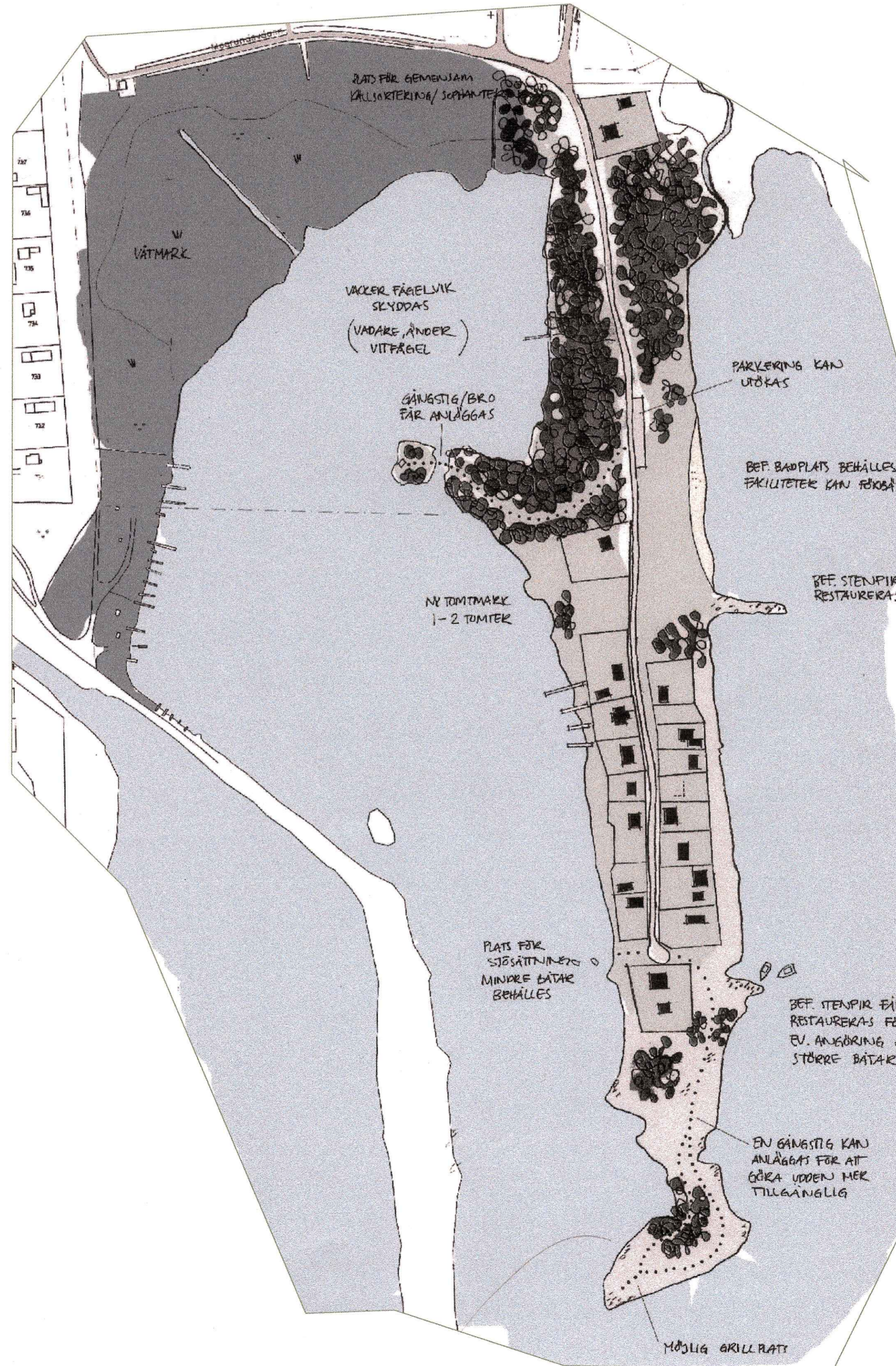


ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION

**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 MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- L-GATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

**Kvartersmark**

- B Bostäder
- E<sub>1</sub> Teknisk anläggning, pumpstation
- E<sub>2</sub> Teknisk anläggning, transformatorstation
- N<sub>1</sub> Frituftsbad
- N<sub>2</sub> Kaj och ramp för sjösättning

**Vattenområden**

- W Öppet vattenområde
- W<sub>1</sub> Öppet vattenområde som får överbyggas med gångbro
- WB<sub>1</sub> Bryggor och badplats för intilliggande bostadsfastigheter
- WN Frituftsbad
- WV<sub>1</sub> Hamn

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- e<sub>10</sub> Största byggnadsarea 10 % av fastighetsarean. För befintliga bostadshus, som vid planens lagakraftvinnande har större byggnadsarea, gäller dock befintlig byggnadsarea.
- e<sub>000</sub> Minsta tomtstorlek i kvm

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- parkväg Gång- och cykelbana
- utsikt Utsiktsplats
- x Plats för återvinning/sophämtning
- parkering Parkeringsplatser får anordnas

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- y Marken ska vara tillgänglig för biltrafik

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- p<sub>1</sub> Byggnader ska placeras minst 2,5 meter från gräns till annan tomt
- Högsta byggnadshöjd 3,0 meter
- Minsta resp. största taklutning i grader är 22-35
- I Högsta antal våningar
- f Ny bebyggelse ska utformas med träfasad och sadeltak som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen
- k Vid ändring av befintlig bebyggelse ska de karaktärsdrag och värden som angivits i planbeskrivningen särskilt beaktas
- b<sub>1</sub> Endast källarlösa hus, grundläggning ska ske översvämningssäkrat

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden är fem (5) år från årsskiftet efter det planen vunnit laga kraft
- Kommunen är huvudman för allmän plats
- a<sub>1</sub> Strandskydd upphävs inom angivet område

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2011-03-16  
Laga kraft 2012-02-09  
Vidimeras i när Södermark  
Mark och Miljödomstolens  
dom 2012-04-18  
Känsstyrelsens beslut  
2011-06-17.

**UPPLYSNINGAR**

Inom de delar av planen som omfattas av generellt strandskydd (natur, frituftsbad (N<sub>1</sub>), kaj och ramp (N<sub>2</sub>) samt inom vattenområden W, W<sub>1</sub>, WB<sub>1</sub>, WN och WV<sub>1</sub>) krävs strandskyddsdispens för anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas i området. Dispens krävs också för åtgärder som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

För åtgärder inom vattenområde (vattenverksamhet) kan ansökan eller tillstånd krävas enligt 11 kap. miljöbalken.

Detaljplan för  
**MEGRUNDET, Hörneå 8:850 m fl**  
Hörnefors, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret december 2010  
Reviderad i mars 2011

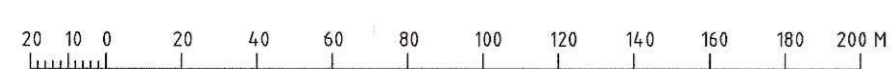
Tommas Sjöberg  
Planchef

Kvonne Seger  
Arkitekt SAR/MSA

2480K-P12/10

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN  
Uppgett 2009-08-08  
Reviderad 2010-10-17  
Lagad 2012-02-09  
Mätning: ANR  
Kartkonstruktion: ANR  
Kartmaterial enligt RMK  
- Vattenområden: Möjliga besöksplatser för information har utvärderats  
- Läroplaner: Objekt är digitaliserade (2D-format)  
- Avbildningsmetoder: Vård genom kartmaterial är tillämpligt och  
aktuell vid på kartan angivet skiftet  
Kartprojektion: UTM och höjd: Svanen 98 20 16 resp 04 2000  
Måttskala: 1:2000  
Uppgång: Digital vektordata  
Fotografier: 1979 och 2000 med höjd  
Fotografier: 1979 och 2000 med höjd  
Planer och på planbeskrivningen redovisade ej på grundkorten  
Området är avbildningsmetoden 2D-format  
Upphovsätt: Umeå kommun

Skala 1:2000





## Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 08-27  
 Datum: 2012-02-14  
 Handläggare: Tomas Strömberg,  
 Yvonne Seger

## Detaljplan för del av fastigheten HÖRNEÅ 8:850 mfl (Megrundet) inom Hörnefors i Umeå kommun, Väster- bottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-03-16, § 33.  
 Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutar 2011-06-17 att avslå överklagandena. Detta beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som meddelar i dom 2012-01-18 att avslå överklagandena.

Beslutet överklagades inte vidare till Mark- och miljööverdomstolen och därmed vinner planen laga kraft.

Beslutet om antagande har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2012-02-09.**

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-P12/10

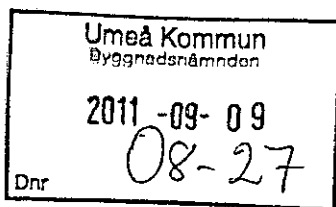
120214091846715.doc



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

UNDERRÄTTELSE  
2011-09-08

Aktbilaga 24



|           |                    |
|-----------|--------------------|
| Mål nr    |                    |
| P 2302-11 | Beredningsjurist 2 |
| P 2303-11 |                    |
| P 2304-11 |                    |

Anges vid kontakt med tingsrätten

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 Umeå

Klagande: Niklas Granholm m.fl.  
angående reviderad detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:850 m.fl. (Megrundet), Umeå kommun

Ni underrättas om att undersökning enligt 3 kap 4 § lagen om mark- och miljödomstolar kommer att äga rum

**Plats och tid**

på den aktuella fastigheten Umeå Hörneå 8:850 m.fl.

Samling på vändplanen i anslutning till Hörneå 8:862, Megrundet

Onsdag den 5 oktober 2011 kl. 09.00

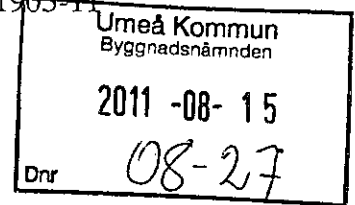
Ni har rätt att vara närvarande vid undersökningen.

För upplysningar i övrigt kan Ni kontakta domstolen.

Christina Wikström  
Telefon direkt 063-15 06 67

Dok.Id 136667

| Postadress                  | Besöksadress | Telefon                                      | Telefax      | Expeditionstid                                |
|-----------------------------|--------------|--|--------------|---|
| Box 708<br>831 28 Östersund | Storgatan 6  | 063-15 06 00<br>E-post: mmd.ostersund@dom.se | 063-15 06 88 | måndag – fredag<br>09:00-12:00<br>13:00-15:00 |



## RÄTTEN

Rådmannen Helén Leijon, även protokollförare

## KLAGANDE

1. Niklas Granholm  
Sofiehemsvägen 35  
907 38 Umeå

2. Tommie Grubbström  
Trattgränd 44  
906 25 Umeå

3. Lennart Johnson  
Envägen 8  
910 20 Hörnefors

4. Sara Johnson  
Lodjursvägen 74  
906 42 Umeå

## MOTPART

Byggnadsnämnden i Umeå kommun  
901 84 Umeå

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västerbottens läns beslut 2011-06-17, diariernr 403-2240-2011 m.fl.

## SAKEN

Överklagande av Länsstyrelsen i Västerbottens läns beslut 2011-06-17, dnr 403-2260-2011 m.fl., reviderad detaljplan för del av fastigheten Umeå Hörneå 8:850 m.fl. (Megrundet); nu fråga om överlämnande till annan domstol

Det antecknas att klaganden Niklas Granholm är gift med en tidigare medarbetare vid miljödomstolen, Umeå tingsrätt, varför målen inte lämpligen bör handläggas vid denna domstol. Det har inte framkommit att det skulle medföra avsevärd olägenhet för någon part att målen överlämnas till annan mark- och miljödomstol. Enligt chefsrådmannen Jim Emilsson, Östersunds tingsrätt, kan målen överlämnas till mark- och miljödomstolen vid Östersunds tingsrätt.

| Postadress             | Besöksadress | Telefon  | Telefax      | Expeditionstid                                |
|------------------------|--------------|--|--------------|---|
| Box 138<br>901 04 Umeå | Nygatan 45   | 090-17 21 00<br>E-post: <a href="mailto:mmd.umea@dom.se">mmd.umea@dom.se</a><br><a href="http://www.domstol.se">www.domstol.se</a> | 090-77 18 30 | måndag – fredag<br>09:00-12:00<br>13:00-15:00 |

Mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolen meddelar följande

### BESLUT

Mark- och miljödomstolen överlämnar målen med stöd av 3 kap. 2 § andra stycket lag (2010:921) om mark- och miljödomstolar till mark- och miljödomstolen, Östersunds tingsrätt, för fortsatt handläggning.

Detta beslut kan endast överklagas i samband med överklagande av ett beslut som innebär att målen avgörs.



Helén Leijon

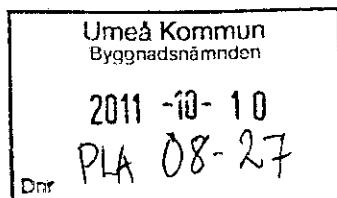


ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

//

FÖRELÄGGANDE  
2011-10-06

Aktbilaga 28



|           |                    |
|-----------|--------------------|
| Mål nr    | Beredningsjurist 2 |
| P 2302-11 |                    |
| P 2303-11 |                    |
| P 2304-11 |                    |

Anges vid kontakt med domstolen

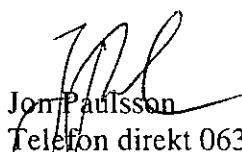
Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 Umeå

Klagande: Niklas Granholm m.fl.  
angående **detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:850 m.fl. (Megrundet), Umeå kommun**

Umeå kommun, byggnadsnämnden, föreläggs att avge yttrande över innehållet i bifogade överklaganden **senast den 18 november 2011**. Av yttrandet bör framgå om nämnden, enligt bestämmelsen i 13 kap. 8 § första stycket andra meningen plan- och bygglagen (1987:10), medger att bestämmelserna i den antagna detaljplanen upphävs i en viss del eller ändras på annat sätt enligt de yrkanden som överklagandena innehåller.

Om yttrande inte avges kan målet ändå komma att avgöras.

Ert yttrande ska vara skriftligt och sändas till mark- och miljödomstolen. I yttrandet ska domstolens målnummer P 2302-11 anges. Om Ni har frågor om målet kan Ni få upplysningar av undertecknad.

  
Jon Paulsson  
Telefon direkt 063-15 06 66

Bifogas: Överklagandeskrivelser i målen P 2302-11, P 2303-11 och P 2304-11

Dok.Id 138890

| Postadress       | Besöksadress | Telefon  | Telefax      | Expeditionstid             |
|------------------|--------------|--|--------------|----------------------------|
| Box 708          | Storgatan 6  | 063-15 06 00   | 063-15 06 88 | måndag-fredag              |
| 831 28 Östersund |              | E-post: <a href="mailto:mmd.ostersund@dom.se">mmd.ostersund@dom.se</a> |              | 09:00-12:00<br>13:00-15:00 |

13  
UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

Umeå Kommun  
Byggnadsnämnden  
2011-08-10  
Dnr PLA 08-27

Ink 2011-07-19  
Akt. P 1902-11  
Aktbil. 2

Länsstyrelsen Västerbotten  
Ink. 2011-07-13  
Mark- och miljödomstolen 403-4690-2011

Vi överklagar Länsstyrelsens beslut den 17 juni 2011 att avslå vår överklagan av byggnadsnämndens i Umeå beslut att anta detaljplan för bl.a. vår fastighet Hörneå 8:857, Länsstyrelsens ärendenummer 403-2240-2011.

Vi som äger fastigheten, Niklas Granholm och Sara Johnson, är syskon. Fastigheten är ca 500 kvm. Vi har bägge familjer och avsikten med att förvärva fastigheten på Megrundet var att bebygga den med en sommarstuga som skulle vara gemensam. En sommarstuga på ca 50 kvm tycker vi är för liten till och med för en familj.

Detaljplanen tycker vi är ett ingrepp i våra ägandeintressen där detaljplanen föreskriver en begränsning med 10 procentig byggrätt i förhållande till fastighetsarean. Vi har argumenterat i underinstanserna för att de intressen som detaljplanen ska värna, de som står i plan- och bygglagen, inte står emot våra intressen på ett sådant sätt att de motiverar den aktuella begränsningen. Vi vidhåller de argumenten och vill att mark- och miljödomstolen också tar upp frågan till prövning.

Vi begär syn på fastigheten så att domstolens ledamöter själva får bilda sig en uppfattning om omgivningarna på Megrundet, och att området som helhet inte längre har kvar sin "småskaliga karaktär". Vid synen kommer förhoppningsvis fram de stora skillnader som finns inom befintliga bebyggelseförhållanden. Redan på papperet går att avgöra hur olika de skilda fastighetsförhållandena gör att en tiondel slår.


Vi vidhåller att begränsningen av byggrätten till 10 procent av fastighetsarean bör upphävas, i vart fall för vår fastighet där det innebär en oproportionerlig begränsning i vår äganderätt.

Umeå 2011-07-12

Niklas Granholm



Sara Johnson



Länsstyrelsen i Västerbottens län

901 86 UMEÅ

|                                |
|--------------------------------|
| Umeå Kommun<br>Byggnadsnämnden |
| 2011-10-10                     |
| Dnr PLA 08-27                  |

|                            |
|----------------------------|
| Länsstyrelsen Västerbotten |
| Ink. 2011-07-04            |
| 403-4474-2011              |

Betr. Ärendenummer: 403-2240-2011

Överklagande av detaljplan för HÖRNEÅ 8:859 mfl(Megrundet), inom Hörnefors kommun,  
Västerbottens län.

UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

Min tomt gäller HÖRNEÅ 8:856. Tomtyta 408 kvm.

Ink 2011-07-11

Akt. P 1847-11

Aktbil. 2

Jag överklagar beslutet om detaljplan som begränsar byggyta till 10% av tomtytan. I mitt fall innebär det att man får bygga en stuga på max 40,8 kvm, utvändigt mått. Det innebär att den invändiga ytan blir ca 35 kvm.. Detta anser jag är helt orimligt med tanke på att ett flertal nu uppförda byggnader godkänts med ca 80-100 kvm byggyta.

Om man sätter en nedre gräns på 60-65 kvm, finns det ju en möjlighet att utforma en stuga som medger ett enkelt sommarboende under någorlunda drägliga förhållanden.

Under de senaste åren har ett flertal byggnader fått uppföras, med godtagbara byggnadsytor.

Jag anser att dessa yt begränsningar utgör en stor orättvisa.

Om jag inte bygger något på den ännu ej bebyggda tomten, men en dag vill sälja den, så uppstår sannorlikt problem med att sälja, då dessa yt begränsningar gör det ointressant för köparen.

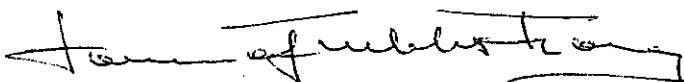
Jag tycker att de som beslutar i detta ärende, bör göra ett besök på plats, för att bilda sig en helhetsbild över vad som redan byggts och de fåtal tomter som nu utsätts för denna orättvisa.

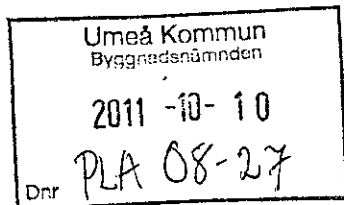
UMEÅ 2011 06 30

Tommie Grubbström

Trattgränd 44 906 25 UMEÅ

Tel 090-5782704





UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

Ink 2011-07-25

Akt... P1903-11

Aktbil... 3

Mark- och miljödomstolen

Jag överklagar Länsstyrelsens beslut den 17 juni 2011 att avslå min överklagan av byggnadsnämndens i Umeå beslut att anta detaljplan för bl.a. min fastighet Hörneå 8:862, Länsstyrelsens ärendenummer 403-2240-2011.

Detaljplanen är ett ingrepp i våra ägandeintressen där detaljplanen föreskriver en begränsning med 10 procentig byggrätt i förhållande till fastighetsarean. Jag har, tillsammans med mina barn Niklas Granholm och Sara Jonson, i underinstanserna argumenterat för att de intressen som detaljplanen ska värna, de som står i plan- och bygglagen, inte står emot våra intressen på ett sådant sätt att de motiverar den aktuella begränsningen. Vi vidhåller de argumenten och vill att mark- och miljödomstolen också tar upp frågan till prövning.

Vi begär syn på fastigheten så att domstolens ledamöter själva får bilda sig en uppfattning om omgivningarna på Megrundet, och att området som helhet inte längre har kvar sin "småskaliga karaktär". Vid synen kommer förhoppningsvis fram de stora skillnader som finns inom befintliga bebyggelseförhållanden. Redan på papperet går att avgöra hur olika de skilda fastighetsförhållandena gör att en tiondel slår.

Jag vidhåller att begränsningen av byggrätten till 10 procent av fastighetsarean bör upphävas, i vart fall för min fastighet där det innebär en oproportionerlig begränsning i min äganderätt.

Umeå 2011-07-13

  
Lennart Johnson

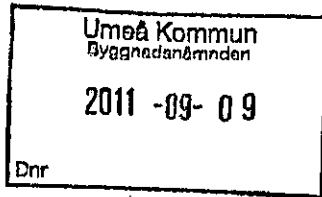
Genom Niklas Granholm



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

UNDERRÄTTELSE  
2011-09-08

Aktbilaga 24



Mål nr  
P 2302-11 Beredningsjurist 2  
P 2303-11  
P 2304-11

Anges vid kontakt med tingsrätten

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 Umeå

Klagande: Niklas Granholm m.fl.  
angående **reviderad detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:850 m.fl. (Megrundet), Umeå kommun**

Ni underrättas om att undersökning enligt 3 kap 4 § lagen om mark- och miljödomstolar kommer att äga rum

**Plats och tid**

på den aktuella fastigheten Umeå Hörneå 8:850 m.fl.

Samling på vändplanen i anslutning till Hörneå 8:862, Megrundet

Onsdag den 5 oktober 2011 kl. 09.00

Ni har rätt att vara närvarande vid undersökningen.

För upplysningar i övrigt kan Ni kontakta domstolen.

Christina Wikström  
Telefon direkt 063-15 06 67

Dok.Id 136667

| Postadress                  | Besöksadress | Telefon                                      | Telefax      | Expeditionstid                                |
|-----------------------------|--------------|--|--------------|---|
| Box 708<br>831 28 Östersund | Storgatan 6  | 063-15 06 00<br>E-post: mmd.ostersund@dom.se | 063-15 06 88 | måndag – fredag<br>09:00-12:00<br>13:00-15:00 |



Länstyrelsen  
Västerbotten

21 UPLA

Umeå Kommun  
Byggnadsnämnden  
2011-06-21  
Dnr 08-27

**Beslut**

Datum  
2011-06-17

Rek + mb

Enligt sändlista

Ärendebeteckning  
403-2240-2011  
m.fl.enligt nedan

1(6)

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:850 m.fl. (Megrundet) inom Hörnefors, Umeå kommun (1 bilaga)**

**Beslut**

Länstyrelsen avslår överklagandena av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 16 mars 2011, § 33, att anta reviderad detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:850 m.fl.

**Länstyrelsens motivering**

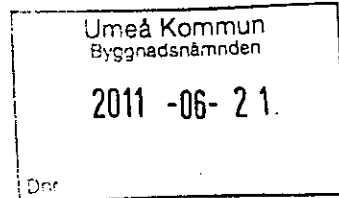
Bakgrund

Länstyrelsen anser att detaljplanen inte är av sådan principiell beskaffenhet eller i övrigt av sådan vikt som skulle utgöra hinder för Byggnadsnämnden att anta planen.

Planläggning är en kommunal angelägenhet vilket innebär att kommunen själv inom vissa ramar har att avgöra hur marken ska användas. De lämplighetsavvägningar som kommunen gör bör därför tillmätas stor vikt vid avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Länstyrelsens prövning av överklagade planbeslut inriktas väsentligen på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om de avvägningar som kommunen gjort mellan enskilda intressen och motstående allmänna och enskilda intressen är skäligen och ligger inom det handlingsutrymme som plan- och bygglagstiftningen ger kommunen.

I planbeskrivningen anges bl. a. följande. Huvudsyftet med planen är att reglera befintlig bebyggelse och säkerställa befintligt friluftsbad. Planen ska dessutom pröva lämpligheten för enstaka ny bebyggelse. Planområdet ligger i den södra delen av Hörnefors samhälle, ca 3 mil sydväst om Umeå tätort. Området består i huvudsak av en ca 100 m bred och 700 m långsträckt halvö, Megrundet. Planområdet upptar ca 23 ha, varav 10 ha utgör vattenområde. Området omfattar 19 enskilda fastigheter och en större kommunal fastighet. 17 tomter är bebyggda, varav 10 utgörs av bostadshus av fritidshuskaraktär. Tomstorleken varierar från ca 400 m<sup>2</sup> till 1 500 m<sup>2</sup>

I den fördjupade översiktsplanen från 1999 för Hörnefors betecknas Megrundet som ett fritidshusområde. I den gällande översiktsplanen för Umeå kommun anges att fritidshusområdets karaktär bör bibehållas, även avseende bebyggelsens omfattning.



### Bedömning

Länsstyrelsen har besökt platsen den 24 april 2008 i samband med prövningen av ärendet 403-3418-2008 gällande överklagande över ett beslut av Byggnadsnämnden att avslå en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett fritidshus på en av fastigheterna inom det nu aktuella planområdet. Nämnden motiverade i detta bygglovsärende sitt beslut med att den föreslagna nybyggnationen var för stor och att lämplig begränsning av bruttoarean för en fastighet är en tiondel av tomtens storlek. "Tumregeln" en tiondel antogs ha sin grund i vad som har uppfattats som en normal tomtstorlek för fritidshus 1 500 m<sup>2</sup> jämfört med översiktsplanens riktlinje om att högst 150 m<sup>2</sup> bör bebyggas per tomtplats. Länsstyrelsen ansåg i sitt beslut i överklagningsärendet att tionsdelsregeln ger uttryck för en rimlig ambitionsnivå, men att den saknar formell rättsverkan så länge den inte meddelats som bestämmelse i detaljplan. Där emot ansåg Länsstyrelsen i sitt beslut att avslå överklagandet att nybyggnationen skulle avvika från den förhållandevis låga bebyggelsen på Megrundet och att ett lov för den föreslagna åtgärden därför skulle strida mot anpassningskravet i 3 kap. 1 § PBL. Byggnadsnämnden har nu antagit en planbestämmelse av den byggbegränsande innebörd som nämnts ovan. Klagandena har genomgående motsatt sig att största byggnadsyta begränsas till 10 % av fastighetsarean för ny bebyggelse.

Vid besöket på Megrundet kunde konstateras att tomterna på platsen är mycket små för att avse fritidshus med begränsade utrymmen för ny- och tillbyggnader och att helhetsintrycket av bebyggelsen, trots att vissa fastighetsägare byggt om och till sina hus, är att det är fråga om småskaliga fritidshus, båthus och förrådsbyggnader.

De synpunkter som framförts i överklagandena överensstämmer i allt väsentligt med vad som uppgetts vid samrådet och under utställningen.

Länsstyrelsen anser att de skäl som kommunen åberopat för att begränsa bl. a. byggnadsarea och byggnadshöjd för ny bebyggelse - att bibehålla områdets småskaliga karaktär, att motverka permanentning med de problem detta skulle få för att klara vatten- och avloppsfrågorna och att säkra utvecklingsmöjligheterna för det befintliga friluftsbadet - är väl beskrivna i planhandlingarna och i sammanhanget tungt vägande. Mot detta ska dock ställas klagandenas enskilda intressen av en större byggrätt för att, i likhet med de fastighetsägare som hunnit bygga ut sina hus enligt tidigare gällande regler, få ett bekvämare fritidsboende. Länsstyrelsen har i detta avseende i och för sig förståelse för de rättvisaspekter som klagandena framfört och fråga kan ställas om skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelse- och fastighetsförhållanden. Med hänsyn till att Megrundet är ett område av fritidshuskaraktär där småskaligheten trots allt dominerar menar Länsstyrelsen att planen inte strider mot den nedan nämnda bestämmelsen i 5 kap. 2 § PBL. I övrigt bedöms vid en vägning mellan de allmänna intressen som detaljplanen syftar till att tillgodose och de enskilda intressena som dessa kommit till uttryck i överklagandena att de allmänna intressena väger tyngre.

Länsstyrelsen anser sammantaget att kommunen handlagt ärendet på ett formellt riktigt sätt och att planbeslutet ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna i PBL ger kommunen. Det överklagade beslutet kan inte heller

anses ha åsidosatt klagandenas enskilda intressen på ett oskäligt sätt. Överklagandena ska därför avslås.

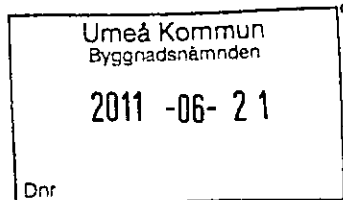
### **Överklagandena**

#### Björn Zimdahl

Han har i egenskap av delägare i fastigheten Hörneå 8:858 yrkat i första hand att gränsen för byggrätt för fastigheter på Megrundet förblir oförändrad i förhållande till nu gällande regler och i andra hand att begränsningen ändras till 15 %. Han har även yrkat att den tillåtna byggnadshöjden ökas från 3,0 till 3,5 m. Som skäl har anförts bl. a. följande. Han vänder sig mot den oerhört stora försämring som beslutet medför beträffande rätten att bygga jämfört med vad som tidigare har gällt och som allra mest drabbar ett par obebyggda fastigheter varav hans fastighet är en. För närvarande bestäms byggrätten av allmänna regler som gäller för fritidshus, dvs. max 150 m<sup>2</sup>. Med detaljplanens föreslagna regler, max 10 % av fastighetsarean, skulle detta ändras till exempelvis 40 m<sup>2</sup> för hans fastighet. För andra fastigheter som är större och redan bebyggda blir effekterna betydligt mindre dramatiska. Med en byggrätt på 40 m<sup>2</sup> får man en reell boyta på 35 m<sup>2</sup>, dvs. en yta som inte är rimlig för ett någorlunda bekvämt fritidsboende. Förändringen upplevs som oerhört orättvis i förhållande till dem som redan hunnit bygga enligt gamla regler. Kommunen har helt lyckats undgå att motivera varför byggrätten bör begränsas till 10 %. Megrundet är till största delen bebyggt. Två mindre fastigheter är obebyggda. Om dessa två skulle bebyggas med små stugor i storleksordningen 60-70 m<sup>2</sup> skulle platsen på inte sätt bli tätbebyggt eller otillgängligt för allmänheten. Byggnadshöjden bör ökas från 3,0 m till 3,5 m för att möjliggöra loft i husen

#### Niklas Granholm och Sara Johnson

De anser som ägare av fastigheten Hörneå 8:857 att begränsningen av byggrätten till 10 % av fastighetsarean bör upphävas. De anser att en detaljplan inte får reglera mer än vad som är nödvändigt med hänsyn till syftet med planen. De har härutöver utförligt motiverat varför byggrätterna inte behöver begränsas med hänsyn till behovet av en gemensam VA-lösning. Som skäl har vidare åberopats vad de uppgett i yttranden till kommunen. De menar att vid prövningen av frågan om detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas och skälig hänsyn ska tas till befintliga bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Även proportionalitetsprincipen ska beaktas. Kommunen beskriver att några särskilda intressen för det rörliga friluftslivet inte finns kvar och att området inte innehåller några speciella naturvärden. I stället konstateras att södra hälften av Megrundet domineras av fritidshusbebyggelse och att planförslaget medför att nuvarande markanvändning kan fortsätta. Mot den bakgrunden känns skrivningen att den i dag måttliga bebyggelsen bedöms "lämplig" omotiverad och begränsningen av den totala byggrätten som alltför schematisk. Särskilt anmärkningsvärt är att kommunen inte funderat över planens anpassning till olika behov och vad detta innebär för sakägare och andra intressenter. Kommunen räknar med att de minsta fastigheterna inte kommer att bebyggas om man bara får bygga 40 m<sup>2</sup>. En död hand kommer härigenom att läggas över de minsta fastigheterna. Kommunens argument att man vill ha en måttlig bebyggelse grundar sig inte på



några erkända argument som miljömässiga värden, estetiska värden eller hänsyn till friluftslivet. De enskildas intresse av att kunna utnyttja sin äganderätt är därför starkare än kommunens intressen. Byggrätten ska inte regleras enbart av tomtstorlek. Kommunen kan nå målet om fritidsbebyggelse även med mindre inskränkningar i äganderätten, t.ex. en största byggyta om 150 m<sup>2</sup> men inte mer än 1/3 av tomten. De mindre fastighetsägarna skulle då få bygga ca 130 m<sup>2</sup>.

#### Lennart Johnson

Han äger fastigheten Hörneå 8:862 och anser att kommunens beslut att begränsa byggrätten bör upphävas eller ändras till max 150 m<sup>2</sup> eller inte mer än 1/3 av fastighetens area. Han har åberopat liknande skäl som har anförts av Niklas Granholm och Sara Johnson enligt ovan.

#### Peter Hammarstedt och Jenny Karlsson

Ägare av fastigheten Hörneå 8:847. De anser att det inte finns skäl att begränsa byggnadshöjden eller byggytan. Takfotshöjden ska ökas till 3,5-4 meter då det redan finns hus på platsen som har den höjden. Deras fastighet ligger bredvid en betydligt högre fastighet och de tycker att det inte ska finnas hinder för dem att höja sitt tak till en höjd likvärdig grannhusets.

#### Tommie Grubbström

Han överklagar som ägare av fastigheten Hörneå 8:856 med en yta av 408 m<sup>2</sup> och motsätter sig begränsningen av tomtytan. I hans fall innebär begränsningen att han får bygga en stuga på endast 40,8 m<sup>2</sup>, utvändigt mått. Detta anser han vara orimligt och orättvist med tanke på att ett flertal nu uppförda byggnader godkänts med 80-100 m<sup>2</sup>. Med en gräns på 60-65 m<sup>2</sup> skulle det finnas möjlighet att utforma en stuga som medger ett enkelt sommarboende under någorlunda drägliga förhållanden. Den föreskrivna ytbegränsningen torde medföra problem att sälja fastigheten.

#### Larry Fredriksson

Som ägare av fastigheten Hörneå 8:842 anser han att det inte finns grund att särbehandla Megrundet med någon begränsning byggnadsytan till 10 % av tomtytan och menar att max 150 m<sup>2</sup> per tomt ska gälla samt 3,5 meters takfotsbygghöjd. Huvuddelen av fastigheterna har sedan länge med råge passerat detta omotiverade "10 % beslut". Han ser detta som en riktad särbehandling mot det fåtal av Megrundets fastighetsägare som inte hunnit bygga att införa någon annan begränsning av byggytan än vad som gäller för övriga motsvarande detaljplanerade fritidshusområden.

Han anser inte att VA-frågan skulle vara ett skäl att införa byggbegränsning för det fåtal som ännu inte byggt. Möjlighet finns att fastighetsägarna själva bildar t.ex. en "avloppsförening" och med en gemensamhetsanläggning ansluter till kommunens avlopp eller att man väljer en annan lösning vilket man redan gjort med kommunalt vatten året om.

### Aktuella bestämmelser

En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011. Av punkterna 2 och 16 i övergångsbestämmelserna till denna framgår att detta ärende, som då hade påbörjats i första instans, ska prövas enligt äldre föreskrifter till dess att det är slutligt avgjort. Däremot ska den nya lagen tillämpas beträffande instansordningen. Det innebär att Länsstyrelsens beslut får överklagas till mark- och miljödomstolen.

I 1 kap. 2 och 5 §§ PBL anges att det är en kommunal angelägenhet att planera användningen av mark och att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas.

I 2 kap. 1 - 4 §§ PBL anges de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning. Bland annat ska markområden användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning ska 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas. Med beaktande av natur- och kulturvärden ska främjas en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden m.m. samt en från social synpunkt god livsmiljö. Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl. a avlopp och annan samhällsservice.

Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ PBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för landskapsbilden och till naturvärdena på platsen och ska ge en god helhetsverkan. Byggnaderna eller deras avsedda användning får inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

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

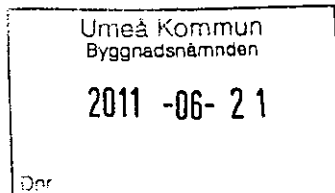
I 5 kap. 29 § PBL sägs att detaljplaner antas av kommunfullmäktige, men att fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt

Av 13 kap. 8 § PBL följer att den myndighet som har att pröva överklaganden av beslut att anta en detaljplan ska antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt.

**Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.**

Maria Törnblom

Tomas Johansson



**Bilaga**

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt

Sändlista

Björn Zimdahl, Storgatan 15 A, 903 21 Umeå  
Niklas Granholm, Sofiehemsvägen 35, 907 38 Umeå  
Sara Johnson, Lodjursvägen 74, 906 42 Umeå  
Lennart Johnson, Envägen 8, 910 20 Hörnefors  
Peter Hammarstedt och Jenny Karlsson, Megrundsvägen 54, 910 20 Hörnefors  
Tommie Grubbström, Trattgränd 44, 906 25 Umeå  
Larry Fredriksson, Rosettvägen 91, 904 41 Röbäck

Kopia till

Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå  
Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, 901 84 Umeå  
Samhällsutveckling (PS)  
TJ, MT

Diarienummer: 403-2242-2011, 403-2260-2011, 403-2261-2011, 403-4244-2011,  
403-2243-2011 och 403-2240-2011



Länsstyrelsen  
Västerbotten

|                                |
|--------------------------------|
| Umeå Kommun<br>Byggnadsnämnden |
| 2011 -03- 29                   |
| Dnr 08-27                      |

Beslut  
Datum  
2011-03-25

Ärendebeteckning  
402-1690-2011  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Tomas Strömberg  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten HÖRNEÅ 8:850 m fl (Megrundet) inom Hörnefors, Umeå kommun.**

### Beslut

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

### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2011-03-16 § 33 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



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-01-18  
meddelad i  
Östersund

Sid 1 (5)

Mål nr P 2302-11  
Mål nr P 2303-11  
Mål nr P 2304-11

|   |
|---|
| Umeå Kommun<br>Byggnadsnämnden<br><br>2012 -01- 19<br>Dnr 08-27 |
|---|

**KLAGANDE**

1. Niklas Granholm  
Sofiehemsvägen 35  
907 38 Umeå

2. Sara Johnson  
Lodjursvägen 74  
906 42 Umeå

3. Lennart Johnsson  
Envägen 8  
910 20 Hörnefors

4. Tommie Grubbström  
Trattgränd 44, lgh 1101  
906 25 Umeå

**MOTPARTER**

1. Stefan Andréas Andersson  
c/o Andersson  
Ångsvägen 7  
910 20 Hörnefors

2. Anita Rose-Marie Fredriksson  
Megrundsvägen 66  
910 20 Hörnefors

3. Larry Fredriksson  
Rosettvägen 91  
904 41 Röbbäck

4. Anette Hammarstedt  
Megrundsvägen 50  
910 20 Hörnefors

5. Jan Erik Hammarstedt  
Megrundsvägen 50  
910 20 Hörnefors

Dok.Id 143820

Postadress  
Box 708  
831 28 Östersund

Besöksadress  
Storgatan 6

Telefon  
063-15 06 00

E-post: [mmd.ostersund@dom.se](mailto:mmd.ostersund@dom.se)

Telefax  
063-15 06 88

Expeditionstid  
måndag – fredag  
09:00-12:00  
13:00-15:00

al

6. John Erik Peter Hammarstedt  
Megrundsvägen 54  
910 20 Hörnefors

7. Karin Heléne Johnsson  
Envägen 8  
910 20 Hörnefors

8. Håkan Karlsson  
Frejs väg 20  
910 20 Hörnefors

9. Mait Jenny Karlsson  
Megrundsvägen 54  
910 20 Hörnefors

10. Nils Olof Lundqvist  
Storgatan 11 A, lgh 1202  
903 21 Umeå

11. Leif Lundström  
Pilgatan 1  
910 20 Hörnefors

12. Eva Linda Madelene Paringer  
Bruksgatan 9  
910 20 Hörnefors

13. Magnus Rosendahl  
Aspvägen 8  
903 54 Umeå

14. Maria Elisabeth Rosendahl  
Aspvägen 8  
903 54 Umeå

15. Karin Elisabet Sandén  
Axtorpsvägen 17 2 tr, lgh 1102  
903 37 Umeå

16. Starkström TFF Umeå Energi AB  
Box 224  
901 05 Umeå

17. Björn Harald Zimdahl  
Storgatan 15 A, lgh 1102  
903 21 Umeå

ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-01-18

P 2302-11  
P 2303-11  
P 2304-11

18. Anna Margareta Zimdal  
Storgatan 15 A, lgh 1102  
903 21 Umeå

19. Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 Umeå

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut 2011-06-17 i ärende nr 403-2240-2011  
m.fl, se **bilaga 1**

**SAKEN**

Reviderad detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:850 m.fl. (Megrundet), Umeå  
kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-01-18

P 2302-11  
P 2303-11  
P 2304-11

### **BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun antog i beslut den 16 mars 2011, § 33, reviderad detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:850 m.fl.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Västerbottens län, dnr 403-2240-2011 m.fl., som i beslut den 17 juni 2011 avslog överklagandena.

### **YRKANDEN M.M.**

**Niklas Granholm** och **Sara Johnsson** har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver den överklagade detaljplanen i den delen som begränsar byggrätten till 10 % av fastighetens area, alternativt ändrar denna begränsning till 33 % av fastighetens area med en inskränkning till max 150 m<sup>2</sup> byggyta per fastighet.

Till stöd för sin talan hänvisar de i huvudsak till de skäl som de angett under detaljplanens beredning vid kommunen och till länsstyrelsen. Framför allt anser de att den del som begränsar byggrätten till 10 % av arean på ett oproportionerligt sätt drabbar de fastighetsägare som har små fastigheter.

De har även yttrat sig över byggnadsnämndens yttrande till mark- och miljödomstolen. I yttrandet ställer de sig bl.a. frågande till om området, sett i sin helhet, representerar den småskalighet som kommunen motiverar den aktuella begränsningsbestämmelsen med. Om de större fastigheterna bebyggs och byggrätterna utnyttjas fullt ut, anser de att områdets karaktär med mer permanentbebyggelse kommer att förstärkas ytterligare. De anser också att allmänhetens tillträde till området inte kommer att begränsas av att det tillåts byggas något större byggyta på respektive fastighet.

**Lennart Johnsson** har överklagat länsstyrelsens beslut och framställt samma yrkanden och grunder som **Niclas Granholm** och **Sara Johnsson**.

ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

DOM  
2012-01-18

P 2302-11  
P 2303-11  
P 2304-11

**Tommie Grubbström** har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver den överklagade detaljplanen i den del som begränsar byggrätten till 10 % av fastighetens area, alternativt ändrar denna begränsning till en nedre gräns om 60-65 m<sup>2</sup> byggyta per fastighet.

Till stöd för sin talan har han i huvudsak anfört följande. Arealen på hans fastighet uppgår endast till 408 m<sup>2</sup> vilket innebär att han enligt detaljplanen enbart erhåller en byggrätt på 40,8 m<sup>2</sup>. Han menar att om man sätter en nedre gräns på 60-65 m<sup>2</sup> går det att uppföra en stuga som medger ett enkelt sommarboende under någorlunda drägliga förhållanden. Han upplever även begränsningen av byggytan som orättvis eftersom flera andra i området tidigare fått uppföra byggnader med godtagbara ytor.

**Umeå kommun, byggnadsnämnden** har yttrat sig över överklagandena. Nämnden bestrider klagandenas yrkanden och vidhåller sin tidigare inställning att detaljplanen inte bör ändras.

### DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har företagit undersökning på det aktuella området. Det som klagandena anfört och den gjorda undersökningen föranleder inte mark- och miljödomstolen att göra någon annan bedömning än den som länsstyrelsen har gjort. Överklagandena ska därför avslås.

### HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 8 februari 2012. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

  
Jim Emilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Jim Emilsson, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson samt de särskilda ledamöterna Gunilla Selin och Henrik Sjöberg. Föredragande har varit beredningsjuristen Jon Paulsson.



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2011-06-17

Ärendebeteckning  
403-2240-2011

1(6)

m.fl.enligt nedan

Rek + mb

Enligt sändlista

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:850 m.fl. (Megrundet) inom Hörnefors, Umeå kommun (1 bilaga)**

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandena av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 16 mars 2011, § 33, att anta reviderad detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:850 m.fl.

**Länsstyrelsens motivering**Bakgrund

Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte är av sådan principiell beskaffenhet eller i övrigt av sådan vikt som skulle utgöra hinder för Byggnadsnämnden att anta planen.

Planläggning är en kommunal angelägenhet vilket innebär att kommunen själv inom vissa ramar har att avgöra hur marken ska användas. De lämplighetsavvägningar som kommunen gör bör därför tillmätas stor vikt vid avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Länsstyrelsens prövning av överklagade planbeslut inriktas väsentligen på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om de avvägningar som kommunen gjort mellan enskilda intressen och motstående allmänna och enskilda intressen är skäliga och ligger inom det handlingsutrymme som plan- och bygglagstiftningen ger kommunen.

I planbeskrivningen anges bl. a. följande. Huvudsyftet med planen är att reglera befintlig bebyggelse och säkerställa befintligt friluftsbad. Planen ska dessutom pröva lämpligheten för enstaka ny bebyggelse. Planområdet ligger i den södra delen av Hörnefors samhälle, ca 3 mil sydväst om Umeå tätort. Området består i huvudsak av en ca 100 m bred och 700 m långsträckt halvö, Megrundet. Planområdet upptar ca 23 ha, varav 10 ha utgör vattenområde. Området omfattar 19 enskilda fastigheter och en större kommunal fastighet. 17 tomter är bebyggda, varav 10 utgörs av bostadshus av fritidshuskaraktär. Tomstorleken varierar från ca 400 m<sup>2</sup> till 1 500 m<sup>2</sup>

I den fördjupade översiktsplanen från 1999 för Hörnefors betecknas Megrundet som ett fritidshusområde. I den gällande översiktsplanen för Umeå kommun anges att fritidshusområdets karaktär bör bibehållas, även avseende bebyggelsens omfattning.

### Bedömning

Länsstyrelsen har besökt platsen den 24 april 2008 i samband med prövningen av ärendet 403-3418-2008 gällande överklagande över ett beslut av Byggnadsnämnden att avslå en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett fritidshus på en av fastigheter- na inom det nu aktuella planområdet. Nämnden motiverade i detta bygglovsärende sitt beslut med att den föreslagna nybyggnationen var för stor och att lämplig be- gränsning av bruttoarean för en fastighet är en tiondel av tomtens storlek. "Tumre- geln" en tiondel antogs ha sin grund i vad som har uppfattats som en normal tomt- storlek för fritidshus 1 500 m<sup>2</sup> jämfört med översiktsplanens riktlinje om att högst 150 m<sup>2</sup> bör bebyggas per tomtplats. Länsstyrelsen ansåg i sitt beslut i överklagnings- ärendet att tiondelsregeln ger uttryck för en rimlig ambitionsnivå, men att den saknar formell rättsverkan så länge den inte meddelats som bestämmelse i detaljplan. Där- emot ansåg Länsstyrelsen i sitt beslut att avslå överklagandet att nybyggnationen skulle avvika från den förhållandevis låga bebyggelsen på Megrundet och att ett lov för den föreslagna åtgärden därför skulle strida mot anpassningskravet i 3 kap. 1 § PBL. Byggnadsnämnden har nu antagit en planbestämmelse av den byggbegränsande innebörd som nämnts ovan. Klagandena har genomgående motsatt sig att största byggnadsyta begränsas till 10 % av fastighetsarean för ny bebyggelse.

Vid besöket på Megrundet kunde konstateras att tomterna på platsen är mycket små för att avse fritidshus med begränsade utrymmen för ny- och tillbyggnader och att helhetsintrycket av bebyggelsen, trots att vissa fastighetsägare byggt om och till sina hus, är att det är fråga om småskaliga fritidshus, båthus och förrådsbyggnader.

De synpunkter som framförts i överklagandena överensstämmer i allt väsentligt med vad som uppgetts vid samrådet och under utställningen.

Länsstyrelsen anser att de skäl som kommunen åberopat för att begränsa bl. a. bygg- nadsarea och byggnadshöjd för ny bebyggelse - att bibehålla områdets småskaliga karaktär, att motverka permanentning med de problem detta skulle få för att klara vatten- och avloppsfrågorna och att säkra utvecklingsmöjligheterna för det befintliga friluftsbadet - är väl beskrivna i planhandlingarna och i sammanhanget tungt vägan- de. Mot detta ska dock ställas klagandenas enskilda intressen av en större byggrätt för att, i likhet med de fastighetsägare som hunnit bygga ut sina hus enligt tidigare gällande regler, få ett bekvämare fritidsboende. Länsstyrelsen har i detta avseende i och för sig förståelse för de rättviseaspekter som klagandena framfört och fråga kan ställas om skäligen hänsyn tagits till befintliga bebyggelse- och fastighetsförhållanden. Med hänsyn till att Megrundet är ett område av fritidshuskaraktär där småskaligheten trots allt dominerar menar Länsstyrelsen att planen inte strider mot den nedan nämnda bestämmelsen i 5 kap. 2 § PBL. I övrigt bedöms vid en vägning mellan de all- männa intressen som detaljplanen syftar till att tillgodose och de enskilda intressena som dessa kommit till uttryck i överklagandena att de allmänna intressena väger tyngre.

Länsstyrelsen anser sammantaget att kommunen handlagt ärendet på ett formellt rik- tigt sätt och att planbeslutet ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna i PBL ger kommunen. Det överklagade beslutet kan inte heller

anses ha åsidosatt klagandenas enskilda intressen på ett oskäligt sätt. Överklagandena ska därför avslås.

### Överklagandena

#### Björn Zimdahl

Han har i egenskap av delägare i fastigheten Hörneå 8:858 yrkat i första hand att gränsen för byggrätt för fastigheter på Megrundet förblir oförändrad i förhållande till nu gällande regler och i andra hand att begränsningen ändras till 15 %. Han har även yrkat att den tillåtna byggnadshöjden ökas från 3,0 till 3,5 m. Som skäl har anförts bl. a. följande. Han vänder sig mot den oerhört stora försämring som beslutet medför beträffande rätten att bygga jämfört med vad som tidigare har gällt och som allra mest drabbar ett par obebyggda fastigheter varav hans fastighet är en. För närvarande bestäms byggrätten av allmänna regler som gäller för fritidshus, dvs. max 150 m<sup>2</sup>. Med detaljplanens föreslagna regler, max 10 % av fastighetsarean, skulle detta ändras till exempelvis 40 m<sup>2</sup> för hans fastighet. För andra fastigheter som är större och redan bebyggda blir effekterna betydligt mindre dramatiska. Med en byggrätt på 40 m<sup>2</sup> får man en reell boyta på 35 m<sup>2</sup>, dvs. en yta som inte är rimlig för ett någorlunda bekvämt fritidsboende. Förändringen upplevs som oerhört orättvis i förhållande till dem som redan hunnit bygga enligt gamla regler. Kommunen har helt lyckats undgå att motivera varför byggrätten bör begränsas till 10 %. Megrundet är till största delen bebyggt. Två mindre fastigheter är obebyggda. Om dessa två skulle byggas med små stugor i storleksordningen 60-70 m<sup>2</sup> skulle platsen på inte sätt bli tätbebyggt eller otillgängligt för allmänheten. Byggnadshöjden bör ökas från 3,0 m till 3,5 m för att möjliggöra loft i husen

#### Niklas Granholm och Sara Johnson

De anser som ägare av fastigheten Hörneå 8:857 att begränsningen av byggrätten till 10 % av fastighetsarean bör upphävas. De anser att en detaljplan inte får reglera mer än vad som är nödvändigt med hänsyn till syftet med planen. De har härutöver utförligt motiverat varför byggrätterna inte behöver begränsa med hänsyn till behovet av en gemensam VA-lösning. Som skäl har vidare åberopats vad de uppgett i yttranden till kommunen. De menar att vid prövningen av frågan om detaljplanläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas och skälig hänsyn ska tas till befintliga bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Även proportionalitetsprincipen ska beaktas. Kommunen beskriver att några särskilda intressen för det rörliga friluftslivet inte finns kvar och att området inte innehåller några speciella naturvärden. I stället konstateras att södra hälften av Megrundet domineras av fritidshusbebyggelse och att planförslaget medför att nuvarande markanvändning kan fortsätta. Mot den bakgrunden känns skrivningen att den i dag måttliga bebyggelsen bedöms "lämplig" omotiverad och begränsningen av den totala byggrätten som alltför schematisk. Särskilt anmärkningsvärt är att kommunen inte funderat över planens anpassning till olika behov och vad detta innebär för sakägare och andra intressenter. Kommunen räknar med att de minsta fastigheterna inte kommer att byggas om man bara får bygga 40 m<sup>2</sup>. En död hand kommer härigenom att läggas över de minsta fastigheterna. Kommunens argument att man vill ha en måttlig bebyggelse grundar sig inte på

några erkända argument som miljömässiga värden, estetiska värden eller hänsyn till friluftslivet. De enskildas intresse av att kunna utnyttja sin äganderätt är därför starkare än kommunens intressen. Byggrätten ska inte regleras enbart av tomtstorlek. Kommunen kan nå målet om fritidsbebyggelse även med mindre inskränkningar i äganderätten, t.ex. en största byggyta om 150 m<sup>2</sup> men inte mer än 1/3 av tomten. De mindre fastighetsägarna skulle då få bygga ca 130 m<sup>2</sup>.

#### Lennart Johnson

Han äger fastigheten Hörneå 8:862 och anser att kommunens beslut att begränsa byggrätten bör upphävas eller ändras till max 150 m<sup>2</sup> eller inte mer än 1/3 av fastighetens area. Han har åberopat liknande skäl som har anförts av Niklas Granholm och Sara Johnson enligt ovan.

#### Peter Hammarstedt och Jenny Karlsson

Ägare av fastigheten Hörneå 8:847. De anser att det inte finns skäl att begränsa byggnadshöjden eller byggytan. Takfotshöjden ska ökas till 3,5-4 meter då det redan finns hus på platsen som har den höjden. Deras fastighet ligger bredvid en betydligt högre fastighet och de tycker att det inte ska finnas hinder för dem att höja sitt tak till en höjd likvärdig grannhusets.

#### Tommie Grubbström

Han överklagar som ägare av fastigheten Hörneå 8:856 med en yta av 408 m<sup>2</sup> och motsätter sig begränsningen av tomtytan. I hans fall innebär begränsningen att han får bygga en stuga på endast 40,8 m<sup>2</sup>, utvändigt mått. Detta anser han vara orimligt och orättvist med tanke på att ett flertal nu uppförda byggnader godkänts med 80-100 m<sup>2</sup>. Med en gräns på 60-65 m<sup>2</sup> skulle det finnas möjlighet att utforma en stuga som medger ett enkelt sommarboende under någorlunda drägliga förhållanden. Den föreskrivna yt begränsningen torde medföra problem att sälja fastigheten.

#### Larry Fredriksson

Som ägare av fastigheten Hörneå 8:842 anser han att det inte finns grund att särbehandla Megrundet med någon begränsning byggnadsytan till 10 % av tomtytan och menar att max 150 m<sup>2</sup> per tomt ska gälla samt 3,5 meters takfotsbygghöjd. Huvuddelen av fastigheterna har sedan länge med råge passerat detta omotiverade "10 % beslut". Han ser detta som en riktad särbehandling mot det fåtal av Megrundets fastighetsägare som inte hunnit bygga att införa någon annan begränsning av byggytan än vad som gäller för övriga motsvarande detaljplanerade fritidshusområden.

Han anser inte att VA-frågan skulle vara ett skäl att inför byggbegränsning för det fåtal som ännu inte byggt. Möjlighet finns att fastighetsägarna själva bildar t.ex. en "avloppsförening" och med en gemensamhetsanläggning ansluter till kommunens avlopp eller att man väljer en annan lösning vilket man redan gjort med kommunalt vatten året om.

**Aktuella bestämmelser**

En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011. Av punkterna 2 och 16 i övergångsbestämmelserna till denna framgår att detta ärende, som då hade påbörjats i första instans, ska prövas enligt äldre föreskrifter till dess att det är slutligt avgjort. Däremot ska den nya lagen tillämpas beträffande instansordningen. Det innebär att Länsstyrelsens beslut får överklagas till mark- och miljödomstolen.

I 1 kap. 2 och 5 §§ PBL anges att det är en kommunal angelägenhet att planera användningen av mark och att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas.

I 2 kap. 1 - 4 §§ PBL anges de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning. Bland annat ska markområden användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning ska 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas. Med beaktande av natur- och kulturvärden ska främjas en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden m.m. samt en från social synpunkt god livsmiljö. Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl. a avlopp och annan samhällsservice.

Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ PBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för landskapsbilden och till naturvärdena på platsen och ska ge en god helhetsverkan. Byggnaderna eller deras avsedda användning får inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

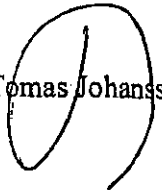
Vid utformningen av en detaljplan ska enligt 5 kap. 2 § PBL skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

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

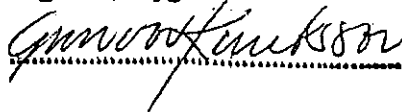
Av 13 kap. 8 § PBL följer att den myndighet som har att pröva överklaganden av beslut att anta en detaljplan ska antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Maria Törnblom

  
Tomas Johansson

Kopiars överensstämmelse med  
originalet intygas:



**Bilaga**

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt

Sändlista

Björn Zimdahl, Storgatan 15 A, 903 21 Umeå  
Niklas Granholm, Sofiehemsvägen 35, 907 38 Umeå  
Sara Johnson, Lodjursvägen 74, 906 42 Umeå  
Lennart Johnson, Envägen 8, 910 20 Hörnefors  
Peter Hammarstedt och Jenny Karlsson, Megrundsvägen 54, 910 20 Hörnefors  
Tommy Grubbström, Trattgränd 44, 906 25 Umeå  
Larry Fredriksson, Rosettvägen 91, 904 41 Röbäck

**Kopia till**

Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå  
Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, 901 84 Umeå  
Samhällsutveckling (PS)  
TJ, MT

Diarienummer: 403-2242-2011, 403-2260-2011, 403-2261-2011, 403-<sup>2244</sup>4244-2011,  
403-2243-2011 och 403-2240-2011



## Hur man överklagar - dom i mål som har överklagats till mark- och miljödomstolen

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen. Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen inom tre veckor från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Mark- och miljööverdomstolen fordras att prövningstillstånd meddelas. Mark- och miljööverdomstolen lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast.

Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Till överklagandet ska bifogas lika många kopior av skrivelsen som det finns motparter i målet. Har inte klaganden bifogat tillräckligt antal kopior, framställs de kopior som behövs på klagandens bekostnad.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



## UTLÅTANDE

Dnr PLA 08-27

Detaljplan för **HÖRNEÅ 8:850 m.fl (MEGRUNDET)** inom Hörnefors, Umeå kommun, Västerbottens län.

---

Huvudsyftet med detaljplanen är att reglera befintlig bebyggelse och säkerställa befintligt friluftsbad. Planen ska dessutom pröva lägen för enstaka ny bebyggelse.

Befintlig naturmark och gångstråk säkerställs som allmän platsmark. Dessutom regleras vattenområdena.

Planen har handlagts med normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 14 december 2009–21 januari 2010 och utställning under 21 december 2010 – 26 januari 2011.

De synpunkter som inkom under samrådet finns sammanställda i en samrådsredogörelse, *se bilaga i de kompletta planhandlingarna*.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av utställningshandlingarna. Utställningshandlingarna har även varit tillgängliga i Samhällsbyggnadskontorets kundtjänst i Stadshuset, Umeå och kommunkontoret i Hörnefors.

Yttranden som inkommit under utställningstiden redovisas i sammandrag nedan.

### Länsstyrelsen

#### Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

#### Övriga synpunkter

##### *Strandskydd*

Under rubriken *Strandskydd* i planbeskrivningen är det omnämnt att länsstyrelsen ska upphäva skyddet vilket är felaktigt enligt nu gällande lagstiftning. Länsstyrelsen rekommenderar att avsnittet förtydligas med vilket lagrum som upphävandet avser.

##### *Vatten och avlopp*

Länsstyrelsen anser att med hänsyn till bl.a. risken att MKN-vatten inte klaras samt för att planområdet är samlad bebyggelse nära verksamhetsområde för VA, så är det angeläget att vatten- och avloppsfrågorna ordnas i ett större sammanhang. Länsstyrelsen bedömer att området uppfyller kriterierna i 6 § *lagen om allmänna vattentjänster*. Kommunen är därmed skyldig att se till att när de planerar att boende får möjlighet till god vatten- och avlopps försörjning med hänsyn till människors hälsa och miljön.

---

**Kommentar:***Strandskydd*

Eftersom planarbetet har inletts före den 1 juli 2009 ska, enligt övergångsbestämmelserna till SFS 2009:532, de äldre bestämmelserna om upphävande av strandskydd inom detaljplaneområde tillämpas.

*VA*

Den VA-utredning som utförts visar att det är möjligt att anlägga en avloppsanläggning på Megrundet. Dock blir kostnaderna för utbyggnad av ett kommunalt VA-nät höga och föreliggande förhållanden, dvs. att området i stort sett är utbyggt och att utbyggnad av ett kommunalt avloppsnät skulle innebära stora investeringskostnaderna, görs bedömningen att det inte är rimligt att bygga ut kommunalt avlopp. Området är planerat för småskaliga fritidshus och bekräftar i huvudsak befintlig användning. Därtill finns i dag redan ett antal nya avloppsanläggningar som är godkända på Megrundet. Det innebär att bebyggelsen även fortsättningsvis kommer att ha enskilda vatten- och avloppslösningar, vilket i sin tur bekräftas av att byggrätten har begränsats kraftig särskilt på de mindre tomterna för att motverka permanentboende. För att ytterligare stärka skyddet av vattenkvaliteten tas en obebyggd tomtplats bort i detaljplanen på nordvästra sidan av Megrundet.

Kommunen kommer framöver att ställa krav på hög skydds nivå för nya mindre avloppsanläggningar i området. Vidare planerar UMEVA att flytta det nuvarande utloppet (ligger strax söder om Megrundet men utanför planområdet) från reningsverket i Hörnefors ca 1200 meter österut vilket som kommer att ge stora positiva effekter för vattenkvaliteten och övergödningsproblematiken vid Megrundet. Med dessa åtgärder bedömer vi att vattenkvaliteten i området kommer att påverkas till det bättre.

Sammantaget anser kommunen att det är inte är en proportionerlig åtgärd att kräva kommunalt avlopp för planområdet när det i huvudsak redan är utbyggt och detaljplanen avser främst att bekräfta den småskaliga fritidshuskaraktären och befintliga tomtplatser. Med stöd av resonemanget ovan bedömer kommunen inte heller att det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön är nödvändigt att ordna avlopp i ett större sammanhang för bebyggelse inom planområdet.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Planförslaget med syfte att reglera befintlig bebyggelse, säkerställa friluftsbad samt pröva lägen för enstaka ny bebyggelse bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

**Umeå Energi AB**

Inget att erinra mot planförslaget.

**Björn och Margareta Zimdahl (Hörneå 8:858)**

Förslaget om att begränsa byggnadsarean till max 10 procent av fastighetsarean känns som ett missriktat försök att hindra de fastigheter som fortfarande inte hunnit bygga färdigt på sina tomter. Åtgärden är orättvis, eftersom flera fastigheter redan är bebyggda med omkring 80-100 kvm.

I planen saknas argument för att 10 procent av fastighetsarean skulle vara relevant för byggrätten för en tomt på 397 kvm. Varför väljs just 10 procent som begränsning. Ingenstans i underlaget framgår det varför just detta jämna tal har valts och nästan blivit heligt. Är det för att det är en jämn siffra som är skälet? Eller vad är det som motiverar 10 procent? Kunde förslaget lika gärna ha varit 12 procent eller 13 procent? Det talades under 2009 om att man diskuterat siffran 20 procent. Detta får en att misstänka att endast jämna tiotal varit aktuella.

Vi begär att få utökad bygg rätt i förhållande till kommunens förslag: Tillåten byggnadsyta ska få vara högst 15 procent av fastighetsarean.

*Alternativ 1 till huvudyrkandet:*

Tillåten byggnadsyta får vara högst 10 procent av fastighetsarean men det är alltid tillåtet att bygga upp till 60 kvm oavsett tomtstorlek.

*Alternativ 2 till huvudyrkandet:*

Vi ges egen bygg rätt om 60 kvm beträffande vår fastighet som är den minsta (397 kvm). Huvudyrkande och Alternativ 1 är generella regler som är oberoende av särskilda fastighetsbeteckningar.

Vi yrkar också att tillåten bygghöjd ska vara högst 3,7 meter.

Vi anser att föreslagen förändring medför obetydliga konsekvenser. Den försämrar inte allmänhetens tillträde till Megrundet. Att begränsa byggandet på de få fastigheter som ännu inte är bebyggda måste vara av underordnat intresse.

**Kommentar:**

Bebyggelsen på Megrundet är småskalig och av fritidshuskaraktär. Kommunen bedömer att en permanentning av boendet, med utökning av byggrätten, skulle innebära problem både vad gäller att klara vatten- och avloppsfrågorna och övrig kommunal service. Även om bebyggelsen är relativt sentida så utgör bebyggelsen med sin småskaliga karaktär en kulturmiljö med typiska drag för fritidsbebyggelse som under mitten av 1900-talet.

Ett tungt skäl för att begränsa byggätterna är att en gemensam VA-lösning för området är kostsam och inte proportionerlig mot den nytta som den skulle göra. Se även Länsstyrelsens yttrande. Kommunen gör utifrån föreliggande förhållanden, dvs. där området i stort sett är utbyggt och där utbyggnad av ett kommunalt VA-nät skulle innebära stora investeringskostnaderna, bedömningen att det i dagsläget inte är aktuellt att bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Det innebär att bebyggelsen även fortsättningsvis kommer att ha enskilda VA-lösningar, vilket i sin tur innebär att byggrätten måste begränsas kraftig särskilt på de mindre tomterna.

**Olle Lundqvist (Hörneå 8:849)**

Ägare till tomt 8:849 och område N<sub>2</sub> Kaj och ramp för sjösättning. Min far byggde kajen 1963 för fiske. Han fick bidrag till kajbygget av Västerbottens hushållningssällskap. Efter min fars död 1971 har jag nyttjat platsen för fiske i 30 år. Jag ska starta fiskeverksamhet igen och kajen kommer att användas för sitt rätta ändamål igen.

**Kommentar:**

Detaljplanen hindrar inte den tänkta användningen av kajen. Hur de fastighetsrättsliga förhållandena ser ut vad gäller avtal mellan fastighetsägaren kommunen och ägaren till kajen är inte en detaljplanefråga utan får utredas i särskild ordning.

**Peter Hammarstedt och Jenny Karlsson (Hörnå 8:847)**

Vi motsätter oss en takhöjd på 3 meter och anser att takhöjden borde vara 3,5 meter till takfot när det redan finns stugor på Megrundet som har detta. För oss som har barn och som planlägger att skaffa fler barn så måste vi ju få bygga på höjden för att kunna bo kvar där nere. Tomten har varit i familjens ägo i 4 generationer. Jag vill inte behöva sälja detta arvegods på grund av att vi inte kan få bygga ett värdigt boende som passar en flerbarnsfamilj.

Vi motsätter oss också den föreslagna grillplatsen längst ut på sydudden, eftersom det mestadels är sydliga vindar så röken kommer att bli ett irritationsmoment för Megrundets fastighetsägare. Vi som bor här nere vill ha lugn och ro, en grillplats medför även oönskade onyktra nattliga besökare. Vi ha haft problem med skadegörelse tidigare på grund av grillplats.

**Kommentar:**

Beträffande begränsningar i byggrätten, se kommentarer ovan till Björn och Margareta Zimdahl.

Högsta byggnadshöjd, som i planen angetts till 3,0 meter, ska beräknas från markens medelnivå vid huset och i normalfallet upp till skärningen med byggnadens tak (dvs. till takfoten). Byggnadshöjden har begränsats för att nya byggnader ska anpassas till områdets småskaliga bebyggelse.

Anläggandet av eventuell grillplats regleras inte av detaljplanen. Planillustrationen är inte styrande. Det är huvudmannen för allmän plats, dvs. kommunen som i första hand har att ta ställning till vilka anordningar ska kunna utföras inom "naturområdet". För anläggandet av grillplats krävs dispens från strandskyddsbestämmelserna.

**Niklas Granholm och Sara Johnson (Hörneå 8:857)**

Vi motsätter vi oss att byggrätten begränsas till tio procent. Vid prövningen av frågan om att detaljplanelägga ett område och t.ex. detaljreglera byggrätter ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Skälig hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Vid avvägningen ska även beaktas den s.k. proportionalitetsprincipen.

Inskränkningen till 10 procent av tomtytan strider det mot de mindre fastigheternas intressen av att kunna använda sina tomter för åtminstone fritidshusändamål. De enskildas intressen av att kunna utnyttja sin äganderätt är starkare än kommunens argument som man bär fram att man vill ha en "måttlig bebyggelse". Detta är i sig inget argument som är hållbart då det inte stödjer sig i eller grundar sig på några andra erkända argument som miljömässiga värden, estetiska värden eller av hänsyn till friluftslivet.

För de allra minsta fastigheterna kommer byggandet att bli ointressant, även för fritidshusändamål. En död hand läggs över fastigheterna av minsta storlek då kompletteringsbyggnader + bostadsbyggnader ej får överskrida 40 kvm. Byggrätten ska inte regleras enbart av tomtstorlek. Kommunen kan nå målet om fritidshusbebyggelse även med mindre inskränkningar i äganderätten. T.ex. en största byggyta om 150 kvm men inte mer än 1/3 av tomten (då får de mindre fastigheterna bygga ca 130 kvm).

Kommunen har inte anpassat detaljplanens detaljeringsgrad när det gäller byggrätter till olika behov och planeringsförutsättningar i det enskilda fallet.

**Kommentar:**

Beträffande begränsningen av byggrätt, se kommentar ovan till skrivelse från Björn och Margareta Zimdahl.

**Magnus Engman**

Se till att det går att köra bil till badplats omklädningen för att lämna handikappade och äldre och även windsurfing/havskajaks utrustning.

- Ta bort sjögräs som håller på att ta över badviken inre del.
- Bygg en enkel vedbastu vid havsbadet. Bilda förening för det t.ex.
- Att hela vägen ända ut till udden blir en kommunväg igen.
- Möjliggör att man kan köra ner sin lilla båt och lossa den på båtrampen.
- Anlägg allmänna bryggor alt bilda en bryggförening som gör att man kan få igång mer aktivt båtfriluftsliv och enklare spöfiske för barn och vuxna.
- Grillplats längst ute på udden och stig dit. Anlägg grillplats vid Megrundets badplats.
- Anlägg sopsortering närmare bostäderna ute på megrundet där soporna kommer ifrån.
- På vintern kan man dra skidspår längs stranden från Megrundetsbadets parkering och ansluta till Gråbolandets skidspår. Vacker åkning längs havet.

**Kommentar:**

I skrivelsen föreslå ett antal åtgärder inom planområdet för besökare och närboende. Detta regleras inte i detaljplanen. För åtgärder som berör allmän

plats, Natur, får förslagen tas upp med berörd part, kommunen eller vägförening. I planarbetet har det inte bedömts lämpligt att ha en kommunal väg ända ner till udden, utan besökanden får promenera ner till udden. Enligt planbestämmelserna ska vägen från badplatsen och ner till udden utgöras av en gemensamhetsanläggning. Det innebär att de som har rättigheter att använda kaj respektive ramp kommer att ha rätt att nyttja vägen ner till dessa anordningar.

### **Andreas Andersson (Hörneå 8:850)**

(skrivelsen är undertecknad Stefan Andersson. Fullmakt är inte bifogad skrivelsen)

Härmed vill jag lämna in en preliminär överklagan på den föreslagna detaljplanen för Megrundet Hörneå 8:850. De föreslagna byggnadsrestriktioner kommer att missgynna mig som fastighetsägare. Jag som fastighetsägare har inget intresse av några restriktioner som kan orsaka mig besvär både levnadsmässigt och ekonomiskt i framtiden. Jag begär att man ska följa översiktsplanen och Boverkets riktlinjer som finns utformade för fritidshus i Sverige.

Jag vill även framföra ett önskemål om att flytta gästparkeringen längre upp mot Åkervägen. Detta skulle innebära att marken mellan första fastigheten och badplatsen finns möjlighet för fler fastigheter än planerat.

#### **Kommentar:**

Kommunen har planmonopol och således rätt att planera användningen av mark och vatten. I nuvarande Kustplan eller den kommande Kustplanen finns inget som motsäger den detaljplan som föreligger. Beträffande föreslagna regleringar av byggrätten se kommentar ovan till Björn och Margareta Zimdahl.

Kommunen bedömer att det inte är aktuellt med hänsyn till strandskyddet att lägga ut ytterligare tomtplatser norr om badplatsen upp mot Åkerväg.

### **Larry Fredriksson (Hörneå 8:842)**

Det finns ingen grund att särbehandla Megrundet med någon byggnadsytbegränsning på 10 % av tomtyta. Jag anser att 150 m<sup>2</sup> per tomt regeln ska gälla. Huvuddelen av tomtarna har redan med råge passerat detta "10% förslag" så jag ser det som rent infantilt samt en riktad särbehandling mot Megrundets fastighetsägare att nu i efterhand införa någon som helst byggnadsytbegränsning utöver vad som gäller för övriga motsvarande detaljplanerade områden.

Motsätter mig också den föreslagna grillplatsen längst ut på syd udden (men det blir bra med en gångvägen ut) och detta för att det mestadels är sydliga vindar så röken kommer att bli ett irritations moment för Megrundets fastighetsägare.

#### **Kommentar:**

Beträffande begränsningar i byggrätten, se kommentarer ovan till Björn och Margareta Zimdahl.

Beträffande grillplatsen se kommentar ovan till Peter Hammarstedt och Jenny Karlsson.

**Tommie Grubbström (Hörneå 8:856)**

Min tomt har en markyta på 408 kvm. Med den föreslagna begränsningen på en byggyta med 10 % av tomtytan, innebär det att om jag vill bygga på tomten så får byggytan inte överstiga 40,8 kvm.

De flesta byggnader som redan finns inom området överskrider redan dessa tänkta begränsningar. Det uppstår en väldig orättvisa mot de fåtal som ännu ej har uppfört någon byggnad. Om jag en dag vill sälja min obebyggda tomt, så blir det svårt. Intresse för denna tomt med dessa ytbegränsningar omöjliggör intresse från ev. spekulanter, då man på den byggytan inte kan uppföra byggnader som tillgodoser någons önskemål.

**Kommentar:**

Beträffande begränsningar i byggrätten, se kommentarer ovan till Björn och Margareta Zimdahl.

**Karin Sandén (Hörneå 8:844)**

Jag motsätter mig att den föreslagna grillplatsen längst ut på udden inte blir av. Tidigare fanns det en s.k. grillplats vid parkeringen, som enbart används av ungdomar. När det flesta lämnade platsen, lämnade de även kvar sina matrester, flaskor mm. Vem fick städa upp efter dem? Jo, det var vi stugägare. Vem kommer att städa upp efter de som utnyttjar den ev. grillplatsen och som inte tar med sig sina sopor därifrån? Ringer vi till kommunen då?

**Kommentar:**

Beträffande grillplatsen se; kommentar ovan till Peter Hammarstedt och Jenny Karlsson.

**Sammantaget:**

Detaljplanen revideras avseende en obebyggd tomtplats tas bort i detaljplanen på nordvästra sidan av Megrundet.

**Kvarstående synpunkter**

Björn och Margareta Zimdahl (Hörneå 8:858)

Peter Hammarstedt och Jenny Karlsson (Hörneå 8:847)

Niklas Granholm och Sara Johnson (Hörneå 8:857)


Andreas Andersson (Hörneå 8:850)

Larry Fredriksson (Hörneå 8:842)

Tommie Grubbström (Hörneå 8:856)

Umeå kommun mars 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg  
Planchef



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-27

Detaljplan för **MEGRUNDET**, Hörneå 8:850 m fl, Hörnefors, Umeå kommun, Västerbottens län

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

*Genomförandetid*

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

*Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att reglera befintlig bebyggelse och säkerställa befintligt friluftsbad. Planen ska dessutom pröva lägen för enstaka ny bebyggelse.

Planen innebär att en avstyckad, obebyggd enskild fastighet utläggs för bostadsändamål. Dessutom planläggs ett mindre område mellan två befintliga tomtplatser för bostadsändamål.

Den gemensamma vägen bör inrättas som gemensamhetsanläggning. För att säkerställa allmänhetens rätt till gångtrafik på vägen och ut på udden bör ett servitut tillskapas för detta ändamål. Den del av vägen fram till parkeringen på området N<sub>1</sub> friluftsbad ska även vara tillgänglig för biltrafik.

Gemensamhetsanläggning bör även bildas för kaj och rampområden som i planen markerats med N<sub>2</sub>.

Allmänna underjordiska ledningar i vägen skall säkerställas med ledningsrätt. Rätten att anlägga och bibehålla bryggor inom område WB<sub>1</sub> bör säkerställas med servitut för de härskande fastigheterna, alternativt ordnas som en gemensamhetsanläggning.

Planen skapar möjlighet att stycka av område för pumpstation i planområdets nordvästra del E<sub>1</sub>, och ett område för teknisk anläggning, transformatorstation E<sub>2</sub>.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m.*

Behovet av kompletterande grundundersökning får klargöras i samband med bygganmälan.

---

*Teknisk försörjning*

Fastigheterna har idag enskilda lösningar för VA, se vidare i planbeskrivningen. Gemensam sophantering finns norr om bostadsfastigheterna.

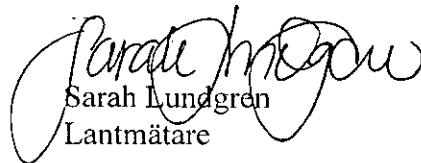
*Trafik och parkering*

Utfart för de boende sker direkt mot Megrundsvägen. Parkering för de boende ordnas inom den egna fastigheten. En parkering finns vid badet för besökare dit. Om parkeringen behöver utökas krävs dispens från strandskyddet.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Byggnadsnämnden svarar för planläggningskostnaderna. Plankostnaderna skall täckas genom att planavgift tas ut i samband med bygglov.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010,  
reviderad mars 2011



Sarah Lundgren  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 08-27

Detaljplan för **HÖRNEÅ 8:850 m.fl (MEGRUNDET)** inom Hörnefors, Umeå kommun, Västerbottens län.

---

Samråd har hållits under tiden 2009-12-14 – 2010-01-24 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP), Umeå Energi AB, UMEVA, Västerbottens museum och berörda sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna. Samrådshandlingarna har varit utställda i stadshuset och på kommunkontoret i Hörnefors.

Samrådsmöte har hållits i Hörnefors 2010-01-18.

### Länsstyrelsen

#### Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

### Strandskydd

Länsstyrelsen är beredd att på kommunens begäran upphäva strandskyddet inom kvartersmark med beteckning B på plankartan. Inom övriga områden gäller det generella strandskyddet enligt Miljöbalken kap 7 §14. En uttalad intention i planförslaget är att "allmänheten ska kunna ta sig runt hela Megrundet till fots och ta del av den natur- och kulturmiljö som finns" (sidan 5 i planbeskrivningen) samt "Planförslaget möjliggör att allmänheten obehindrat ska kunna ta sig runt Megrundet" (sidan 6 d:o). Länsstyrelsen anser inte att planförslaget medger detta då den västra sidan av Megrundet, i vattenområdet, tillåter "bryggor och badplatser för intilliggande fastigheter". I och med denna bestämmelse, som medger en privatisering av vattenområdet, finns det fog för att den smala markremsan (ca 10-15 meter) mellan stranden och fastighetsgränserna privatiseras och därigenom omöjliggör en gångpassage.

Länsstyrelsen anser istället att enskilda bryggplatser ska samordnas till gemensamma båtplatser/småbåtshamnar. Länsstyrelsen rekommenderar att planförslaget istället innehåller en planbestämmelse om att fastighetsgräns mot strandområdet ska innehålla staket i syfte att försvåra en privatisering av strandområdet. Därigenom möjliggör man den intention som planförslaget har om den allemansrättsliga åtkomsten runt hela Megrundet.

För att allmän åtkomst inte ska sättas ur spel för friluftsbadet ska planförslaget innehålla en bestämmelse om att badet inte får inhägnas.

Länsstyrelsen vill erinra om att anläggning av pirar, bryggor, småbåtshamnar och andra arbeten som sker i vatten är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet som provas av länsstyrelsen eller Miljödomstolen.

## Övriga synpunkter

### VA

I behovsbedömningen som föregick planförslaget nämndes det att en avloppsutredning ska utföras för att säkerställa badvattenkvaliteten. Länsstyrelsen samtyckte med denna skrivning. I samrådshandlingarna är det inte omnämnt om någon avloppsutredning. Länsstyrelsen förutsätter att utställningshandlingen kompletteras.

I planförslaget är det nämnt att planen ämnar bidra till att på sikt få till stånd en gemensam lösning för vatten och avlopp. Planhandlingarna saknar dock en beskrivning på hur detta kan ske.

### Natur

Om gallring ska ske av skogsområdena, särskilt i den nordöstra delen, ska denna ske mycket varsamt för att värdefulla naturvärden inte ska gå förlorade. Det kan nämnas att Umeå kommuns egen naturinventering nämner som rekommendation att röjning ej bör ske i lövskogar.

## Kommentar:

### Strandskydd

Beskrivningen av rådande förhållanden vad gäller strändernas åtkomst kan nyanseras i planbeskrivningen. Befintliga bryggor och båtplatser finns utmed Ögerbodfjärden inom delar av utlagda WB<sub>1</sub>-områden, vilket innebär att planförslaget syftar till att nya bryggor och båtplatser lokaliseras till strandområden som redan nyttjas för detta ändamål. För att minska risken att strandområdet privatiseras kan strandskyddet behållas även inom WB<sub>1</sub>-områden, vilket innebär att strandskyddsdispens får sökas vid etablering av nya brygg- och båtplatser. Kommunen får därmed möjlighet att styra placering och utformning av brygg- och båtplatserna. WB<sub>1</sub>-området på västra stranden av Ögerbodfjärden föreslås minskas i söder och WB<sub>1</sub>-området på östra stranden av Ögerbodfjärden föreslås minskas i norra delen (se även yttrande från Samhällsbyggnadskontoret).

Länsstyrelsen föreslår att planbestämmelse ska införas att staket ska finnas i fastighetsgräns mot strandområdet. Kontoret menar att en sådan bestämmelse är en klar avvikelse från området karraktär och skulle bidra till att området upplevas än mer privatiserad. Enligt kommunens mening är en sådan bestämmelse inte heller förenligt med plan- och bygglagens bestämmelser i 5 kap. 7 § beträffande vad som får regleras i detaljplan. Stängsel enligt punkt 7 i denna paragraf avser åtgärd ur trafiksäkerhetssynpunkt, vilket inte är tillämpligt i det aktuella fallet.

Det är inte heller möjligt att införa bestämmelse på kvartersmark om att friluftsbadet inte får inhägnas. Men eftersom strandskyddsbestämmelserna bibehålls för friluftsbadet, så är detta säkerställt genom miljöbalkens bestämmelser.

Plankartan kompletteras med upplysningstext om krav på strandskyddsdispens för vissa åtgärder inom de områden där strandskyddet inte upphävs. Även upplysningstext om att åtgärder inom vattenområde (vattenverksamhet) kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 11 kap. miljöbalken införs på plankartan.

VA

Efter samrådet har en enklare VA-utredning gjorts. Den visar på en relativt hög kostnad, cirka 200 000 kronor/fastighet för utbyggnad av pumpstation och uppsamlingsledningar inom området. Eftersom området i stort sett är färdigutbyggt och då cirka 7 av fastigheterna har nya avlopp, så bedömer kommunen att utifrån den höga investeringskostnaden kontra kapaciteten hos befintlig recepiënt, så är det i dagsläget inte aktuellt att bilda ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Natur

Huvuddelen av strandområdet omfattas av generella strandskyddsbestämmelser, vilket innebär att för gallringsåtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter krävs strandskyddsdispens. Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om kommunens syn på gallringsåtgärder enligt naturinventeringen.

**Kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott (NP)**

Planförslaget är i huvudsak i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen för Hörnefors.

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka detaljplaneförslaget.

**Kommentar:**

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

**Samhällsbyggnadskontoret, miljö- och hälsoskydd**

WB<sub>1</sub>- området bör begränsas till att inte omfatta stranden utanför de två fastigheterna som ligger längst norrut. Det är mycket grunt på den platsen och naturstrandskaraktären bör behållas.

I samband med Hörnefors framtida tillväxt bör behovet av gemensamma hamnanläggningar ses över, framförallt vid planering av större bebyggelseområden. Det kan vara svårt att finna hamnmöjligheter utmed landhöjningskusten och i områden som domineras av sandbottnar. Som ett led i arbetet med ny kustplan kan Megrundsområdet medge möjligheter till utveckling av gemensamma båtanläggningar.

**Kommentar:**

Plankartan revideras så att WB<sub>1</sub>-området inte omfattar stranden utanför de två nordligaste fastigheterna.

Hörnefors är relativt väl tillgodosett med gemensamma båtanläggningar. Bland annat på Hamnskär finns en större sådan som kan byggas ut.

**Samhällsbyggnadskontoret, gator och trafik**

Vägen fram till den anordnade parkeringsplatsen vid det befintliga friluftsbadet i planområdets östra del bör även kunna användas av besökare som kommer med bil och cykel i stället för enbart gående.

**Kommentar:**

Planbestämmelsen y (mark ska vara tillgänglig för biltrafik) införs på plankartan mellan lokalgatan och den anordnade parkeringsplatsen på N<sub>1</sub> Friluftsbad.

**Hörnefors kommunedel**

Det är angeläget att utveckla friluftsbadet på ett gynnsamt sätt såsom beskrivs i samrådshandlingen, dvs att genom dispens från strandskyddet hos kommunen kan faciliteterna utökas och förbättras.

En utökning av parkeringsplatsen, yta för cykelparkering i nära anslutning till badet och att skapa en mer inbjudande entré är betydelsefullt för ett attraktivt bad.

Tillgängligheten till badet måste säkerställas så att vägen är tillgänglig för allmänheten fram till parkeringsplats och fram till badplatsen för i- och urlastning. Dessutom viktigt att tillgängligheten för funktionshindrade är säkerställd fram till badplatsen. En utökning av parkeringsplatsen är nödvändig.

Det ses med fördel att det möjliggörs att kunna göra en gångväg från parkering direkt ned på gräsytan vid badet. Angeläget att yta för cykelparkering kan skapas där nuvarande stenblock finns placerade.

**Kommentar:**

Planen utgör inget hinder för att anlägga parkeringsplats samt cykelparkering på område för friluftsbad N<sub>1</sub>, dock krävs strandskyddsdispens. För synpunkt avseende tillgänglighet för allmänhet att nå parkeringsplats, se kommentar till samhällsbyggnadskontoret ovan.

Friluftsbadets tomtmark ska enligt 3 kap. 15 § plan- och bygglagen, där det är möjligt med hänsyn till terräng och förhållandena i övrigt, kunna användas av personer med nedsatt rörlighet. Hur tomtmarken ska utformas mer i detalj regleras inte genom detaljplanebestämmelser.

**Umeå Energi AB**

På bifogad kartsnitt är markerat ett E-område (10x10m) för en framtida transformatorstation. I övrigt finns inget att erinra.

**Kommentar:**

Ett område för teknisk anläggning, transformatorstation (E<sub>2</sub>) införs på plankartan i enlighet med yttrandet.

**Västerbottens Museum**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Sammanfattningsvis anser museet att planförslaget är väl genomarbetat och delar slutsatsen att förslaget "bedöms som skonsamt ur miljö- och hushållningssynpunkt, förutsatt att en noggrann detaljprojektering sker med hänsyn till kulturmiljö och med de utformningskrav som gäller."

**Kommentar:**

Yttrande föranleder ingen ändring av planförslaget.

**Megrundets vägförening genom Larry Fredriksson samt fastighetsägare Karin Sanden, Håkan Karlsson m.fl**

1. Byggytans proportionalitetstal bör höjas till minst 15% (helst 33% som är gängse norm) av tomt (max 150 m<sup>2</sup>), samt att byggnadshöjden höjs till 4 meter då den höjden samt byggytan bättre harmoniserar med ursprunglig fiskarbyggelse på Megrundet.
2. I detaljplanen ska det finnas en långsiktig plan för avloppshantering, detta med bakgrund av att befintliga trekammarbrunnar inte renar från kväve och fosfor m.m. vilket kraftigt påskyndar igenväxning av viken på västra sidan. Även badplatsens vattenkvalitet ska tas under beaktande.
3. En utökad badgästparkeringen förläggs till område innan grusad del Megrundsvägen tar vid (karta bifogad yttrandet).
4. Nuvarande badgästparkering bör användas till uppställningsplats för soptunnor. Umeva bör förlägga en anslutningsavloppsbrunn för åretom/-fritidshus för Megrundet där och eventuell handikapparkering.
5. Skrivningen tas bort om att kommunen ska restaurera upp befintlig betongkaj (N<sub>2</sub>) som ligger på östra sidan nästan längst ut för användning/-angöring av turisttrafik och utomstående båtar. Denna betongkaj tillhör fastighet 8:849 och om den ska renoveras så anser vi att det ska göras/bekostas och användas av fastighetsägare på Megrundet. Det gäller även för sjösättningsrampen på västra sidan. Vi befarar att om renoveringarna av kaj och sjösättningsplats bekostas av kommunen så kommer väldigt många icke boende på Megrundet att använda dessa med all trafik och parkeringsproblem det genererar.

**Kommentar:**

Bebyggelsen på Megrundet är småskalig och av fritidshuskaraktär. Kommunen bedömer att en permanentning av boendet, med utökning av bygggrätten, skulle innebära problem både vad gäller att klara vatten- och avloppsfrågorna och övrig kommunal service. Även om bebyggelsen är relativt sentida så utgör bebyggelsen med sin småskaliga karaktär en kulturmiljö med typiska drag för fritidsbebyggelse som etablerades under mitten av 1900-talet.

**Anita Fredriksson**

Instämmer i ovanstående yttrande punkterna 1,2,5.

**Kommentar:**

Se kommentarer ovan.

**Niklas Granholm och Sara Johnson (Hörneå 8:857), Lennart och Karin Johnson (Hörneå 8:862)**

Som ägare av fastigheterna Hörneå 8:857 och 8:862 vill vi lämna följande kompletterande synpunkter utöver de invändningar vi rest mot detaljplanen tillsammans med styrelsen för Megrundets vägförening.

Som fastighetsägare och sakägare motsätter vi oss att byggrätterna begränsas till tio procent av tomtens area. Kommunen har inte anpassat detaljplanens detaljeringsgrad när det gäller byggrätter till olika behov och planeringsförutsättningar i det enskilda fallet.

För de allra minsta fastigheterna kommer byggandet att bli ointressant, även för fritidshusändamål. Byggrätten ska inte regleras enbart av tomtstorlek. Kommunen kan nå målet om fritidshusbebyggelse även med mindre inskränkningar i äganderätten (och det är ju vad proportionalitetsprincipen handlar om – inte mer ingripande än vad som behövs). T.ex. en största byggyta om 150 kvm, men inte mer än 1/3 av tomten.

**Kommentar:**

Beträffande begränsningen av byggrätt, se kommentar ovan till skrivelse från Megrundets vägförening.

**Mathias och Johanna Uhrner (Hörneå 8:736)**

Föreslår faciliteter såsom grillplats på sydspetsen och tillgänglighet runt Megrundet genom gångstråk typ "Hälsans stig", som även anpassas för funktionshindrade och rullstolsburna.

Är det möjligt att angöra och vända med bil och båttrailer vid området för kaj och ramp (N<sub>2</sub>)? Ska detta område vara tillgängligt för allmänheten trots gemensamhetsanläggning?

Det är viktigt att gallring av skogspartiet i nordöst blir av. Vill även att skogspartiet på nordvästra sidan gallras för att öka attraktiviteten.

En brygga bör anläggas i anslutning till stenpiren vid friluftsbadet och själva badet borde få underhåll. En sandstrand utefter hela havsviken från badet i Megrundet till badet på Gråboland skulle innebära en fantastisk facilitet för området.

Detaljplanen godkänner befintliga bryggor och medger en utökning. Marken som tas i anspråk (WB<sub>1</sub>) tillhör kommunen, här förutsätts att bryggorna kan nyttjas av allmänheten och att samtliga invånare i Hörnefors med båt kan angöra bryggorna.

Ökad biltrafik till Megrundet medför ökad användning av Skogsvägen och dess förlängning. Speciellt avsnittet utanför vår fastighet är inte anpassat för omfattande biltrafik. Vägavsnitten måste förses med farthinder. En bilparkering kan tillskapas i Skogsvägens förlängning, där vägen grenar sig mot Megrundet/Gråbolandet.

Gemensamma vägen på Megrundet tillrättas som gemensamhetsanläggning, servitut skapas för att säkerställa allmänhetens rätt till gångtrafik på vägen och ut mot udden. Allmänheten har väl rätt att nyttja vägen för biltrafik?

Vi ifrågasätter huruvida planförslaget möjliggör att allmänheten ska kunna ta sig runt Megrundet. Förslaget innebär endast att vägen går att ta i anspråk, fram och tillbaka.

#### **Kommentar:**

I skrivelsen föreslås olika anordningar inom allmän plats, Natur. Marken avses även fortsättningsvis vara naturmark. Mindre anordningar för friluftslivet kan, om ekonomiska förutsättningar finns, uppföras. Vissa åtgärder kan komma att kräva strandskyddsdispens, men sådan bedöms kunna meddelas om de inte hindrar allmänheten från att nyttja stränderna.

Beträffande allmänhets rätt att nyttja vägen på Megrundet ska planbestämmelsen y (mark ska vara tillgänglig för biltrafik) införas på plankartan mellan lokalgatan och den anordnade parkeringsplatsen på N<sub>1</sub> Friluftsbad. Vägen ska utgöras av en gemensamhetsanläggning. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen ska andelstal anges för de fastigheter som ingår i anläggningen. En av de fastigheter som ingår utgörs av tomten betecknad med N<sub>2</sub>, kvartersmark för kaj och ramp, dvs. de som har rätt att nyttja denna fastighet kommer också att ha rätt att nyttja vägen. Vändplats finns inlagd i planen.

Planförslaget innebär i första hand att reglera befintliga förhållanden och säkerställa befintligt friluftsbad. Planen medger utbyggnad av ytterligare cirka 3 tomtplatser. Detaljplanen bedöms endast innebära en marginell ökning av biltrafiken på Skogsvägen.

Planförslaget säkrar allmänhetens möjlighet att ta sig runt Megrundet genom att strandskyddet behålls för marken längs stranden, att stranden huvudsakligen läggs ut som allmän platsmark (Natur) samt att en planbestämmelse anges för den kvartersmark som ligger vid stranden (N<sub>2</sub>) om att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Stranden runt Megrundet är idag framkomlig, dock utan anlagda stigar. Avsikten med planen är att dagens karaktär av naturmark ska bevaras.

**Björn och Margareta Zimdahl (Hörneå 8:858)**

Förslaget om att begränsa byggnadsarean till max 10 procent av fastighetsarean är orimligt. Det blir en oförsvarligt stor ändring av nuvarande regler. Eftersom de flesta tomter redan är bebyggda mycket mer skulle denna nya regel antagligen endast bli tillämplig på de ytterst få som ännu inte är bebyggda.

Vi föreslår att begränsningen ska höjas till 15 procent eller högre. Som en konsekvens av detta anser vi också att byggnadshöjden bör tillåtas bli 4 m.

Om kommunen vidhåller sitt förslag om 10 procent enligt ovan föreslår vi att ett undantag införs för vår fastighet, som är på 397 kvm, så att vi får möjlighet att bygga ett fritidshus som ger möjlighet till ett någorlunda bekvämt boende.

Vi anser att det är viktigt att bevara karaktären från den ursprungliga bebyggelsen på Megrundet där fisket var en viktig inkomstkälla.

Avloppshanteringen måste få en uttalad och hög prioritet i planen. Det bör snarast utarbetas en handlingsplan som utmynnar i ett konkret förslag där kommunen tar sitt ansvar för miljön i enlighet med dagens regler och riktlinjer.

**Kommentar:**

Kommunen har tillsammans med UMEVA tagit fram en VA-utredning som visar på att kostnaderna för utbyggnad av ett kommunalt VA-nät skulle bli höga, se kommentar till länsstyrelsens yttrande. Kommunen gör utifrån föreliggande förhållanden, där området i stort sett är utbyggt och de stora investeringskostnaderna, bedömningen att det i dagsläget inte är aktuellt att bygga ut kommunalt vatten och avlopp.

Med hänsyn till områdets karaktär och de enskilda VA-lösningarna så vidhåller kommunen att byggrätten inte bör utökas ytterligare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010

Detaljplanering



Tomas Strömberg  
Planchef

## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-27

Detaljplan för **MEGRUNDET**, Hörneå 8:850 m fl, Hörnefors, Umeå kommun  
Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att reglera befintlig bebyggelse och säkerställa befintligt friluftsbad. Planen ska dessutom pröva lägen för enstaka ny bebyggelse. Efter länsstyrelsens synpunkter i samband med utställningen av planförslaget har en planerad ny tomtplats utgått. Planen innebär att en avstyckad, obebyggd enskild fastighet utläggs för bostadsändamål. Dessutom planläggs ett mindre område mellan två befintliga tomtplatser för bostadsändamål.

Befintlig naturmark och gångstråk säkerställs som allmän platsmark. Dessutom regleras vattenområdena.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Detaljplaneområdet berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Bottenviken vid Hörneforsområdet utgör vattenförekomst enligt Vattendirektivet och tillhör distrikt Bottenhavet. Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken är för vattenkvaliteten:

- **Ekologisk status:** vattnet vid Megrundet har idag måttlig ekologisk status, kvalitetskravet är god ekologisk status till 2021.
- **Kemisk status (exklusive kvicksilver):** vattnet uppnås idag inte god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus år 2015, undantaget kadmium och kadmiumföreningar med undantag i form av tidsfrist fram till 2021.

Detaljplanen ger möjlighet till begränsad nyetablering och den bedöms inte medföra någon märkbar försämring av den ekologisk statusen. Förbättrings-åtgärder kan ske utanför detaljplaneområdet. Omlokalisering av utsläppspunkt för Hörnefors avloppsreningsverk 2010/2011 kommer att påverka föroreningssituationen i vattnet positivt.

Det finns även risk att kvalitetskraven god kemisk status inte uppnås till 2015. Här medför detaljplanen ingen ytterligare belastning och påverkar inte möjligheterna att miljökvalitetsnormen ska kunna uppnås.

Se vidare avsnitt *Förutsättningar och förändringar, konsekvenser av planens genomförande*.

### **PLANDATA**

Planområdet ligger i södra delen av Hörnefors samhälle, ca 3 mil sydväst om Umeå tätort. Området består av en ca 100 meter bred och 700 meter långsträckt halvö, Megrundet, som löper ut i Bottenhavet. Planområdet avgränsas åt nordväst och norr mot den befintliga bebyggelsen i Hörnefors, åt öster och söder av Österfjärden och åt väster av Ögerbodfjärden.

Planområdet omfattar 19 enskilda fastigheter och en större kommunal fastighet. Planområdets areal uppgår till ca 23 ha, varav ca 10 ha utgör vattenområden.

### **MARKÄGOFÖRHÅLLANDE**

De obebyggda områdena i planområdet ägs i huvudsak av Umeå kommun (Hörneå 8:539), tomterna på Megrundet är i enskild ägo.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Detaljplaner**

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

#### **Översiktliga planer**

För planområdet gäller den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, antagen 1998-05-25. Av översiktsplanens övergripande rekommendationer framgår bl.a. att bostadsbyggandet i Hörnefors ska främjas.

För planområdet finns även en fördjupning av översiktsplanen för Hörnefors samhälle, antagen av Kommunfullmäktige 1999-12-20. Fördjupningen berör i första hand planeringen kring Bottniabanans sträckning genom samhället. Av rekommendationerna kan man dock utläsa att framtida bostadsutbyggnad i första hand ska lokaliseras till områden som ger god tillgänglighet och där attraktiva boendemiljöer kan tillskapas. På den tillhörande plankartan har Megrundet betecknats som befintligt fritidshusområde.

Översiktsplanerna ger inte någon direkt vägledning för det aktuella området, men planförslaget bedöms inte strida mot intentionerna i planerna.

Planområdet ligger inom Ubmeje Tjeälddie samebys gränsbestämda område och omfattar vinterbetesland.

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

När en detaljplan tas fram ska behovet av en miljöbedömning utredas. Om en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 6 kap 11-18 och 22 § miljöbalken.

Som en del av arbetet med denna detaljplan har därför en behovsbedömning upprättats. Detaljplanen har enligt behovsbedömningen inte bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan.

De allmänna konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas istället längre fram i denna planbeskrivning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Planområdets norra del är skogbevuxet (bland- och lövskog), med delvis ganska tät vegetation. På östra sidan av Megrundet finns en öppen yta med sand och gräs. På den sydliga spetsen finns inslag av gles lövskogsvegetation, för övrigt är landskapet mot havet öppet och stenigt. I strandområdena kring Megrundet förekommer ett rikt fågelliv, med bl.a. förekomst av vadare, änder och vitfågel.

Nordvästra delen av planområdet utgörs av ett stort våtmarksområde. Planen omfattar även befintliga bryggor åt väster.

Om gallring behöver ske i skogsområden ska detta ske varsamt för att inte värdfulla naturvärden ska gå förlorade. Det gäller särskilt i den nordöstra delen av planområdet. Inom strandskyddsområdet krävs strandskyddsdispens för gallringsåtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

### Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant med en något högre del utmed vägen på halvöns mitt. Marken består av grovmo med sand, block och inslag av silt. Inga aktuella radonmätningar finns inom området och kompletterande mätningar förutsätts därför ske i samband med byggande.

### Tillgänglighet

Planområdet utgörs till största del av naturmark med bitvis otillgängliga rekreationsområden. Full tillgänglighet på allmän platsmark och friluftsbad för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga blir svårt att tillgodose. Dessa områden ska så långt som möjligt utformas så att de kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

### Strandskydd

Planområdet omfattas av generella strandskyddsbestämmelser enligt miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark med bostadsändamål (B-områden). Kommunen kommer därför i särskild ansökan anhålla hos länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet framhålls följande:

- Område för bostadsändamål (B) inom 100 meter från strandlinjen är till största del belägen på redan ianspråktagen tomtmark.
- Den nytillkommande tomtplatsen utgör en lucktomt.

Berörda områden innehåller inte några speciella naturvärden och någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms ej uppstå. Inga försämringar för friluftslivet bedöms ske, eftersom det redan är ianspråktagen tomtmark. För strandområdet närmast vattnet behålls strandskyddsbestämmelserna och stranden ska vara tillgängligt för allmänheten.

Mindre byggnader som har anknytning till friluftsbadet samt de marina anläggningarna (såsom omklädningshytter, båthus etc.) kan få uppföras inom N-områden genom ansökan om dispens från strandskyddet. De skäl som kan åberopas vid ansökan om dispens från strandskydd är:

- Anläggningar som kan tillkomma inom planen (N<sub>1</sub>-område) är avsedda för det rörliga friluftslivets behov och måste ligga vid vatten.
- Anläggningar som kan tillkomma inom planen för kaj och ramp (N<sub>2</sub>-område) måste ligga vid vatten.

För uppförande av bryggor inom **WB<sub>1</sub>** krävs strandskyddsdispens. De skäl som kan åberopas vid ansökan om dispens från strandskydd är:

- Bryggor är sådana anläggningar som måste ligga vid vatten. Områdena för bryggor och badplats som finns utlagda i planen (**WB<sub>1</sub>**) är till stor del redan ianspråktagen för bryggor.

### Bebyggelseområden

Södra hälften av Megrundet domineras av fritidshusbebyggelse (**B**). Bebyggelsens lokalisering nära övriga Hörnefors och intill Österfjärden gör det attraktivt för åretruntboende. Inom planområdet finns idag 17 st bebyggda tomter varav 10 bostadshus av fritidshuskaraktär. Tomterna varierar i storlek från ca 400 kvm upp till 1500 kvm. En obebyggd, avstyckad enskild fastighet finns inom området.

Planförslaget medför att den nuvarande markanvändningen i huvudsak kan fortsätta. Den idag befintliga måttliga bebyggelsen på Megrundet bedöms som lämplig och den totala byggrätten begränsas därför till en största byggnadsarea på 10 % av fastighetsarean. För befintliga bostadshus, som vid planens lagakraftvinnande har större byggnadsarea, gäller dock befintlig byggnadsarea (se grundkarta). Tomternas storlek varierar, vilket medför att den byggda ytan på tomterna kan komma att variera mellan 40 kvm upp till maximalt 150 kvm. Tomter mindre än 400 kvm får inte avstyckas, undantaget den befintliga tomten längst i söder som inte får styckas (tomtstorlek ska vara <1000 kvm).

Bebyggelsen på Megrundet är småskalig och av fritidshuskaraktär. Befintliga hus är envåningshus och de är utförda huvudsakligen med röd träpanel, vita knutar och sadeltak.



Fotona visar grusvägen i nordsydlig riktning samt två av de befintliga husen på Megrundet.

Vid nybyggnation och vid ombyggnad ska hus utformas så att de ansluter till den historiskt befintliga bebyggelsen, se nedan under Kulturmiljö. Byggnader ska

därför utformas med träfasad och ha sadeltak. Nya byggnader får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter och taklutningen ska vara mellan 22 till 35 grader. Endast källarlösa hus får uppföras. Grundläggning av nya hus ska ske översvämningssäkert. Detta kan ske antingen genom att byggnads-konstruktionen utförs så att den kan motstå översvämning eller genom att grunden säkras i höjd mot höga vattenstånd.

Planen medför att en befintlig tomt kan bebyggas samt att ett markområde mellan fastigheterna 8:846 och 8:851 kan tillföras till någon av dessa fastigheter eller genom delning till respektive fastighet.

### **Kulturmiljö**

Hörnefors har anor från 1200-talet och dagens brukssamhälle (ursprungligen järnbruk) kan härledas till 1700-talet.

Bebyggelsen på Megrundet är i huvudsak relativt sentida. På generalstabskartan från 1923 finns det inte någon illustrerad bebyggelse på halvön och det är inte sannolikt att någon bott annat än tillfälligt på halvön.

Ursprunget till bebyggelse på Megrundet är i huvudsak kustfisket. Fisket var en viktig inkomstkälla och levebröd för folket i bygden. På uddens sydöstra spets ligger resterna av en pir där en tidigare yrkesfiskare varit verksam.

### **Service**

I Hörnefors finns god tillgång till såväl offentligt som kommersiell service, bl.a. grundskola (F-9) och livsmedelsbutik.

### **Friytor**

#### Naturmiljö

Planområdets nordöstra skogsområde bör gallras både för att göra den mer användbar och för att öka den biologiska mångfalden. Skogspartiet på nordvästra sidan bör lämnas orört för att skydda fågellivet. Planen medger anläggning av gångstig/bro ut mot utsiktsön, detta bör då ske med hänsyn till omgivande naturliv. Strandskyddsdispens krävs.

Planområdets sydligaste spets föreslås också göras mer tillgänglig. Genom varsam omläggning av befintliga stenblock, kan en passage skapas och möjliggöra framkomlighet. Där terrängen är svårforcerad kan stenstigen kompletteras med träbryggor/träpromenader. Eventuellt skulle en grillplats kunna anordnas på sydspetsen för att främja rekreation för allmänheten. Strandskyddsdispens krävs.

Område för kaj- och ramp (N<sub>2</sub>) ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x). Detta ska bidra till att allmänheten kan nå strandområdet utmed Megrundet till fots och ta del av den natur- och kulturmiljö som finns.

För att så långt som möjligt säkerställa allmänhetens tillgång till stränderna behålls det generella strandskyddet för alla områden utom för tomtmarken (B).

#### Friluftsbad (N<sub>1</sub>)

En del av planområdet utgör idag badplats (N<sub>1</sub>) och ska fortsättningsvis vara utformad för friluftsbad. En pir ligger i anslutning till friluftsbadet och används för badaktiviteter. Området skyddas av strandskyddsbestämmelser och badplatsen ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte avskärmas så att tillgängligheten

begränsas. I anslutning till badplatsen kan befintlig parkering utökas. Genom ansökan om dispens från strandskyddet hos kommunen (se avsnitt Strandskydd) kan faciliteterna tillhörande friluftsbaden utökas och förbättras.

#### Marina anläggningar (N<sub>2</sub>)

Ytterligare en pir ligger på östra sidan av Megrundet. Den består av en enkel betongramp och har tidigare använts av en yrkesverksam fiskare. En restaurering av rampen skulle kunna leda till ett utökat nyttjande av rampen för marina aktiviteter, t.ex. för angöring av båtar med turisttrafik. Detaljplanen medger detta.

#### **Vattenområde**

Större delen av vattenområdet i planen utgörs av öppet vattenområde (W).

Planområdet omfattar två områden med befintliga bryggor för intilliggande fastigheter (WB<sub>1</sub>). Ett ligger utmed Ögerbodfjärdens västra strandkant i planområdets västra del och ett ligger utmed Megrundets västra strandkant. Detaljplanen medger viss utökning av befintliga bryggområden.

Friluftsbadets vattenområde benämns friluftsbad (WN).

I anslutning till området för kaj och ramp föreslås ett område på Megrundets östra sida för hamnverksamhet (WV<sub>1</sub>).

Ett litet område föreslås möjliggöra en gångbro (W<sub>1</sub>) för att kunna ta sig ut till utsiktsplatsen i Ögerbodfjärden.

För åtgärder inom vattenområde (vattenverksamhet) kan anmälan eller tillstånd krävas enligt 11 kap. miljöbalken.

#### **Gator och trafik**

Megrundet kan nå antingen via Megrundsvägen eller Skogsvägen. En grusväg som går i nordsydlig riktning trafikmar bostadsområdet på Megrundet. Denna grusväg föreslås läggas på kvartersmark som en gemensamhetsanläggning (g) samt vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x). Ner till friluftsbadet (N<sub>1</sub>) ska grusvägen vara tillgänglig för biltrafik (y).

En allmän parkering finns i anslutning till badplatsen. Vid eventuellt behov av att utöka parkeringen ansöks om dispens från strandskyddet (se avsnitt Strandskydd).

Boende i bostadsbebyggelsen parkerar på den egna tomtmarken.

#### **Teknisk försörjning**

Ett område för teknisk anläggning (E<sub>1</sub>) har utlagts inom allmän plats för att bekräfta UMEVAs pumpstation. Ca 400 meter väster om planområdet ligger Hörnefors reningsverk.

I nordöstra delen av planområdet finns en befintlig plats för återvinning med ett fåtal kärl för enklare återvinning. Området för återvinning markeras på plankartan (\*).

En befintlig vägsamfällighet finns inom planområdet.

Planområdet omfattar 18 fastigheter för bostads- och fritidsändamål, varav en tidigare inte bebyggd enskild fastighet. Befintliga fastigheter har enskilda lösningar för VA. Den VA-utredning som upprättats visar på möjlighet till gemen-

sam lösning. Men eftersom området i stort sett är färdigutbyggt och cirka sju av fastigheterna har nya avlopp, så bedömer kommunen att det, utifrån den höga investeringskostnaden kontra kapaciteten hos befintlig recipient, så är det i dagsläget inte är aktuellt att bilda ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Enligt kommunens bedömning är kostnaden för en gemensam VA-lösning inte proportionerlig mot den nytta som en sådan anläggning skulle göra.

Omlokalisering av utsläppspunkt för Hörnefors avloppsreningsverk 2010/2011 kommer att påverka föroreningsituationen i vattnet positivt.

### **Administrativa frågor**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Umeå kommun har bekostat upprättande av detaljplanen. Planavgift kommer därför att tas ut vid bygglovprövning för åtgärder inom planområdet.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Planen innebär bl.a. att befintlig bostadsbebyggelse legaliseras och en liten utökning möjliggörs.

Nedanstående rubriker bedöms som relevanta för att beskriva de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

#### *Vatten*

För vattnet inom planområdet gäller miljö kvalitetsnormer, se sid 1.

Den ekologiska statusen, som idag är måttlig, ska till senast år 2021 vara god. Den kemiska statusen bedöms ej påverkas av planförslaget.

VA-situationen inom planområdet beskrivs under *Teknisk försörjning* ovan.

Den riskbedömning som finns för vattenområdet är att det finns risk för att ekologisk status inte uppnås till 2015, Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas bedöms god ekologisk status kunna förväntas uppnås 2021. Nuvarande bedömning är att vattenstatusen är måttlig. Orsaken är belastning av näringsämnen och förorenande ämnen. Detaljplanen ger möjlighet till begränsad nyetablering och bör inte medföra någon märkbar försämring av den ekologiska statusen.

#### *Rekreation*

Planförslaget medger en utökning och förbättring av rekreationsområden såsom badplatsen, utsiktsplats, gångstigar samt andra marina anläggningar. Planförslaget möjliggör att allmänheten obehindrat ska kunna ta sig runt Megrundet.

#### *Kulturmiljö*

Detaljplanen medger att området och byggnader kan ändras och kompletteras. Karaktären hos bebyggelsen i området kommer emellertid att anpassas till den historiska miljön.

#### *Slutsats av planens konsekvenser*

Det föreslagna planförslaget bedöms som skonsam ur miljö- och hushållnings-synpunkt, förutsatt att en noggrann detaljprojektering sker med hänsyn till kulturmiljö och med de utformningskrav som detaljplanen ställer.

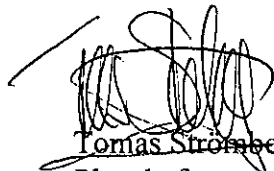
Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Detaljplanen har upprättats av arkitekt SAR/MSA Yvonne Seger, Sweco Architects, på uppdrag av Umeå kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010,  
reviderad mars 2011

Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef

  
Yvonne Seger  
arkitekt SAR/MSA



# MEGRUNDET



**FÖRSTUDIE AVLOPP**  
2010-08-31



---

**Innehållsförteckning:**

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>BAKGRUND OCH SYFTE</b>               | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN</b>          | <b>2</b> |
| 2.1      | Allmänt                                 | 2        |
| 2.2      | Områdesbeskrivning                      | 3        |
| 2.3      | Vägar                                   | 4        |
| 2.4      | El- och telekabel samt bredband         | 5        |
| 2.5      | Privata vatten- och avloppsanläggningar | 5        |
| 2.6      | Kommunala VA-ledningar                  | 5        |
| <b>3</b> | <b>FÖRSLAG</b>                          | <b>5</b> |
| 3.1      | Systemlösning                           | 5        |
| 3.2      | Utförande                               | 6        |
| <b>4</b> | <b>KOSTNADSBEDÖMNING</b>                | <b>7</b> |

## 1 Bakgrund och syfte

Megrundet ligger i södra delen av Hörnefors samhälle, ca 3 mil sydväst om Umeå tätort. Området består av en ca 100 meter bred och 700 meter lång halvö som löper ut i Bottenhavet. Området omfattar 19 enskilda bostadsfastigheter och en större kommunal fastighet.

Idag finns både permanent bosatta och fritidboende i området. Anslutning till kommunalt avlopp saknas.

Evt AB har på uppdrag av Umeva gjort en förstudie om hur området kan anslutas till det kommunala avloppssystemet. Dagvatten omhändertas lokalt inom området och ingår ej i denna förstudie.

Syftet med förstudien är att redovisa förslag till teknisk lösning för avlopp samt kostnadsbedömning för utbyggnad.

## 2 Befintliga förhållanden

### 2.1 Allmänt

Bebyggelsen i Megrundet omfattar 19 fastigheter för bostads- och fritidsändamål. De obebyggda områdena i planområdet ägs i huvudsak av Umeå kommun (Hörneå 8:539). Tomterna på Megrundet är i enskild ägo.

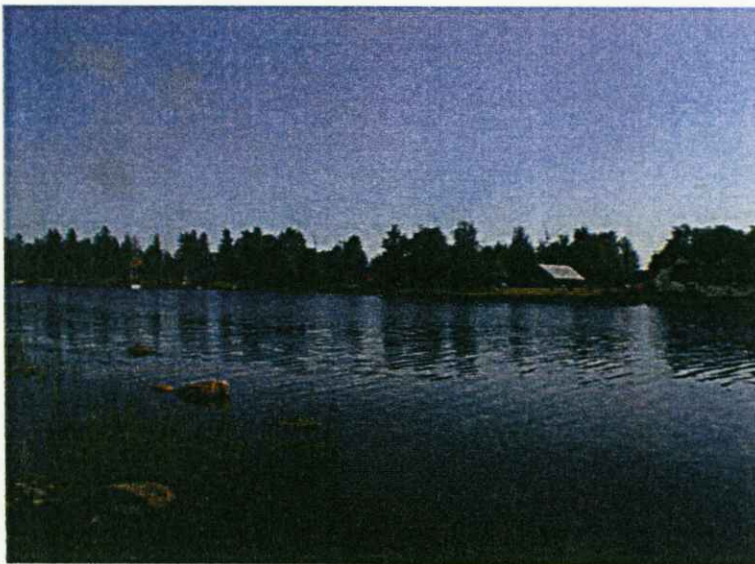


Bild nr 1: Megrundet, vy från landtunga i väster.



Bild nr 2: Megrundets udde, vy norrut längs östra stranden.

## 2.2 Områdesbeskrivning

Området är flackt med en svag lutning mot halvöns udde. Marken består av grovmo med sand, block och inslag av silt. Strandområdet ute på udden är stenigt och blockigt.

Områdets norra del är skogsbevuxet (bland- och lövskog), med delvis ganska tät vegetation. På östra sidan av Megrundet finns en öppen yta med sand och gräs där ett friluftsbad är beläget. Landskapet mot havet är i övrigt öppet och stenigt.



Bild nr 2: Friluftsbad

### 2.3 Vägar

Megrundet nås från Skogsvägen. Megrundsvägen genom området är en smal grusväg som går mitt på halvön ut mot udden. I norr, inne i viken, finns en gång- och cykelväg mot Ängsvägen.



Bild nr 3: Megrundsvägen, vy söderut längs väg



Bild nr 4: Cykel- och gångväg mot Ängsvägen

## 2.4 El- och telekabel samt bredband

Teleförsörjningen är luftburen i området och framdragen till stolpe invid fastighet 8:849.

Elförsörjningen in i området är markförlagd. Den luftburna elkabeln grävdes år 2009 ner i mark i samband med ökat kapacitets behov vid bygge av nytt hus (fastighet 8:850). Vidare nedgrävning av luftkabel ut mot udden har diskuterats men inget beslut har tagits av Umeå Energi.

Kanalisation för bredband har lagts ner fram till mitten av området tillsammans med markförlagd elkabel. Kanalisation ut till udden beslutas i samband med vidare elkabel omläggning.

*Befintliga kablar, se ritning och kartor från lednings ägare, bilaga 1.*

## 2.5 Privata vatten- och avloppsanläggningar

Befintliga privata avloppsinstallationer som finns på tomtmark är enskilda. Området har gemensamt vatten. Vattenledningen anlades för några år sedan.

*Befintliga avloppsanläggningar, se ritning bilaga 1.*

## 2.6 Kommunala VA-ledningar

Befintliga kommunala VA-installationer i närhet av området finns i Åkervägen (V150, S300 samt D300) och vid Umevas befintliga avloppspumpstation invid Ängsvägen (V40, S300 samt D300). Från Åkervägen ligger även en utgående dagvattenledning, D800, längs gång- och cykelvägen ut i viken.

*Befintliga ledningar, se ritning bilaga 1.*

# 3 Förslag

## 3.1 Systemlösning

Spillvatten från alla fastigheterna i området förutom 8:844 ansluts med självfallsledning (ca 320m) till ny gemensam avloppspumpstation längst ut på udden och pumpas via ny tryckavloppsledning (ca 907m) i Megrundsvägen och cykelväg till Umevas befintliga avloppspumpstation invid Ängsvägen.

Ny avloppspumpstation anläggs med ett skyddsavstånd på 50 meter från befintligt fritidshus. Bygglov samt dispens från strandskyddet erfordras för den nya pumpstationen.

Fastigheten 8:844 ansluts med en liten pumpstation (LTA) till den nya tryckavloppsledningen som passerar i Megrundsvägen.

LTA-systemet består av en liten pumpanläggning (ca 1m i diameter) som grävs ner på fastigheten

*\*LTA-system = Lätt tryckavloppssystem*



Bild nr 5: Förslag till placering av apstn.

### 3.2 Utförande

Vi föreslår att avloppssystemet anläggs i Megrundsvägen genom området bort mot befintlig avloppspumpstation vid Ängsvägen. Längs gång- och cykelvägen i norr, inne i viken, kan tryckavloppsvägen anläggas bredvid vägen för att minska återställningskostnaderna.

En alternativ ledningsdragnig är en sjöledning över viken till landtungan i väster, där ledningen schaktas ner längs landtungan in mot reningsverket. Terrängen är stenig och blockig så där är en förläggning av ledningen i strandzonen att föredra. Evt förordar en dragnig enligt första alternativet i Megrundsvägen och längs gång-cykelvägen då undviker man schakt i vattenmiljön (miljö tillstånd erfordras) och i det steniga området.

*Förslag till utbyggnad, se ritning bilaga 1*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD  
PNR

Arkivnr: 2480K-P 12/10  
Dnr: 12/311

---

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2012-03-26

---

Registrering av åtgärder:

Detaljplan för fastigheten Hörneå 8:850 m.fl., Megrundet

---

Information:

Berörda fastigheter:

HÖRNEÅ 8:850 mfl

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

|            |    |                              |
|------------|----|------------------------------|
| 2012-03-05 | TR | Tidigaste registreringsdatum |
| 2011-03-16 | BD | Beslutsdatum                 |
| 2012-02-09 | LK | Laga kraft                   |
| 2017-12-31 | GT | Genomförandetid t o m        |
| 2012-03-26 | PB | Inlagd i ACM                 |