

GRUNDKARTA  
Upprättad 1991-07-08

*Ulf Sundell*  
Ulf Sundell

Grundkarta i mätclass IV.  
Förstorad från skala 1:5000.  
Koordinatsystem: Umeå.  
Höjdsystem: RH 00.  
Flygfotoaering 1974 från 4600 m.  
Kartbilden kompletterad med terrester mätning.

KARTBETECKNINGAR  
775 Stadsägobeteckning  
*Be* Nivåkurvor  
===== Väg

SKALA 1:2000



Godkänd från sekretessynpunkt för spridning.  
Lantmäteriverket, 1991-07-05

Öster-Långslådan

Småbåtshamn

Kroklandet

markbädd alt.  
infiltrationsområde

LOKALGATA

NATUR

### Planbestämmelser

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

— gräns för planområdet  
- - - användningsgräns  
..... egenskapsgräns

### 1. ANVÄNDNING AV MARK

#### Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik  
NATUR Naturområde

#### Kvartersmark

B Bostäder, fritidshus

### 2. UTNYTTJANDEGRAD

Minsta tomtstorlek är 1400 m<sup>2</sup>.

På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad. Bruttoarean får inte överstiga 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnaden och sammanlagt 70 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader. För komplementbyggnad innehållande bostadsrum (gäststuga) får ej bruttoarean överstiga 25 m<sup>2</sup>.

Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

### 3. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

### 4. UTFORMNING OCH PLACERING

#### Utformning

Huvudbyggnads högsta byggnadshöjd är 3,5 meter, för komplementbyggnader högst 3,0 meter. Byggnad får uppföras med högst en våning. Största tillåtna taklutning är 23°. Endast friliggande hus får uppföras.

#### Placering

Byggnad skall placeras minst sex meter från gräns mot gata och minst 4 meter från annan fastighetsgräns.

### 5. UTFARTSFÖRBUD

Utfart får inte anordnas

### 6. MINSKAD BYGGLOVPLIKT

Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder. Dock krävs alltid medgivande från berörda grannar för att slippa bygglov vad gäller punkterna a) och e) nedan. Ytterlig upplysningar, se detaljplanens beskrivning under rubriken, Minskad bygglovplikt.

a) Uppförande, tillbyggnad och ändring av komplementbyggnad, d v s fristående uthus, garage och annan mindre byggnad samt gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>. Detta under förutsättning att byggnad ej uppföres till högre höjd än 3,0 meter (från mark till takfot) och ej med större taklutning än 23°.

b) Göra annan ändring av huvudbyggnaden än tillbyggnad.

c) I byggnad installera eller väsentligt ändra eldstad eller rökkanal.

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.

### 7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar årsskiftet närmast fem år efter det att antagandet vunnit laga kraft.

#### Annan huvudman

Kommunen är ej huvudman för de allmänna platserna.

### ILLUSTRATION

----- Illustrationslinje

DETALJPLAN FÖR DEL AV STG 775 INOM  
KROKLANDET, HOLMSUND I  
UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ 1991-10-29 REVIDER. 1992-02-25

UMEÅ PLANKONSULT

*Ingemar Stenlund*  
INGEMAR STENLUND

ANTAGEN AV BN 1992-03-09  
LAGA KRAFT 1992-06-01  
VIDIMERAS *FL*

2480-P92/6

Denna plan har  
ändrats genom beslut  
1999-08-23  
Se akt ÄDp.99/150...

§ 302-19

LÄNSSTYRELSEN  
Västerbottens län

BESLUT

Planenheten  
Planingenjör M Ivarsson  
tel 090 - 10 73 72

1992-08-26

231-7212/92

delgivningskvitto

STADSBYGGNADS KONTORET • UMEÅ	
92-08-31	
Dir	STA 92-53 odacta

Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ


Kop: Plan  
NOV

Beslut om förordnande enligt 15 § naturvårdslagen  
(1 bilaga)

Byggnadsnämnden har den 9 mars 1992 antagit detaljplan för del av stadsägan 775 inom Kroklandet, Holmsund i Umeå kommun, upprättad den 29 oktober 1991 och reviderad den 25 februari 1992. Planen har vunnit laga kraft den 1 juni 1992.

För del av området gäller strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen.

Länsstyrelsen förordnar enligt 15 § naturvårdslagen att den kvartersmark som berörs ej vidare skall omfattas av strandskydd. Särskilda skäl härför är att den föreslagna bebyggelsen ligger bakom etablerade tomter närmare stranden.

  
Torsten Lundberg  
Länsarkitekt

  
Margareta Ivarsson

Kopia till

statens naturvårdsverk + kartkopior  
FBM, Umeå distrikt  
ÖLM  
Umeå Plankonsult

LÄNSSTYRELSEN  
Västerbottens län

LAGAKRAFTBEVIS

Planenheten  
Planingenjör M Ivarsson  
tel 090 - 10 73 72

1992-06-09

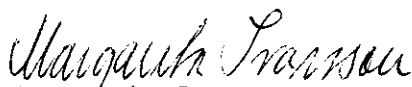
2023-2524/92

Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

Byggnadsnämnden har den 9 mars 1992 antagit detaljplan för del av stadsägan 775 inom Kroklandet, Holmsund i Umeå kommun, upprättad den 29 oktober 1991 och reviderad den 25 februari 1992.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 4 maj 1992 beslutat avslå överklagandet.

Då länsstyrelsens beslut inte överklagats enl 13 kap 4 § PBL har kommunens antagandebeslut vunnit laga kraft den 1 juni 1992.

  
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå distrikt  
LE  
PE

2480-P92/6



PROTOKOLL

DNR PLA 91-35

Beslutsdatum  
920309

BN § 54

Fastighetsbeteckning: Stg 775 inom Kroklandet

Sökandens namn: SCA Skog AB  
Fastighetsavd  
851 88 SUNDSVALL

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Hans Allergren Sign AB/

Detaljplanen är upprättad av Umeå Plankonsult 1991-10-29 och reviderad 1992-02-25. Planförslaget har varit utställt under tiden 1992-01-22 -- 1992-02-12. Kungörelse om utställningen har varit införd i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad 1992-01-16. Sakägare och andra som bedömts ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev.

Planförfattaren har i utlåtande 1992-02-25 bemött inkomna synpunkter och önskemål som tillgodosetts genom revidering av planen innebärande att infiltrationsområdet i söder utgår.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna det reviderade planförslaget och

att anta detaljplanen

att föreslå länsstyrelsen att upphäva strandskyddet för berörda tomtplatser inom området.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

Justerarnas sign:



UMEÅ PLANKONSULT  
1992-02-25  
UTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV STG 775 INOM  
KROKLANDET, HOLMSUND I  
UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING.

Rubricerade förslag har varit utställt under tiden,  
22 jan 1992 t.o.m. 12 februari 1992.

Under utställningstiden har följande skrivelser inkommit.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN. Av skrivelsen framgår att  
man befarar föroreningsrisker.

Kommentar Infiltrationsområdet som i utställt förslag illustrerats  
i södra delen av området har utgått efter samråd med stads-  
byggnadskontoret. Vid en normalt försiktig hantering av  
avloppsfrågan synes riskerna begränsade med de avstånd  
som föreligger till befintlig bebyggelse. En samordning  
till det markbädds- och infiltrationsområdet som redovisas  
i anslutning till planområdet är önskvärt.

UMEÅ KOMMUN, FASTIGHETSKONTORET. Exploateringsavtal har  
upprättats för genomförande av detaljplanen.

HOLMSUND/OBBOLA KOMMUNDELSNÄMND. Ingen erinran.

LÄNSSTYRELSEN. Samrådsyttrande har tidigare avgetts  
och inget ytterligare finns att tillföra ärendet.

TELEVERKET. Ingen erinran.

ROLAND SANDSTRÖM, Stg 776 C och F. Av skrivelsen framgår  
att han motsätter sig det s. k. södra infiltrationsom-  
rådet.

Kommentar Nämnda infiltrationsområde har utgått ur planförslaget.

SIRI LÖNNBERG, Stg 775. Damen anför samma sak som ägaren  
till Stg 776C och F, se ovan. Se även kommentaren.

EVA-KARI JONSSON. Damen anför samma sak som ägaren till  
Stg 776C och F, se ovan, även kommentaren.

GÖRAN WIDDING, MARIE BODIN m fl stugägare på BASTUSKÄR

I skrivelsen anføres bl a att ingen permanent lösning finns  
för deras problem med bil- och båtplatser. Samtliga får  
inte plats på Hellströms udde. Permanent lösning krävs  
innan fler stugor planeras i området. En förflyttning till

Hellströms udde medför kostnader, olägenheter samt strider mot sedvanerätt. Tvister befaras, längre färdväg över vattnet, kostnader uppstår m.m. Förslag att parkering skall ordnas på vändplaner och grönområden vid befintliga stugor.

Kommentar I gällande områdesbestämmelser har ett område redovisats där ovanstående kan rymmas efter områdets iordningsställande, se planförslaget. Att parkering skulle ske i vändplaner och grönområdet är både olämpligt och störande då dessa är mycket nära befintliga hus bl.a.

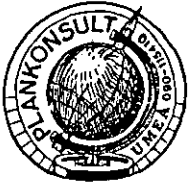
#### SAMMANFATTNING

Vi föreslår att infiltrationsområdet i söder utgår och att övriga erinringar mot planförslaget ej skall föranleda någon ändring i övrigt av utställt förslag.

UMEÅ 25 februari 1992.

UMEÅ PLANKONSUULT

  
Ingemar Stenlund



UMEÅ PLANKONSULT

1991-10-29 REVIDERAT 1992-02-25

PLANBESKRIVNING

1(3)

DETALJPLAN FÖR DEL AV STG 775 INOM  
KROKLANDET, HOLMSUND I  
UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Handlingen består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen har upprättats för att skapa det juridiska underlaget för den diskuterade exploateringen i området för fritidshus.

PLANDATA

Planområdet är beläget några kilometer sydost om Holmsunds tätort på Kroklandet vid havsviken Öster-Långslädan.

Områdesbestämmelser har upprättats för området och dessa har vunnit laga kraft 1991-07-11. I dessa har området angetts för i huvudsak skogsbruk och friluftsliv. Exploateringen strider ej mot antagen översiktsplan.

Generellt strandskydd enligt 15 § Naturvårdslagen råder.

Strandområdet öster om planområdet har befintlig fritids- och permanentbebyggelse. Nordost om planområdet finns ett hamnområde för småbåtar. Hamnområdet är ej fullt utbyggt och redovisas i områdesbestämmelserna.

Planområdet

Planområdet är beläget ca 100 från stranden. Områdena för bebyggelse ligger på en begränsad höjdsträckning som sluttar svagt mot havet med undantag av ett parti i väster som sluttar västerut, från havet.

Partiet har varit föremål för skogsavverkning och är därför glest barrskogsbeväxt.

Marken utgörs, inom bebyggelseområdena, av sandblandad morän under ett ytlager av mossa och torv.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. I öster och syd omges planområdet av befintlig bebyggelse.

### Planerad bebyggelse

Inom södra delen av planområde planeras sex nya fritidstomter. Byggnaderna avses uppföras i ett plan. På grund av att marken lutar västerut, från havet, har ett delområde "prickats" bort, i öster för att sära bebyggelsen.

### Vatten och avlopp

Kommunalt s k sommarvatten, som från anslutningspunkten distribueras av den informella vägföreningen, finns i anslutning till området. Tomterna avses bli anslutna till denna vattenförsörjning.

Avloppsfrågans lösning skall beakta befintliga brunnar på stg 775 B och C. Vid behov av, efter slamavskiljning i tre-kammarbrunn, markbädds- eller infiltrationsområden skall dessa förläggas till det område som redovisas på kartan. Ett flertal andra lösningar kan komma ifråga och det slutgiltiga förslaget får beslutas i samband med detaljprojekteringen av tomterna.

### Dagvatten

Dagvattnet avleds i markytan via diken till recipienten.

### Trafik och utfartsförbud

Trafikförsörjningen av området avses ske norrifrån vilket bedömts vara den lämpligaste lösningen för föreslaget område. Lokalgatan avses anläggas med 3,5 m körbanebredd med erforderliga mötesplatser och vägdiken. Utfartsförbud redovisas mot öster.

### Naturområde

I södra delen av planområdet föreslås ett naturområde som skall bibehållas som naturmark.

### Båtplats

En småbåtshamn som är ringa utbyggd finns nordost om planområdet. Hamnen är redovisad i gällande områdesbestämmelser.

### Minskad bygglovplikt, upplysningar

Då minskad lovplikt införts för området bör följande noteras:

- Kraven i 3 kap PBL och i nybyggnadsreglerna (BFS 1988:18) skall uppfyllas i tillämpliga delar och i skälig utsträckning.
- Vid installation eller väsentlig ändring av eldstad och rökkanal skall skorstensfejarmästarens godkännande föreligga innan anläggningen får användas.
- Vid anordnande av wc-avlopp erfordras tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Vid anordnande av BDT-avlopp (bad-, disk- och tvättvatten) erfordras anmälan till

miljö- och hälsoskydds nämnden.

- Med bruttoarea avses sammanlagd yta av våningsplan (även vind och källare) begränsade av omslutande väggars utsida.
- Granne bör skriftligen lämna sitt medgivande till planerad byggnation.
- Om granne ej lämnar medgivande så kan bygglov sökas så att ärendet får bedömas av byggnadsnämnden.
- Som granne räknas ägare till såväl intilliggande fastighet som naturmark.

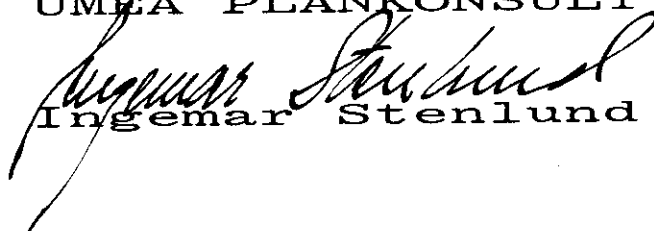
#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Beträffande strandskyddsförordningen enligt 15§ Naturvårdslagen avser kommunen att hos länsstyrelsen göra en framställan om dess upphävande inom kvarteretsmark.

Övriga frågor av administrativ karaktär som berör plangenomförandet behandlas i detaljplanens genomförande-beskrivning.

Umeå 1991-10-29 Reviderat 1992-02-25

UMEÅ PLANKONSULT

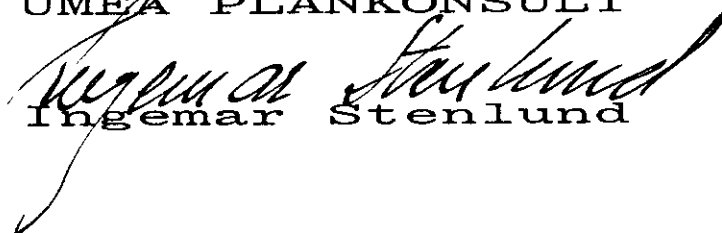
  
Ingemar Stenlund

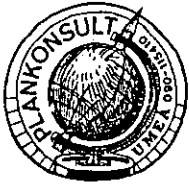
#### REVIDERINGEN

Revideringen som utförts är att det illustrerade infiltrationsområdet längst i söder utgått på detaljplanekartan på grund av framförda synpunkter. Beskrivningen har anpassats till revideringen.

Umeå 1992-02-25

UMEÅ PLANKONSULT

  
Ingemar Stenlund



UMEÅ PLANKONSULT  
1991-10-29 REVIDER. 1992-02-25  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1

DETALJPLAN FÖR DEL AV STG 775 INOM  
KROKLANDET, HOLMSUND I  
UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 1992 och anläggandet inom planområdet inleds sommaren 1992.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar årsskiftet närmast fem år efter att antagandet vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Exploateringsavtal skall upprättas.

Exploatören ombesörjer och bekostar anläggandet av erforderliga vägar och anslutning av sommarvattenledningar.

Vägbredden skall vara 3,5 meter med erforderliga mötesplatser och vägdiken.

Tomtägarna skall anslutas till den befintliga, informella vägförening i området samt till Lövöuddens samf förening med anslutning till huvudvägnätet. Uppstår svårigheter kan en anläggningsförrättning övervägas vilken betalas av berörda fastighetsägare.

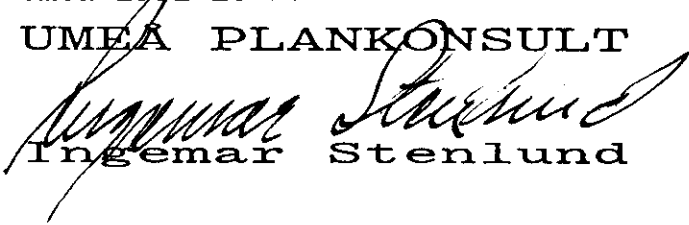
Avloppsanläggningarna anlägges och bekostas av resp tomtägare. Vid behov av markbäddar eller infiltrationsmark skall samordning ske till det redovisade området och i samråd med Miljökontoret. Markbäddar och infiltrationsanläggningar skall nämligen beakta vattentäkterna som finns på stg 775 B och C.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen sker under hand som tomterna avyttras.

Umeå 1991-10-29 Revider. 1992-02-25

UMEÅ PLANKONSULT

  
Ingemar Stenlund



DETALJPLAN FÖR DEL AV STG 775 INOM  
KROKLANDET, HOLMSUND I  
UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråds- och remisshandlingar har översänts till samtliga på fastighetsförteckningen upptagna berörda sakägare samt kommunstyrelsens planeringsutskott, länsstyrelsen, fastighetskontoret, miljökontoret, Umeå brandförsvär, Vattenfall, distriktslantmätaren, Televerket, Holmsunds lokalkontor, SCA i Piteå, Stadsbyggnadskontorets lov-, lantmäteri-, mät- och kartavdelning. Svar och synpunkter önskades senast 1991-10-07.

Följande skriftliga svar har inkommit.

LÄNSSTYRELSEN: Den mindre avvikelser från markanvändningen i gällande områdesbestämmelser bör belysas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen är vidare beredd att upphäva gällande strandskydd enligt 15§ NVL för den berörda kvartersmarken.

Kommentar Önskad komplettering av beskrivningen har utförts.

PLANERINGSUTSKOTTET, UMEÅ BRANDFÖRSVAR, UMEÅ ENERGI AB,  
DISTRIKTSLANTMÄTAREN, HOLMSUND/OBBÖLAS KOMMUNDELSNÄMND:

Ingen erinran mot planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORETS LANTMÄTERIAVDELNING: Tomtplatserna är onödigt små och bör vara 1500 - 2000 m<sup>2</sup> för anknötning till befintlig bebyggelse i området allt för lättare klara infiltration. Fritidsboendet bygger på en hög grad av utomhusvistelse. Genomförandetiden är för lång, fem år är praxis. Begreppet vägförening bör förtydligas. Uttrycket "vägförening" bör endast användas när den inrättats enligt 3 kap Lagen om enskilda vägar. Finns va-utredning till planen med bedömning av infiltrationsförutsättningar och eventuella infiltrationseffekter på befintliga närbelägna vattentäkter? Riskerna bör uppmärksammas.

Kommentar Yttrandet spänner över flera förvaltningsgrenars verksamhetsområde/bevakningsområden. Tomtstorleken fyller de tidigare angivna min storlek men kan utökas vilket kommer att göras. Infiltrationen är mest beroende av markens material. Samordning av omhändertagandet av spillvattnet är önskvärt. Ett flertal andra avloppslösningar finns, utöver infiltration. Utomhusvistelser har tillgodosetts i mycket stor utsträckning, se naturområdena som ansluter till tomterna. Genomförandetiden är ändrad till fem år. Beträffande vägföreningar så finns dessa båda, 1. frivilliga s k informella vägföreningar och 2. möjlig-

heter att inrätta dessa enligt lagtext. De vägar som avses är utfartsväg. Flera av dessa frågor har behandlats vid samråd med planavdelningen, miljökontoret, m fl samt vid platsbesiktningar.

LÖVÖUDDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING: Föreningen beslutade vid styrelsemötet 1991-09-16 om en anslutningsavgift av 12 500:- per fastighet och en andel i drift och underhåll, 0,8 enligt förrättning 1990-02-22. Styrelsen tycker att lokalgatans anslutning är utmärkt, att de nya fastigheterna bör ingå i småbåtshamnen samt att en samfällighet bildas.

Kommentar Ovanstående prövas i annan ordning och skrivelsen i övrigt anför ej någon erinran mot detaljplanen.

MILJÖKONTORET: Av skrivelsen framgår att stg 775 A, B och C bebos året om. Enskilda vattentäkter finns på stg 775 C i form av en grävd brunn och på stg 775 B finns en borrarbrunn. Brunnarna har godtagbart dricksvatten med tillfredsställande mängd. Enligt uppgift från ägaren till stg 775 C berörs de två sydligaste tomterna i planen av vattenådern till hennes brunn. Vattentäkten måste skyddas från negativ påverkan från planområdet. Infiltration bedöms lämpligen ske mot väster och där befintligt lågparti. Eventuellt kan man efter enskilda slamavskiljare leda spillvattnet till infiltrations- eller markbäddsanordningar gemensamma för några tomter eller för hela planområdet. Nivåerna bör kontrolleras, tomternas läge och antal bör överses.

Kommentar Anförda synpunkter skall beaktas och infiltrations- och markbäddsområden anges på plankartan.

SIRI LÖNNBERG, STG 775 C: Av skrivelsen framgår att Lönnberg äger och är fast boende på fastigheten med året runt vatten, alltså brunn. Om vattentäkten sinar eller förorenas skall Umeå kommun förbinda sig att tillhandahålla åretrunt vatten från kommunens vattentäkt för all framtid, utan kostnad för stg 775 C. Stg ligger 1,5-2 m lägre än föreslagna tomter. Stg har slamtank för toalett och tillkommande tomter bör även de ha sådana. Tomterna är för små de bör vara 2 000-2 500 m<sup>2</sup> annars ej ekonomiskt, alltför "tätbebyggt" samt oestetiskt. Fastighetsägaren anser att strandskyddet bör vara kvar. Det bör framgå att slamtank beordras och endast sommarvatten får brukas.

Kommentar Planförslaget skall beakta stg 775 C:s vattentäkt och den framtida detaljprojekteringen får avgöra vilken teknisk lösning som väljs beträffande omhändertagandet av spillvattnet. Tomtstorleken ökas något på vissa tomter. Strandskyddet blir kvar utom för redovisad kvartersmark.

SCA\_SKOG\_AB: Ingen erinran mot planförslaget. Dessutom framgår bl a att man är införstådd med att exploateringsavtal skall träffas och är beredda att ordna lokalgata och anslutning av sommarvattenledningar.

FASTIGHETSKONTORET: Muntligen har framförts att exploateringsavtal skall upprättas samt i övrigt vissa klarlägganden som införs i textdelen.

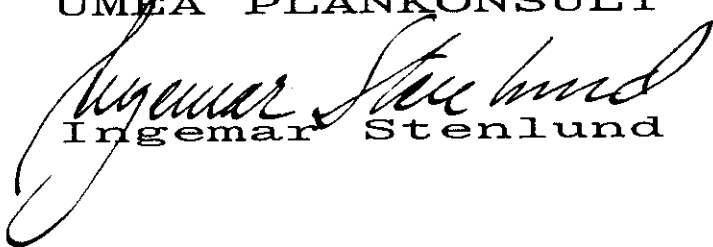
Kommentar Fastighetskontorets önskemål har tillgodosetts.

#### SAMMANFATTNING

Vi föreslår att kartan och beskrivningen kompletteras beträffande spillvattnets omhändertagande, att de minsta tomterna utökas något, att mindre avvikelser från områdesbestämmelserna belyses samt att planavdelningens önskemål om vissa bygglovbefrielser införes som bestämmelser.

UMEÅ 1991-10-29

UMEÅ PLANKONSULT

  
Ingemar Stenlund