



X+62400

X+62200

X+62000

X+61800

X+61600

X+61400

KLÄPPSJÖN

NORRMJÖLE S:2

GOLFOMRÅDE

N

SÖRBÖLE

GRUNKARTA
Upprättad 1991-12-16

Berigt Franzén

Grundkarta är framställd i måtklass III.
Koordinatsystem i plan och höjd Umeå resp RH 00.
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Framställd från primärkarta.
Flygfotografier 1981 från 1200 meters höjd.
Kompletterad genom terräster mätning.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisad / Nuo

SKALA 1:2000

SÖRBÖLE 1:2, 2:2, 3:2 - 3:6,
4:2 - 4:4 och 6:1 S:

1:8

1:80

1:81

1:82

1:83

1:84

1:85

1:86

1:87

1:88

1:89

1:90

1:91

1:92

1:93

1:94

1:95

1:96

1:97

1:98

1:99

1:100

1:101

1:102

1:103

1:104

1:105

1:106

1:107

1:108

1:109

1:110

1:111

1:112

1:113

1:114

1:115

1:116

1:117

1:118

1:119

1:120

1:121

1:122

1:123

1:124

1:125

1:126

1:127

1:128

1:129

1:130

1:131

1:132

1:133

1:134

1:135

1:136

1:137

1:138

1:139

1:140

1:141

1:142

1:143

1:144

1:145

1:146

1:147

1:148

1:149

1:150

1:151

1:152

1:153

1:154

1:155

1:156

1:157

1:158

1:159

1:160

1:161

1:162

1:163

1:164

1:165

1:166

1:167

1:168

1:169

1:170

1:171

1:172

1:173

1:174

1:175

1:176

1:177

1:178

1:179

1:180

1:181

1:182

1:183

1:184

1:185

1:186

1:187

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns, belägen tre meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1 ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde med strövstigar och tennis mm

Kvartersmark

- B Bostäder, fritidshus

2 UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- ge Skogsväg för gång- och cykeltrafik

3 UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Tomt skall vara minst 1300 m². På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad som högst har bruttoarean 80 m² samt komplementbyggnader som sammanlagt högst har bruttoarean 70 m², varav gäststuga inte får överstiga 25 m². Endast friliggande hus. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.
- e₂ Tomt skall vara minst 700 m². På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad som högst har bruttoarean 60 m² samt komplementbyggnader som sammanlagt högst har bruttoarean 40 m² varav gäststuga inte får överskrida 15 m². Endast parhus sammanbyggda gemensam tomtgräns. På tomt får endast en lägenhet inrymmas. Alternativt får två parhustorster sammanläggas varvid bestämmelserna enligt e₁ gäller.

4 UTFORMNING OCH PLACERING

- I Byggnad får uppföras med högst en våning. Huvudbyggnad får högst ha byggnadshöjden 3,5 meter och komplementbyggnad högst 3,0 meter. Takutvinningen får högst vara 30 grader. Byggnad skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata och minst 4 meter från annan gräns. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får ej sammanbyggas.

5 MINSKAD BYGGLOVPLIKT

Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder men detaljplanens planbestämmelser gäller. För punkterna a) och e) krävs dock alltid medgivande från berörda grannar.

- a) Uppföra, bygga till eller ändra komplementbyggnad, dvs fristående ut-hus, garage eller annan mindre byggnad samt gäststuga om högst 25 m².
- b) Göra annan ändring av huvudbyggnad än tillbyggnad.
- c) I byggnad installera eller väsentligt ändra eldstad eller rökanal.
- d) I byggnad eller inom tomt installera eller väsentligt ändra anordning för vattenförsörjning och avlopp.
- e) För uteplats, som inte ligger i anslutning till huvudbyggnad, anordna mur, plank eller mindre skärmtak.

6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

Annan huvudman

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

UPPLYSNINGAR

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- Illustration
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning

GRUNKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Huvudbyggnad resp uthus
- Väg
- Dike/bäck
- Elledning
- Ägoslagsgräns
- Nivåkurvor i meter över kommunens nollplan
- Kärr, sankmark
- Rutnätspunkt

DETALJPLAN FÖR NORRA DELEN AV

NORRMJÖLE 1:9 MM (FRITIDSBEBYGGELSE, ETAPP II)
INOM NORRMJÖLE I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ JUNI 1992
Planavdelningen REV. AUGUSTI 1992

Anders Berg
Anders Berg
Plancheför

Hans Allergren
Hans Allergren
Planingenjör

Ritad av EA

Antagen av BN 1992-08-17
Laga kraft 1992-09-11
Vidimeras

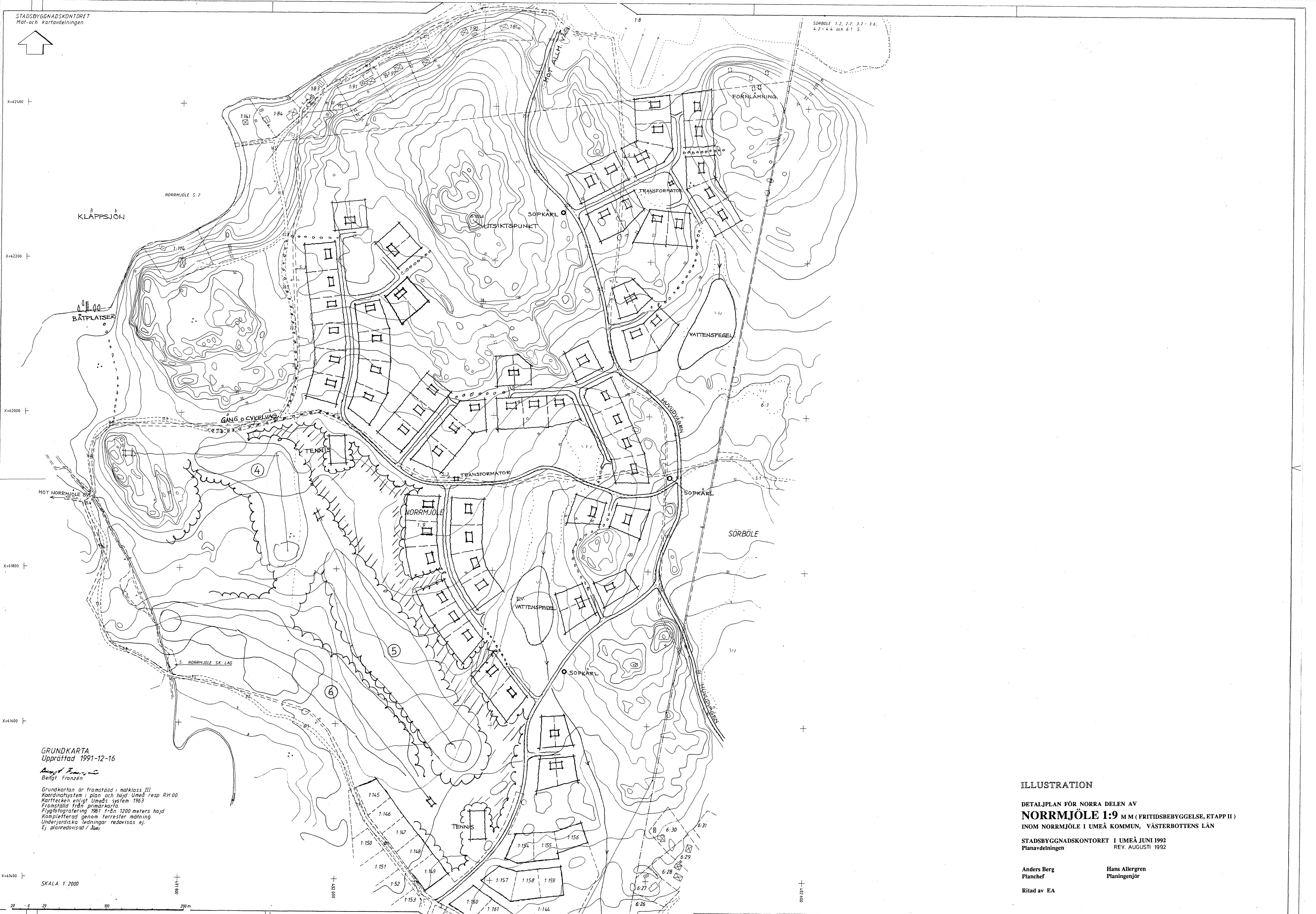
2480 - P92/12

Den här plan har
ändrats genom beslut
22...01...2001...
Se akt Äpp2480K-P01V55



X+62400
X+62200
X+62000
X+61800
X+61600
X+61400

SÖRBÖLE 1.2, 2.2, 3.2 - 3.6,
4.2 - 4.4 och 6.1 S.

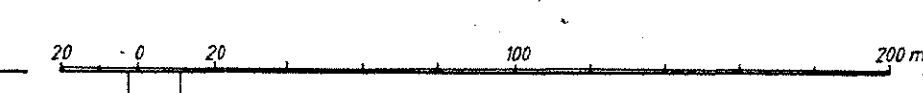


GRUNDKARTA
Upprättad 1991-12-16

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Grundkartan är framställd i måtklass III
Koordinatsystem i plan och höjd Umeå resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1963
Framställd från primärkartor
Flygfotoatering 1981 från 1200 meters höjd
Kompletterad genom terrester mätning
Underjordiska ledningar redovisas ej
Ej planredovisat / Juu

SKALA 1:2000



ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR NORRA DELEN AV
NORRMJÖLE 1:9 M M (FRITIDSBEYGGELSE, ETAPP II)
INOM NORRMJÖLE I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ JUNI 1992
Planavdelningen REV. AUGUSTI 1992

Anders Berg
Planchef

Hans Allergren
Planingenjör

Ritad av EA

LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län

Planenheten
Planingenjör M Ivarsson
tel 090 - 10 73 72

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1992-09-15

2023-7136/92

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 17 augusti 1992 antagit detaljplan för norra delen av Norrmjöle 1:9 m m (fritidsbebyggelse, etapp II) inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i juni 1992 och reviderad i augusti 1992.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 11 september 1992.


Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå distrikt
PE
ÖLM

2480-P92/12

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Telefon
Växel 090-10 70 00

Postgiro
3 51 94 - 0

Telefax
Administration & Service 090 - 13 62 70

Plats och tid	Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset, kl 9.30-11.50	
Beslutande	Nils-Åke Sandström, ordförande Lennart Holmlund, vice ordförande Inger Nilsson Hans Olof Grehn Gösta Ludvigsson, till kl 11.10, ej närv vid § 261 Jerker Marklund Rune Wästerby Olov Sjöberg Kurt Bergström Carin Conradsson Håkan Dahlgren	
Ersättare	Eric Bergner Bengt Östman Sture Tjernberg Susanna Gideonsson Åke Burman Eva-May Borglund	
Ovriga deltagande	Se särskild förteckning	
Utses att justera	Lennart Holmlund	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1992-08-19	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Nils-Åke Sandström</i> Nils-Åke Sandström
	Justerande	<i>Lennart Holmlund</i> Lennart Holmlund

Paragrafer 251-274

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Byggnadsnämnden

Organ

1992-08-17

Sammanträdesdatum

Datum för
anslags uppsättande

1992-08-21

Datum för
anslags nedtagande

1992-09-11

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 91.64

Beslutsdatum
920817

§ 255

Justeernas sign:

Fastighetsbeteckning: NORRMJÖLE 1:9

Sökandens namn: Norrmjöle Fastighets AB
Rådhusesp 1
902 47 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Hans Allergren

Sign: AB / AU

Detaljplanen är upprättad i juni 1992 och har varit utställd under tiden 1992-06-22 tom 1992-07-17. Följande yttranden har inkommit.

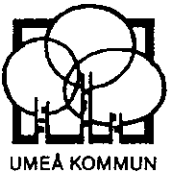
Länsstyrelsen förtydligar tidigare framförda synpunkter kring det rörliga friluftslivet. Med tanke på de begränsningar som golfanläggningen innebär för det rörliga friluftslivet och för de fritidsboendes behov av närströvområden, anser man det finns skäl att värna om de naturliga målpunkterna för strövtåg som finns i området. De tomter som redovisats i anslutning till två höjder bör därför kunna lägesjusteras för att minska intrånget i de strövområden som höjderna utgör.

Kommentar: Förnyad besiktning i terrängen har skett sedan samtliga tomter markerats. Tomterna i anslutning till de två höjderna anser vi i huvudsak väl anpassade i terrängen. Smärre lägesjusteringar bör dock ytterligare förbättra allmänhetens möjligheter till åtkomst av höjderna. Förnyat samråd har skett med länsstyrelsen. Planförslaget bör revideras i detta avseende.

Gatukontoret har ingen erinran mot detaljplanen och **Lantmäteriet** har muntligen framfört att man inte har något att erinra.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen enligt länsstyrelsens synpunkter
att godkänna och anta den reviderade detaljplanen.



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1992-08-17

Valter Eriksson, stadsbyggnadschef
Lars-Göran Boström, lantmätare
Ulf Sondell, stadsingenjör
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, arkitekt
Gunnar Färjare, stadsplanearkitekt
Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör, från kl 10.30
Hans Allergren, stadsplaneingenjör
Staffan Sjöström, lantmätare
Ann-Kristin Lundström, assistent



Detaljplan för norra delen av NORRMJÖLE 1:9 mm
(fritidsbebyggelse, etapp II) inom Norrmjöle
i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Avsikten är att inom ramen för projektet Norrmjöle Golf tillskapa ca 70 nya tomter för fritidsbebyggelse norr om det tidigare planerade golfområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För kommunens hela kustområde söder om Umeå gäller Kustplan antagen av kommunfullmäktige 1977 men senast antagen av kommunfullmäktige 1990-06-18 som en fördjupningsdel i kommunens heltäckande översiktsplan.

En områdesplan upprättades 1990-08-15 och godkändes av kommunstyrelsens planeringsutskott som underlag för detaljplanering av golfbana och fritidsbebyggelse.

För planområdet finns tidigare ingen detaljplan upprättad. Planområdet gränsar dock i sydväst mot detaljplan för golfbana antagen 1991-10-21 och i söder mot detaljplan för fritidsbebyggelse antagen 1991-09-09.

Utmed Kläppsjön gäller generellt strandskyddsförbud inom 100 meter från strandlinjen.

Byggnadsnämnden har, efter framställning från fastighetsägaren, 1991-11-11 beslutat upprätta detaljplan för Norrmjöle 1:9.

Stadsbyggnadskontoret har därefter begärt att Norrmjöle Golf AB skall upprätta ett program som underlag för detaljplanearbetet. Upprättat program till detaljplan har godkänts av byggnadsnämnden 1992-05-11.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Planområdet är beläget mellan den planerade golfbanan och Kläppsjön och ligger helt inom fastigheten Norrmjöle 1:9. Planområdet gränsar i sydväst mot golfbanan, är ca 40 hektar samt utgör ett kuperat skogsområde som tidigare är rejält utgallrat. I området finns några markerade bergspartier samt en del mindre myrstråk och med dem förbundna mindre bäckar.

Vägnätet i området utgörs av enkla grusvägar som till en del tidigare använts för tillfart till fritidsbebyggelsen utmed havet. Huvudvägen i planområdets östra del, som utgör tillfart från allmänna vägen i norr, är dock belagd med oljegrus.

Fastigheten Norrmjöle 1:9 ägs av Norrmjöle Fastighets AB som tillika är exploatör av fritidsbebyggelseområdet. Samfälliga vägar i området ägs av Norrmjöle bysamfällighet.

Planförslaget innebär:

Trafik och vägar

Fritidsbebyggelseområdet trafikmatas från allmänna vägen i norr via den befintliga oljegrusade huvudvägen som förvaltas av Kläppsjöns vägsamfällighet. Det nya fritidsbebyggelseområdet avses således anslutas till denna vägsamfällighet. Från huvudvägen planeras mindre vägar, en del befintliga, till de olika bebyggelsegrupperna. Samtliga lokalvägar anläggs som återvändsgator för att undvika genomfartstrafik i fritidshusgrupperna.

Bebyggelsen

Målgruppen för denna bebyggelse, som planeras endast för fritidsboende, kommer till övervägande del att utgöras av människor med intresse för golf. Bebyggelsen planeras därför så att golfbanan nås inom bekväma gångavstånd. Mindre bebyggelsegrupper har föreslagits åtskilda av naturområden och så att varje tomt gränsar direkt mot ett sådant naturområde.

Tomtstorlekarna varierar enligt den redovisade illustrationen men ingen tomt bör vara mindre än 1300 m². Några tomter har dock redovisats som parhustomter med en minsta storlek på ca 700 m². Fritidshusen storlek begränsas till 80 m² bruttoarea för huvudbyggnad och till sammanlagt 70 m² för uthus och dylikt. Parhustomterna, inom vilka bebyggelsen begränsas till 60 m² resp 40 m², har föreslagits för att tillgodose önskemål om mindre och billigare fritidshusalternativ. Alternativt kan dock två parhustomter använ-

das som en normal fritidstomt och med dennas byggrätt. Bestämelse om detta har redovisats på plankartan. Planförslaget redovisar 56 tomter för friliggande hus och 16 parhustomter. Föreslagna fritidstomter berörs inte av strandskyddsförbudet. Bygglovbefrielse har föreslagits för uthus, bastu och gäststuga mm.

Naturområden

Naturområden har utlagts i detaljplanen. Dessa områden är avsedda för såväl de fritidsboendes behov som för det rörliga friluftslivets behov. Produktionskogsbruk skall således inte bedrivas inom dessa områden, vilka bör förvaltas av en samfällighetsförening där de nya fritidshusägarna ingår. Marken bör dock lämpligen kvarstå i fastighetsägarens ägo.

De obebyggda markområdena kring Kläppsjöns södra delar är av särskild vikt att reservera som naturområde. Detta har gjorts i tidigare planläggning för golfbanan men området utökas i denna plan fram till befintlig väg, som nu föreslås att endast användas för gång- och cykeltrafik. Dessa naturområden bör skötas och förvaltas av markägaren.

Av illustrationen framgår två lägen för tennisbanor, den norra inom naturområde och den södra inom det tidigare planlagda golfområdet. Dessa avses inte anläggas av exploatören men kan, om intresse finns bland de kommande fritidshusägarna, anläggas av exempelvis den blivande samfällighetsföreningen.

Ett par mindre torvområden med genomflytande bäckar kan eventuellt grävas ur för att bli attraktiva vattenspeglar i området.

Inom planområdets nordöstra hörn, men även norr om planområdet, finns registrerade fornfynd som utgörs av sk tomtningar.

Båtplatser

Utmed Kläppsjön, utanför planområdet, har på illustrationen redovisats plats för mindre småbåtar, typ roddbåtar. Vattenområdet närmast stranden kommer att rensas för att möjliggöra angöring med båt. Båtplatsområdet ligger inom naturmark i tidigare upprättad detaljplan för golfbanan. Till båtplatsområdet iordningställs endast en gångväg. Nyttjandet bör ses som en del av naturområdets funktion som allmän plats och regleras därför inte särskilt med planbestämmelser.

Båtplatser vid havet för de fritidsboendes behov har inte säkerställts i planförslaget. Kustplanen redovisar dock några såväl be-

fintliga som tänkbara nya båthamnslägen där båtplatsbehoven kan lösas. Den gamla båthamnen vid Skatan i Norrmjöle bör kunna utvecklas för att rymma fler båtplatser. De nya fritidstomterna är direkt kopplade till medlemskap i golfklubben och betraktas därför som sk "golftomter" vars behov av båtplatser vid havet inte bedöms vara särskilt stort och därför inte direkt bör kopplas till detaljplanen. I samband med översynen av kustplanen 1993 får båthamnsfrågan ytterligare utredas.

Gång-och cykelvägar mm

I planområdets nordvästra del har befintlig grusväg i nord-sydlig riktning nu föreslagits för enbart gång-och cykeltrafik. Detta gäller även för vägens vidare sträckning västerut förbi Kläppsjöns sydspets i riktning mot Norrmjöle by.

Vägen till fastigheten Norrmjöle 1:114, belägen strax nordväst om planområdet, tillåts dock även i fortsättningen för biltrafik via vägen längs Kläppsjön.

På illustrationen har redovisats gångstigar mellan olika bebyggelsegrupper. Dessa får iordningställas inom naturmark.

Teknisk försörjning

BN Konsult i Umeå AB har tidigare upprättat ett principförslag för vatten-och avloppslösningar i samband med planläggningen av golfbana och fritidsbebyggelse. Denna utredning visade även översiktligt principerna för den nu aktuella fritidsbebyggelsen. Utredningen har reviderats och kompletterats med VA-lösningar för det nya planområdet.

Vatten för planområdets behov finns i en ny vattentäkt strax söder om Kläppsjön. Vattentäktens kapacitet och vattnets kvalitet har tidigare dokumenterats och godkänts av Miljökontoret. Från vattentäkten dras vattenledningar till respektive tomtplats.

Avloppsfrågan avses för samtliga fritidstomter lösas inom den egna tomten med slamavskiljning i sk trekammarbrunn och därefter infiltrering av det avslammade vattnet antingen direkt i mark eller i anlagd infiltrationsbädd. Alternativt kan toalettfrågan lösas genom andra lösningar än vattentoalett och får prövas från fall till fall.

Fritidsbebyggelsen avses **eluppvärmas**. I den sydöstra delen av planområdet finns en transformator som bedöms kunna nyttjas för del av områdets elförsörjning. Ytterligare ett par transformator-kiosker har redovisats inom naturmarken utmed föreslagna vägar.

Dessa lägen framgår av illustrationen. Vattenfall är eldistributör i Norrmjöle.

Avfallshanteringen avses lösas med uppsamlingsplatser för sopkärl längs huvudvägarna. Platser har redovisats på illustrationen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförande-
beskrivningen.

Bygglovbefrielse har föreslagits för komplementbyggnader, dvs uthus, bastu och gäststuga mm. Bestämmelser om detta finns på plankartan. Följande bör med anledning av detta observeras.

- Kraven i 3 kap Plan och Bygglagen samt i Boverkets nybyggnadsregler, BFS 1988:18 ska i tillämpliga delar uppfyllas.
- Vid installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal ska skostensfejarmästarens godkännande föreligga innan anläggningen får användas.
- Vid anordnande av wc-avlopp erfordras tillstånd från Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Vid anordnande av avlopp för enbart bad- disk- och tvättvatten erfordras anmälan till Miljö- och Hälsoskyddsnämnden.
- Med bruttoarea avses sammanlagd yta av våningsplan, även källare och vind, begränsad till omslutande väggars utsida.
- Granne bör skriftligt lämna sitt medgivande till planerad byggnation, lämligen genom påskrift på aktuell ritning.
- Om granne inte lämnar medgivande så kan bygglov sökas och ärendet får bedömas av Byggnadsnämnden.
- Som granne räknas ägare till såväl intilliggande tomt som ägare till naturmark.

REVIDERING AV DETALJPLAN

Utlagda tomter i anslutning till två höjder i området har läges-
justerats för att ytterligare förbättra allmänhetens möjligheter till
åtkomst av höjddpartierna.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1992
Planavdelningen reviderad augusti 1992

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Hans Allergren
Hans Allergren
Planingenjör

Detaljplan för norra delen av **NORRMJÖLE 1:9 m m** (fritidsbebyggelse, etapp II) inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Efter utställning avses planen behandlas av byggnadsnämnden hösten 1992.

Utbyggnad av fritidshusområdet beräknas kunna påbörjas under 1992/93.

Genomförandetid

Planen avses genomföras i etapper under några års tid. Genomförandetiden sätts att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för vägar och allmänna platser.

Nyttillkommande vägar (lokalgata), gång- och cykelvägar (GC-väg) och allmänna platser (naturmark) anläggs/iordningsställs av exploatören, Norrmjöle Fastighets AB. Efter utförandet lämnas vägar och naturmark inom planområdet över till en blivande samfällighetsförening för drift och underhåll.

Huvudvägen från allmänna vägen ner genom området och vidare mot fritidshuset på Sörbölesidan förvaltas av Kläppsjöns Vägsamfällighet .

GC-vägen och naturmarken i områdets nordvästra del är närmast sammanhängande med naturmark och GC-vägnät kring golfbanan och avses skötas av Norrmjöle Golf AB.

Vattentäkten har utförts av Norrmjöle Golf AB och drivs för närvarande av dem. På längre sikt torde driften av vattentäkt och ledningsnät övergå antingen på en vattenförening eller upplåtas som gemensamhetsanläggning med samtliga anslutna nyttjare/fastigheter, såväl i denna som tidigare etapper, som delägare.

Exploateringsavtal

Innan planen antas skall ett exploateringsavtal träffas mellan exploatören och kommunen. Detta avtal skall närmare reglera bland annat exploatörens ansvar för utförande och kostnader för vägar m fl exploateringsåtgärder.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom planområdet ägs av exploatören, Norrmjöle Fastighets AB.

Nyttillkommande fritidstomter avstyckas i enlighet med planillustrationen och säljs.

Med varje fastighet avses följa två s k "golfrätter" som berättigar fastighetsägaren tillgång till Norrmjöle golfbana. Avsikten är att dessa "golfrätter" skall följa med fastigheterna vid framtida ägarbyten.

Gemensamhetsanläggning inrättas för drift och underhåll av vägar och allmän platsmark (natur). Huvudalternativet är att bilda en anläggning för hela planområdet som omfattar alla vägar utom huvudvägen och all naturmark med undantag av nordvästra delen. Utnyttjandet av naturmarken vid Kläppsjön som enkel angoringsplats för småbåtar kan eventuellt också ingå. Delägare blir de nya fritidshusägarna inom planområdet. När det gäller vägarna berörs även tillfartsvägen till planetapp I, söder om det nu aktuella planområdet. Även fastighetsägarna inom och i anslutning till det området kommer därför att beröras. Andra lösningar kan eventuellt också övervägas, t ex antingen uppdelning i mindre delområden eller en anläggning omfattande ett större område, innefattande även motsvarande anordningar inom etapp I. Vilken modell som väljs får slutligen klarläggas i samband med kommande förrättningar.

Nyttillkommande tomtplatsers delaktighet i huvudvägen ut till allmän väg torde i första hand, på samma sätt som skett för etapp I, regleras genom en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen mellan exploatören och Kläppsjöns vägsamfällighet. Om överenskommelse om inträde i vägsamfälligheten inte kan nås får omprövning av hela vägsamfälligheten aktualiseras genom ny förrättning.

Bysamfällid vägmark inom blivande tomtmark kommer att överföras till tomtplatserna. Det kan även bli aktuellt att i övrigt sammanföra outnyttjad bysamfällid vägmark med angränsande naturmark eller att anpassa den till nya vägsträckningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Såväl huvudvägen som nyttillkommande vägar i området (lokalgator) bör rustas upp/utföras till 3.5 m bred körbana med mötesplatser och i bärighetsklass A enligt vägverkets anvisningar för enskilda vägar, dvs med god bärighet under tjällossningsperioden. Huvudvägen är redan belagd med oljegrus. Lokalgatan ned till etapp I skall också beläggas med oljegrus. Övriga lokalgator utförs som grusvägar.

Vattentäkten är befintlig och betjänar fritidsbebyggelsen i etapp I samt badet och golfbanan mm. Kapacitet och kvalitet redovisas i separat VA-utredning. Exploatören svarar för framdragande av ledningar till respektive ny tomtplats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar primärt för uppkommande exploateringskostnader, bl a för anläggande av nya vägar, vattenledningar och gc-vägar, iordningsställande av naturmark, erforderlig upprustning av huvudvägen, plankostnader och förrättningskostnader (som direkt hänför sig till planområdet) mm.

Exploatörens åtaganden preciseras i exploateringsavtalet med kommunen. I avtalet krävs även att exploatören ställer ekonomisk säkerhet för att garantera anläggningarnas utförande.

Utförda vägar mm överlämnas sedan utan ersättning till blivande samfällighetsförening. Mark för väg- och naturområden upplåts också utan särskild ersättning. Upplåtelse av naturmark innebär bl a att samfällighetsföreningen svarar för framtida skötsel av befintlig skog. Marken ägs dock fortfarande av exploatören som vid markupplåtelsen bör förbehållas rätt att efter hörande av samfällighetsföreningen få utföra s k parkgallring. Virke som tas ut tillfaller markägaren.

Framtida kostnader för drift och underhåll av vägar och naturområden kommer att fördelas på fritidhusägarna efter andelstal i blivande gemensamhetsanläggningar och delaktighet i Kläppsjöns vägsamfällighet. Kostnader för drift och underhåll av GC-vägen och grönområdet i planområdets nordvästra del belastar Norrmjöle Golf AB.

Ekonomisk reglering med anledning av nytillkommande tomtplatsers inträde i Kläppsjöns vägsamfällighet behandlas i tidigare nämnd överenskommelse enligt 43 § AL.

Exploatören svarar för anläggningskostnader för vattenförsörjning. Så länge Norrmjöle Golf AB är huvudman för tälkten regleras driftskostnader genom avgiftsuttag från anslutna fastigheter. Efter framtida överföring på annan huvudman (vattenförening eller gemensamhetsanläggning) kommer driftskostnader att tas ut via delaktighet i föreningen eller gemensamhetsanläggningen. En överföring på annan huvudman skall ske utan anslutningskostnad för då befintliga anslutningar.

Exploatörens kostnader får täckas av intäkter vid tomtförsäljningar. Vid eventuella externa anslutningar till vattenförsörjningsanläggningen kan separata anslutningsavgifter också uppkomma så länge exploatören svarar för vattenförsörjningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1992
Lantmäterivdelningen reviderad augusti 1992


Lars G Boström
Lantmätare



Detaljplan för norra delen av NORRMJÖLE 1:9 mm
(fritidsbebyggelse, etapp II) inom Norrmjôle
i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Fastighetskontoret, Gatukontoret, Miljökontoret, Hörnefors kommunalförvaltning, Fritid Umeå, Umeå Brandförsvär, Vattenfall, Norrmjôle bysamfällighet, Kläppsjöns vägsamfällighet samt Televerket.

Berörda sakägare och kommunala förvaltningar har per brev 1992-05-18 fått del av samrådshandlingarna. Fastighetsägare i planområdet med omgivning har samma dag via brev fått kopia av detaljplanen samt kortfattad information om dess innehåll. De har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter senast 1992-06-10.

Länsstyrelsen anser att fritidsboende i kustnära läge medför behov av båtplatser vid havet och att frågan därför bättre bör utredas och redovisas i detaljplanen. Man anser vidare att det bör övervägas att avgränsa ett område för de på illustrationen redovisade båtplatserna vid Kläppsjön. Eftersom registrerade fornyfynd finns på bergknallen i nordöstra delen av planområdet bör bebyggelsekvarteret där justeras liksom redovisade tomter sydväst om redovisad utsiktspunkt. Principplanen för vatten och avlopp bör kunna innehålla en redovisning av hur tomtägaren löser avloppsfrågan inom den egna tomten. Slutligen anser man att, för att åstadkomma ett gestaltungsmissigt gott helhetsresultat, en illustration med principlösningar för tomternas bebyggande bör redovisas. Detta sett mot bakgrund av den bygglovbefrielse som medges i detaljplanen.

Kommentar: Båtplatsfrågan vid havet har översiktligt behandlats i beskrivningen där alternativa båthamnslägen angetts mot bakgrund av kustplanen. Med hänsyn till att fritidsbebyggelsen utgörs av sk "golftomter" anser vi att säkerställda båtplatser vid havet inte erfordras i nuläget. Ytterligare utredningar för båthamnar anser vi bör göras vid den översyn av kustplanen som planeras 1993. Beträffande båtplatserna vid Kläppsjön, som endast är en plats där man kan dra upp sin båt och till vilken bara en stig leder, anser vi bör kunna ligga inom naturområde med de bestämmelser detta har. Rätten till båtplats kan eventuellt säkerställas inom ramen för en gemensamhetsaläggning som omfattar denna naturmark.

Fornminnet, som utgörs av sk tomtningar, föreslår vi redovisas i detaljplanen. Justering av gränser för bebyggelsekvarteret anser

vi inte nödvändig. Val av avloppslösning för respektive tomt varierar beroende på en mängd faktorer och är därför svår att ange generellt. Tillstånd krävs från Miljökontoret och prövas då. Byggandet inom tomt anser vi inte bör regleras mer än vad detaljplanen anger. Dessutom krävs bygglov för nybyggnad av huvudbyggnaden, vilket ger den stadga av tomtens disposition som erfordras.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, Fastighetskontoret, Miljökontoret, Umeå Brandförsvär, Televerket och Lantmäteriet har ingen erinran mot detaljplanen.

Gatukontoret anser att sophämtning bör ske från centrala uppsamlingsplatser vid lokalgatornas anslutning till huvudvägen.

Kommentar: Platser för sophämtning illustreras och beskrivningen justeras i detta avseende.

Fritid Umeå anser fritidsbebyggelseområdet väl lokaliserat i terrängen och väl samordnat med golfbanan. Man anser att det planerade området inte i någon betydande grad påverkar det rörliga friluftslivet i negativ riktning. Man anser slutligen att båthamnsplatser vid havet enligt kustplanens intentioner bör redovisas.

Kommentar: Beträffande båtplatsfrågan hänvisas till kommentaren över Länsstyrelsens yttrande.

Hörnefors kommunalförvaltning har ingen erinran mot detaljplanens utformning. Däremot anser man att båtplatsfrågan vid havet inte redovisar en heltäckande lösning.

Kommentar: Beträffande båtplatsfrågan hänvisas till kommentaren över Länsstyrelsens yttrande.


Sammanfattning

Länsstyrelsen, Hörnefors kommunalförvaltning och Fritid Umeå föreslår att detaljplanen tydligare redovisar behovet av båtplatser vid havet. Vi anser att krav på båtplatser för denna typ av fritidsbebyggelse, sk "golftomter, till skillnad från havstomter inte bör ställas. Båthamn finns i Norrmjöle och kustplanen redovisar även andra alternativ. Ytterligare utredning om detta får göras i samband med översynen av kustplanen 1993.

I övrigt innebär erinringarna förslag till kompletteringar beträffande redovisning av fornyfynd, sophämningsplatser och transformatorbiosker. Länsstyrelsens synpunkter på justeringar av vissa tomtgränser lägen och principlösningar för tomtdisposition har inte medfört någon ändring av planförslaget. Det samma gäller principlösningar för avloppslösningar inom tomt.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1992

Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Hans Allergren
Planingenjör