

PLANKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2011-10-17
Reviderad

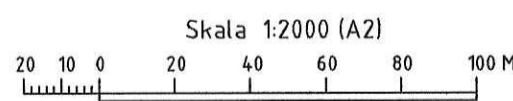
Anna Helmers
Lantmäteri

Mätning: MU/AKR
Kartkonstruktion: AKR

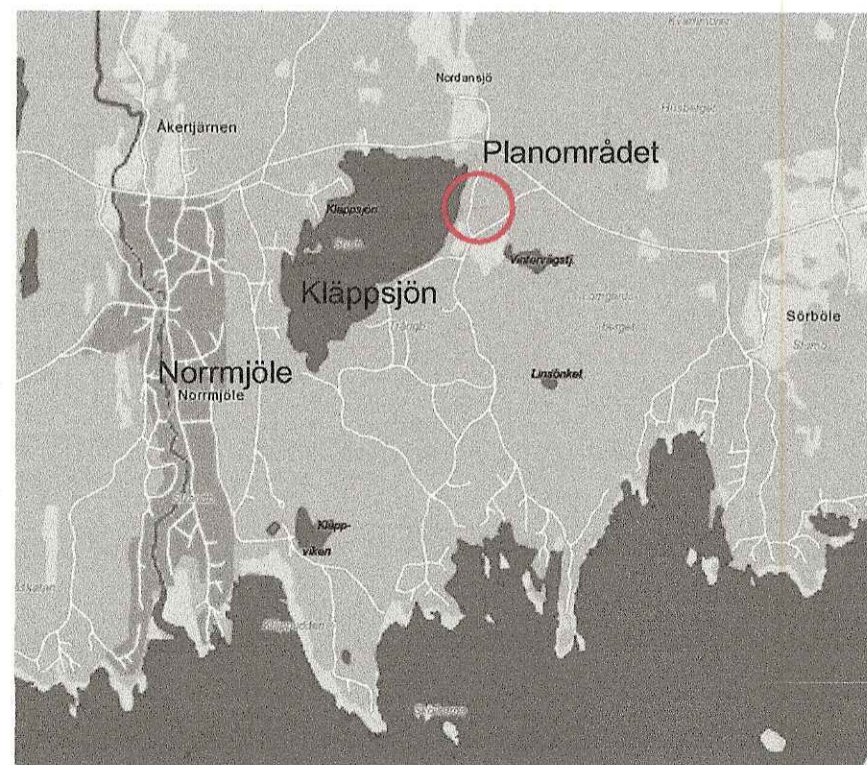
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med 2 meters ekvidistans
Ursprung: Digital översiktskarta
Flygfotografering år: 1975 och -80 på 1200 och 4600 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

LAN 11-253



ILLUSTRATION



ÖVERSIKTSKARTA

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets grän
- Användningsgrän
- Egenskapsgrän
- +— Administrativ grän

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- Endast friliggande hus.
- Minsta storlek för bostadsfastighet är 1500 m².
- Sammanlagd byggnadsarea för huvudbyggnader och komplementbyggnader/garage/uthus inom en fastighet får ej överstiga 180 respektive 40 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- I Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Byggnadshöjd och nockhöjd för komplementbyggnad får vara högst 3,0 respektive 4,0 meter.
- Huvudbyggnad och komplementbyggnad skall placeras minst 4,0 respektive 2,0 meter från fastighetsgrän.
- Komplementbyggnad skall uppföras fristående från huvudbyggnad.
- Garage ska placeras med entrésidan minst 8,0 meter från fastighetsgrän.
- Vind får inte inredas till bostad.
- Källare får ej uppföras.
- Carport får inte sammanbyggas med huvudbyggnad.
- Tak över carport får ha en största yta av 36 m².
- Fasadmateriäl ska utgöras av trä.
- II Högsta antal våningar för huvudbyggnad

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
- a1 Strandskyddet är upphävt

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2012-11-23
Laga kraft 2012-12-21
Vidimeras *LN*

Detaljplan för del av fastigheten
NORRMJÖLE 1:8
inom Norrmjöle i UMEÅ KOMMUN,
Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering i november 2012

Thomas Strömberg
Thomas Strömberg
Planchef

Annika Ohls
Annika Ohls
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor AB



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-26

Datum: 2012-12-21

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheten NORRMJÖLE 1:8 inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2012-11-23, § 260.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2012-12-21.**

Kopia till:

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

Detaljplaning, Umeå kommun december 2012

Inger Södermark

Inger Södermark
Plantekniker

2480K-P13/3



Länsstyrelsen
Västerbotten

BESLUT

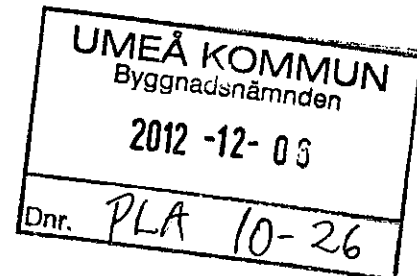
Datum
2012-11-30

1(1)

Ärendebeteckning
404-9041-2012
Arkivbeteckning
404

Umeå kommun

901 84 Umeå



Antagen detaljplan, normalt planförfarande, för del av fastigheten Norrmjöle 1:8, Umeå kommun

PLA 10-26

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) att inte pröva Umeå kommuns antagandebeslut den 23 november 2012 att anta detaljplan för del av fastigheten Norrmjöle 1:8.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har den 23 november 2012, § 260 antagit en detaljplan för del av fastigheten Norrmjöle 1:8. Syftet med planändringen är att medge åtta nya tomter med enfamiljshus. Strandskyddet upphävs för det område som planeras för bostadsändamål.

Överklagande

Enligt 13 kap. 4 § Plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt

Birgitta Norberg
Bitr länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2012-11-23

Byggnadsnämnden

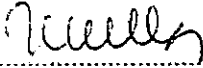
Tid: Fredagen den 23 november 2012 kl. 10:00-14:00
Ajournering kl. 11:55-13:00

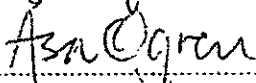
Plats: Byggnadsnämndens sammanträdesrum

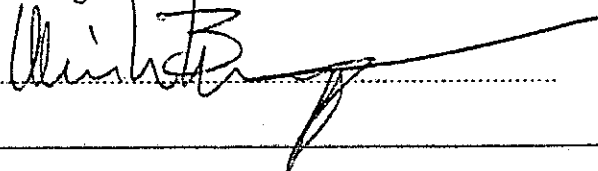
Beslutande: Åsa Ögren (S), Ordförande §§ 256-276
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 256-276
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande §§ 256-276
Bernt Lundström (S) ers. för Patrick Nygren (S) §§ 256-276
Ola Borgström (S) ers. för Karin Svedlert (S) §§ 256-276
Mattias Sehlstedt (V) ers. för Mona Westman (S) §§ 256-276
Ingemar Jangvad (S) §§ 256-276
Peder Westerberg (FP) §§ 256-276
Eric Bergner (C) §§ 256-276
Rabih Ballout (KD) §§ 256-276
Alireza Mosahafi (MP) §§ 256-276

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg


Sekreterare:  §§ 256-276
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Åsa Ögren

Justerare: 

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2012-11-23
Anslaget har satts upp: 2012-11-28
Anslaget tas ner: 2012-12-20
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2012-11-23

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Igor Jonsson (M)

Lennart Persson (C)

Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Erik Eklund, projektledare § 257

Ronny Östin, lärare/forskare § 257

Olle Forsgren, stadsarkitekt §§ 258-259

Tomas Strömberg, planchef §§ 260-269

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov §§ 270-275

Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist § 276

Benny Sandberg, planingenjör

Jan Domeij, byggnadsinspektör

Niklas Forsgren, informatör

Mary Pettersson, koordinator

Tobias Strömberg, byggnadsinspektör

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:

§ 260

NORRMJÖLE 1:8
Diariernr: PLA 10-26

Detaljplan för del av fastigheten Norrmjöle 1:8

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. Anta detaljplanen för del av fastigheten Norrmjöle 1:8.
2. Upphäva strandskyddet inom angivet område.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för cirka åtta nya tomter med småhusbebyggelse. Ett annat syfte är att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november 2012.

Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att under samråd och utställning framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår att inga ändringar gjorts i handlingarna efter utställningen.

Kvarstående synpunkter

- En oidentifierad person.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2012-11-06

Antagandehandlingar

Utlåtande, daterat november 2012
Plankarta med planbestämmelser, daterad november 2012
Planbeskrivning, daterad november 2012
Genomförandebeskrivning, daterad november 2012
Samrådsredogörelse, daterad september 2012

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2012-11-23

Beredningsansvariga

Patrick Forsberg
Tomas Strömberg

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokollet med handlingar sänds till

- Sökanden postat 28/11 2012 / ISÖ
- Länsstyrelsen - " -
- Sakägare m fl. mail - " -
- Umeå kommun, Bygglov mail - " -
- Umeå kommun, Fastighetsbildning mail - " -





Tjänsteskrivelse

2012-11-06

Byggnadsnämnden

Detaljplan för del av fastigheten Norrmjöle 1:8 inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbotten

Diariern: PLA 10-26

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att anta detaljplanen

att upphäva strandskyddet inom angivet område

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för cirka åtta nya tomter med småhusbebyggelse. Ett annat syfte är att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november 2012.

Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att under samråd och utställning framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår att inga ändringar gjorts i handlingarna efter utställningen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande, daterat november 2012

Plankarta med planbestämmelser, daterad november 2012

Planbeskrivning, daterad november 2012

Genomförandebeskrivning, daterad november 2012

Samrådsredogörelse, daterad september 2012

Protokoll med handlingar sänds till:

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

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 10-26

Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef

Patrik Forsberg
Planarkitekt

Antagandehandling

Planbeskrivning

1 (13)

Diarienummer: PLA 10-26
Datum: 2012-11-06
Handläggare: Annika Ohls,
MAF Arkitektkon-
tor AB

Detaljplan för del av fastigheten NORRMJÖLE 1:8 inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

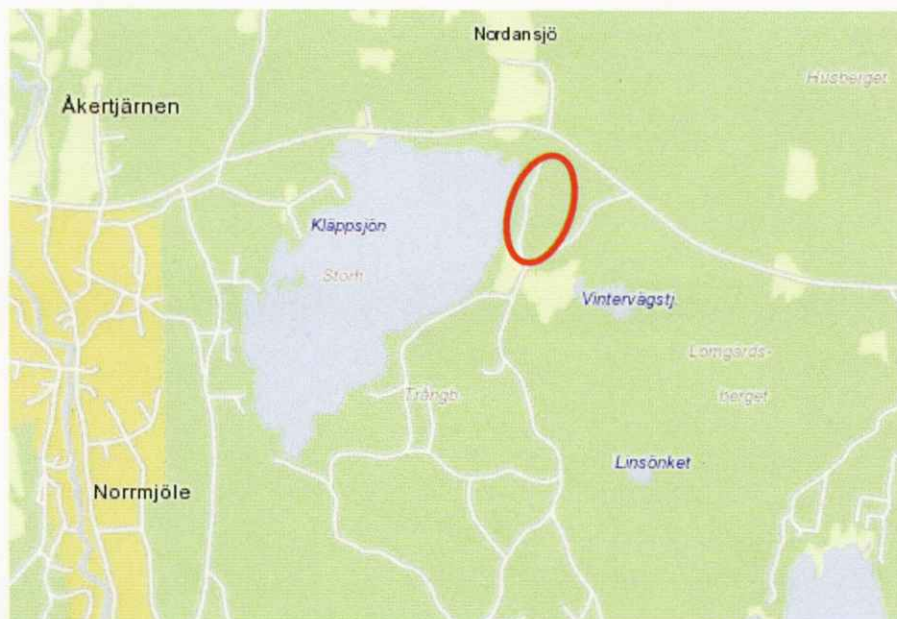
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för ca åtta nya tomter med småhusbebyggelse. Ett annat syfte är att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas för det område som planeras för bostadsändamål inom detaljplanen.

Detaljplanen handläggs som ärende med normalt planförfarande enligt PBL (1987:10).



Figur 1. Utdrag från Umeå kommuns MapGuide2010.

Antagandehandling
Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-26
Datum: 2012-11-06

PLANDATA

Planområdet är beläget öster om Norrmjöle och Kläppsjön, ungefär 30 km söder om Umeå Centrum.

Planområdet utgörs av Ragnars väg, ett område öster vägen avsett för ny bebyggelse samt ett område väster om vägen som ska säkra allmänhetens tillträde till strandområdet. Dessa markområden utgör alla en del av fastigheten Norrmjöle 1:8. Fastigheten är i privat ägo.

Planområdet har en area på ca 2,5 hektar.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 14 november tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 28 oktober 2011 till och med 18 november 2011.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

I "kustplanen", den fördjupade översiktsplanen för kustområdet, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-18, betecknas planområdet som dels "område inom vilket tät fritidsbebyggelse är tänkbar", dels "område med befintlig koncentrerad fritidsbebyggelse

En ny fördjupad översiktsplan för kusten är under upprättande. Samråd genomfördes under 26 april–24 juni 2010. I samrådshandlingen finns följande att läsa gällande pågående förändringar i Norrmjöle och Sörmjöle:

"Norrmjöle och Sörmjöle är oerhört attraktiva områden där omvandlingen från fritidshus till permanentboende är tydlig. Båda områdena föreslås bli föremål för utredning och åtgärdsförslag gällande VA-lösningar inom en tioårsperiod enligt Regler för vatten- och avloppsfrågor i tillväxt- och omvandlingsområden (Umeå kommun, 2009)."

Ett fåtal områden pekas ut som "bebyggelseområde, förtätning" men planområdet är inte längre ett av dessa.

**Antagandehandling
Planbeskrivning**Diarienummer: PLA 10-26
Datum: 2012-11-06

I förslaget uttrycks att mindre grupper av bebyggelse eller planområden som inte har stöd i översiktsplanen "... inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper kan dock accepteras i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt och inte stegvis leder till en successiv utvidgning av den befintliga bebyggelsegruppen. De får inte vara hindrande för jordbruk, friluftslivs-, natur- eller kulturmiljöintressen och hänsyn ska tas till strandskydd. Därutöver krävs att VA-frågan kan lösas på ett hållbart sätt och att lokaliseringen är hållbar utifrån möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur som exempelvis kollektivtrafik."

Sammanställning och bearbetning efter samrådet pågår och enligt preliminär tidplan kommer utställningen att påbörjas under 2012.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Byggnadsnämnden beslutade 2011-08-26 att påbörja planarbete för del av fastigheten Norrmjöle 1:8 i Umeå kommun, med preliminärt syfte att "skapa planmässiga förutsättningar för nya tomter för fristående bostadshus. Syftet är också att upphäva strandskyddet för planområdet."

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för rennäringen. I miljöbalkens 3:e kap 5 § anges att områden som är av riksintresse för rennäringen ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringens bedrivande.

Markområdet i sin helhet tillhör två olika samebyar – Ran och Ubmeje. För Ran ingår planområdet som en del i vinterland och vårvinterland. Området utgör trivselland (naturligt uppsamlingsområde) för renarna. Trivselland är områden dit renarna naturligt söker sig för bete, skydd och vila under en längre period. Dessa har betingelser i topografin och betet som gör att renarna trivs där. För Ubmeje ingår planområdet som en del i förvinterland, vinterland och vårvinterland.

Från Sametingets hemsida, 2011-11-08:

Förvinterland/Förjulsvinterland (november-december)

Snön och isarna har kommit och grönbetet har försämrats. Renarna samlas för slakt och skiljning till mindre vintergrupper. Under denna tid påbörjas flyttningen till vinterlandet, det är nu som (...) flyttleder används. Detta är ett mödosamt arbete som tär både på ren och renskötare. Lämpliga rastbeten är en förutsättning för att kunna genomföra flyttningen.

Vinterland (januari-mars)

Vinterbetesmarkerna betraktas ofta som rennäringens "flaskhalsar", dessa områden är känsliga för ingrepp och störningar av olika slag. Även små ingrepp kan få betydande konsekvens. Avgörande för dessa områden är tillgängligheten till sammanhängande lavmarker av tillräcklig storlek som också har god betesro. För att kunna beta på ett

Planbeskrivning Norrmjöle 1_8.doc

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

funktionellt sätt delar samebyn upp sig i mindre vintergrupper, vilka rör sig över stora områden.

Vårvinter (mars-april)

Beroende på snöläge och betestillgång påbörjas flyttningen mot vår- och kalvningsland. Detta sker efter (...) flyttleder. Också vid denna tid är rastbeten av stor betydelse. Renen söker sig mot solsidor i sydsluttningar och älvdalar, där kommer barmarken tidigt. Tjockt snötäcke och hård skare gör att hänglavsbyte är nödvändigt.

Eftersom exploateringen sker i anslutning till befintlig bebyggelse, omfattningen är liten och innebär inte anläggande av till exempel nya vägar, så görs bedömningen att intrånget i riksintresset inte är av sådan omfattning att det försvårar bedrivandet av rennärning.

Strandskydd

Hela planområdet ligger inom 100 meter från Kläppsjöns strand och omfattas därför av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddet upphävs för den del av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen med planbestämmelsen a₁.

Som särskilda skäl för strandskyddsdispens enligt 7 kap 16 § miljöbalken framhålls att området är genom en väg väl avskilt från området närmast strandlinjen. Umeå kommun fattar beslut om upphävande av strandskydd.

Utöver att särskilda skäl ska finnas måste också strandskyddets syften uppfyllas. Strandskyddet ska långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet.

De två fastigheter som ligger öster om Ragnars väg är idag via servitut försäkrade om tillträde till strandområdet. I detaljplanen säkerställs allmänhetens tillgång till strandområdet genom att ett naturområde planläggs.

Inga särskilda naturvärden har pekats ut inom planområdet. Exploateringen är förhållandevis liten och sker på skogsmark i anslutning till befintlig bebyggelse. Kommunen befarar därför inte att djur och växtliv skulle påverkas på ett oacceptabelt sätt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Den del av planområdet som sträcker sig mellan Ragnars väg och Kläppsjön utgörs dels av öppen äng, dels av strandvegetation med lövträd och vass vid en liten sand/grusstrand. För denna del av planområdet planeras ingen förändring. Området ingår i detaljplanen endast för att säkra allmänhetens tillträde till strandområdet.

Planområdet öster om Ragnars väg består av uppvuxen granskog som sluttar svagt åt väster, dvs. mot vägen och Kläppsjön. För skogsområdet blir förändringen naturligtvis större. Här planeras för nya fastigheter för bostadsändamål. Det kommer att leda till att respektive fastighet röjs i den takt de säljs och bebyggs för att bereda plats för bostadshus, komplementbyggnader och utemiljö.

Ett naturområde öster om de nya tomterna har också tagits med i planen för att säkerställa att de boende ska ha tillgång till naturmark som gränsar till den egna fastigheten. Naturmarken utgör också en buffertzoon mot omgivande skogsmark till skydd mot total avverkning eller liknande större ingrepp i närmiljön utan de boendes medgivande.

Huvudmannskapet för naturområdet både vid stranden och öster om de nya fastigheterna är enskilt. Områdena kan i fortsättningen antingen skötas av markägaren (nuvarande ägare till stamfastigheten), eller förvaltas gemensamt av de boende t.ex. genom bildande av en gemensamhetsanläggning. Naturområdena ska utgöra allmän plats och får därför inte tas i anspråk av de boende i området.



Figur 2. Strandområdet.

Antagandehandling
Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-26
 Datum: 2012-11-06

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av slät moränmark med mindre inslag av sten. Områdets geologi och hydrologiska förhållande har analyserats vid platsbesök vid nyligen genomförd grävning för vintervattenledning samt vid grävning av provgropar. (Ur "VA-utredning för Ragnars väg, Norrmjöle 1:8" 2012-01-05)

Mer detaljerade geotekniska undersökningar behöver utföras på de markområden som ska bebyggas. Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i byggnmälan.

Radon

Radon är en luktlös gas som kan orsaka hälsoproblem för människor vid för höga halter i inomhusluften. För ny bebyggelse bör man säkerställa att radon från marken inte läcker in i byggnaderna. Planområdet bedöms ligga inom normalriskområde för markradon (*Markradonutredning Umeå kommun. Översiktlig radonriskkarta och mätkarta. Sveriges geologiska AB, 1987*). Även inom normalriskområde kan höga halter av radon förekomma lokalt.

En radonundersökning bör göras innan planområdet bebyggs. Alternativt kan den nya bebyggelsen utföras i radonsäkrat utförande. Byggnadsnämnden kontrollerar att radon har beaktats innan bygglov beviljas.

Risk för ras/skred/höga vattenstånd

I plan- och bygglagen betonas vikten av att kommunen i sin planering också tar ansvar för långsamma katastrofer. Ras, skred och översvämningar är exempel på sådana långsamma katastrofer. Det bedöms inte finnas någon hög risk för skred eller översvämningar inom eller i närheten av planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

I området omkring Kläppsjön finns flera registrerade lämningar, både övriga kulturhistoriska lämningar och fasta fornlämningar. Fasta fornlämningar skyddas av Kulturminneslagen och övriga kulturhistoriska lämningar av § 30 i Skogsvårdslagen. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet enligt Kulturminneslagen omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Öster om Ragnars väg får nya fastigheter för småhus styckas av. Varje fastighet ska vara minst 1500 m².

Byggnadsarean för huvudbyggnad inom en fastighet får uppgå till 180 m². Huvudbyggnad får uppföras i en eller två våningar. Hus med källare är inte tillåtet. För komplementbyggnader får den sammanlagda byggnadsarean uppgå till 40 m² och byggnaderna får ha en byggnadshöjd på högst 3 m. Tak över carport får inte byggas samman med huvudbyggnad och får ha en största yta av 36 m².

Samtliga byggnader ska ha trä som fasadmateriäl.

Generellt gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Garage och uthus ska byggas fristående från huvudbyggnad och ska placeras minst 2,0 meter från tomtgräns. Om garage placeras med garageporten mot gatan ska avståndet till tomtgräns som vetter mot gatan vara minst 8,0 meter.

Ovanstående regleringar bedöms lämpliga i detta område för att harmoniera med befintlig bebyggelse och ändå möjliggöra uppförandet av moderna bostadshus som uppfyller dagens krav på standard och bekvämlighet.

Befintlig bebyggelse angränsande till planområdet består framför allt av fritidshus men även av permanentbostäder. Några byggnader är av mindre och enklare karaktär medan framförallt permanentbostäderna har högre standard. Bebyggelsen består mestadels av envåningshus i trä, men det finns ett hus i två våningar. Inom några fastigheter finns två huvudbyggnader.



Figur 3. Befintlig bebyggelse väster om Ragnars väg.

Antagandehandling
Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-26
Datum: 2012-11-06

Offentlig och kommersiell service

Planområdet hör till Hörnefors kommunalnämnd. Förskola och grundskola åk F-6 finns i Sörmjölle, 7 km väster om planområdet. Högstadium finns i Hörnefors, ca två mil sydväst om planområdet. Gymnasieutbildningar finns i Umeå stad, ca två mil nordost om planområdet.

Förskola och grundskola åk F-6 finns också i Stöcke, en mil nordost om planområdet på väg mot Umeå. Stöcke hör organisatoriskt till Umeå kommuns för- och grundskolenämnd.

Närmaste livsmedelshandel finns i Sörmjölle.

I Norrmjölle, som ligger väster om Kläppsjön en kilometer från planområdet, finns en golfbana med tillhörande klubbhus och restaurang. Här finns också ett havsbad med sommaröppet café.

Ett större utbud av service med bibliotek, simhall, vårdcentral, butiker mm finns i Umeå respektive i Hörnefors.

Tillgänglighet

Nya byggnader och tomter ska utformas enligt gällande tillgänglighetskrav så att de kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Friytor

Lek och rekreation

Eftersom bebyggelsegruppen är såpass liten och består av friliggande bostadshus med egna tomter anses det inte finnas behov av gemensamma, anlagda lekplatser. Behovet av friytor för lek och rekreation bedöms kunna uppfyllas inom de egna fastigheterna samt av den rikliga tillgången till naturmark.

Naturmiljö

Ett naturområde har lagts ut öster om de nya bostadsfastigheterna. Syftet med detta område är att skapa en buffertzona för att säkerställa de boendes tillgång till angränsande skogsområde som lek- och rekreationsområde. (Se avsnittet "Natur – mark och vegetation" ovan.) Området är åtkomligt också för de boende i den befintliga bebyggelsen väster om Ragnars väg genom en passage norr om fastigheten Norrmjölle 1:115, samt genom passage i norra delen av planområdet.

Vattenområden

Vattendirektivet

Sveriges vattenmyndigheter har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten genomförs i landet. År 2015 ska alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten i Europa ha uppnått en god vattenkvalitet.

Vattenmyndigheterna har år 2009 beslutat om miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna anger kvalitetskrav för varje enskild vattenförekomst. De ska beaktas i samband med att olika åtgärder genomförs som kan påverka förhållandena inom någon vattenförekomst, t.ex. vid planering av ny bebyggelse.

Kläppsjöns ekologiska status med avseende på övergödning bedöms vara god, enligt den miljöövervakning som Miljö- och Hälsoskydd, Umeå kommun bedriver. När det gäller växtplankton förekommer *Gonyostomum semen* ofta med stor biomassa i Kläppsjön. Arten undantas vid den ekologiska bedömningen. Ibland kan dock *Gonyostomum*-blomning övergå i eller kombineras med blågrönalgblooming, vilket gör att en sjö kan få en kraftigt försämrad status.

Fosforhalterna är ofta höga. Kläppsjön bedöms som känslig för ökad fosforbelastning. Enligt EU:s ramdirektiv för vatten får inte den ekologiska statusen försämrans.

Det kommer att finnas få hårdgjorda ytor inom planområdet varför det bedöms som osannolikt att dagvatten skulle kunna försämra Kläppsjöns status.

För avlopp har en särskild utredning gjorts. (Se avsnittet "Teknisk försörjning – vatten och avlopp" nedan.) Avloppslösningar som inte riskerar att förorena mark eller vatten ska väljas. Det krävs hög skyddsnivå för avloppsrening när det gäller fosfor.

Risken för negativ påverkan på Kläppsjön bedöms därför som låg.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Ragnars väg ingår i planområdet. Tillfart sker via Alfred Fiskares väg och väg 523. Alfred Fiskares väg har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av Kläppsjöns vägsamfällighet. För väg 523 är Trafikverket väghållare.

Ragnars väg betecknas i detaljplanen som en lokalgata. Lokalgatan ska omfattas av enskilt huvudmannaskap och föreslås utföras som en gemensamhetsanläggning, där fastighetsägarna tillsammans ansvarar för drift och underhåll.

Vägområdets bredd är ca 11 meter för att möjliggöra effektiv drift och underhåll (exempelvis omhändertagning av dagvatten, snöröjning) samt en

Antagandehandling
Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-26
 Datum: 2012-11-06

eventuell framtida upprustning. Mellan de befintliga fastigheterna Normjôle 1:107 och 1:115 är bredden bara 10 meter. Nedläggning av ledningar kan ske inom gatuområdet.

En vändplan anordnas längst norrut, där vägen slutar. Vändplanen ska utformas enligt måttangivelserna i UMEVA:s handbok NOA 11 för att uppfylla krav på framkomlighet för avfallsfordon och även för räddningstjänstens fordon.

I detaljplanen lämnas utrymme vid anslutningen mot Alfred Fiskares väg för att korsningen ska kunna "rätas upp". Idag är kurvan väldigt skarp, vilket medför att större fordon får svänga in på gården söder om korsningen för att kunna komma in och ut från Ragnars väg.

Uppförandet av nya bostadshus leder till att trafikflödet längs både Ragnars väg och Alfred fiskares väg kan förväntas öka. Ökningen bedöms dock som måttlig och förväntas inte leda till överskridande av miljökvalitetsnormer eller till bullerbesvär för befintlig bebyggelse.

Gång- och cykelväg saknas i området.



Figur 4. Ragnars väg.

Kollektivtrafik

Länstrafiken Västerbotten trafikerar sträckan Hörnefors-Normjôle-Umeå med 6-10 avgångar på vardagarna i vardera riktningen. Lördagar och söndagar är turtätheten lägre med 2-4 avgångar åt vardera hållet. Avgångarna är anpassade efter skoltider och arbetsresor.

Antagandehandling
Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-26
 Datum: 2012-11-06

Närmsta hållplats finns vid korsningen väg 523/Alfred Fiskares väg. Resan till Vasagatan, Umeå, tar ca 25 min. Resan till Hörnefors station tar ca 20 min.

Parkering

All parkering sker på egen fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

"VA-utredning för Ragnars väg, Norrmjöle 1:8" har utförts 2012-01-05.

Enligt VA-utredningen har analys utförts på material från provgropar som visar att moränens egenskaper för infiltrering är goda. Grundvattennivån var på ett betryggande avstånd i provgroparna och bör således inte utgöra någon försvåring för infiltrationsanläggning.

Det krävs hög skyddsnivå för avloppsrening när det gäller fosfor. Det finns flertalet lösningar för att erhålla hög skyddsnivå för avloppsrening.

VA-utredningen bedömer att det finns lämplig mark för infiltration av avloppsvatten inom varje planerad tomt men en gemensam infiltrationsanläggning kan vara ett bättre och säkrare alternativ vid nyexploatering. Med ett första behandlingssteg inom den egna tomten, t ex trekammarbrunn med förfällning av fosfor och därefter avledning av vattnet till infiltrationsanläggning. Även minireningsverk och tvåkammarbrunn kan anordnas på samma sätt.

Frågan kring valda avloppslösningar aktualiseras vid bygglovsansökan.

Detaljplanen förordar varken enskild eller gemensam avloppslösning. Men möjlighet att anordna gemensam infiltrationsanläggning finns inom område avsett för NATUR samt norr om de föreslagna tomtplatserna.

Anslutning till befintlig vattenförening är möjlig. Vattenföreningens vatten kommer från UMEVA. Dricksvattenledningen är placerad i den östra kanten av Ragnars väg och ledningarna ligger på frostfritt djup, har tillräcklig kapacitet och är dimensionerade för utbyggnaden enligt detaljplan. Vattenföreningen har uttalats sig positiv till nyanslutning.

Avfall

Det rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Närmaste miljöstation finns i Norrmjöle. Där kan privatpersoner lämna tidningar, pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar samt batterier.

Abonnemang på hämtning av brännbart avfall samt kompost tecknas av privatperson hos UMEVA. Hämtning av hushållsavfall sker var fjortonde dag året om för en och två-familjhus, enligt renhållningsföreskrifterna.

Antagandehandling
Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-26
Datum: 2012-11-06

En vändplan dimensionerad för vändning med sopbil anläggs i norra änden av Ragnars väg. Lokalgatan Ragnars väg uppfyller inte kraven för transport med sopbil. Vägen måste byggas om enligt anvisningarna i NOA 11 för sopbil och slambil.

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas. Ingen ny transformatorstation behöver anläggas för elförsörjningen.

Norr om planområdet sträcker sig en kraftledning på 10 kV i öst-västlig riktning. En buffertzona på 15 m har lagts ut mellan kraftledningen och närmaste fastighet för bostadsändamål. Det finns flera ändamål med buffertzonen: det behövs utrymme för kraftledningens drift och underhåll, ett säkerhetsavstånd mellan kraftledning och bostad är lämpligt och för de boendes trevnad är det lämpligt med ett avstånd som tillåter en trädridå mellan fastighetsgräns och kraftledningsgata. Buffertzonen betecknas i planen som NATUR (allmän plats) och I (området ska vara tillgängligt för luftledning).

Värme

En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet och ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Konsekvenser av planens genomförande

Trafik och trafikbuller

Planens genomförande kommer att leda till ökad trafik i området. Ökningen bedöms dock som måttlig och förväntas inte leda till överskridande av miljö kvalitetsnormer eller till bullerbesvär för befintlig bebyggelse.

Det finns kollektivtrafik mot både Umeå och Hörnefors. Det är dock troligt att majoriteten av resorna till och från planområdet kommer att ske med bil.

Antagandehandling
Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-26
Datum: 2012-11-06

Landskapsbild

Planens genomförande kommer att förändra närmiljön för boende i anslutning till planområdet. Det kommer dock inte att innebära någon anmärkningsvärd förändring av landskapsbilden. Redan idag omvandlas många av de befintliga fritidshusen till permanentboende. Planen innebär bara en förätning av ett redan bebyggt område.

Rennäring

Genomförandet av planen inkräktar på ett område av riksintresse för rennärningen. Det bedöms dock inte vara ett intrång av sådan omfattning att det försvårar bedrivandet av rennärningen.

Miljö och hälsa

Kläppsjön är känslig för utsläpp av fosfor. Avloppsanläggningar som har hög skyddsnivå för rening av fosfor måste anläggas vid nybyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från årsskiftet närmast efter att planen vunnit laga kraft.

Enskilt huvudmannaskap gäller inom planområdet.


Strandskyddet upphävs för den del av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen med planbestämmelsen a₁.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts på uppdrag av Umeå kommun. AnneLie Granljung och Annika Ohls på MAF Arkitektkontor AB har upprättat planen i samarbete med kommunens tjänstemän på Detaljplanering.

UMEÅ KOMMUN november 2012

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef



Annika Ohls
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor



Genomförandebeskrivning Antagandehandling

1 (3)

Diarienummer: PLA 10-26
Datum: 2012-11-02
Handläggare: Annika Ohls,
MAF Arkitektkon-
tor AB

Detaljplan för del av fastigheten NORRMJÖLE 1:8 inom Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för ca åtta nya tomter med småhusbebyggelse. Ett annat syfte är att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas för det område som planeras för bostadsändamål inom detaljplanen.

Detaljplanen handläggs som ärende med normalt planförfarande enligt PBL (1987:10)

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden tio år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Umeå kommun är inte fastighetsägare inom området och ansvarar därför inte för några exploateringskostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Norrmjöle 1:8 ägs av Karl-Ivan Säfström. Detaljplanen medger avstyckning av ca åtta fastigheter för bostadsändamål från Norrmjöle 1:8. Den minsta storleken som tillåts på nya bostadsfastigheter inom planområdet är 1500 m².

Vägen i planområdets västra del, Ragnars väg, betecknas i planen som lokalgata. Lokalgatan skall omfattas av enskilt huvudmannaskap och bör inrättas som en gemensamhetsanläggning i vilken även de befintliga fastigheterna/arrendetomterna som använder vägen skall inträda. De i dagsläget befintliga fastigheterna som använder Ragnars väg har servitut på vägen ned till Alfred Fiskares väg.

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

**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

2 (3)
Diarienummer: PLA 10-26
Datum: 2012-11-02

När Ragnars väg inrättas som en gemensamhetsanläggning ska de vägservitutet upphävas genom fastighetsreglering då rätten till väg istället tryggas genom gemensamhetsanläggningen.

Alfred Fiskares väg förbinder Ragnars väg med länsväg 523. Alfred Fiskares väg är inrättad som en gemensamhetsanläggning, Sörböle ga:2. Sörböle ga:2 förvaltas av Kläppsjöns vägsamfällighet. De fastigheter som avstyckas inom planområdet bör anslutas till Sörböle ga:2 genom överenskommelser enl. 43 § anläggningslagen.

Huvudmannskapet för de naturområden som är markerade i detaljplanen är enskilt. Områdena kan i fortsättningen antingen skötas av markägaren, eller förvaltas gemensamt av de boende, t.ex. genom att en gemensamhetsanläggning bildas. Naturområdena är utlagda som allmän plats och får därför inte tas i anspråk av de boende i området.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

För en beskrivning av den tillkommande bebyggelse, se planbeskrivningen.

Trafik och parkering

Planområdet angörs söderifrån via Ragnars väg. Vägen slutar i en vändplan i norra delen av området. Vändplanen ska utformas enligt måttangivelserna i UMEVA:s handbok NOA 11 för att uppfylla krav på framkomlighet för avfallsfordon och även för räddningstjänstens fordon.

Parkering ordnas inom de egna fastigheterna.

Gång- och cykelvägar saknas inom planområdet.

Teknisk försörjning

Den morän som finns inom området har goda egenskaper för infiltrering. Grundvattnet har i provgropar som grävts varit på betryggande avstånd, och bör inte utgöra någon försvåring för infiltrationsanläggningar. Inom varje planerad bostadsfastighet finns lämplig mark för infiltration av avloppsvatten. Dock kan en, för flera fastigheter gemensam, infiltrationsanläggning vara ett bättre och säkrare alternativ vid nyexploatering. Till exempel kan ett första behandlingssteg ske inom den egna fastigheten och därefter kan avledning av vattnet ske till en för flera fastigheter gemensam infiltrationsanläggning. Planen förutsätter varken enskild eller gemensam avloppslösning men möjlighet att anordna gemensam infiltrationsanläggning finns inom område avsett för NATUR, samt norr om de föreslagna bostadsfastigheterna. Oavsett reningsmetod krävs en hög skyddsnivå när det gäller rening av fosfor.

Frågan kring valda avloppslösningar aktualiseras vid bygglovsansökan.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

3 (3)
Diarienummer: PLA 10-26
Datum: 2012-11-02

Inom området finns en vattenförening vars vatten kommer från UMEVA. Dricksvattenledningar är placerade i den östra kanten av Ragnars väg och ledningarna har tillräcklig kapacitet och är dimensionerade för en utbyggnad enligt detaljplanen. Dessa ledningar kan i framtiden inrättas som gemensamhetsanläggning.

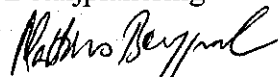
Umeå Energis elnät är utbyggt inom området. Någon ny transformatorstation behöver inte anläggas för elförsörjningen.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Karl-Ivan Säfström, ägare av Norrmjöle 1:8. Karl-Ivan Säfström svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

UMEÅ KOMMUN november 2012

Detaljplanering



Mattias Berggrund
Lantmätare



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-26
 Datum: 2012-09-06
 Handläggare: Annika Ohls,
 MAF Arkitektkon-
 tor AB

Detaljplan för del av fastigheten NORRMJÖLE 1:8 inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Norrmjöle 1:8 har upprättats av Umeå kommun Detaljplanering under juni 2012. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för åtta nya tomter med enfamiljshus. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-06-05 – 2012-06-27. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN VÄSTERBOTTENS LÄN

Länsstyrelsen i Västerbottens län har inkommit med ett yttrande enligt nedan. (Yttrandet återges i sin helhet.)

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för åtta nya tomter med enfamiljshus. Ett annat syfte är att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet. Strandskyddet upphävs för det område som planeras för bostadsändamål.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL
 Länsstyrelsen har inga invändningar.

Övrigt

Vi förutsätter att berörd sameby hörs.

Kommentar

Berörda samebyar är Ran och Ubmeje. Kontakter med samebyarna har tagits i ett tidigt skede av planprocessen, då skissförslag översändes till respektive ordförande via e-post. Samebyarna har även tagit del av samråds handlingarna. Inga synpunkter har lämnats in under samrådstiden.

Planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information.

VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga anläggningar i planområdet och har inget att erinra i rubricerat ärende när vi ej berörs av arbetsplanen.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

Samrådsredogörelse.doc

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

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

UMEVA*Vatten och avlopp*

Planområdet ligger utanför kommunalt va-verksamhetsområde, vilket indirekt framgår av samrådshandlingen. Tillkommande fastigheter som planeras anslutas till privat vattenledningsnät, anslutet till allmänna anläggningar, ska anmälas till Umeva. Området bör planeras/höjdsättas så att dagvatten ytligt kan avledas utan att orsaka skador på byggnader och infrastruktur.

Avfall och återvinning

Rättelse: hämtning av hushållsavfall sker var fjortonde dag året om för 1 -2-familjhus, enligt renhållningsföreskrifterna.

Tillägg: Lokalgatan Ragnars väg uppfyller inte kraven för transport med sopbil. Vägen måste byggas om enligt anvisningarna i NOA II för sopbil och slambil.

Kommentar

Informationen om vatten och avlopp noteras.

Rättelser och tillägg har införts i planbeskrivningen.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET*Beslut 2012-06-19 NP§111*

Närings- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka att planförslaget för Norrmjöle 1:8 förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteutlåtandet.

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse samt säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet.

Området är sedan tidigare inte detaljplanlagt. I "Kustplanen" (antagen 1990-06-18) betecknas planområdet som ett "område inom vilket tät fritidsbebyggelse är tänkbar".

I samrådsförslaget till Fördjupad översiktsplan för kusten (2010) finns

Samrådsredogörelse.doc

Samrådsredogörelse

3 (5)

Diarienummer: PLA 10-26

Datum: 2012-09-06

områden utpekade som "bebyggelseområde, förtätning". Planområdet utgör inte ett sådant utpekat område. Norrmjöle som helhet beskrivs dock som attraktivt där en omvandling från fritidshus till permanentboende är tydlig.

Generellt anges i samrådsförslaget att mindre grupper av bebyggelse i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper kan accepteras i det fall tillkommande och befintlig bebyggelse samspelar och inte leder till successiv utvidgning av den befintliga bebyggelsegruppen.

Byggandet får ej heller vara hindrande för jordbruks-, friluftslivs-, natur- eller kulturmiljöintressen och hänsyn ska tas till strandskyddet.

VA-frågan ska även kunna lösas på ett hållbart sätt och möjlighet finnas att nyttja befintlig infrastruktur.

Planområdet omfattas av riksintresse för rennäring.

Förslag till yttrande

Information om pågående planarbete och samråd ska ske med berörda samebyar då planområdet utgör ett riksintressant kärnområde för rennäring.

Kommentar

Berörda samebyar är Ran och Ubmeje. Kontakter med samebyarna har tagits i ett tidigt skede av planprocessen, då skissförslag översändes till respektive ordförande via e-post. Samebyarna har även tagit del av samråds handlingarna. Inga synpunkter har lämnats in under samrådstiden.

Planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Brandförsvaret har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Brandförsvaret vill dock upplysa om att hela trakten kring Norrmjöle saknar möjlighet för brandförsvaret att via brandposter fylla släckvatten i släckbilarna. I takt med områdets expansion bör någon form av fyllningsmöjligheter anordnas i området, t ex vid en pumpstation eller dylikt.

Kommentar

Informationen noteras. Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK, UMEÅ KOMMUN

Trafik meddelar att de inte har några synpunkter.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd förordar gemensam reningsanläggning för avlopp då det bedöms ge bäst förutsättningar för bra rening och minimera risken för luktstörning på enskilda tomter samtidigt som den totala kostnaden för avloppsrening för fastigheterna blir lägre än med enskilda anläggningar.

En avloppsutredning har tagits fram som grund för bedömningar om hur VA-frågan ska lösas. I utredningen rekommenderas enskilda lösningar. Miljö- och hälsoskydd delar alltså inte avloppsutredningens slutsatser att "enskilda avlopp är att föredra med tanke på att hög skyddsnivå gäller", att "olika avloppslösningar... kräver olika typer av infiltrationsanläggning", och att kostnadsfördelningen mellan blivande fastighetsägare är ett svårt problem.

I övrigt bedöms planförslaget som godtagbart från miljö- och hälsoskydds-synpunkt.

Kommentar

Detaljplanen ger möjlighet till enskilda eller gemensamma avloppslösningar utan att särskilt förordna något av alternativen. Möjlighet att anordna gemensam infiltrationsanläggning finns inom område avsett för NATUR samt norr om de föreslagna tomtplatserna.

PER-OLOF HAMPUSON OCH ÅSA ALVEBLAD, ÄGARE TILL FASTIGHETEN NORRMJÖLE 1:98

Vi anser att exploatören bör iordningsställa väg för exploatering och att man därefter bildar en vägförening. Orsaken till detta är att nuvarande Ragnar väg uppfyller dagens behov för de boende.

Byggandet av eventuella tvåvåningshus tycker vi inte harmoniserar med nuvarande bebyggelse efter Ragnarsvägen, byggandet av tvåvåningshus innebär också en ökad insyn.

Kommentar

Ragnars väg ska användas som tillfartsväg även för de nya fastigheterna. De nya fastighetsägarna ska tillsammans med de befintliga vara delaktiga i ansvaret för drift och underhåll av lokalgatan. I detaljplanens genomförandebeskrivning rekommenderas att en gemensamhetsanläggning bildas för lokalgatan för att underlätta den gemensamma förvaltningen av vägen.

Planförslaget tillåter byggnader i högst två våningar på de nya fastigheterna i andra raden från stranden. Planläggning av mark- och vattenområden ska enligt Plan- och bygglagen "*främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse...*". Ny bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl a stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Planområdets läge vid Kläppsjöns östra strand ger viss möjlighet till utblickar över sjön från de nya fastigheterna. Genom att tillåta bostadshus i två våningar kan denna kvalitet tas tillvara och detaljplanen kan möjliggöra ett attraktivt bostadsområde.

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

VILLE BREDBERG, ÄGARE TILL FASTIGHETEN NORRMJÖLE 1:139

Fastighet 1:139 har redan en direkt servitut på södra sidan till Alfred Fiskares väg och vill inte ingå i gemensamhetsanläggning till Ragnars väg. Den enda väg som nu används är den södra, direkt till Alfred fiskares väg.

Därför motsätter jag mig att ingå i gemensamhetsanläggning för denna väg och betala för något som inte används eller kommer att användas. Därför yrkas på att servitutet som går direkt till Alfred fiskares väg för fastighet 1:139 ska kvarstå och inte tvingas in i en ny gemensamhetsanläggning.

Kommentar

Fastigheten har mycket riktigt ett servitut för en anslutningsväg direkt till Alfreds Fiskares väg. Endast de fastighetsägare som använder lokalgatan ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Detta gäller alltså inte ägaren till fastigheten 1: 139.

Ändringar efter samråd

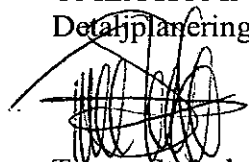
Rättelser och tillägg enligt UMEVA:s yttrande har införts i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande angående kontakt med berörda samebyar.


Utöver dessa justeringar har också redaktionella ändringar samt förtydliganden genomförts i planhandlingarna.

UMEÅ KOMMUN september 2012

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Annika Ohls
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor

**Antagandehandling****Utlåtande**

Diarienummer: PLA 10-26
 Datum: 2012-11-06
 Handläggare: Annika Ohls,
 MAF Arkitektkon-
 tor AB

Detaljplan för del av fastigheten NORRMJÖLE 1:8 inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Norrmjöle 1:8 har upprättats av Umeå kommun Detaljplanering under juni 2012. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för åtta nya tomter med enfamiljshus. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL (1987:10) och har varit föremål för samråd under tiden **2012-06-05 – 2012-06-27** och utställning **2012-09-18 - 2012-10-09**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningstiden:

LÄNSSTYRELSEN VÄSTERBOTTENS LÄN

Länsstyrelsen i Västerbottens län har inkommit med ett yttrande enligt nedan. (Yttrandet återges i sin helhet.)

”Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för åtta nya tomter med enfamiljshus. Ett annat syfte är att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet. Strandskyddet upphävs för det område som planeras för bostadsändamål.

Länsstyrelsen har den 20 juni 2012 yttrat sig över samrådshandlingarna.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL
 Länsstyrelsen har inga invändningar.”

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra i rubricerat ärende då vi inte har någon anläggning inom området och ej berörs av arbetsplanen.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

Utlåtande

2 (3)
 Diarienummer: PLA 10-26
 Datum: 2012-11-06

UMEVA

Vatten och avlopp
 Inga ytterligare synpunkter.

Avfall och återvinning
 Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

**GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK,
UMEÅ KOMMUN**

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar planförslaget utan kommentarer.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

BOENDE I NORDANSJÖ

Ragnar i Nordansjö har lämnat följande synpunkter:
 ”Jag tycker att dom förstör naturen där om dom bygger hus där.
 Jag bor i området och stör mig på att han ska bygga där och kommer att
 överklaga pga att han förstör den vackra naturen och det växer mycket
 svamp där som han kommer att förstöra.”

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av planförslaget.

Utlåtande

3 (3)
Diarienummer: PLA 10-26
Datum: 2012-11-06


SAMMANFATTNING

Ändringar efter utställning

Efter utställningen har endast redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna. Inga kvarstående synpunkter finns. Umeå kommun, Detaljplanering, föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

UMEÅ KOMMUN november 2012

Detaljplanering


Tomas Svänberg
Plancher
Patrik Forsberg
Planarkitekt