

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1997-12-04
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning : JA
Kartkonstruktion : AKP

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1984 från 1500 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000

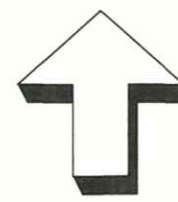


ILLUSTRATION SKALA 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- K Turist- och konferensanläggning

UTNYTTJANDEGRAD

- e 000 Största bruttoarea i m2 ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Inom området skall marken vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Markens höjd utanför byggnaderna får inte ändras
Träd får inte fällas
- n2 Naturmark
- n3 Träd får inte fällas, kompletterande plantering ska ske

Staket av typ gärdesgård skall finnas enligt illustration
Gång- och cykelväg beläggs med grus

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Största taklutning i grader
- I Högsta antal våningar, servicebyggnad får uppföras i två våningar
- Byggnader placeras med gavel mot väst-nordväst i huvudsak enligt illustration
- Tak och räcken utförs enligt planbeskrivning
- Färg på fasad färdig alt. grå kulör enligt planbeskrivning
- Bebyggelsen skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart

Byggnadsteknik

Byggnad placeras och grundläggs så att vegetationen på marken endast påverkas obetydligt

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 1998-05-29
Laga kraft 1999-04-29
Vidimeras *L.B.*
Stadsbyggnadsbeslut 1998-10-19
Regeringsbeslut 1999-04-29

Detaljplan för del av fastigheten
HOLMÖN 7:49 mm inom HOLMÖN
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Stadsbyggnadskontoret i april 1998
Reviderad i maj 1998

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Stina Fahlgren
Stina Fahlgren
Arkitekt
eva



LAGAKRAFTBEVIS

dnr 95.61

1999-06-10

Detaljplan för del av fastigheten **Holmön 7:49 m m** inom Holmön i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-05-29 § 99

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet 1998-10-19.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har beslutat att avslå överklagandet 1999-04-29.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-04-29**.

STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov
Sökanden
Tekniska kontoret



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
1999-06-16

Beteckning
231-5806-1999

delgivningskvitto

STADSBYGGNADS KONTORET•UMEÅ Planavdelningen	
1999 -06- 1 8	
Dnr	95.61

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

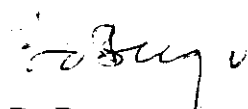
STADSBYGGNADS KONTORET•UMEÅ	
1999 -06- 1 8	
Dnr	

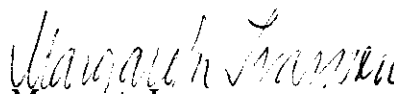
Beslut om förordnande enligt 7 kap 15 § miljöbalken
(1 bilaga)

Byggnadsnämnden har 1998-05-29 antagit detaljplan för del av fastigheten Holmön 7:49 m m inom Holmön i Umeå kommun. Västerbottens län, upprättad i april 1998 och reviderad i maj 1998. Planen har överklagats till länsstyrelsen och regeringen. Regeringen har i beslut 1999-04-29 avslagit överklagandet. Planen har vunnit laga kraft 1999-04-29.

För planområdet gäller utökat strandskydd enligt 7 kap 14 § miljöbalken. Passagemöjlighet på ca 50 m mellan stranden och planområdet finns bl a genom befintlig gång- och cykelväg varför det rörliga friluftslivets behov ej påverkas nämnvärt. Någon påverkan på livsvillkoren för växter och djur bedöms inte föreligga. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger.

Länsstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken att den kvartersmark som berörs ej vidare skall omfattas av strandskydd.


Bo Berge


Margareta Ivarsson

Bilaga

Besvärshänvisning

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopior + delgivningskvitto
Lantmäterimyndigheten, Umeå



REGERINGEN

Miljödepartementet

98-11-24

Regeringsbeslut 20

1999-04-29

M1999/452/Na
(In98/2770/PL)

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsen Västerbottens län Samhällsplanering
Ink. 1998-06-02
203 - 11566 - 1998

**Överklagande i fråga om detaljplan för del av Holmön 7:49 m.m. inom
Holmön i Umeå kommun**

I bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 29 maj 1998 att anta detaljplan för del av Holmön 7:49 m.m. inom Holmön i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 19 oktober 1998 att avslå överklagandet, se *bilagan*.


Holmöns byamän och samfällighetsförening har överklagat länsstyrelsens beslut. Föreningen har anfört bl.a. att marken som utgör vägområdet inom planen ägs av föreningen enligt laga skifte. Någon justering av planförslaget har inte utförts efter påpekande av föreningen. Dessutom råder oklarhet om vem som står som ägare och väghållare av den väg som för närvarande brukas och vad som är anledning till att vägen flyttats till enskild mark.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen konstaterar att detaljplanen bl.a. innebär att ett område som är avsatt för en samfällad väg kan komma att tas i anspråk för den avsedda turist- och konferensanläggningen. Någon väg existerar dock inte i detta läge men däremot strax nordväst om planområdet. Enligt genomförandebeskrivningen förutsätts frågan om en flyttning eller borttagning av den samfällda vägen närmare prövas vid fastighetsreglering i samband med planens genomförande. Med hänsyn till vad som framkommit i ärendet finner regeringen att planen inte kan anses ha utformats på ett sådant sätt att skälig hänsyn inte tagits till befintliga äganderätts- och fastig-

hetsförhållanden. Vad som anförts i överklagandet utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva beslutet att anta planen. Överklagandet bör därför avslås.


På regeringens vägnar


Kjell Larsson


Lena Källberg

Kopia till

Boverket

 länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Holmöns byamän och samfällighetsförening, Lennart Jonsson, Box 30,
918 03 HOLMÖN



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
1998-10-19

Beteckning
203-7019-1998

1(2)

rek + mb

u Klagande

Holmöns Byamän och
Samfällighetsförening
att Lennart Jonsson
Box 30,
918 03 HOLMÖN

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår samfällighetsföreningens överklagande av byggnadsnämndens beslut den 29 maj 1998, 199 §, att anta detaljplanen för del av fastigheten Holmön 7:49 m m inom Holmön i Umeå kommun.

Överklagandet

Holmöns Byamän och Samfällighetsförening hävdar den samfällda vägens sträckning genom planområdet för kommunikationer till markområdet mot Öllerskatan, samt till sandtag. Man anför också att det råder oklarheter om vilken status den öst-västrliga vägen över badstranden i Byviken har. Byamännen är också beredda att diskutera byte av likvärdigt markområde som den nuvarande vägen upptar.

Klaganden får genom hävdandet av vägsträckning inom samfällad mark i planområdet anses yrka att länsstyrelsen ska häva kommunens antagandebeslut.

Länsstyrelsens motivering

Kommunens antagandebeslut har överklagats av Holmöns Byamän och Samfällighetsförening. Beslutet att överklaga är belagt i protokoll från extra stämma. Överklagandeskrivelsen är undertecknad av vald ordförande och sekreterare för den extra stämman. Länsstyrelsens prövning utgår från det justerade stämmoprotokollets skrivning om grunderna för överklagandet.

Länsstyrelsen har besiktigat platsen.

Länsstyrelsen konstaterar, vilket även framgår av genomförandebeskrivningen, att någon väg på den samfällda marken genom planområdet inte existerar. Vägförbindelse från byn mot Öllerskatan finns sedan länge etablerad i en sträckning längs Byviken. I genomförandebeskrivningen föreslås att denna förbindelse kan göras samfällad och/eller inrättas som gemensam-

hetsanläggning. Detta prövas i annan ordning och förhållandet utgör enligt länsstyrelsens mening inget hinder för plan genomförandet. Då samfällighetsföreningens behov av kommunikativa förbindelser till Öllerskatan redan är tillgodosedda utgör föreningens överklagningsgrund i detta avseende enligt länsstyrelsens bedömning inget skäl till att häva byggnadsnämndens antagandebeslut.

De möjligheter till uttag av bl a mursand som samfällighetsföreningen nyttjat, vilket reglerats genom servitut i ägoutbyte mellan fastigheterna Holmöhamn 1:1 m fl och samf mark (beslut den 12 juli 1968), har skett i ett område i anslutning till Byviken utanför planområdet. Med föreliggande kommunikativa förbindelser finns inget hinder att nå denna plats. Något täktillstånd för sanduttag finns ej. Nyttjande av sand i anslutning till samfälld mark inom planområdet har såvitt länsstyrelsen kunnat utröna aldrig varit aktuellt. Frågan om sanduttag för samfällighetens del prövas i annan ordning och utgör enligt länsstyrelsens bedömning i sig ingen grund att ifrågasätta kommunens antagandebeslut. Då byamännen dessutom förklarat sig beredda att diskutera byte av mark i vägfrågan ser länsstyrelsen inget skäl att häva kommunens antagandebeslut.



Percy Gustavsson



Bo Berge

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden, Umeå kommun
Sven Karlsson
Elise Tegström

Plats och tid	Holmön, kl 11.00-12.15		
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Kurt Bergström Peter Olofsson Bert-Allan Persson Ingemar Dalgård Nils-Åke Sandström Per Olov Ljung		
Ersättare			
Övriga deltagande	Anders Berg, planchef Lars Eklöf, bygglovchef Börje Nordström, lantmätare Stina Fahlgren, arkitekt Henrik Olofsson		
Utses att justera	Lennart Degerliden		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1998-06-04		Paragrafer 119-122
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i>	
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i>	
	Justerande	<i>Lennart Degerliden</i>	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1998-05-29		
Datum för anslags uppsättande	1998-06-05	Datum för anslags nedtagande	1998-06-26
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 95.61

Beslutsdatum
1998-05-29

§ 119

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning:
Sökandens namn:**Holmön 7:49 m m**
Holmö Havsbad
Gunnar Furufalk
918 03 HOLMÖN
Detaljplan, antagande

Ärendet avser:

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Stina Fahlgren

Sign:

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i april 1998. Den har varit utställd för granskning under tiden 9 april - 5 maj 1998. Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 2 april 1998. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag den 7 april 1998.

Synpunkter inkomna under samrådstiden redovisas i samrådsredogörelsen

Under **utställningstiden** har yttranden **utan erinran** ur plansynpunkt inkommit från:
Länsstyrelsen, Miljökontoret, Holmöns Hembygds- och Intresseförening, delägare i Holmöns samfällighetsförening; Tora Lundberg och Åsa Engman, delägare i fastigheterna Holmön 7:9, 2:10, 1:12; Göran Wikander, delägare i Holmöns samfällighetsförening; Kurt Edlund samt byaman Olle Nygren.
Utöver ett bifall till planen framför man följande;

Miljökontoret påminner om att en lösning på avloppsanläggningen ska redovisas och godkännas av Miljökontoret innan planen kan antas.

Holmöns Hembygds- och Intresseförening/ Olle Nygren, påpekar att en översyn av renhållningshanteringen och parkeringssituationen i Byviken borde ske.

Delägare i Holmöns samfällighetsförening; Tora Lundberg och Åsa Engman, anser att den obrutna samfälliga vägen ersätts med den befintliga vägen i norra fastighetsgränsen i enlighet med planförslaget.

Delägare i fastigheterna Holmön 7:9, 2:10, 1:12; Göran Wikander ifrågasätter om byålderman Lennart Jonsson framför samfällighetens mening eftersom förslaget, som har stor betydelse för Holmöns framtid, inte diskuterades på Holmöns byastämman 98 03 28 då planförslaget var ute på samråd. Argumenten mot att ta bort den samfälliga vägen ifrågasätts också.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 95.61

Beslutsdatum
1998-05-29

§ 119

Justerarnas sign:

U L N *abl*

Delägare i Holmöns samfällighetsförening; Kurt Edlund ifrågasätter om yttrandet från byåldermannen är representativt för samfällighetsföreningen och anser att den obrutna samfällda vägen kan regleras enligt planförslaget.

Ägarna av Holmön 5:28 och Holmön 5:13 har lämnat synpunkter på de illustrerade vägarna utanför planområdet som de inte anser stämmer med verkligheten.

Ägaren av Holmön 5:28 ifrågasätter också att angöring sker från söder till turist- och konferensanläggningen och att utsikten kan behållas mot Byviken.

I övrigt finns ingen erinran mot planen.

Kommentar:

Planen reglerar inte förhållanden utanför planområdet vilket är fallet med vägarna som ifrågasätts. Grundkartan tar heller inte hänsyn till vägnas status, t o m stigar markeras. För att missförstånd inte ska uppstå revideras illustrationen så att endast de privata vägar som leder till fastigheterna Holmön 5:27 och 5:28, markeras.

Angöring till anläggningen kommer att ske från norr.

Genomförandebeskrivningen revideras och planbeskrivningen kompletteras. Turist- och konferensstugornas placering och höjd måste anpassas för att inte utsikten mot Byviken ska bli störd för stugorna söder om planområdet. Detta tydliggörs i planbeskrivningen.

Två av yttrandena **avstyrker** planförslaget:

Holmöns Byamän och samfällighetsförening, styrelsen, Lennart Jonsson och byaman Sven Karlsson, Ljusdal. Sven Karlsson anser att intressekonflikter kan uppkomma i hamnområdet på grund av planen. Han ifrågasätter också lösningen av avloppsfrågan och anser vidare att ett samråd angående den samfällda vägen borde ske.

Kommentar:

Den avloppslösning som är föreslagen har bedömts som godtagbar av Miljökontoret. En mer noggrann redovisning ska ske och godkännas innan planen kan antas. Holmöns Byamän och samfällighetsförening har som företrädare för den samfällda vägen inom planområdet, redan i samrådsskedet ansett att vägen ska behållas. Som framgår av samrådsredogörelsen har framförda synpunkter lämnats utan åtgärd.

Planen har reviderats enligt följande;

Illustrationen på plankartan ändras avseende väg till fastigheterna Holmön 5:27 och 5:28.

I planbeskrivningen tydliggörs att turist- och konferensstugornas placering och höjd måste anpassas för att inte utsikten mot Byviken ska bli störd för stugorna söder om planområdet. Angöring till anläggningen tydliggörs.

Genomförandebeskrivningen revideras angående angöring till anläggningen.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 95.61

Beslutsdatum
1998-05-29

§ 119

Fosterarnas sign:

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR:

Inkomna synpunkter under samråds- och utställningstiden som inte har föranlett ändringar av planförslaget har framförts av Holmöns Byamän/ Lennart Jonsson, Sven Karlsson Ljusdal samt ägarna av Holmön 7:31.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att bestämmelsen för naturmark ges tillägg om att träden inom norra området inte får fällas och att kompletterade plantering ska ske
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen och
att föreslå Länsstyrelsen att upphäva strandskyddet för planområdet.

98-05-18 § 99

Byggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet till nästa sammanträde.

98-05-29

Ärendet återupptas. Byggnadsnämnden har besiktat platsen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att bestämmelsen för naturmark ges tillägg om att träden inom norra området inte får fällas och att kompletterade plantering ska ske
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen och
att föreslå Länsstyrelsen att upphäva strandskyddet för planområdet.

(Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BDT-vatten kan infiltreras i befintlig infiltrationsbädd norr om hotellet. Infiltrationsanläggningen måste kompletteras för att klara tillskottet från den nya bebyggelsen. Till infiltrationsanläggningen kommer även avloppet från ett antal vattentoaletter anslutas efter slamavskiljning i trekammarbrunn. Vissa av de nytillkommande stugorna kommer dock att förses med mulltoa.

Trafikförsörjning

Stuganläggningen angörs från norr. I praktiken är det dock endast fråga om biltrafik i mycket ringa omfattning. Sophantering och trekammarbrunn skall anordnas på sådant sätt att slamtömning och sophämtning kan ske utan men för angränsande fastigheter.

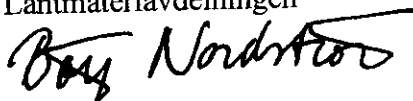
Enkla grusade gång- och cykelvägar skall anläggas inom planområdet. Vägarna skall hållas tillgängliga för allmänheten.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Markägaren svarar för samtliga planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Nya Holmö Havsbad & Stugby HB/ Gunnar Furufalk.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998,
Lantmäteriafdelningen rev maj 1998



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 95-61

Detaljplan för **Holmön 7:49 mm** inom Holmön i Umeå kommun Västerbottens län

En detaljplan har upprättats för Holmön 7:49. Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 12- 30 mars 1998.

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Brandförsvaret, Företagarnas Riksorganisation, Handikappföreningarna, Länsturistnämnden, Västerbottens museum, Telia AB, Umeå energi AB och Vägverket. Sakägare samt berörda statliga och kommunala instanser har beretts tillfälle att yttra sig över detaljplanen.

Länsstyrelsen ser positivt på detaljplaneförslaget som innebär möjlighet till utveckling av etablerad turist/konferensanläggning vilket dels stärker möjligheterna till utkomst och service på ön, dels främjar tillgängligheten av Holmöns natur- och kulturmiljöer.

Någon påverkan på livsvillkoren för växter och djur bedöms inte föreligga. Passermöjlighet mellan planområdet finns genom den befintliga vägen i området och särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger. Länsstyrelsen är beredd att upphäva strandskyddet inom berörd kvartersmark.

Vägverket, Umeå Energi AB, Brandförsvaret och Tekniska kontoret har ingen erinran mot planförslaget.

Miljökontoret anser att förslaget är godtagbart ur naturvårds- och omgivningshygienisk synpunkt. Man konstaterar att vattenförsörjningen inte är något problem och att en komplettering av befintlig avloppsanläggning bedöms realistisk. Man efterfrågar handlingar som närmare beskriver planerade avloppsarrangemang och som förutsätts presenteras inför utställningsskedet. *Kommentar:* Planen får inte antas innan godtagbar avloppslösning är presenterad.

Fastighetsägarna av Holmön 7:33 är mycket positiv till förslaget och vill också passa på att påminna om vikten av bra kommunikationer med Holmön och att kommunen aktivt stöder servicen på ön för att turistinvesteringarna ska bli lönsamma.

Kommunala handikapprådet lämnar en rad praktiska synpunkter ang. gång- och cykelvägar, nivåskillnader, sittplatser, sophantering och skyltar.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att anläggningen ska uppfylla kravet på tillgänglighet till byggnaderna om det inte är uppenbart oskäligt med hänsyn till terrängen.

Remissvaret delges exploatören.

Holmöns Byamän och Samfällighetsförening/ Lennart Jonsson anför att de ej godtar att den samfällda vägen tas bort. Man påtalar att vägen förbinder skiftena och en sandtäkt.

Man anser det vara oklart vem som äger den väg som föreslås ersätta den samfällda vägen och att den samfällda vägen behövs för att förse samfälligheten med mursand.

Till sist anser man att hela byn borde försörjas med vatten innan tillstånd ges till andra projekt.

Kommentar: Den befintliga vägen på fastigheten Holmön 7:49, bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

Den samfällda vägen är i dag endast en "pappersväg" dvs. den används inte och marken består av skogsmark. Byåldermannen talar både om att vägen förbinder skiftena med en sandtäkt och att de avser att använda vägen som sandtäkt för mursand, vilket ter sig motsägelsefullt.

Eftersom vägen inte finns idag annat än som en samfällighet på kartan måste man anse att ett byte till den befintliga vägen på fastigheten Holmön 7:49 nordväst om planområdet, inte medför någon skada för samfälligheten.

Regleringen innebär att samfällighetsföreningen blir ägare av vägen. Genomförandebeskrivningen förtydligas.

Angående vattenförsörjningen är vattentäktens kapacitet tillräcklig för att försörja byn och turist- och konferensanläggningen.

Fastighetsägaren av Holmön 7:31 vill att servicebyggnaden för flyttas till den södra sidan av anläggningen för att förhindra störningar på fastigheten 7:31.

Man anser att störningarna borde "samlas" vid Holmö havsbad.

Man vill att ett skydd mot störningar/buller ordnas mot fastigheten 7:31, till exempel med plank och skyddande växtlighet.

Grusvägarna inom turistanläggningen ska dammbindas regelbundet under sommarhalvåret.

Man framför kritik på skötseln av Holmö havsbad stränder och byggnader, och hoppas att denna expansion ska förändra detta.

Kommentar: Servicebyggnaden är placerad med hänsyn tagen till områdets topografi och tillgänglighet. En placering i ett läge i söder skulle också skymma utsikten för stugorna söder om området på grund av sin höjd och kan därför inte rekommenderas. Däremot bör "logen" flyttas så långt från tomtgräns mot 7:31 som möjligt för att minska eventuellt ljud från anläggningen och detta förs in i planbeskrivningen.

Ett skogsparti har skyddats i planen mot 7:31 för att minska störningar och insyn från anläggningen. Ett plank i tomtgräns vore för stor åtgärd och kan inte anses smälta in i landskapet, därför föreslås ett staket av typen gärdesgård mot fastigheten och åtgärden förs in i planbestämmelserna.

Att vägarna bör dammbindas regelbundet förs in i planbeskrivningen.

I övrigt behandlar remissen frågor som inte regleras i planen.

Fastighetsägarna av Holmön 5:13, 5:27, 5:28, 5:36 samt 5:32, anser att utsikten mot byviken delvis kommer att förstöras. De vill att de två stugorna längst i söder ska flyttas så att acceptabla siktfält erhålls mot havet.

Man funderar över de stigar som finns illustrerade och påtalar att tillfarten till den planerade anläggningen ska ske inom den egna fastigheten. En ny väg bör planeras norr om Holmö havsbad som bl a ska användas för slamtömning. Den beskrivna sophanteringen ifrågasätts. Eftersom soporna hämtas var fjortonde dag är man rädd för lukt och den södra uppställningsplatsen ifrågasätts också på grund av transportproblem. Man föreslår att en central uppsamlingsplats byggs för Holmö havsbad och för några av de närmaste stugorna.

Kommentar: De två stugorna som befaras störa utsikten ligger 5 meter lägre än stugan på fastigheten 5:28 som är den fastighet som får anses få den största påverkan på utsikten. Illustrationen visar ett föreslaget läge men största möjliga hänsyn ska tas till fritidsstugornas utsikt, vid placeringen av de tillkommande timmerhusen. Detta förs in i planbeskrivningen.

Funderingarna runt soptransporter och slamtömning är befogade och planbeskrivningen ändras angående sopuppställningsplats och endast en plats föreslås i den norra delen av området i anslutning till servicebyggnaden så att fordon slipper köra mellan stugorna. Slamtömning ska ske från norr inom fastigheten Holmön 7:49. De illustrerade stigarna i den södra delen är befintliga och utmärkta på grundkartan och är inte tänkta att användas för transporter till och från anläggningen. Illustrationen och planbeskrivningen ändras så att detta tydligare framgår.

Västerbottens Museum har muntligen understrukigt vikten av att stugorna ges en sammanhållen färgskala och att räckena till stugorna inte får vara för kraftiga.

Kommentar: En bestämmelse om takens utförande förs in på plankartan och hänvisning sker till planbeskrivningen.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planbeskrivningen revideras enligt samrådsredogörelsen.

Planbestämmelserna kompletteras med krav på staket enligt illustration samt angående tak och räckens utförande.

Illustrationen revideras för att tydliggöra att planområdet nås inom fastigheten Holmön 7:49.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998

Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Stina Fahlgren
Arkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

I Lindblom

Diarienumr : LII 99-330

Arkivnr: 2480K- ANRP99-94

Regdatum: 990827

Registrering av åtgärder:

HOLMÖN 7:49 mm

Anmärkning:

Detaljplan

Ek 20079

Berörda fastigheter:

HOLMÖN 7:49

HOLMÖN S:4

990702 TR Tidigaste registreringsdatum
990429 BD Beslutsdatum
990429 LK Laga kraft
041231 GT Genomförandetid t o m
990827 PB Inlagd i ACM
15§ NVL upphävs inom tomtmark



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 95-61

Detaljplan för del av fastigheten **HOLMÖN 7:49 m m** inom Holmön i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av planbeskrivning, plankarta med bestämmelser och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Avsikten med planen är att möjliggöra en mindre turist- och konferensanläggning i nära anslutning till Holmö havsbad. Bebyggelsen ska ges en sammanhållen kulör och smälta väl in i kulturmiljön på Holmön.

PLANDATA

Området ligger på Holmön mellan Holmö hamn och hotellet Holmö havsbad i en delvis skogbeväxt sluttning vid Byviken. Arealen är 1,2 ha. Planområdet ligger inom fastigheten 7:49 och ägs av Holmö nya havsbad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan är tidigare inte upprättad i området.

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt NRL 2 kap. 6 § och strax utanför riksintresse för kulturminnesvård enligt 2 kap. 6 §.

I Öpl 98, remissupplagan anges att naturen på Holmön är varierad, ger goda möjligheter till naturupplevelser och att förutsättningar för friluftsliv knutet till havet är goda.

I översiktlig "Naturinventering" och "Naturinventering av odlingsmarker" Umeå kommun 1992, anges att området vid Byviken ligger utanför det område som har högsta natur värde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

En mindre turist- och konferensanläggning lokaliseras till Byviken på Holmön, söder om hamnen, i anslutning till Holmö havsbad och i den västsluttning där sanddynerna övergår till skogsmark. Området har tidigare inte varit bebyggt eller brukat av Holmöborna. Området vid Byviken är ett av få områden som är acceptabelt för lokalisering av fritidsboende på Holmön och den tänkta turistanläggningen kan bidra till utveckling av service och arbetsmarknad på ön.

Stugbyn är tänkt att innehålla 14 vinterbonade stugor och en service- och konferensbyggnad. Stugorna innehåller sovplatser för fyra personer. Området kommer att byggas i etapper med åtta stugor i nedersta raden. Tre av de befintliga stugorna från det "gamla området" kommer att flyttas hit och ingå i första etappen. Två timrade stugor kommer också att ingå i denna etapp. Dessa placeras i läge och höjd så att utsikten från stugorna söder och sydost om området bibehålls. En platsbyggd "rundloge" planeras och avses innehålla konferensutrymme, bastu-

avdelning, kök och två mindre rum. Logen placeras så långt från tomtgräns mot Holmön 7:31 som möjligt, för att undvika störningar. Fullt utbyggd kommer anläggningen att rymma omkring 60 personer. Holmö havsbad turist- och konferensanläggning avser att kunna ta emot turister och konferensdeltagare året runt. Närheten till hotellet ses som en förutsättning för en rationell drift av anläggningen. Anläggningen angörs från norr och en gångstig leder till hotellet inom fastigheten.

Mark och vegetation

Vegetationen utgörs av karg lågväxande vegetation med mindre skogsdungar. I den tidigare helt skogklädda sluttningen står några barrträd kvar som ska sparas. Vegetationsskärmar mot angränsande fritidsstugor sparas med vissa utblickar mot Holmö hamn för stugorna söder om planområdet. Geotekniska förhållanden anses inte vara komplicerade men marken är kuperad och berg i dagen förekommer. Byggnadernas placering anpassas till tomtplatsens förutsättningar och de "hyllor" som finns utnyttjas för stugornas placering. Genom grundläggning på plintar kan påverkan på marken utanför stugorna undvikas. Stugorna bör ges en sockel av sten. Endast om nivåerna inom planområdet starkt motiverar en souterränglösning kan detta vara acceptabelt. Grundläggningssätt redovisas i bygganmälanskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Riksantikvarieämbete har bedömt Holmö by som riksintresse för kulturvård. Byn har byggts upp kring basnäringarna fiske, jakt och jordbruk. Byn har en väl bevarad och tät bebyggelse och en struktur med anor från medeltiden. De äldre gårdarna i byn, faluröda parstugor och enkelstugor, blandas med 40-50-tals bebyggelse. Holmöns odlingsbygd utgör ett småskaligt och ålderdomligt jordbruk i skärgårdsmiljö.

Den tillkommande bebyggelsen, som delvis utgörs av flyttade befintliga stugor, bör upplevas som en fortsättning på bebyggelsen söder om hotellet. Byggnaderna ska höra samman med hotellet men också anpassas till Båtmuseet och hamnen och smälta väl in i skogsslätten. Trots varierande hustyper ska anläggningen upplevas som sammanhållen genom att fasaderna har samma kulör inom planområdet. Stugorna och serviceanläggningen ska målas i en faluröd färg. Godtagbart är också att hela anläggningen ges en gråton lika järnvitriol på trä. Taken ges en sammanhållen färgskala i en matt grå till svart kulör. Pannplåt är också godtagbart. Räcken målas vita och utförs med korslagt virke i en smäcker dimension på samtliga stugor. Vindskivor och fönsteromfattningar ges också samma kulör.

Strandskydd

Inom området råder strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen och länsstyrelsen föreslås upphäva strandskyddet inom berörd kvartersmark.

Gång- och cykelvägar

Inom området ska grusade gång- och cykelvägar finnas. Vägarna ska dammbindas och anläggningen ska uppfylla kravet på tillgänglighet till byggnaderna om det inte är uppenbart oskäligt med hänsyn till terrängen. Allmänheten tillåts passera igenom och området kan på så sätt upplevas som en förlängning av byn.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning till området sker genom den kommunala vattentäkten och anläggningen kommer att tillhöra kommunens verksamhetsområde för dricksvatten. Området ligger utanför skyddsområde för vattentäkt. Holmöns huvudvattenledning passerar i kanten av planområdet mot sanddynerna.

Omkring 30 meter norr om hotellet finns infiltrationsområde för enskild avloppsanläggning som avses kompletteras för att ge kapacitet för de tillkommande stugorna och servicebyggnaden. Omkring hälften av stugorna kommer att förses med vattentoalett och hälften mulltoa. Bad- och diskvatten kommer också att renas genom infiltrationsanläggningen. Slamtömning sker från norr inom den egna fastigheten. Dagvattnet infiltreras direkt i marken eller leds bort genom öppna diken. En lösning på avloppshanteringen ska redovisas för Miljökontoret innan planen kan antas.

Stugorna avses värmas genom el. Alternativa värmekällor som kaminer eller vedspisar bör finnas i stugorna.

Området försörjs med el via hotellet Holmö havsbad vars elservice kommer att förstärkas.

En uppställningsplats för sopor bör anordnas i anslutning till servicebyggnaden/logen och rymma 6-8 säckbehållare. Tömning sker var 14:e dag. Här ska också finnas utrymme för behållare för komposterbart material. På Holmön finns kommunens enda gemensamma kompost och det komposterbara avfallet hämtas varannan vecka. Köken i stugorna och konferensdelen bör utrustas med behållare för källsortering.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom anläggningen inte bedöms ge betydande påverkan på miljö, hälsa och säkerhet. Någon påtaglig skada för riksintresset för det rörliga friluftslivet bedöms inte heller ske.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

Planhandlingarna har reviderats avseende markerade vägar på illustrationen, angöring till planområdet i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Planbeskrivningen har förtydligats beträffande utsikten från stugor söder om planområdet.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998
Planavdelningen Rev i maj 1998

Anders Berg
Planchef

Stina Fahlgrén
Stina Fahlgrén
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **HOLMÖN 7:49 mm** inom Holmön i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Markägaren svarar för åtgärder inom kvarteretsmark.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar att inom planområdet tillskapa en fritidsby som komplement till den övriga verksamhet som bedrivs på anläggningen (Holmö havsbad).

Vissa av stugorna avses nyuppföras, andra flyttas från ett läge på fastigheten ca 400 m längre österut.

Stugorna som avses skall utgöra en del av hotell- och konferensverksamheten på fastigheten varför avstyckning inte kommer att aktualiseras.

Inom planområdet finns en samfällad väg utlagd på kartan. Vägen är inte utförd på marken.

Den samfällda vägen bör tas bort eller hellre flyttas till ett nordligare läge närmre hamnviken där det sedan tidigare finns en väg anlagd över fastighetens mark. Flyttning eller borttagning av samfällad väg genomförs som fastighetsreglering. Det ankommer på fastighetsägaren att ansöka om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten.

(För att säkerställa drift och underhåll av den befintliga vägen till vilken den samfällda vägen avses flyttas kan denna inrättas som gemensamhetsanläggning. Planen i sig föranleder dock ej en sådan åtgärd varför frågan får prövas särskilt.)

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig kommunal vattenledning.