



OMRÅDESBESTÄMMLER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— • — Gräns för bestämmeområdet

Området ingår i den gröna korridoren som omgärdar Umeå

GRUNDDRAGEN I MARKANVÄNDNING

- Bebyggelse, i huvudsak bostadsbebyggelse
- Natur och skog, i huvudsak skogsverksamhet och jämförlig näring
- Vatten

SKYDDSBESTÄMMLER KULTURMILJÖ

Fasta fornlämningar är skyddade enligt 2 kapitlet kulturminneslagen

Ⓜ Fast fornlämning enligt 2 kapitlet kulturminneslagen

Storlek på fritidshus och fritidshusbebyggelse

Den sammanlagda bruksarean för bebyggelse får inte överstiga 150 kvm
Arean för tomt får inte understiga 1500 m²

Bebyggelsens placering, utformning och utförande

Fasadmaterial ska vara trä

Utökad lovplikt

Marklov krävs för schaktning, utfyllnad och förändring av marknivå.

STRANDSKYDD

Strandskydd råder inom 100 m från Holmsjön och Mjösjön

ANTAGANDEHANDLING

Till handlingarna hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning


BESLUT

Antagen BN 2012-05-25
Laga kraft 2012-06-21
Vidimeras *EN*

Områdesbestämmelser för området kring
Holmsjön och Mjösjön,

UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering maj 2011
Reviderad maj 2012


Tomas Strömberg
Planchef


Olle Forsgren
Stadsarkitekt

2480K-P12/19

Skala 1:5000





Lagakraftbevis

1 (1)
Diarienummer: PLA 08-25
Datum: 2012-06-25
Handläggare: Tomas Strömberg

Områdesbestämmelser för området kring Holmsjön och Mjösjön i Umeå kommun, Västerbottens län

Bestämmelserna är antagna av Byggnadsnämnden 2012-05-25, § 107. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2012-06-21.

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-P12/19

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2 tr

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut

Datum
2012-05-31

1(1)

Ärendebeteckning
404-4545-2012

Arkivbeteckning

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2012-06-04

Dnr

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta områdesbestämmelser för området kring HOLMSJÖN och MOSJÖN i Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2012-15-26 § 107 antagit rubricerad områdesbestämmelse. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

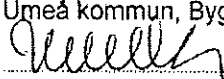

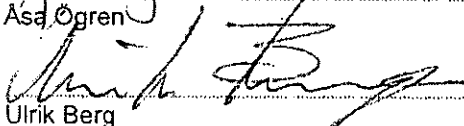


7

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

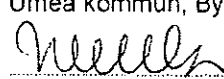
Sammanträdesdatum
2012-05-25

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00-14.40, Lunch kl. 11.55-13.03
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande §§ 100-140 Ulrik Berg, (M) vice ordförande §§ 100-140 Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande §§ 100-136, 138-140 Emma Nilsson (S) ersättare för Patrick Nygren (S) §§ 100-140 Karin Svedlert (S) §§ 100-140 Ingemar Jangvad (S) §§ 100-140 Bernt Lundström (S) ersättare för Mona Westman (S) §§ 100-140 Peder Westerberg (FP) §§ 100-140 Eric Bergner (C) §§ 100-140 Veronica Kerr (KD) §§ 100-140 Alireza Mosahafi (MP) §§ 100-140
Ersättare	Ola Borgström (S) Lennart Sandström (FP) Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)
Övriga deltagande	Enligt bilagd förteckning, sida 2

Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2012-05-28	
Underskrifter	 Hannele Häkkinen	Paragrafer 100-110, 112-140
	 Åsa Ögren	
	 Ulrik Berg	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2012-05-25	
Anslaget har satts upp	2012-05-29	Anslaget tas ner 2012-06-20
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov	
Underskrift	 Hannele Häkkinen	

Förteckning

Övriga deltagare vid byggnadsnämndens sammanträde 2012-05-25

Anders Lidman, mättningsingenjör § 103
Benny Sandberg, planingenjör
Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning
Håkan Sjögren, ekonomichef § 102
Isabella Forsgren, planeringschef § 101
Jonas Andersson, verksamhetschef
Lena Nygård, handläggare
Magdalena Blomquist, planarkitekt
Margeretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov §§ 121-135,140
Marie Häggström, tf. lantmäterichef
Mattias Berggrund, KLM-chef
Niklas Forsgren, informatör
Olle Forsgren, stadsarkitekt §§ 104-106
Pernilla Helmersson, projektassistent
Staffan Sjöström, civilingenjör § 111
Tina Näslund, lantmätare
Tomas Strömberg, planchef §§ 107-110,112-120
Torbjörn Forsgren, kompetensledare
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist

BN § 107**Områdesbestämmelser för området kring Holmsjön och Mjösjön,
Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat maj 2012, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar områdesbestämmelserna.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med områdesbestämmelserna är dels att bevara och säkerställa områdets karaktär som friluftsb- och fritidshusområde, dels att säkerställa att inga åtgärder vidtas som påverkar vattenområdet negativt. Ytterligare ett syfte är att säkerställa bevarandet av miljöer med särskilda ekologiska värden inom bestämmeområdet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2011.

Samråd/Utställning

Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och varit föremål för samråd under tiden 2010-12-29 - 2011-01-06 och utställning under tiden 2011-06-17-2011-07-15.

Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättas med besvärshänvisning).

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad maj 2012

Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2011, reviderad maj 2012

Planbeskrivning daterad maj 2011 år, reviderad maj 2012

Samrådsredogörelse daterad maj 2011

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2012-05-25

Vårt diarienummer
PLA 08-25
Sid 2 (2)

BN § 107

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokollet med handlingar sänt till

Sökanden
Länsstyrelsen
Sakägare m fl.
Umeå kommun, Bygglov
Umeå kommun, Fastighetsbildning





Utlåtande

1 (5)

Diarienummer: PLA 08-25
 Datum: maj 2011
 Handläggare: Tomas Strömberg

Områdesbestämmelser för området kring Holmsjön och Mjösjön, Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till områdesbestämmelser för området kring Holmsjön och Mjösjön har upprättats av Umeå kommun. Syftet med områdesbestämmelserna är dels att bevara och säkerställa områdets karaktär som friluftss- och fritidshusområde, dels att säkerställa att inga åtgärder vidtas som påverkar vattenområdet negativt. Ytterligare ett syfte är att säkerställa bevarandet av miljöer med särskilda ekologiska värden inom bestämmeområdet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2010-12-29 t o m 2011-01-06 och utställning under tiden 2011-06-17- 2011-07-15.

Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

INKOMNA YTTRANDEN

Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt följande :

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Områdesbestämmelser får inte ange precisa användningskrav såsom "Endast angiven användning och utformning är tillåten". Regeringen har i rättsfall konstaterat att sådan formulering på ett relativt preciserat sätt och genom att de delvis utformats som ett förbud, gick längre än att reglera grunddragen för markanvändningen på det sätt som avses med områdesbestämmelser. Under "Grunddragen i markanvändning" bör texten för de olika användningsområdena förtydligas eller hänvisas till specifika avsnitt i beskrivningen.

Länsstyrelsen anser att beskrivningen bör ta hänsyn till de snart antagna fördjupningarna för Umeå, speciellt den för Umeås framtida tillväxtområde. Bl.a. anger den kommande fördjupningen att grundprincipen för maximal byggrätt för fritidshus slopas vilket då inte stämmer överens med områdesbestämmelsens beskrivning.

120508142739609

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
Detaljplanering	Besöksadress Skolgatan 31A, 2 ^{tr}
Postadress 901 84 UMEÅ	Tel 090-16 13 61
Tel växel 090-16 10 00	Fax 090-16 13 68
E-post detaljplanering@umca.se	

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Kommentar:

I beskrivningen redovisas en ny rubrik Grunddragen i markanvändningen som förtydligar föreslagen markanvändning och syftet med områdesbestämmelserna.

På kartan till områdesbestämmelserna under rubriken OMRÅDESBESTÄMMELSER utgår följande text ” Endast angiven användning och utformning är tillåten.”

I den fördjupade översiktsplanen för Umeås framtida tillväxtområde redovisas aktuellt markområde som friluft/rekreationsområde. Runt Holmsjön finns samlad bebyggelse.

I den samlade beskrivningen av friluft/rekreationsområden anges för område F18 Holmsjön/Mjösjön:

”Beskrivning :

Fint belägna sjöar och ett värdefullt stadsnära utflyktsmål med bad och fiske. Inom området finns det ett litet gravfält från bronsåldern, Sveriges nordligaste skeppssättning samt ett fikaställe vid Holmsjön.”

Rekommendation :

Åtkomsten till stränderna bevaras. Området kommer omfattas av områdesbestämmelser.”

I den fördjupade översiktsplanen för Umeås framtida tillväxtområde, antagandehandlingen, planbeskrivningen anges

” För fritidshusområden slopas gällande grundprincip om att byggrätten begränsas till högst 150 m² bruttoarea per tomtplats. I detaljplanearbete och bygglovgivning prövas lämpligheten utifrån platsens speciella förutsättningar med syftet att behålla fritidshusområdets speciella karaktär.”

Föreliggande områdesbestämmelser är helt i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner eftersom merparten av området redovisas som friluft/rekreationsområde med samlad bebyggelse. Restriktivitet mot etablering av ny bebyggelse föreslås för att säkerställa allmänhetens åtkomst till stränderna.

Arbetet med att upprätta områdesbestämmelser kan i det här sammanhanget betraktas som detaljplanearbete och där prövas platsens speciella förutsättningar. I detta värdefulla närrekreationsområde råder speciella förutsättningar som motiverar restriktivitet mot funktionsomvandling av fritidshus till permanentboende samt restriktivitet mot etablering av ny bostadsbebyggelse i området.

Utlåtande

3 (5)
Diarienummer: PLA 08-24
Datum: maj 2012**UMEÅ ENERGI**

Befintligt elnät vid Holmsjön och Mjösjön består i huvudsakligen av ett luftledningsnät av varierande ålder. När dessa ledningar så småningom har tjänat ut kommer det att ersättas med jordkabel och transformatorstationer på mark. För att säkerställa lämpliga stationsplatser i framtiden, har fyra *e-områden* (7x7m) lagts in på bifogad plankarta. De två e-områdena närmast väg 643 måste hålla ett avstånd av 12 m bakkant dike från väg 643.

Kommentar:

Genom att upprätta områdesbestämmelser kan kommuner endast reglera grunddragen i markanvändningen. Områdesbestämmelser ger till skillnad mot detaljplaner inga byggätter. Umeå Energi har på karta redovisat markanspråk på fyra stycken markområden. Umeå Energi får kontakta berörda markägare när det gäller markåtkomst samt söka bygglov för transformatorstationerna. Se även länsstyrelsen yttrande under rubriken Övrigt, första stycket.

Gator, Parker Kollektivtrafik

Inga synpunkter

Miljö och hälsoskydd

Ingen erinran

UMEVA

Vatten och avlopp, avfall och återvinning
Inga ytterligare synpunkter jämfört samrådet.

Anne-Maj Gustavsson, byålderman Yttertavle

På grund av semestertider har jag inte lyckats få tag på Tomas Strömberg för att ställa frågor. Därför begär vi uppskov med att sända in synpunkter fram till den 20 augusti 2011.

Kommentar:

Inga nya yttranden har inkommit.

Hans Arvidsson, Yttertavle 1:41

Hans Arvidsson har inkommit med två yttranden under utställningstiden.

Yttrande 1

Som jag uppfattar det har befintligt bebyggelse på min mark klassats som "natur o skog", Jag anser att det bör klassas som befintlig bostads bebyggelse och skall betraktas och hanteras som sådan. Eftersom det är semester-tider har jag inte lyckats få kontakt med någon som kan svara på frågor hos er. Därför begär jag uppskov med att sända in ytterligare synpunkter fram till den 15 september 2011.

120508142739609

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
Detaljplanering	Besöksadress Skolgatan 31A, 2 ^{tr}
Postadress 901 84 UMEÅ	Tel 090-16 13 61
Tel växel 090-16 10 00	Fax 090-16 13 68
E-post detaljplanering@umea.se	

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande

4 (5)

Diarienummer: PLA 08-24

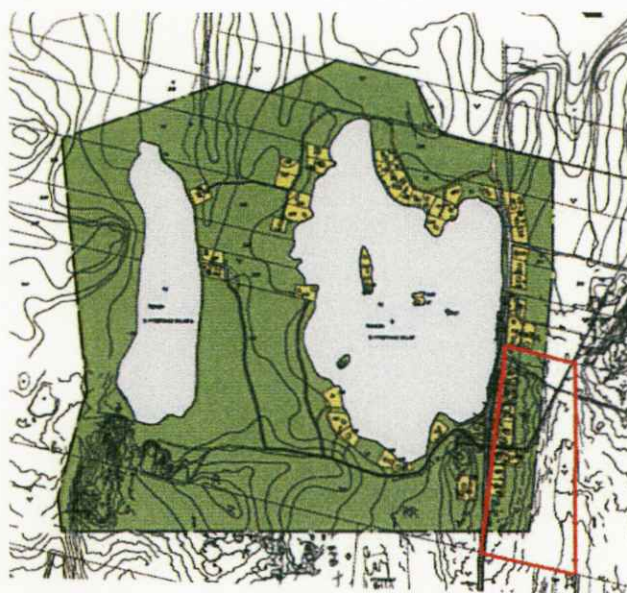
Datum: maj 2012

Yttrande 2

Som jag uppfattat det så kommer förslaget i princip att innebära totalt stopp för nybyggnationer på grund av risken för att Holmsjön belastas med mer avlopp än den klarar av. Av bifogad karta framgår att i det med rött inringade området går det att ordna avloppslösningar som inte kommer att belasta Holmsjön.

Från hela den obebyggda delen av området går det enkelt att ordna avloppslösningar som inte påverkar sjön. Marken lutar från sjön och vattnet rinner vidare från området ut i skogsmark och är inte tillrinningsområde till sjön. En byggnation inom det rödmarkerade området behöver inte påverka områdets karaktär som fritidsområde.

I det rödmarkerade området bör det därför vara möjligt med nybyggnation.

**Kommentar:**

Områdesbestämmelsernas uppgift är att reglera befintlig och nytillkommande bebyggelse i området. Syftet med områdesbestämmelserna är dels att bevara och säkerställa områdets karaktär som frilufts- och fritidshusområde, dels att säkerställa att inga åtgärder vidtas som påverkar vattenområdet negativt. Ytterligare ett syfte är att säkerställa bevarandet av miljöer med särskilda ekologiska och kulturhistoriska värden inom bestämmeområdet.

När en ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden prövas lokaliseringen genom Plan och Bygglagen. Plan och bygglagens 2 kap 5§ anger följande:

5 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till:

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,

120508142739609

Utlåtande

5 (5)
Diarienummer: PLA 08-24
Datum: maj 2012

4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Lokalisering av ny bebyggelse ska alltid prövas mot PBL 2 kap 5§ utanför detaljplanelagt område.

Plan och bygglagen är en avvägningslag där olika allmänna intressen och allmänna och enskilda intressen avvägs mot varandra. Kommunen kan inte genom att upprätta områdesbestämmelser över ett område, förbjuda nyttillkommande bebyggelse. Kommunens uppfattning är dock att restriktivitet bör råda mot nyetablering av bostadsbebyggelse med hänsyn till att området är ett viktigt och värdefullt närreklamationsområde, vattenkvalitén i sjöarna bör säkerställas samt att det finns höga natur- kulturvärden i området som inte får påverkas negativt av exploateringar.

Yttrandet bör inte föranleda någon ändring av planen.

Förslag till revidering av områdesbestämmelserna efter utställning:

- På kartan till områdesbestämmelserna under rubriken OMRÅDES-BESTÄMMELSER utgår texten ” Endast angiven användning och utformning är tillåten.”
- I beskrivningen redovisas en ny rubrik Grunddragen i markanvändningen som förtydligar föreslagen markanvändning och syftet med områdesbestämmelserna.


Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättas med besvärshänvisning)

✓ Hans Arvidsson
Yttertavle 103
90596 Umeå

VI postat 2012-05-16 /156

Detaljplanering Umeå kommun
Maj 2012


Tomas Strömberg
Planchef

120508142739609

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 08-25
Datum: maj 2011
Handläggare: Tomas Strömberg

Områdesbestämmelser för området kring Holmsjön och Mjösjön, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Karta med bestämmelser
- Beskrivning (denna handling)

PLANENS SYFTE

Byggnadsnämnden beslöt i december 2008 att påbörja arbetet med områdesbestämmelserna.

Syftet med områdesbestämmelserna är dels att bevara och säkerställa områdets karaktär som friluft- och fritidshusområde, dels att säkerställa att inga åtgärder vidtas som påverkar vattenområdet negativt.

Ytterligare ett syfte är att säkerställa bevarandet av miljöer med särskilda ekologiska och kulturhistoriska värden inom bestämmeområdet.

INNEBÖRD

Konsekvensen är att ny-, till- och ombyggnader inom planområdet inte får uppföras om de inte följer områdesbestämmelserna. Byggnader som idag har bygglov på mer än vad bestämmelserna medger påverkas inte, men bygglov för tillbyggnad får inte beviljas.

Vid eventuell rivning och nybyggnad ska områdesbestämmelserna följas.

PLANDATA

Områdesbestämmelserna omfattar området kring Holmsjön och Mjösjön, ca 8 km sydsydost om Umeå mellan Holmsundsvägen och Yttertavle efter väg 643.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I öpl 98 – Översiktsplan Umeå kommun, antagen av Kommunfullmäktige 1998-05-25, finns både rekommendationer av generell karaktär för fritidshusområden och beskrivningar samt rekommendationer för mark- och vattenområden i kommunen. Området saknar reglering genom planläggning och lämplighetsbedömningen måste därför ske främst utifrån de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan, (ÖPL). För fritidshusområden gäller generellt att fritidshusområdenas befintliga karaktär bör behållas och inte omvandlas till bostadsområden. Det gäller såväl bebyggelsens omfattning och utformning som tomtplatsernas storlek. Som grundprincip bör en storleksbegränsning på totalt högst 150 m² bruttoarea per tomtplats gälla. Syftet är inte att leda till fler permanentbostäder och kommunen ska inte heller

120508141944563

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 08-25
Datum: maj 2011

åsamkas ökade kostnader. I vissa områden där det är särskilt viktigt att värna om fritidshusområdets karaktär kan snävare storleksgränser behövas. Den lokala bebyggelsetraditionens proportioner, volymer, material och färger bör behållas på de nya byggnaderna.

Fritidsbebyggelse bör betraktas positivt. Den får samtidigt inte inverka hindrande för det rörliga friluftslivet eller påtagliga naturvårdsintressen. Fritidsbebyggelsen bör inte få växa ihop till band längs genomfartsvägar, sjöar och vattendrag. Den bör lokaliseras till samlade grupper som hålls åtskilda av obebyggda partier.

En bergtäkt med påverkansområde nordväst om Mjösjön tangerar norra delen av Mjösjön. Sydväst om Mjösjön finns ett fornlämningsområde markerat och söder om sjöarna finns ett reservområde för bostäder.

I förslag till Översiktsplan för Umeå kommun, Fördjupning för Umeå, samrådshandling juli 2010, ingår området inom grön korridor. Restriktionsområde för flygplatsen tangerar den södra delen av Mjösjön.

Söder om sjöarna finns ett reservområde (BR2) redovisat. I beskrivningen till detta område står att området inte kan tas i anspråk för bostäder förrän bullret från flygplatsen har reducerats.

Fördjupningen för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde

I den kommande översiktsplanen för Umeås framtida tillväxtområde (FFU) finns beskrivningar och ställningstagande om "i takt med att staden förtätas blir det viktigt att planera för och utveckla park- och naturområden med höga sociala och ekologiska värden. Målet är ett varierat utbud av attraktiva parker och gröna närmiljöer. Planen, som har en landskapsekologisk inriktning, pekar inte bara ut vissa skyddsvärda naturområden utan även viktiga gröna korridorer som underlättar artspridning och möjliggör att människor lätt når ut i naturen för avkoppling, lek och naturupplevelser under alla årstider. I den nya översiktsplanen lyfter man också fram som en generell riktlinje att stadens gröna områden och stråk har sociala, kulturella och ekologiska värden och ska utgöra en självklar del i bebyggelseplaneringen" (FFU s. 23).

Exempel på en planidé som lanseras är att anlägga en vandringsled kring den gröna korridor som sträcker sig kring staden. För att säkerställa en väl fungerande grönstruktur i en expansiv stad finns möjligheter att en policy utvecklas för att kompensera för ianspråktagna områden.

Holmsjön och Mjösjön beskrivs som fint belägna sjöar och ett värdefullt stadsnära utflyktsmål med bad och fiske. Inom området finns det ett litet gravfält från bronsåldern, Sveriges nordligaste skeppssättning samt ett fikaställe vid Holmsjön.

Området ligger inom de stadsnära rekreationsområdena som listas i Fördjupningen för Umeå.

120508141944563

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31 A, 2^o
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

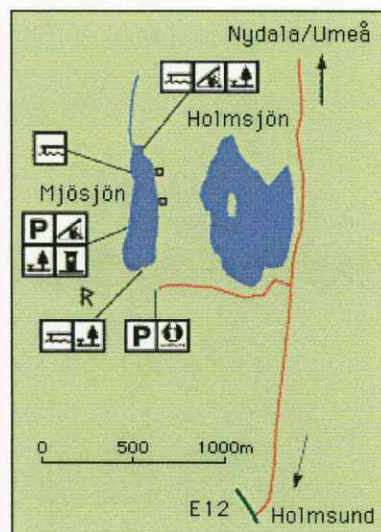
Holmsjön och Mjösjön är två små sjöar mellan Holmsund och Yttertavle. Runt Holmsjön finns 23 fastigheter i strandnära läge och 14 fastigheter på östra sidan av Yttertavlevägen. Söder om Holmsjön finns också Smultronstället Trädgårdsbutik.

Nytableringen av bebyggelse är ganska omfattande och fritidshus omvandlas till permanentboende. Fyra fastigheter finns också ute på några av Holmsjöns få öar. Under de senaste åren har flera ansökningar om lokaliseringar av fritidshus runt Holmsjön behandlats av byggnadsnämnden, vissa med avslag på grund av strandskyddsregler samt dåliga markförhållanden och några med tillstyrkan med bl.a. en reducerad byggrätt. Dessa lokaliseringar har följts av ytterligare förfrågningar om lokaliseringar.

I takt med Umeås expansion ökar behovet av allmän tillgänglighet till rekreation och friluftsområden. Holmsjön och Mjösjön har ett värde för rekreation och rörligt friluftsliv. Nylokaliseringar av fritidshus utmed sjön har därför behandlats restriktivt för att undvika intressekonflikter.

Vatten

Holmsjön liksom Mjösjön är grunda. Holmsjöns maximala djup är 2,3 meter och medeldjupet är 1,4 meter. Skogsbruk bedrivs på ca 55 % av avrinningsområdets yta medan Holmsjöns andel är 34%. Detta gör att Holmsjön har lång omsättningstid på vattnet, nästan 3 år. Rekreation i form av fiske och bad förekommer och Holmsjön har visst intresse som fågelsjö, framförallt i sjöns mer vegetationsrika del.



Provtagningar i Holmsjön visar på ekologisk känslighet och måttligt näringsrik. Sjön har tämligen god förmåga att motstå försurande ämnen. Ett ökat bebyggelsetryck med fler permanentboende kan medföra en ökad koncentration av näringsämnen.

Olika friluftslivsaktiviteter kring Mjösjön. Badplats finns i sydöstra delen av Holmsjön och en vandringsled passerar norr om Mjösjön.

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

4 (8)
Diarienummer: PLA 08-25
Datum: maj 2011

Friluftsliv

Väster om Holmsjön ligger Mjösjön. Vattnet arrenderas av sportfiskeklubben Blå Knuten som byggt rastplatser, fiskebryggor m.m. Fiskeklubben gör dessutom upprepade utsättningar av fisk varje år. Även andra än klubbens medlemmar får fiska. Ett begränsat antal fiskekort/dag säljs.

I Mjösjön finns abborre, gädda, mört, regnbåge, öring och bäckröding. Fångstchanserna är goda i hela sjön eftersom fisken tenderar att vara relativt jämnt fördelad i vattnet. Det går bra att vada längs den östra stranden, från vikarna nära parkeringen och upp mot sommarstugorna. Fiske sker såväl sommar- som vintertid.



Fiske i Mjösjön

Fornminnen

Invid parkeringen i södra Mjösjön finns en sevärdhet: Sveriges nordligaste skeppssättning. En väl bevarad forngrav, som är uppbyggd av stora flata stenar och liknar ett skepp till formen. På samma plats finns också två stora gravrösen av kullerstenar. Ytterligare fasta fornminnen skyddade av Kulturminneslagen finns inom planområdet.

Sammantaget finns det 10 fasta fornminnen inom planområdet; rösen, boplatsgropar, stensättningar och stenkammargrav. Alla finns i södra delen av planområdet.

120508141944563

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

5 (8)
Diarienummer: PLA 08-25
Datum: maj 2011

Samtliga dessa fornminnen är skyddade enligt 2 kap. Kulturminnslagen. Tillstånd krävs för att rubba, ta bort, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada dessa.

Väg 643 har även pekats ut som kulturhistoriskt värdefull. De kulturhistoriska värdena består bland annat i att vägen har en lång kontinuitet och en bevarad sträckning. Vägen bör därför inte dras om, breddas eller rätas.

Vatten och avlopp

För området gäller hög skyddsnivå. En inventering av VA-standarden vid 45 fastigheter runt Holmsjön gjordes 2007 av Miljö- och hälsoskydd. Några av dessa användes ej för boende. Ca 40 av de bebyggda fastigheterna var anslutna till kommunalt dricksvattennät (via vattenförening) och två fastigheter hade enskilda dricksvattentäkter. Fastigheternas brukandegraden var fördelad relativt jämnt mellan året runt-boende och fritidshus med något varierad nyttjandegrad över året.

De befintliga enskilda avloppens status varierade. Miljö- och hälsoskydd ålade några fastighetsägare akuta åtgärder vid inventeringstillfället. En övergripande uppföljning av fastigheternas enskilda avloppsanläggningar avses att genomföras under kommande år.

För att fastigheternas nuvarande individuella avloppshantering ska uppfylla de krav som ställs i området måste många av de befintliga anläggningarna åtgärdas och den långsiktiga driften säkerställas. Av de befintliga avloppsanläggningarna runt sjön är det fastigheter som har sluten tank med uppsamling av WC-avlopp, alternativt torrtoalett, samt ett godkänt omhändertagande av BDT (bad-, disk- och tvätt) -vatten som uppfyller kraven. Övriga avloppslösningar gör inte det, främst vad gäller reduktion av näringsämnen, men också beträffande smittskydd. Nya anordningar för utsläpp av WC-spillvatten får endast anläggas med tillstånd.

Grunddragen i markanvändningen

I områdesbestämmelserna har mark och vattenanvändningen delas upp i tre kategorier :

- Bebyggelse, i huvudsak bostadsbebyggelse
- Natur och skog i huvudsak skogsverksamhet och jämförlig näring
- Vatten

Inom bebyggelseområden får bebyggelse uppföras i enlighet med områdesbestämmelserna när det gäller utformning och storlek på bebyggelse.

Inom natur och skog råder restriktivitet mot ny bebyggelse. Skogsbruk och friluftsliv prioriteras inom dessa områden.

Vattenområdet skall vara öppet. Vattenområdet får inte byggas över eller påverkas av exploateringsföretag som kan påverka vattnets kvalitet på ett negativt sätt.

Bebyggelsens karaktär



Fritidshus i strandnära läge vid Holmsjön.

Inom området finns både äldre fritidshusbebyggelse och moderna villor. Dominerande drag är träfasad och sadeltak av plåt eller papp. Den äldre fritidshusbebyggelsen består ofta av flera mindre byggnader, varav en större stuga och flera mindre uthus och förråd. Det finns ett fåtal tvåvåningsbyggnader inom området, främst öster om Yttertavlevägen. De flesta fritidshus har strandtomt som är av karaktären naturtomt medan andra har iordningställda gräsmattor och rabatter. De hus som har mer karaktär av villor har i större utsträckning också iordningställd tomt. Vid Mjösjön finns endast 2 fastigheter som bägge ligger samlad på den östra sidan av sjön.

Området kring Holmsjön är ett fritidshusområde i omvandling. De två viktigaste karaktärsdragen för att behålla känslan av fritidshusområde är dels de strandnära lägena, dels att inte tillåta att huvudbyggnaderna blir för stora.

Översiktsplanens rekommenderade 150 m² bruttoarea kommer sannolikt att bidra till att fler fritidshus omvandlas till permanentbostäder. Översiktsplanen är dock klar på den punkten och vill ge ökad handlingsfrihet till fastighetsägarna. Några särskilda skäl för att frångå 150 m² bruttoarea i området kring Holmsjön föreligger dock inte. Kommunens uppfattning är också att

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 08-25
Datum: maj 2011

restriktivitet bör råda mot nyetablering av bostadsbebyggelse med hänsyn till att området är ett viktigt och värdefullt närreklamationsområde, vattenkvaliteten i sjöarna bör säkerställas samt att det finns höga natur- kulturvärden i området som inte får påverkas negativt av exploateringar.



Fritidshus med naturtomt vid Holmsjön

Områdesbestämmelser tillåter inte att bruttoarea regleras, däremot bruks- eller byggnadsarea. Bruksarean är densamma som bruttoarean, bortsett från att omslutande konstruktionsarea inte räknas in (dvs den yta som ytterväggar m.m. upptar). Skillnaden kan i det här fallet ses som försumbar, varför en områdesbestämmelse om att den högsta tillåtna sammanlagda bruksarean för fritidshusbyggnader och komplementbyggnader inom en fastighet inte får uppgå till mer än 150 m² har införts. En byggnad som breder ut sig 150 m² i ett plan innebär en större avvikelse från befintlig bebyggelsekaraktär än en tvåvåningsbyggnad som har en byggnadsarea på 75 m². Fler våningar än två skulle vara helt avvikande. Det är dock inte möjligt att reglera våningsantalet genom områdesbestämmelser, utan prövning ska ske i varje enskilt bygglovärende. Områdesbestämmelser ger inga möjligheter att styra antalet huvudbyggnader eller lägenheter på en fastighet. För att bevara områdets karaktär och undvika att det blir alltför tätt bebyggt, för de fall där ny bebyggelse trots allt skulle befinnas lämplig, har en bestämmelse om minsta tillåtna tomtstorlek för fritidshustomter införts. Idag är de minsta tomterna knappt 1300 m². De allra flesta uppgår till 1500 m² eller mer, vilket också är den minsta storlek som medges enligt områdesbestämmelserna. Det påverkar inte befintliga tomter.

120508141944563

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627




Badstrand i södra delen av Holmsjön

Som tidigare nämns ovan är naturtomterna viktiga för områdets karaktär som fritidshusområde. För att behålla befintlig karaktär beläggs schaktning, utfyllnad och förändring av marknivån med marklovplikt.

Strandskydd, förordnanden mm

Strandskydd gäller runt Holmsjön och Mjösjön till ett avstånd av 100 meter från strandlinjen, både på land och i vatten.

UMEÅ KOMMUN maj 2011, reviderad maj 2012
Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-06-29

Registrering av åtgärder:
Områdesbestämmelser för området kring Holmsjön och Mjösjön i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
YTTERTAVLE 1:41 mfl

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-06-26	TR	Tidigaste registreringsdatum
2012-05-25	BD	Beslutsdatum
2012-06-21	LK	Laga kraft
2012-06-29	PB	Inlagd i ACM