaktär av naturområde i möjligaste mån behålls.

Föreslår ytterligare två småbåtshamnar. Dessa skulle placeras i anslutning till naturområdena dels vid nordöstra Stor-Hällskär, dels vid halvön i Östra Djupviken. På så sätt skulle biltrafik och parkeringsbehov minimeras.

Siw-Marie Nyman

Protesterar mot

1. Att fyra nya tomter tillåts på Storhällskäret.
2. Att det blir möjligt att bygga en småbåtshamn längst ut på Storhällskär.
3. Att ingen MKB upprättats.
4. Att strandskyddet upphävs.

Hänvisar till sitt yttrande i samrådsskedet.

Kommentar

I genomförandebeskrivningen förklaras nu att de enskilda vägarna blir kvar, "lokalgata" är ett annat begrepp.

Syftet med de gemensamma båtplatserna är att de ska vara små, var och en med plats för 3-5 småbåtar. De norr om halvön i Djupviken kan inklusive befintlig privat rymma 7-8 småbåtar. Skalan ska hållas nere och inte påverka omgivningen nämnvärt. För att förtydliga detta syfte ändras beteckningen från småbåtshamn till brygganläggning [WV₁] respektive [WV₂]. Inga befintliga privata bryggor blir gemensamma, innebärande att båtplatser i stället anläggs i anslutning till norra delen av naturområdet på halvön i Djupviken. Vid Torshamnsviken flyttas den tänkta gemensamma båtplatsen mot ett naturområde längre västerut. Intill naturområdet i nordöstra delen av Storhällskär möjliggörs en brygganläggning.

Kvartersmarken för transformatorstationen (befintlig) minimeras med hänsyn till att byte och underhåll ska vara möjligt.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås reviderade enligt ovan. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från:

Bertil Esberg och Roger Andersson

Patric Nilsson och Jenny Carlsson; punkt 2 och 3

Stig Widefjäll och Gull-Brith Wiklund Widefjäll, första stycket

Siw-Marie Nyman

postat 7/2 2011 / 156
- " -
- " -
- " -

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2011

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Lars Wendel
Planarkitekt

Detaljplan för delar av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl Stor-Hällskär, Umeå kommun, Västerbottens län

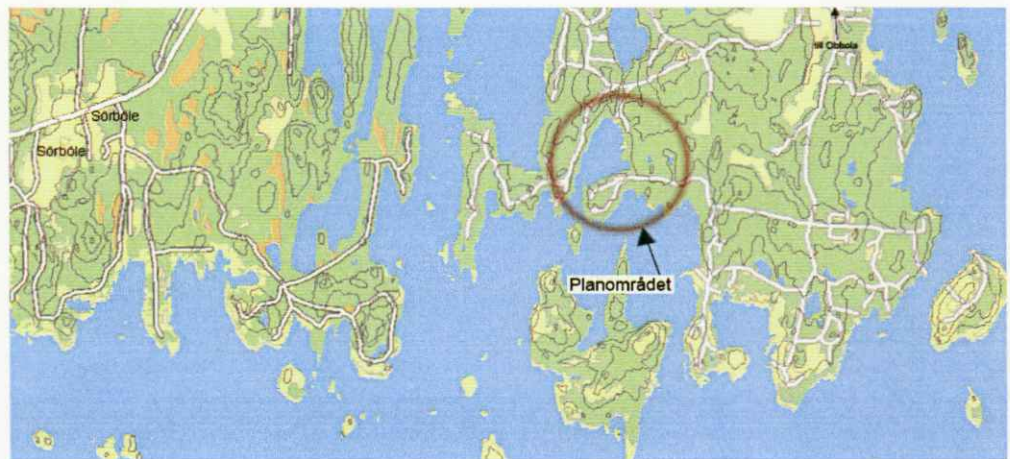
HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av:

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär, södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden samt säkerställer rådande naturvärden. Därutöver ges möjlighet att anlägga småbåtshamn eller brygganläggning.



Planområdet

PLANDATA

Planområdet ligger c:a 6 km söder om Obbola och nås via Glasögervägen och Storhällskärvägen. Det omfattar c:a 34 ha, vattenområden ingår i anslutning till stränderna.

Planområdet ligger i huvudsak inom fastigheten Obbola 22:81, ägare Jan-Olov Andersson och Lars Andersson, men även fem ytterligare fastigheter med enskilt ägande samt en samfällighet berörs.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Umeå, Öpl 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 och ingår i F1-området, expansionzon 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. För en mindre del i norra delen av planområdet finns en av Byggnadsnämnden, Holmsunds köping; 1968-05-14, § 232; godtagen planutredning. Någon miljökonsekvensutredning (MKB) har inte upprättats, då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet har sedan gammalt en väl etablerad fritidsbebyggelse längs stränderna med såväl friköpta tomter som arrendetomter. Större avbrott i den strandnära bebyggelsen finns vid Djupvikens nordöstra del samt vid norra delen av Torhamnsviken. Vid östra delen av Djupviken finns en privatägd betongkaj.



Översiktskarta

Natur

Stor-Hällskär är en tydlig halvö, som kringärdas av Djupviken och Torshamnsviken. Stränderna är förhållandevis branta mot norr och mer flacka mot söder. Halvöns mitre del består av tallhed på tunn markvegetation ovan berghällar. I övrigt är vegetationen förhållandevis tät blandskog med stort inslag av barrträd.



Tallhed på Stor-Hällskär



Mot Torsviken



Vid Djupviken



Djupvikens nordöstra del



Vid Östra Djupviksvägen



Öster om Norra Djupviksvägen

Övriga delar av planområdet är barrskogsbeväxta med stort inslag av gran. Inom området mellan mellan Norra och Östra Djupviksvägen finns ett antal stora stenblock i skogen. Mot Djupvikens norra del sluttar det brant. Ett par diken avvattnar marken i söder, vilken är sankare än övriga området.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av 35 fritidshus som är traditionell och småskalig med byggnader av trä. Bebyggelsen vänder sig mot vattnet, med gräsmattor och planteringar. Skogen ligger påtagligt nära bebyggelsen. Vid Östra Djupviksvägen finns en mer öppen bebyggelse med större gräsmattor och uppfattas mer villalik.

Trafik

Området angörs via ett småskaligt vägsystem som ägs och sköts av enskilda vägföreningar. För att undvika genomfartstrafik är vägarna ej sammanbundna, bl a Djupviksvägen har en norra och östra del. Parkering sker på respektive fastighet.

Service

Närmaste skola och livsmedelsaffar finns i Obbola, ca 6 km från planområdet. Plats i barnomsorg och skola finns i dagsläget och framtida expansion inom Obbola tryggas genom pågående bygge av ytterligare en barnstuga.

Teknik

Inom planområdet verkar två vattenföreningar, vilka är anslutna till UMEVAS vattennät. Vatten ansluts till befintliga vattenföreningar med ledningssystem för åretruntvatten. Avloppsvatten för respektive fritidsbostad tas om hand inom respektive fastighet, se avloppsutredning.

Förändringar

Förslaget till detaljplan innebär att tomter för ytterligare 17 fritidshus möjliggörs inom planområdet, samt att befintlig bebyggelse bekräftas [B]. För att behålla känslan av naturmark nära bebyggelsen, planeras den tillkommande bebyggelsen i sex grupper om tre till fem hus med naturområden [Natur] omkring. Tomternas storlek blir minst 1 500 m², vilket tillsammans med de små grupperna ger känsla av låg exploatering.

För att behålla planområdets nuvarande karaktär samt att begränsa möjligheterna till permanentboende, begränsas den sammanlagda bruttoarean för huvudbyggnad och komplementbyggnader till maximalt 150 m² BTA. Utöver detta får fristående tak/carport med öppen bruttoarea max 35 m² BTA uppföras.

[XX] = se detaljplanekarta

Områdesvis beskrivning

Två grupper (1 och 2) planeras mellan väg mot Obbola samt Torshamnsviken (se karta nästa sida). Angöring sker mot lokalgator. Två grupper (3 och 4) får angöring direkt mot Norra resp Östra Djupviksvägen. Den femte gruppen (5) lokaliserar centralt på Stor-Hällskär, med angöring från Storhällskärsvägen.

Stränderna blir fortsatt tillgängliga för allmänheten genom ett antal "släpp" mellan bef bebyggelse. Dessa finns redan idag, men säkerställs i planen. Planen redovisar naturmark [N] längs stränderna för att möjliggöra passage för allmänheten.

Fyra mindre gemensamma brygganläggningar [VW₁ respektive VW₂] planeras i Djupvikens östra del, dels för att hålla nere antal enskilda bryggor dels för att möjliggöra båtplatser för tomter som inte ansluter mot strand. Placeringen av dem har utgått från naturliga lägen i naturen, skyddade lägen och tillfredställande vattendjup även på längre sikt. Även i Torsvikens östra del planeras en brygganläggning. Dessa verksamheter kan inte placeras någon annanstans, varför särskilda skäl föreligger. Övriga vattenområden har dels fått bestämmelsen w₁ utanför naturområden och dels w₂ utanför kvartersmark för fritidshus.

De enskilda vägarna inom området har säkerställts som lokalgata. Inga särskilda GC-vägar har planlagts, utan där sådana har bedömts vara rimliga har dessa illustrerats i plankartan.

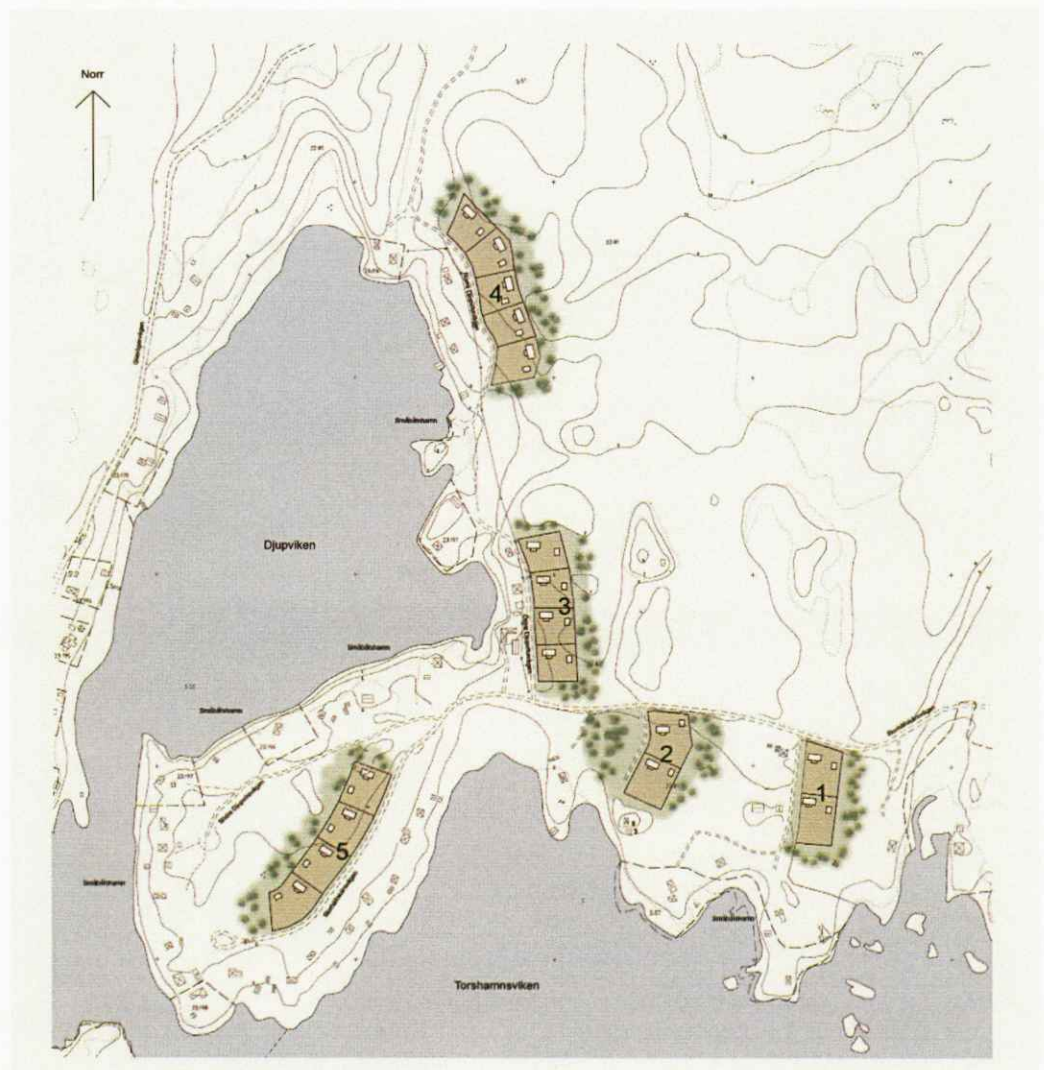


Illustration nya bebyggelseområden

Strandskydd

Enligt nuvarande bestämmelser gäller 100 meters strandskydd för planområdet.

För att planerad byggnation ska kunna beviljas måste därför strandskyddet upphävas. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga att djur- och växtlivet påverkas inte och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Särskilt skäl som kan tillämpas för detta område är att det redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. De nytillkomna tomterna ligger i huvudsak i ”andra raden” och bedöms ej inverka på möjligheterna att nyttja strandområdet.

Berört område innehåller inte några speciella naturvärden och någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå. För att möjliggöra fri passage längs stränderna tillskapas naturområde vid strandlinjen samt i form av ett antal släpp mot stränderna. Inte heller det rörliga friluftslivet bedöms påverkas av ett upphävande av strandskyddet.

Samhällsbyggnadskontoret gör den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker på det allemansrättsliga 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 berörda områden.

Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen 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 uppvärmning och ventilation installeras.

Vatten och avlopp

En separat VA-utredning har tagits fram för planförslaget.

ADMINISTRATIVA FÖRESKRIFTER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

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 medföra att delar av ett rekreatjonsområde försvinner. Tillgången på liknande områden är dock stort i området.

Naturmiljö

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

Strandskydd

Planförslaget redovisar att delar av tomtmarken för fritidshusen är belägna inom strandskyddsområdet. De nytillkomna tomterna bedöms ej inverka på möjligheterna att nyttja strandområdet.

Luft och vatten

Den tillkommande bebyggelsen innebär en ökning av utsläpp till luften från främst ökad trafik samt eldstäder. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas eftersom exploateringen är relativt begränsad. Dricksvattenförsörjning ordnas via två befintliga vattenföreningar. Båda anläggningarna är anslutna till kommunalt vatten.

Avlopp

Skyddet av havsområdet inkl Torshamnsviken och Djupviken, i direkt anslutning till planområdet, bör klaras av de funktionskrav som ställs i den redovisade VA-utredningen och vid normal skyddsnivå med hänsyn till miljö och hälsa.

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.

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 Samhällskontoret har Tomas Strömberg (detaljplan) och Mats Nebaeus (miljö- och hälsoskydd) medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, februari 2011
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt



Detaljplan för del av **OBOLA 22:81 m fl** inom Umeå kommun,
Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen skall sättas att utgå årsskiftet närmast efter att tio år passerat efter antagandet.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Markägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.
Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna själva svarar för åtgärder inom allmän plats inom planområdet. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar och VA inom området kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelse på och runt Stor-Hällskär på södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden. Därutöver ges möjlighet att anlägga två mindre brygganläggningar.

Planen reglerar även tomtstorlekar och byggnaders storlek genom att bestämmelser införts i planen som fastslår de riktlinjer som är angivna i översiktsplanen.

I enlighet med planen kan ett tjugotal nya tomtplatser avstyckas från Obbola 22:81. Eftersom befintlig bebyggelse i huvudsak är belägen på mark som är upplåten med arrende kan ett tjugotal befintliga arrendetomter avstyckas från samma fastighet. Därutöver kan 5 à 6 fastigheter nybildas genom avstyckning från samfällad mark.

Fastigheter som nybildas skall utformas så att passage utmed strandlinjen möjliggörs. Fastigheter som nybildas med stöd av planbestämmelserna på "jungfrulig mark" skall vara minst 1500 m². I den mån etablerade tomtplatser/arrendetomter avstyckas kan något mindre tomtstorlekar accepteras.

Planen berör ett område med markant landhöjning. Här och var kan därför den verkliga strandlinjen avvika något från den på grundkartan redovisade, särskilt utmed de flacka stränderna mot söder. Om så är fallet är den yttersta strandzonen i de flesta fall samfällad.

De tillkommande fritidsfastigheterna nås via enskild väg från Obbola by där allmän väg ansluter. Fastigheter som nybildas ges andel i befintliga gemensamhetsanläggningar genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ny gemensamhetsanläggning skall bildas för väg eller vägar inom planområdet i den mån sådan inte finns. Även en eventuell gemensam avloppsreningsanläggning bör inrättas som gemensamhetsanläggning. Samfällighetsförening skall finnas för förvaltning av anläggningarna. Gemensamhetsanläggning för väg kan med fördel förvaltas av den befintliga samfällighetsförening som redan förvaltar flertalet av de enskilda vägarna på södra Obbolaön.

Tillkommande fastigheter bör ges andel i befintlig gemensamhetsanläggning för vatten (brunn och ledningar) genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen.

Vidare bör gemensamhetsanläggning inrättas för brygganläggning, inklusive upplagsplats och parkeringsplats. Anläggningarna skall vara gemensamma för såväl befintliga som tillkommande fastigheter inom planområdet.

Vattendom kan komma att erfordras för eventuella muddringsarbeten som bedöms nödvändiga.

TEKNISKA FRÅGOR

Brygganläggning får anläggas inom vattenområde i huvudsak i enlighet med illustrationen.

Vattenförsörjning ordnas enligt ovan.

Avloppshantering kan i några fall vara möjlig att ordna genom konventionell slamavskiljning i enskild trekammarbrunn och infiltration.

Djupviken är recipient för yt- och grundvatten från omkringliggande mark; skogsmark och tomtmark. Avsnörda havsvikar som Djupviken och andra vattenområden med begränsad vattenomsättning kan som recipienter vara känsliga för ökad belastning som ytterligare infiltrationsanläggningar kan medföra.

Om negativ ökad belastning skall kunna undvikas i Djupviken – eller andra vattenområden – kan det vara omöjligt att lösa avloppsfrågan genom konventionell slamavskiljning och infiltration. För omhändertagande av avlopp krävs därför att mindre reningsverk – exempelvis av typen ECOBOX med tillhörande biofilter – anläggs. Alternativt kan möjligen en gemensam sluten avloppstank grävas ned inom eller i omedelbar anslutning till planområdet. Oavsett vilket kräver avloppshanteringen stor varsamhet och bör därför ordnas gemensamt.

Det åvilar fastighetsägarna och i första hand exploatören att tillse att vägen inom planområdet får en sådan standard så att den klarar den utbyggnad som planen medger.

Inom naturområdet i anslutning till bebyggelsen bör ett till förhållandena anpassat skogsbruk bedrivas. Avverkning bör inte äga rum i större omfattning än att området hålls vårdat och tillgängligt i godtagbar omfattning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Markägarna svarar för planläggningskostnader. Planavtal har tecknats med Jan-Olov och Lars Andersson.

För övriga genomförande- och fullföljdskostnader svarar markägaren tillsammans med tillkommande fastighetsägare.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

3 (3)
Dnr PLA 08-14SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010
Lantmäteri rev februari 2011Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 08-14

Detaljplan för del av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl, Stor-Hällskär inom Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 20 april till 15 maj 2009 med Länsstyrelsen, Västerbottens museum, Infrastruktur i Umeå AB, Umeå Energi AB, UMEVA AB, Telia Sonera AB, Umeå kommun: För- och grundskoleförvaltningen, SLK, Utvecklingsavdelningen, Skolkontoret, Socialtjänsten, Holmsund-Obbola kommunalförvaltning, Byggnadsnämndens ledamöter och sakägare.

Berörda sakägare, länsstyrelsen och kommunala bolag har per brev fått ta del av samrådshandlingarna. Kommunala instanser har fått samrådshandlingarna via e-post. I brevet fanns en inbjudan till samråds- och informationsmöte ang detaljplanen i Obbola Folkets Hus den 23 april kl 18:30.

Under samrådstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL:

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Strandskydd

De flesta av tomterna i detaljplanen ligger inom strandskyddsområdet. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs särskilda skäl. Samrådsunderlaget har inte angett några särskilda skäl. Att det inte finns särskilda dokumenterade värden för flora och fauna eller att tomterna inte kommer att inverka på möjligheterna att nyttja stranden utgör inte särskilda skäl för att upphäva skyddet.

Länsstyrelsen anser att för de tomter där det idag finns bebyggelse i form av fritidshus finns särskilda skäl i form av att den aktuella platsen redan är ianspråktagen mark. För de nya bebyggelseområden som ligger i en "andra rad" bör särskilda skäl anses föreligga i och med att tomterna är avskurna från stranden på grund av befintliga hus. Detta gäller områdena 3,4 och 6 och de två östra tomterna i område 2.

Länsstyrelsen ser dock inte att särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet för den sydöstra tomten i område 1, den västra tomten i område 2 och för tomterna i område 5.

För att kunna upphäva strandskyddet krävs att kommunen anger vilka särskilda skäl som åberopas i enlighet med Naturvårdsverkets "Särskilda skäl för strandskyddsdispens".

Va

2
0

Övrigt

Länsstyrelsen anser det positivt att samordna brygga för att minimera enskilda bryggor. För anläggande av småbåtshamn krävs prövning enligt 11 kapitlet miljöbalken.

Kommentar

Den sydöstra tomten i område 1, ligger i huvudsak i en "andra rad". Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den nordöstra tomten i detta område är redan bybyggd, varför illustration nya bebyggelseområden i planbeskrivningen revideras. Planförslaget har omarbetats så, att den västra tomten i område 2 och tomterna i område 5 utgår. Område 4 utökas med en tomt.

Umeå Energi AB

Umeå Energi AB skall ges möjlighet att i samråd med fastighetsägarna komplettera/bygga ut befintligt distributionsnät i området. Det ska ske med både 10 kV- och 0,4 kV ledningar samt nya transformatorstationer.

Kommentar

Erforderliga transformatorstationer möjliggörs enl detaljplanen.

UMEVA AB*Vatten och avlopp*

Anslutning till kommunens vattenledningsnät nås via de två vattenföreningar i området som har avtal med Umeva. Vattenföreningarna har ansvar för att det privata vattenledningsnätet klarar den ökade belastningen.

I den va-utredning som framtagits anges att det finns lämplig mark för infiltration av avloppsvatten. Samtidigt framgår att underliggande jordlager består av stenig morän med hög grundvattennivå. UMEVA ifrågasätter lämpligheten av infiltration pga dessa förhållanden.

En gemensam avloppslösning för de nya fritidstomterna bör eftersträvas. En genomförbar lösning är att pumpa avloppet till en valfri plats där en markbädd byggs upp. Denna lösning kan genomföras med eller utan slamavskiljare på respektive fastighet. Med slamavskiljare blir det ett enklare pumpalternativ då enbart "gråvattnet" pumpas. En gemensam lösning underlättar samtidigt en framtida anslutning till det kommunala nätet om det skulle bli aktuellt. Miljö och Hälsoskydd skall godkänna det valda utförandet.

Avfall och återvinning

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

Kommentar

Vändplaner etc enl NOA 07 förutsätts utföras i samråd med väghållaren. VA-anläggningar inom planområdet utförs enl kompletterad VA-utredning för området.

Näringslivs- och planeringsutskottet

Bakgrund/utlåtande

Detaljplanen avser att möjliggöra komplettering av befintliga ca 35 fritidshustomter i området med ytterligare ett 20-tal.

Av genomförandebeskrivningen framgår att fastigheter som nybildas skall utformas så att de i görligaste mån möjliggör passage utmed strandlinjen. Av planbeskrivningen framgår att vid all framtida bebyggelse ska passage längs stränderna möjliggöras för allmänheten. Detta borde även återspeglas i plankartan, vilken styr både fastighetsindelning och bebyggelse. Plankartan bör därför justeras genom att kvartermarken dras tillbaka och inte går ända emot strandlinjen. Detta ger också på sikt, med hänsyn till landhöjningen, en tydligare fastighetsindelning med mindre risk för oklarheter om var tomternas avgränsning mot strandområdet egentligen går. (Sådana tomtavgränsningar är också det gängse i kustområdet.)

Planförslagets kompletteringar med nya tomtplatser har inget stöd i översiktlig planering. En översyn av översiktsplanen i form av en kustplan pågår men är ännu inte framme i ett förslagsstadium. Man kan dock anta att den kan möjliggöra mer bebyggelse på Obbola-ön, vilket planförslaget är i linje med. Samtidigt kommer ökad bebyggelse på Obbola-ön att göra att kvarvarande orörda natur- och strandområden får större rekreativvärde och blir viktigare att behålla obebyggda. Utan en samlad övergripande planering är det svårt att nu veta om det är just här som strandnära områden lämpligen borde byggas. Den osäkerheten motiverar inte att planförslaget måste invänta översiktsplanen, men en viss återhållsamhet att ta i anspråk naturmark för bebyggelse kan ändå vara på sin plats intill dess den fördjupade kustplanen redovisat sina riktlinjer. Man kunde därför överväga att, i vari fall tills vidare, avstå från tomterna i nordväst, som inte har direkt stöd i framförliggande bebyggelse. Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka planförslaget för Obbola 22:81 med synpunkter enligt Stadsledningskontorets utlåtande.

Kommentar

Planförslaget har omarbetats så, att stränderna i huvudsak anges som naturmark. Se även kommentarer över Länsstyrelsens yttrande.

Holmsund-Obbola kommunalförvaltning

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering har upprättat förslag till detaljplan för rubricerade fastighet. Ärendet handläggs med normalt planförhållande, d v s med ett samråd- och ett utställningsskede.

Syftet med planen är att utöka fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär på södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden. Möjlighet ges att anlägga småbåtshamn eller brygganläggning.

Kommunalförvaltningen har inget att erinra mot detaljplanen.

Gator och Parker

UKF Kollektivtrafik

Trafik

Den tillkommande bebyggelsen innebär en ökad trafik vilket kan innebära att vägföreningen måste göra trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs vägen.

Park

Inga synpunkter.

Gata

-

UKF Kollektivtrafik

Om fritidshusen används som året runt boende, kan krav på skolskjutsar uppstå. Om avståndet till närmaste hållplats överstiger 1 km är kommunen skyldig att ordna skolskjuts för elev i förskoleklass. För äldre barn gäller andra avståndsgränser.

Samhällsbyggnadskontoret**Brandförsvaret & Säkerhet**

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelsen på och rund Stor-Hällskär.

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Samhällsbyggnadskontoret**Miljö- och hälsoskydd***Naturvård, omgivningshygien*

Planförslaget bedöms godtagbart ur naturvårds- och omgivningshygienisk synvinkel förutom beträffande W2-områdena längst i norr. Det västligaste W2-området och W2-områdesdelen som ligger väster om B-området 23:116 bör övergå till W1-områden då det bedöms att förutsättningar för att kunna ha båtar på dessa platser saknas.

Vatten

Planområdet vattenförsörjs via anslutning till kommunalt vattennät.

Avlopp

Främst för nyttillkommande fritidshustomter är det angeläget att godtagbara avloppslösningar kan åstadkommas. Befintliga avloppsarrangemang inom planområdet får tillses enligt miljöbalkens bestämmelser.

Av va-utredning i ärendet (2009-04-15) framgår att skyddet av aktuell recipient bör klaras av de funktionskrav på avlopp som ställs vid normal skydds nivå med hänsyn till miljö och hälsa. Utredningen redovisar exempel på teknik och utformning av avloppsanläggningar mm. Dock saknas närmare uppgifter om de lokala förhållandena vad avser markförhållanden och grundvattennivå för respektive planerat tomt- område och konkreta förslag till avloppslösningar för enskilda tomter eller grupper av tomter. Beslutsunderlaget när det gäller avloppsfrågorna bedöms behöva kompletteras med dessa uppgifter inför utställning och fastställande av detaljplanen.

Nya fakta när det gäller de aktuella vattenområdenas känslighet som recipienter visar att för de nya tomter som ligger inom Djupvikens avrinningsområde bör hög skydds nivå enligt NFS 2006:7 gälla för avloppsanläggningarna. Den fortsatta utredningen bör därför inriktas på detta.

Kommentar

Den norra delen av planförslaget utgår helt.

Se även kommentarer över UMEVAS yttrande.

Obbola Silverskatans vägsamfällighet

Samfälligheten önskar mer information från Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplan, för att få reda på vad detaljplanen kommer att innebära för vägsamfällighetens åtagande. Rättigheter, skyldigheter och möjligheter.

Därefter möjlighet att vid behov lämna in synpunkter på planen i form av en bilaga.

Sakägare

Kennart Andersson

Öster om tomt 20 finns bygglovspliktiga byggnader och väg saknas som ansluter till tomter väster om tomt 20. Informationen har delgivits TM konsult.

Curt Åström

Detaljplaneförslaget tar inte hänsyn till tidigare beviljade bygglov och uppförda byggnader. Curt Åström har en gäststuga och hans granne Kennart Andersson har ett bygglov som inte finns redovisat i förslaget. Gäststugan och bygglovet gör det omöjligt att genomföra ett nedsläpp mellan stugtomterna som finns inritat i förslaget.

Bertil Edberg och Ulf Wiberg

Kajplats Östra Djupviken har varit i besittning av ö-stugägare från bl a Tarv och Lillhällskär sedan ca 50 år tillbaka. Kajplatsen muddrades i slutet av 1980-talet och under 2000-talet har en ny stålbrygga och en flytelement/brygga byggts. Projektet att göra en långsiktig robust lösning genomförs av B. Edberg och U. Wiberg som äger stålbryggan och arbetar på att förbättra den flyttade parkeringsplatsen. En betydande investering har gjorts under 2000-talet i samband med godkänt bygglov från 2003-10-22/Dnr lov 02-818 och nu återstår några mindre arbeten.

Detaljplaneförslaget att anlägga en allmän parkering/småbåtshamn förkastas mot den bakgrund som givits. Hamnområdet kan dessutom inte rymma fler båtar än de som redan ligger där. Ågarna till befintlig anläggning är idag inte intresserade av att ingå i någon kollektivt ägd gemensamhetsanläggning. Det kan finnas en del att klargöra ang "vägsnuttar" som är anslutna mot ordinarie vägföreningar. En dialog med berörda önskas.

⇒ *Siw-Marie Nyman* ⇐

Utökningen i detaljplaneförslaget för fastigheten Obbola 22:81 från 35 till 56 fritidshus är en alldeles för stor exploatering på ett så avgränsat och litet område. Fritidshuskaraktären förändras kraftigt och kommer alltmer att likna ett vanligt villaområde som det finns god möjlighet att bygga närmre Obbola by. Stugorna i Storhällskär har havet på ena sidan och skogen i direkt anslutning på andra, detta är unikt. I förslaget blir det ytterst små områden av nära skog kvar kring stugorna. Stora delar av skogsbeståndet har redan huggits ner och skogen närmast stugorna har gallrats hårt av markägarna. Vattendragning och stormar har bidragit till att glesa skogen. Vi vill att skogen skall få en möjlighet att återhämta sig då den är en viktig rekreativskälla för oss i området. Närheten till skogen är viktig då inte alla människor har möjlighet att röra sig till skogsområden längre bort.

Infarten till Djupviken är trång och smal och mitt i viken finns ett stort grund. Särskilt vid den planerade bryggan utefter Storhällskärsvägen kommer det att bli trångt och se tråkigt ut från infarten till viken. Bryggan som planeras längre in i viken borde störa mindre. Med en ny brygga kommer slitaget att öka på Storhällskärets mossbeklädda hällar, dessa bör skyddas.

Mycket blir ofta mer. Var skall parkeringsplatser till bryggorna byggas och gemensamhetsanläggningar anläggas?

Jag hoppas ni räddar Storhällskäret, vår unika ö från ytterligare bebyggelse samt avstår från bryggor vid Storhällskärsvägen och Storhällskäret med hänvisning till ovanstående resonemang. Strandskyddet och dess gräns på 100 m från vattnet borde också fortsättningsvis kunna respekteras där det inte sedan tidigare finns någon bebyggelse.

Kerstin Magnusson och Monica Sandgren

Vi har stugor vid Djupvikens nordöstra del och kommer påverkas av den nya bebyggelse som benämns område 4 på sidan 5 i samrådshandlingen. Vi tycker det är synd att nuvarande karaktär av Djupvikens nordöstra del förändras och den idyll som nu finns där riskerar att gå förlorad. Dessutom får en utbyggnad konsekvenser avseende vägen i området.

Vårt förslag är att kommunen och markägarna undersöker om område 4 kan tas bort helt ur planen eller flyttas längre mot NO och att en ny väg dras norrifrån till område 4. Ett ändrat läge skulle innebära att en skogsridå sparas mellan Norra Djupviksvägen och område 4, det medför att den nuvarande karaktären delvis kan behållas.

Norra Djupviksvägen är en privatägd väg som underhålls på eget initiativ av en stugägare. Vägen har låg standard och kapacitet som måste beaktas vid fortsatt planering. Vem skall stå för den upprustning av vägen som behövs vid ökad exploatering? Ett nytt fritidshusområde innebär troligtvis krav på en vägsamfällighet som vi inte är intresserade av då det medför administration, byråkrati och ökade kostnader. Vi befarar att en utbyggnad av Norra Djupviksvägen medför krav på att den binds samman med Östra Djupviksvägen med genomfartstrafik som följd, redan nu trafikerar fyrhjulingar och mopeder sträckan.

Med ökad exploatering av Djupviken kommer djurlivet att störas, den är redan ett populärt ställe för snabbgående båtar och vattenskotrar som stör omgivningen. Vi befarar att detta är början på en större exploatering vid senare tillfälle.

⇒ *Patrik Nilsson och Jenny Carlsson* ⇐

Överklagan mot båtplats och ny bebyggelsegrupp nr 3 vid Östra Djupviksvägen.

Båtplatsen: Vattendjupet på den utritade platsen är inte lämpligt då det är för grunt och muddring inte lyckats pga klippvallor under vattenytan. Det är även svårt att i detta mycket bergiga område finna något utrymme för nedfart/väg. Utsikten för oss på Storhällskärsvägen 40 blir totalt förstörd då småbåtshamnen /brygganläggningen kommer ligga framför vår stuga och altan. Känslan av natur- och havsidyll bibehålls inte.

Ny bebyggelsegrupp nr 3: Idag finns vintervattenledning nedgrävd längs vägen. Den ursprungliga tanken var att under vintertid ha snötäcket som isolering för att undvika frysskador. Den grävdes inte ner på betryggande djup för tjälrisk eftersom det finns gott om hälla och storstenar.

Stödutfordring till rådjur är förlagt i området som uppfyller alla kriterier för att vara en god utfordringsplats. Detta förstörs vid ny bebyggelse i området.

Biltrafiken på vägen är tillräcklig idag med allt damm och oljud som den ger oss som har vår stuga nära vägen.

Gunnar och Gertrud Ahlström

Vår stuga på Norra Djupviksvägen är för oss ett viktigt rekreativställe och en idyll som förstörs med ny bebyggelse för nära inpå. Det borde vara minst en tomtlängds bredd mellan vår väg och de nya tomterna. De kommer då högre upp på berget och får bättre havsutsikt. Enda stället efter Norra Djupviksvägen som lämpar sig för nya båtplatser är längst ut på udden bortom betongbryggan. Där är fullt båtdjup.

Lars Ivarson

Min hustru och jag bor permanent i ett ombyggt fritidshus på Glasögvägen. Vi är av åsikten att Djupviken inte tål en ökad exploatering. Istället för utbyggnad bör man införa hastighetsbegränsning för båtar och kraftfulla åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten i viken. Det senare genom begränsning av utsläppen från tippet ovanför Själafjärden samt förbättrad kontroll av och ökade krav på avloppshantering kring Själafjärden och Djupviken.

Gull-Britt Wiklund Widefjäll och Stig Widefjäll

Min make och jag har tillbringat alla somrar sedan tonåren i stugan på Jonsgrundet i lugn och ro. Vi bor där från maj-september. Resten året bor vi i villakvarter och vi flyttar till stugan för att komma ut till skogen och tystnaden. Med planerad förtätning finns ingen anledning att åka dit. För mig blev det ett chockartat besked och jag känner stor oro.

Kommentar

För att behålla känslan av ett lågexploaterat område samt av nära natur, utförs tillkommande bebyggelse i 5 st små grupper om 3-5 hus med naturområden omkring. Maximal storlek på byggnaderna är begränsad samtidigt som resp tomt blir stor.

Befintlig småbåtshamn bekräftas i planen.

Eftersom tillkommande bebyggelse fördelas i små grupper, ökar trafiken på angöringsvägarna marginellt.

Se även kommentar över Länsstyrelsens yttrande. Planförslagets vattenområden har omarbetas. Småbåtshamnen flyttas till ett nytt läge inom nordvästra delen av Storhällskäret. För att säkerställa allmänhetens tillgång till stranden har planförslaget har omarbetats så, att stränderna i huvudsak anges som naturmark. Hänsyn till befintlig bebyggelse har tagit vid avskiljande naturmark mellan bebyggelsegrupperna. Bestämmelse med avsikt bevara karaktären på befintlig skog inom bebyggelseområdena och deras närhet införs i planen.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden har efter samrådet informerats om avsikten att med smärre ändringar utställa planen.

Med ovan nämnda (understrukna) ändringar, tillägg och åtaganden samt vissa redaktionella revideringar utställs förslaget till detaljplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, November 2010

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-10-13

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för Obbola 22:81 mfl, Storhällskär

Information:

Berörda fastigheter:

OBBOLA 22:81

OBBOLA 23:116 -117

OBBOLA 23:196 -198

OBBOLA S:50 -51

OBBOLA S:57

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-09-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-02-16	BD	Beslutsdatum
2011-09-19	LK	Laga kraft
2021-09-19	GT	Genomförandetid t o m
2011-10-13	PB	Inlagd i ACM