

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, på kartan belägen tre mm utanför planområdet
 - - - - - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns

1. ANVÄNDNING AV MARK
Allmänna platser
 LOKALGATA Lokaltrafik
 NATUR Naturområde
 BAD Friluftsbad och därmed samhöriga ändamål

Kvartersmark
 N₁ Friluftsområde för golfbana, strövstigar och tennis m m
 N₂ Friluftsområde för bad m m

Vattenområde
 W Öppet vattenområde där enstaka bryggor får anläggas

2. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 gc Skogsväg för gående samt på uppskyttade vägar även för cyklist
 vtakt Område för vattentäkt med pumphus

3. UTNYTTJANDEGRAD
 e₁ Endast en förädlings- eller teknikbyggnad med högst 10 m² byggnadsarea och högst 2,7 meter byggnadshöjd får inrymmas inom egenskapsområdet. Strandlinjer får ändras och mindre spegeldammar anläggas.
 e₂ Egenskapsområdet får inte bebyggas. Enstaka mindre byggnad för tekniska apparater, lek- eller spelredskap får dock uppföras om det kan ske på ett med badplatsen samordnat sätt.
 e₃ Byggnadsarean får vara högst 500 m²
 e₄ Byggnadsarean får vara högst 1000 m²
 e₅ Endast campingstugor med vardera högst 20 m² byggnadsarea. Totala byggnadsarean får vara högst 200 m².
 e₆ Byggnaders storlek får inte överskrida 200 m² byggnadsarea. Totala byggnadsarean får vara högst 500 m².
 e₇ Byggnadsarean får vara högst 200 m².

4. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BYGGANDE
 x Marken får inte bebyggas
 x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Läget får avvika från det på kartan angivna under förutsättning att en god funktion bibehålls. Gc-vägar skall anläggas så att säkerheten beaktas med hänsyn riskfaktorerna på golfbanan.

5. MARKENS ANÖRDNANDE
 Spelytor för golf skall anläggas så att de med hänsyn till placering, orientering och vegetationsskärmar inte medför problem på grund av infallande golfbollar på intilliggande tomter och vägar.

6. UTFORMNING
 I II Högsta antal våningar. Vind får inte inredas.
 Byggnadshöjden får vara högst 3,2 meter respektive 6,5 meter.

7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
 Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

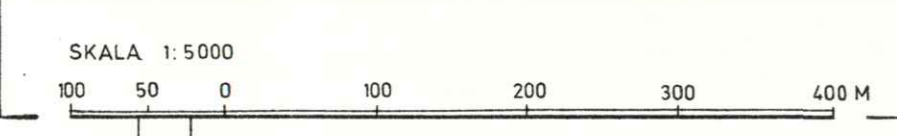
Annan huvudman
 Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

ILLUSTRATIONER
 - - - - - Illustrationslinje

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
 - - - - - Fastighetsgräns
 - - - - - Traktgräns
 1:9 Fastighetsbeteckning
 Huvudbyggnad resp. uthus, taks ytterkanter
 Väg
 Gångväg
 Dike
 Elledning
 Ägoslagsgräns
 Nivåkurvor i meter över kommunens nollplan
 *** Barrskog
 Kär, sankmark
 + Rutnätspunkt

GRUNDKARTA
Upprättad 1990-11-19
Bengt Franzen

GRUNDKARTA I MÄTKLASS IV
 KOORDINATSYSTEM: UMEÅ
 HÖJDSYSTEM: RH 00
 FLYGHÖJD: 4 600 M
 FOTOGRAFERINGSÅR: 1988
 FASTIGHETSREDOVISNING: 1990-11
 KARTTECKEN: UMEÅ 1985



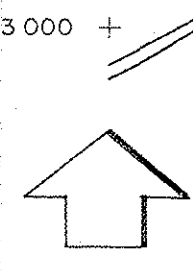
DETALJPLAN FÖR DEL AV
NORRMJÖLE 1:9 M M (GOLF OCH FRILUFTSBAD)
 INOM NORRMJÖLE I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
 UMEÅ I JUNI 1991, REV 1 AUGUSTI 1991
 ARKINOVA ARKITEKTER AB

Bo Björkman
 BO BJÖRKMÄN
 Arkitekt SAR

Ritad av BH

Antagen av KF 1991-10-21
 Laga kraft 1992-05-07
 Vidimeras J.L.

Reg. beslut 1992-05-07
 2480-P9217



GRUNDKARTA I MÄTKLASS III
KOORDINATSYSTEM: UMEÅ
HÖJDSYSTEM: RH00
FLYGHÖJD: 4600 M
FOTOGRAFERINGSÅR: 1988
FASTIGHETSREDOVISNING: 1990-11
KARTTECKEN: UMEÅ 1985

SKALA 1:5000
100 50 0 100 200 300 400 M

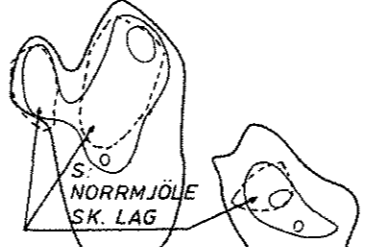
ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV
NORRMJÖLE 1:9 MM (GOLF OCH FRILUFTSBAD)
INOM NORRMJÖLE I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ I JUNI 1991, REV I AUGUSTI 1991
ARKINOVA ARKITEKTER AB

Bo Björkman
BO BJÖRKMAN
Arkitekt SAR

Ritad av BH



LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län

LAGAKRAFTBEVIS

Planenheten
Planingenjör M Ivarsson
tel 090 - 10 73 72

1992-06-11

2023-9291/91

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

LÄNSSTYRELSEN VÄSTERBOTTENS LÄN Planavdelningen	
92-06-22	
Den	

Kommunfullmäktige har den 21 oktober 1991 antagit detaljplan för del av Norrmjöle 1:9 m m (golf- och friluftsbad) inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i juni 1991 och reviderad i augusti 1991.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 16 december 1991 beslutat att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har den 7 maj 1992 beslutat att avslå överklagandet.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft den 7 maj 1992.

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå distrikt
LE
PE
byggnadsnämnden
Arkinova Arkitekter AB

2480-P9217

LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län

Planenheten
Planingenjör M Ivarsson
tel 090 - 10 73 72

BESLUT

1992-06-11

231-5400/92

delgivningskvitto

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

92-06-22	
Dnr	

Beslut om förordnande enligt 15 § naturvårdslagen
(1 bilaga)

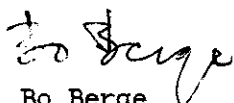
Kommunfullmäktige har den 21 oktober 1991 antagit detaljplan för del av Norrmjöle 1:9 m m (golf- och friluftsbad) inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i juni 1991 och reviderad i augusti 1991. Planen har vunnit laga kraft den 7 maj 1992.

För området gäller strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen.

Planen har utformats så att det rörliga friluftslivet tillgodoses på ett tillfredsställande sätt. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger.

Länsstyrelsen förordnar enligt 15 § naturvårdslagen att de i planen med e₁, e₄ och e₅ betecknade bebyggelseområdena ej vidare skall omfattas av strandskydd.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Bo Berge
Bitr länsarkitekt


Margareta Ivarsson

Bilaga

Besvärshänvisning

Kopia till

byggnadsnämnden
FBM, Umeå distrikt
statens naturvårdsverk + kartkopior

HUR MAN ÖVERKLAGAR TILL REGERINGEN

Vill Ni överklaga länsstyrelsens beslut kan Ni skriva till regeringen.

Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till länsstyrelsen, 901 86 UMEÅ.

Länsstyrelsen måste ha fått Ert brev inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan Ert överklagande inte tas upp.

I brevet skall Ni

- tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för dels varför Ni menar att länsstyrelsens beslut är felaktigt, dels hur Ni anser att beslutet skall ändras.

Ni undertecknar brevet, förtydligar namnteckningen och uppger postadress och telefonnummer.

Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.

Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så ring eller skriv till länsstyrelsen.



MILJÖ- OCH NATURRESURS-
DEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 21

1992-05-07

M92/148/9

Lars-Gunnar Sjöström
Törnskatevägen 48
906 51 UMEÅ

STADSBYGGNADS KOMITETEN UMEÅ planavdelningen	
92-06-05	
90.927	

Överklagande i fråga om detaljplan för del av
Norrmjöle 1:9 m.m. (golf och friluftsbad) inom
Norrmjöle i Umeå kommun

./. Länsstyrelsen i Västerbottens län fattade den 16
december 1991 det beslut som framgår av bilagan.

Lars-Gunnar Sjöström har överklagat beslutet.

Umeå kommun har begärt förordnande att planen får
genomföras i viss del utan hinder av överklagandet.

Regeringen, som delar länsstyrelsens bedömning,
avslår överklagandet. Vid denna utgång föranleder
kommunens framställning ingen åtgärd.

På regeringens vägnar


Olof Johansson


Harald Franzon

Kopia till

boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten

LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län

BESLUT

1 (2)

Planenheten
Planingenjör M Ivarsson
tel 090 - 10 73 72

1991-12-16

2024-9910/91

rek + mb

Deltagit:

JE

Lars-Gunnar Sjöström
Törn skatevägen 48
906 51 UMEÅ

MILJÖ- OCH NATUR-
RESURSDEPARTEMENTET

Ink. 1992-01-15

Överklagande av kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 21 oktober 1991 att anta detaljplan för del av Norrmjöle 1:9 m m (golf och friluftsbad) inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Redogörelse för ärendet

Som ägare av fastigheten Norrmjöle 1:7 överklagar Ni kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen och anför i huvudsak följande.

Ni godtar ej den planerade tillfartsvägen som bl a berör Er fastighet. Ni har tidigare också pekat på alternativa väglösningar till golfbaneområdet antingen en vägdragning öster om Kläppsjön eller att befintlig väg genom Norrmjöle by används på en delsträcka. Den föreslagna vägsträckningen påverkar Era planer på att få avstycka ett antal tomter utmed Kläppsjön och Ni har också gjort framställning om detta till fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden. Med hänvisning till den nya kommunallagen, SFS 1991:900, § 3, anser Ni att kommunfullmäktige inte får fatta beslut som är till nackdel för Er som kommunmedlem. Kommunen har heller inte rätt att besluta att ett privat företag får anlägga en väg på Er mark.

Länsstyrelsens bedömning

Ni hänvisar i Ert överklagande till den nya kommunallagen, SFS 1991:900, § 3. Ni avser förmodligen 2 kap 3 § som lyder: "Kommuner och landsting får inte fatta beslut med tillbakaverkande kraft som är till nackdel för medlemmar, om det inte finns synnerliga skäl för det."

Nämnda lag träder i kraft den 1 januari 1992 och avser inte att reglera de frågeställningar Ni väcker i överklagandet. Lagrummet är således inte tillämpligt i fråga om hantering av detaljplaner.

Hantering av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen (PBL). Av 1 kap 2 § framgår att det är en kommunal angelägenhet att

planlägga användningen av mark och vatten. Vidare framgår av 2 kap 1 § att planläggning skall ske så att den främjar en från allmän synpunkt lämplig utveckling och ger förutsättningar för en från social synpunkt god bostads-, arbets-, trafik- och fritidsmiljö.

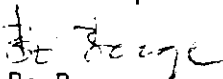
Frågan om upprättande av detaljplan kan väckas av envar som har anspråk på nyttjande av mark för visst ändamål.


I prövningen av en detaljplan vägs allmänna intressen mot enskildas och i den aktuella planen har markutnyttjande för golfbana befunnits lämplig i den omfattning som planen anger. Vidare har det bedömts som olämpligt att utöka trafiken på den nuvarande vägen till havsbadet med trafik till och från golfbaneområdet på grund av de störande effekterna på fritidsbebyggelsen i anslutning till denna väg. Vidare anses att en väganslutning öster om Kläppsjön bl a på ett olämpligt sätt skulle skära av Kläppudden och havet från fritids- och rekreationsområdet norr därom.

Den föreslagna tillfartsvägen går till stora delar på en befintlig gammal väg och kommunen har bedömt att den på ett bra sätt tillgodoser både havsbadets och den planerade golfbanans behov av tillfartsväg. Länsstyrelsen delar den bedömningen och menar att avlastningen av trafiken på den gamla vägen till havsbadet är angelägen av miljöskäl. Prövningen har således givit företräde för det allmänna intresset att anordna tillfartstrafik till golfbanan och havsbadet före det enskilda intresset att på den av Er föreslagna platsen exploatera fritidstomter. Då vägdragningen inte omöjliggör annan placering av fritidstomter inom fastigheten Norrmjöle 1:7 torde detta kunna prövas i annat sammanhang.

Av 14 kap 1 § PBL framgår att mark som enligt planen skall användas för allmänna platser för vilken annan än kommunen är huvudman, är väghållaren skyldig att förvärva med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt, om fastighetsägaren begär det. Denna fråga prövas i annan ordning och påverkar således inte detaljplanens lagakraftvinnande.

Detta beslut kan överklagas till regeringen, miljö- och naturresursdepartementet, se bilaga.

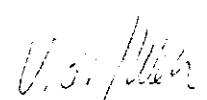

Bo Berge
Bitr länsarkitekt


Margareta Ivarsson

Bilaga
Hur man överklagar till regeringen

Kopia till

Umeå kommun, stadsbyggnadskontoret
FBM, Umeå distrikt





PROTOKOLL
Beslutsdatum
1991-09-09

Dnr 90.926 a

BN § 275

Fastighetsbeteckning: Norrmjöle 1:9 (Golf och friluftsbad)

Sökandens namn: Norrmjöle Golf AB
Rådhusesp 1
902 47 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Hans Allergren Sign: / AB

Detaljplan är upprättad av Arkinova Arkitekter AB i juni 1991. Detaljplanen har varit utställd under tiden 1991-06-17 tom 1991-07-19. Kungörelse om utställning har skett på kommunens anslags-tavla samt i VK och VF 1991-06-17. Sakägare och andra som bedömts ha väsentligt intresse av detaljplanen har informerats om utställningen genom brev postade 1991-06-13.

Länsstyrelsen betonar ånyo säkerhetsaspekterna i gränzonerna mellan banor och ge-vägar och redovisar några presumtiva konfliktpunkter som bör justeras på illustrationen. Bestämmelserna bör även ges en tydligare betoning på säkerhetsaspekten. Kommentar: Synpunkten bör föranleda justering av detaljplanen.

Fritid Umeå, Kommundelsnämnden i Hörnefors och Miljö- och Hälsoskyddsnämnden har meddelat att man inget har att erinra mot detaljplanen.

Kläpphällans Vägförening säger i två skrivelser nej till tillfarts-vägens anslutning till allmänna vägen då man anser att tillfarts-vägen negativt påverkar deras miljö. Man redovisar i stället som huvudalternativ en tillfartsväg öster om Kläppsjön. Kommentar: Vägföreningen framförde under samrådsremissen samma synpunkter vilka kommenterats i samrådsbeskrivningen. Den sammanvägda bedömningen kring tillfartsvägen är denna fått en god lösning. Detaljplanen bör därför inte justeras.

Estelle Sandström m fl anser att säkerhetsaspekterna för nyttjan-det av gång-och cykelvägarna inte tillräckligt beaktats vid några av banorna i golfområdet. Man vill kunna gå och cykla riskfritt till bla Norrmjöle Livs.

Kommentar: Synpunkten är identisk med den Länsstyrelsen redo-visar och föreslås föranleda justering av detaljplanen.

Justerarnas sign: *ACB*
Al *and*



PROTOKOLL
Beslutsdatum
1991-09-09

Dnr 90.926 a

BN § 275

Fastighetsbeteckning: Norrmjöle 1:9 (Golf och friluftsbad)

Lars-Gunnar Sjöström anser att detaljplanen inte tillräckligt tar hänsyn till berörda mark- och stugägares friluftsbad. Han oroar sig också för att området med en alltför storskalig utveckling blir ett Klondyke. Sjöström understryker sina tidigare framförda synpunkter på tillfartsvägen, som han menar bör dras öster om Kläppsjön. Alternativt kan vägen genom Norrmjöle by användas på en delsträcka. Sjöström säger nej till den föreslagna vägsträckningen då den negativt påverkar hans planer på att få avstycka ett antal tomter utmed Kläppsjön.

Kommentar: Stora rekreativsområden är tillgängliga för såväl befintlig som tillkommande fritidsbebyggelse. Golfbaneområdet, som Sjöström vid samråd deklarerat att han inget har emot, har dessutom planerats så att allmänhetens möjligheter att vistas i området möjliggörs. Tillfartsvägens sträckning har Sjöström redan i samrådskedet framfört synpunkter emot, varför hänvisas till samrådsredogörelsen. Många uttalanden har dessutom gjorts för den föreslagna vägsträckningen. Vi föreslår sålunda att tillfartsvägen bibehålls i den sträckning som detaljplanen redovisar.

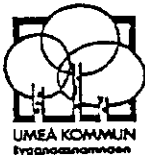
Kläppsjöns vägsamfällighet framhåller vikten av att beakta säkerheten i anslutning till de gång- och cykelvägar som detaljplanen redovisar. Man understryker även angelägenheten av att tillfartsvägen förläggs väster om Kläppsjön som detaljplanen redovisar. Kommentar: Synpunkten om säkerheten är i överensstämmelse med vad länsstyrelsen framfört och avses leda till justeringar i detaljplanen.

Norrmjöle samfällighetsförening motsätter sig att bysamfälld vägmark inom golfområdet överförs till detta. Vidare har man synpunkter på fiskerätter samt på huvudmannaskap för vägar. Kommentar: Aktuella förrättnings- och ersättningsfrågor påverkar inte detaljplanen och får regleras senare.

Lena Jonsson m fl, Norrmjöle 1:61, har invändningar mot att infartsvägen, driving range mm planeras närmare deras fastighet än i det ursprungliga förslaget. Man frågar vidare om badstranden kommer att vara tillgänglig för allmänheten, vem som äger badstranden mm.

HOL

Justerarnas sign: *Ma ale*



PROTOKOLL
Beslutsdatum
1991-09-09

Dnr 90.926 a

BN § 275

Fastighetsbeteckning: Norrmjöle 1:9 (Golf och friluftsbad)

Kommentar: Infartsvägen liksom hela golf-och badområdet har i detta planförslag inte flyttats längre västerut än tidigare. Parkeringsplatserna har dock flyttats längre västerut men fortfarande inom det tidigare redovisade badplatsområdet. Badplatsområdet, som ägs av Norrmjöle byamän och Umeå kommun, kommer givetvis att även framdeles vara tillgängligt för allmänheten.

Björn Zimdahl, Norrmjöle 1:100 framför, på samma sätt som under samrådsskedet, bl a att en separat gångbana utmed den nya tillfartsvägen måste byggas med hänsyn till säkerheten för gående och cyklister.

Kommentar: Med hänvisning till vad som tidigare kommenterats i samrådsredogörelsen anser vi inte att en sådan gångväg anses erforderlig med hänsyn till underlaget från endast några fritidshus. Alternativa promenadvägar finns dessutom i olika riktningar.

Per Jonsson, Norrmjöle 1:6 hävdar på samma sätt som under samrådsskedet, att tillfartsvägen skall dras öster om hans fastighet.

Kommentar: Tillfartsvägens sträckning har ur allmän synpunkt bedömts vara riktig. Den har fått ett naturligt läge i den gamla samfällda vägen strax väster om en markerad skogbevuxen ås, som utgör en avgränsning mot golfbanan. Vi föreslår därför att vägsträckningen bibehålls enligt planförslaget.

Skogskällans vattenförening, som omfattar 28 fritidshus öster om planområdet, har sin vattentäkt med god vattenkvalitet inom golfområdet. Man anser att golfexploatören måste göra en analys av deras vattentäkt innan man kan godkänna en anslutning till den planerade nya vattentäkten.

Kommentar: Vattentäcksfrågor mm regleras i ett exploateringsavtal mellan Norrmjöle Golf AB och kommunen. En analys av vattentäkten bör göras.

H06

Justerarnas sign:

AB all



PROTOKOLL
Beslutsdatum
1991-09-09

Dnr 90.926 a

BN § 275

Fastighetsbeteckning: Norrmjöle 1:9 (Golf och friluftsbad)

Sammanfattning

Inkomna synpunkter under utställningstiden har främst berört den nya tillfartsvägen till golf-och badområdet samt säkerheten för gående och cyklister på redovisade x-områden inom golfområdet.

Synpunkterna kring tillfartsvägen är identiska med de som inkom under samrådsremissen och redovisar förslag att bygga vägen i någon annan sträckning, ex öster om Kläppsjön eller att använda vägen genom Norrmjöle by. Krav har även ställts på att förse den föreslagna vägen med separat gångbana. Vi föreslår dock att tillfartsvägen bibehålls i den föreslagna sträckningen.

Säkerheten för gående och cyklister på redovisade x-områden anser vi ytterligare bör förbättras. En justering av detaljplanen med tillhörande illustration bör därför göras så antalet x-märkade gång- och cykelvägar begränsas men att de som blir kvar görs säkra för gående och cyklister.

BESLUT: Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta
att revidera detaljplanen så att säkerheten för gående och
cyklister höjs inom redovisade x-områden,
att godkänna den reviderade detaljplanen,
att föreslå kommunfullmäktige antaga detaljplanen.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

HC6 Blä akil

Justerarnas sign:



**Detaljplan för del av NORRMJÖLE 1:9 mm (Golf och Friluftsbad)
inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett allmänt samrådsmöte kring det planerade golfbaneprojektet har hållits i stadshuset 1990-12-18. Norrmjöle Golf AB samt Bo Björkman, Arkinova Arkitekter informerade om golfprojektet. Ett 35-tal besökare deltog.

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Vägverket, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Kommundelsnämnden i Hörnefors, Fastighetskontoret, Gatukontoret, Fritid Umeå, Miljökontoret Umeå Brandförsvär, Umeå Energi AB, Vattenfall, Norrmjöle skifteslag, Kläppsjöns vägsamfällighet, Televerket samt Norrmjöle Tennisklubb.

Berörda sakägare och kommunala förvaltningar har per brev 1991-04-10 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 1991-05-03.

Länsstyrelsen anser att golfprojektet fått en tillfredsställande översiktlig belysning men påpekar att om ytterligare ett stort antal fritidshus planeras så rekommenderas en revidering av översiktsplanen. Man anser vidare att tillfartsvägen fått en bra lösning med god åtkomst av golfbana och havsbad. De gång- och cykelvägar inom golfområdet som säkerställs med x-områden anser man bör begränsas till de som erbjuder den bästa säkerheten med hänsyn till golfspel. Vidare bör de fasta fornlämningar som finns i området markeras på detaljplanen. Strandskyddet för tre mindre bebyggelseområden utmed Kläppviken bör kunna upphävas.

Kommentar: Eventuell revidering av översiktsplanen får prövas om framtida planering av ett större fritidshus aktualiseras. Övriga synpunkter föreslår vi justeras i detaljplanen.

Vägverket anser den nya tillfartsvägens anslutning till allmänna vägen godtagbar och påpekar att befintlig enskild väganlutning i Bussjövägsområdet måste tas bort.

Kommentar: Den befintliga enskilda vägen skall som nämns i beskrivningen utgå och i stället anslutas till den nya tillfartsvägen.

Kommunstyrelsens planeringsutskott tillstyrker planförslaget under förutsättning att exploatören står för samtliga anläggningskostnader.

Kommundelsnämnden i Hörnefors anser att exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och golfintressenten, att inga kommunala medel satsas i golfprojektet, att den nya tillfartsvägen genomförs, att kommunens vattenförsörjning till bad, tennis och kommunala fritidstomter säkerställs samt att gc-vägars sträckningar beaktas med hänsyn till olycksrisken vid golfspel.

Kommentar: Kommundelsnämndens synpunkter är delvis redan angivna i beskrivning och genomförandebeskrivning. Genomförandebeskrivningen avses omarbetas varvid synpunkterna förtydligas. Övriga synpunkter, bl a gc-vägars sträckningar, beaktas genom revidering av illustrationen.

Fastighetskontoret anser att redovisade ytor för parkering vid bad, tennis och golf inte är tillräckliga, att gc-vägars sträckningar i golfområdet bör justeras med hänsyn till olycksrisken vid golfspel, att några tomter ligger nära vissa av banorna, att bryggor inte bör anläggas inom badområdet. Vidare anser man att kommunen inte skall delta med några kostnader. Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och golfintressenten.

Kommentar: Parkeringsytornas dimensionering liksom gc-vägar sträckningar och tomtavstånden till golfbanan kommer att ses över och föranleda justering av illustrationen. Badbryggor bör tillåtas inom badområdet. Upprättande av exploateringsavtal pågår och kommer att föreligga innan detaljplanen förs fram till antagande.

Gatukontoret, Televerket, Umeå Energi AB samt **Umeå Brandförsvaret** meddelar att man inget har att erinra mot detaljplanen.

Vattenfall har redovisat sina 10 KV högspänningsledningarna på en karta och meddelar att om flyttning erfordras så ska detta bekostas av exploitören.

Fritid Umeå anser att golfbanan kommer att medföra positiva effekter för bad- och tennisanläggningarna samt för det rörliga friluftslivet och bidra till att utveckla Norrmjöle till ett attraktivt fritids- och rekreationsområde. Parkeringsytorna som redovisats anser man inte vara tillräckliga men genom att vrida den s k driving rangen kan ytor för detta tillskapas.

Kommentar: Tillsammans med golfintressenterna har bedömts att golfbanan behöver ca 75 p-platser. Badet bedöms erfordra ca 150 p-platser. Dessa p-platser redovisas på illustrationen.

Miljökontoret anser golfprojektet godtagbart ur miljösynpunkt. Man påpekar dock att en green ligger mycket nära bäcken genom området samt anser att upphävande av strandskyddet bör begränsas så långt som möjligt.

Kommentar: Den aktuella greenen justeras något på illustrationen. Strandskyddet planeras, som anges i beskrivningen, vara kvar längs hela badområdet.

Norrmjöle Tennisklubb har inget att erinra mot detaljplanen under förutsättning att området närmast tennisanläggningen hålls bilfritt, att tennisanläggningen har tillgång till dricksvatten som tidigare samt att verksamheten på driving rangen bedrivs så att inga golfbollar hamnar inom tennisanläggningen.

Kommentar: Tennisklubbens synpunkter beaktas vid genomförande.

Stadsbyggnadskontorets lantmäteriavdelning anser att genomförandebeskrivningen bör förtydligas så att det framgår vem som skall vara huvudman för badet samt för naturmarken utanför golfområdet. Det bör vidare förtydligas hur den framtida väghållningen ska organiseras, vilka gemensamhetsanläggningar som avses inrättas samt vilken standard vägarna avses få. Begreppet "partiell översiktsplan" som angetts i beskrivningen är oklart och bör formuleras om för att undvika framtida missförstånd.

Kommentar: Inför upprättandet av exploateringsavtal har ingående diskussioner förts med golfintressenterna i genomförandefrågor. Synpunkterna ovan kommer därför samtliga att förtydligas vid en omarbetning av genomförandebeskrivningen. Begreppet "partiell översiktsplan" förtydligas i beskrivningen.

Lantmäteriet efterlyser i genomförandebeskrivningen en redovisning av lösningar på vattenfrågor, vägfrågor, ekonomiska konsekvenser för olika parter mm.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kommer, som bl a nämnts i yttrandet ovan, att omarbetas varvid de nämnda synpunkterna beaktas.

Kläppsjöns miljövårdsförening har inget att invända mot det planerade golfprojektet bara det inte utöver själva golfområdet inkräktar på friluftsområden som är viktiga för fritidshusägare mfl. Den planerade tillfartsvägen menar man inkräktar på dessa områden och föreslår därför att vägen flyttas öster om Kläppsjön i enlighet med ett tidigare redovisat förslag.

Kommentar: Som utgångspunkt för planarbetet har bl a legat starka politiska uttalanden om att inte påföra vägen genom Norrmjöle by ytterligare trafik. På samma sätt har uttalats vikten av att inte med en väg öster om Kläppsjön skära av Kläppudden och havet från fritids- och rekreationsområden norr därom. Den föreslagna tillfartsvägens sträckning som till stor del har förlagts till en befintlig gammal väg har ur alla aspekter därför befunnits på

ett mycket bra sätt tillgodose både havsbadets och den planerade golfbanans behov av tillfartsväg. Vägen genom Norrmjöle by kan samtidigt avlastas "obehörig" trafik. Vi föreslår därför att synpunkterna inte bör föranleda någon ändring av detaljplanen.

Kläpphällans vägförening (belägen vid tillfartsvägens anslutning till allmänna vägen) säger nej till den nya tillfartsvägen som går genom fritidsbebyggelse och stövområden, skyddsområde för vattentäkt mm. Man vill inte heller ändra sin väganslutning mot den nya tillfartsvägen.

Kommentar: Den planerade tillfartsvägen bedöms inte negativt påverka fritidshuset som tillhör vägföreningen. Fritidshuset är belägna 400-500 meter från vägen, permanenthusen ca 200 meter från vägen och vattentäkten ca 150 meter från vägen. Vägverket kan ur trafiksäkerhetssynpunkt inte kan acceptera att vägföreningens väganslutning mot allmänna vägen finns kvar. Exploatören kommer att svara för ombyggnaden. Vi föreslår därför att erinringen inte bör föranleda någon justering av detaljplanen.

Lars-Gunnar och Harry Sjöström samt **Sven-Erik Sjöström**, Norrmjöle 1:7 kan inte acceptera den planerade tillfartsvägen över deras fastighet eftersom den tar bort 4 á 5 presumtiva fritidstomter. Man anser att det marginella trafiktillskott golfbanan genererar inte motiverar en ny väg, utan att vägen genom Norrmjöle by kan klara den något ökande trafiken. Alternativt kan vägen byggas öster om Kläppsjön eller väster om sjön längs en skogsväg.

Kommentar: Beträffande synpunkterna kring vägsträckningen hänvisas till yttranden ovan. Det antal presumtiva fritidstomter som nämns kan enligt vår bedömning inte tillskapas vare sig med eller utan den gällande kustplanen som underlag. Vi föreslår att synpunkterna inte föranleder någon ändring av detaljplanen.

Göte Edelryd, Norrmjöle 1:99 och **Björn Zimdahl**, Norrmjöle 1:100 är negativa till den planerade tillfartsvägen som man anser förstör den rofyllda miljön i området. Man tror dock att vägen trots allt blir verklighet och kräver därför en separat gång-och cykelbana längs vägen.

Kommentar: Att anlägga en separat gång och cykelbana längs vägen för de få fritidshus det rör sig om anser vi inte vara motiverat. Gång-och cykeltrafikanter som inte vill nyttja tillfartsvägen, vilken kommer att medge gc-trafik, har ett flertal vägalternativ för att ta sig exempelvis ner till havsbadet. Genom det planerade golfområdet planeras dessutom gång-och cykelvägar vilka kan nyttjas av de boende i fritidshuset. Vi föreslår att synpunkterna inte bör föranleda någon ändring av detaljplanen.

Margareta Funfack, Laxtorpet 1:3 samt ytterligare sju närbelägna fastighetsägare anser att den planerade tillfartsvägen, som går rakt igenom orörd skogsmark, förstör deras fritidsboende. Vägens fortsättning söderut anser man vidare förstör deras naturliga promenad- och cykelväg till havet. Man föreslår därför att vägen genom Norrmjöle även fortsättningsvis utgör tillfart till havsbadet samt den planerade golfbanan, i andra hand att vägen förläggs till en gammal skogsväg samt i tredje hand att en separat gång- och cykelväg anläggs utmed den nu planerade sträckningen.

Kommentar: Se yttrandet ovan.

Börje Mattsson och **Monica Lindström**, Norrmjöle 1:102 anser att den planerade breda tillfartsvägen saboterar deras rofyllda fritidsidyll genom buller, avgaser, störd insyn mm. Man undrar om det inte finns andra möjligheter till vägdragning.

Kommentar: Vägen, med fyra meter bred vägbana, kommer att dras ca 25 meter utanför fastighetsgränsen i ett område med tät granskog. Beträffande alternativa vägsträckningar hänvisas till yttranden ovan.

Per Jonsson, Norrmjöle 1:9 kan inte acceptera att tillfartsvägen lagts på hans fastighet då han redan tidigare avvisat förslaget. Han hänvisar till ett avtal med Norrmjöle Golf AB där man träffat avtal om markupplåtelse från hans fastighet.

Kommentar: Tillfartsvägens sträckning har ur allmän synpunkt, med hänsyn till såväl havsbadets som den planerade golfbanans behov, bedömts vara riktig och nödvändig. Fortsatta förhandlingar mellan Norrmjöle Golf AB och fastighetsägaren leder förhoppningsvis till en överenskommelse i enlighet med detaljplanen. Vi föreslår därför att detaljplanen i detta skede inte ändras.

Inga-Britta Lundin, Norrmjöle 1:119 anser att golfområdet borde omorganiseras med utgångspunkt från en tillfartsväg öster om Kläppsjön. Som alternativ föreslår hon att den sydligaste delen av den nu redovisade vägen böjs av mot sydost längs en befintlig väg till tennisbanan. Vidare anser hon, att det vackra sommardagar erfordras 100-150 bilplatser, att Kläppudden bör skyddas från exploatering genom att redovisa den som naturmark samt att ingen väg redovisas söderut från trevägskosningen vid havsbadet.

Kommentar: Beträffande alternativa vägsträckningar hänvisas till tidigare yttranden. Den sydligaste delen av tillfartsvägen bör inte dras mot tennisbanorna och Kläppviken eftersom det inte är önskvärt att dra den stora trafiken till havsbadet genom golf- och tennisområdena. Utökade parkeringsytor ska redovisas på illustrationen. Kläppudden är i kommunens kustplan redovisat som ett

reservat för rörligt friluftsliv och naturvård och skall följdaktligen inte exploateras. Vi föreslår att tillfartsvägen ges en mjukare sträckning runt driving rangen i stället för den trevägskorsning som nu redovisats.

Gun och John Öhlund, Norrmjöle 1:127 har en av sina vattentäkter inom Norrmjöle 1:87, som ägs av kommunen. Ett nyttjanderättsavtal med kommunen föreligger och nu vill fastighetsägarna att ett skyddsområde utläggs för vattentäkten.

Kommentar: Enligt den VA-utredning som upprättats för planområdet föreligger inte risk för att den nu aktuella vattentäkten ska påverkas negativt av den planerade golfbanan. Om emellertid fastighetsägarnas vattentäkt trots allt kommer att påverkas har Norrmjöle Golf AB förbundit sig att utan kostnad för fastighetsägarna dra fram vattenledning till fastigheten. För mindre enskilda vattentäkter brukar normalt inte utläggas skyddsområden.

Sammanfattning

Inkomna synpunkter har främst berört genomförandefrågor samt den nya tillfartsvägen till golfområdet och havsbadet.


Synpunkterna kring genomförandet har handlat om vattenfrågor, vägfrågor, ekonomiska konsekvenser, gemensamhetsanläggningar, exploateringsavtal mm. Detta innebär att genomförandebeskrivningen omarbetas och förtydligas i en mängd avseenden.

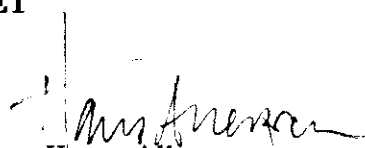
Synpunkterna kring den planerade tillfartsvägen har omfattat förslag att inte bygga vägen där den nu föreslagits. Man vill antingen ha vägen öster om Kläppsjön eller behålla vägen genom Norrmjöle by som tillfartsväg till bad och golf. Vi anser att tillfartsvägen har fått en bra lösning genom den sträckning som redovisats i detaljplanen, vilket också framgår av några yttranden.

Därutöver har inkommit synpunkter som främst rör dispositionen inom själva golfbaneområdet, såsom gångstigars och banors lägen, parkeringsplatser mm. Dessa synpunkter innebär i huvudsak förslag till justeringar av illustrationen.

Med dessa förändringar föreslår vi att detaljplanen ställs ut.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Hans Allergren
Planingenjör

Detaljplan för del av **NORRMJÖLE 1:9 m m** (golfbana och friluftsbad) inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning. I anslutning till planarbetet har en vatten- och avloppsutredning utförts.

Planens syfte

Planen upprättas för att avgränsa och reglera ett markområde för en planerad golfbana. Även den pågående användningen av mark för tennis och friluftsbad skall inordnas i detaljplanen.

Läge och avgränsningar

Planområdet ligger strax öster om Norrmjöle by. Det omfattar ett markområde från Kläppsjön i norr till Kläppsand (Norrmjöle havsbad) i söder. Dessutom ingår en planerad ny tillfartsväg väster om Kläppsjön och den vägsträckning öster om golfbanan som behövs som ersättning för bilvägar som hamnar inom golfbanan.

Markägarförhållanden

Det mesta av marken inom planområdet ägs av enskilda. Umeå kommun äger fastigheten Norrmjöle 1:87, som bl a delar av badplatsen ligger på. Den del av badplatsen som ligger närmast vattnet är samfällig mark. Även de skogsvägar som finns inom området är samfälliga. Större delen av golfbanan kommer att ligga inom fastigheten Norrmjöle 1:9 som golfexploatören har förvärvat.

Tidigare planering

En liten del av planområdet, vid den västra plangränsen, berör en detaljplan som fastställdes av länsstyrelsen 1947-09-09. Endast de delar av denna äldre detaljplan där det funnits behov att göra justeringar med hänsyn till samordningen med den nu aktuella detaljplaneringen har tagits med i planområdet.

Hela planområdet ligger i det område som omfattas av kustplanen som antogs av kommunfullmäktige 1977-01-12. Kustplanen har givits förnyad aktualitet i juni 1990 genom att den togs med som en

fördjupad översiktsplan i samband med hanteringen av den kommunomfattande översiktsplanen.

När kustplanen utarbetades och även när översiktsplanen för kommunen utarbetades hade inte frågan om byggandet av en golfbana väckts. Större delen av den planerade golfbanan ligger inom en zon som i kustplanen avses vara en grön korridor från Kläppsjön ner till havet där stor hänsyn skall tas till friluftslivets intressen. De östra delarna av golfbanan ligger inom en zon som enligt kustplanen får användas för fritidsbebyggelse.

I golfprojektet ingår också att bygga ut grupper av fritidshus inom den zon som kustplanen har avsatt för detta ändamål.

Kustplanen anger att detaljplanering inom zonen för fritidshus skall föregås av att en områdesplan upprättas för att ge nödvändig samordning av hela området. Mot bakgrund av detta utarbetades en områdesplan som är daterad 1990-08-15. Den hade även till syfte att utreda förutsättningarna att inrymma golfbanan i markerna kring Kläppviken. Under arbetet med områdesplanen höll golfintressenten informationer till fastighetsägare och berörda föreningar men områdesplanen hanterades inte formellt som en fördjupad översiktsplan. Områdesplanen godkändes med anvisningar för den fortsatta planeringen av kommunstyrelsens planeringsutskott. Som följd av detta beslöt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för golfbanan och den första gruppen fritidshus. Som riktlinje angavs därvid att tillfarten till golf och bad skulle ordnas väster om Kläppsjön.

Av praktiska skäl har detaljplaneringen delats upp på denna plan i skala 1:5000 för golfbana och friluftsbad och en detaljplan i skala 1:2000 för den första gruppen fritidshus. De två detaljplanerna har utarbetats samtidigt.

I detaljplanen med tillhörande illustration över golfområdet har inarbetats den nämnda områdesplanens huvudsakliga innehåll. Detaljplanen bör därför samtidigt kunna betraktas som en enklare översiktsplan dock utan formell status som översiktsplan.

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs av ett kuperat skogsbevuxet område som sluttar svagt från Kläppsjön ner mot havet. Mellan höjderna ligger en del små myrar. I

området ligger Kläppviken som är en liten sjö, vars norra delar har vuxit igen. Sjön övergår där successivt i ett myrparti. Kläppsjöns södra stränder är markerade och fasta. Från Kläppsjön till Kläppviken och sedan vidare i en båge runt badplatsen rinner Kläppsjöbäcken.

Bygglov för delar av iordningsställandet av golfbaneområdet har givits. Det avser bl a grävningsarbeten för anläggande av dammar där det idag är myrar. I detta ingår en stor utvidgning av Kläppviken med de tidigare igenvuxna delarna i norr. Dessa arbeten har till stora delar redan genomförts.

I södra delen av planområdet finns Norrmjöle havsbad. Inom badområdet finns det några enkla byggnader som används för service till badgäster. Närmast Kläppviken har marken utnyttjats för främst husvagnscamping. Uppställningen har ofta skett för ganska lång del av sommaren.

Norr om den nuvarande infartsvägen till badområdet ligger en tennisanläggning, tillhörig Norrmjöle tennisklubb, som består av några friluftsbanor och en liten byggnad.

Utefter västra plangränsen sträcker sig en kraftledning.

Inom området finns lagskyddade fasta fornlämningar vilka markerats på plankartan och illustrationen.

Trafiken till badplatsen och tennisanläggningen sker idag genom Norrmjöle by. En del av fritidsbebyggelsen öster om Kläppudden trafikmatas idag genom fritidshusområdet vid Kläppsjöns sydöstra strand och vidare genom det område som planeras för golfbanan. I övrigt sträcker sig några enkla skogsvägar genom planområdet. Bl a slingrar sig en väg kring den ovannämnda kraftledningen ner till havsbadet.

Planens utformning

Huvuddelen av planområdet avsätts för en golfbana med 18 hål. Byggnaderna med bl a klubbstuga har lagts i sydvästra hörnet av golfbanan. Vid klubbstugan läggs en övningsgreen, en sk driving-range, samt start- och målpunkt för golfbanan. Detta läge har valts för att åstadkomma en samordning av friluftaktiviteterna golf, tennis och bad. Badgäster skall t ex kunna utnyttja

klubbstugans servering. Tennisbanorna har lagts inom samma användningsområde som golfbanan.

Friluftsbadet har utlagts som ett friluftsområde. Vattenområden har markerats dels i viken vid badet och dels för större delen av Kläppviken. De delar av Kläppviken som berörs av grävningssarbeten har lagts till golfområdet. Såväl badplatsen som golfområdet kan rymma andra anläggningar som t ex bangolf.

Byggnadsrätten har lagts ut för den bebyggelse som planeras för golfbanan och tennisspelet. Den mesta bebyggelsen ligger kring klubbstugan. Där har byggrätt också markerats för en grupp små och enkla övernattningsstugor. Inom resterande delar av golfbanan får endast enstaka små bodar för t ex pumphus och banservice uppföras. Inom badområdet markeras byggrätter där nuvarande bebyggelse finns. Inom naturområdet söder om Kläppsjön planeras en vattentäkt med pumphus. Eftersom läge och storlek är osäkert har detta inte lagts ut som en reglerad byggrätt. Vi har i stället valt att skriva in funktionen med text i ett ungefärligt läge. Pumphuset bedöms bli högst 20 m² stort.

Biltillfarten från allmänna vägen till fritidsaktiviteterna skall ske via en ny vägsträckning väster om Kläppsjön. Den övergår mot söder i nuvarande skogsväg utefter kraftledningen. Även golfbanans huvudparkering avses nås via denna tillfart så att alla aktiviteterna har sin parkering i samma zon. Parkeringsutrymmen, ca 100 bilplatser för golfen och ca 150 bilplatser för havsbadet, har redovisats på illustrationen. Parkeringsplatserna ska kunna samnyttjas.

Möjligheten att komma med bil från Norrmjöle by till badplatsen skall finnas kvar. Vägen skall dock flyttas till det läge som anges i gällande plan på den sträcka som ligger strax utanför denna detaljplan. Vägen blir så pass krånglig att vi bedömer att den endast blir av intresse för trafik från Norrmjöle och inte lockar till genomfart för den som kommer utifrån.

För att golfbanan skall kunna anläggas anger detaljplanen att en ny väg skall dras sydost om golfbanan. Den ger fritidshuset vid Vörterviken en ny tillfart som inte leder genom fritidsområdet vid Kläppsjön. Denna sträcka och den befintliga vägen som denna ansluter till mot norr avses fungera som en uppsamlingsgata i lokalnätet på vilken det inte finns några direkta tomtutfarter.

I det planerade golfområdet avsåg den tidigare ägaren MoDo att göra en större avverkning. I stället förvärvades marken av golfintressenterna och avverkningarna blir därmed mer begränsade och sker på sätt som är förenligt med golfbanans planering. På sikt bedöms det bli mer inslag av lövträd främst i kanterna av de skogsridåer som skall avgränsa de olika hålen från varandra.

Allmänheten kommer att kunna beträda de större befintliga skogsvägarna. Dessa har med en särskild bestämmelse markerats som vägar för allmän gång- och cykeltrafik. Längs dessa gång- och cykelvägar har säkerheten för gående och cyklister ansetts särskilt viktig. Detta har resulterat i bl a flyttning av en befintlig väg i områdets nordvästra del. Besiktning av området med hänsyn till säkerhet har skett med Svenska Golfförbundets bankonsulent. I en del fall kan gång- och cykelvägar komma att sammanfalla med de körvägar som behövs för golfbanans skötsel. Allmänheten kan också röra sig längs övriga planerade vägar inom golfområdet. Längs dessa vägar måste den gående eller cyklande dock vara uppmärksam på att man befinner sig inne i golfområdet. Särskild skyltning om detta skall därför anordnas. Sommartid är främst greenerna men i praktiken även stora delar av fairways olämpliga för allmänheten att beträda. Vintertid är endast greenerna olämpliga att beträda.

Campingen vid södra änden av Kläppviken skall inte vara kvar. Stranden blir därmed lättare att utnyttja av en bredare allmänhet.

Den befintliga kraftledningen måste ändras till en markförlagd ledning på de sträckor där den annars skulle störa det planerade golfspelet.

Vatten och avlopp

BN Konsult i Umeå AB har upprättat ett principförslag över hur vatten- och avloppsfrågorna skall lösas inom de två nu aktuella detaljplaneområdena med beaktande av en framtida total utbyggnad av hela området enligt områdesplanen.

I dag finns en vattentäkt som försörjer tennisläggningen och badområdet. Till täkten har ett ganska stort skyddsområde förordnats. Denna täkt skall utgå. I stället dras en ledning från den stora täkt som planeras vid Kläppsjöns strand. Denna täkt avses också försörja den nya fritidsbebyggelsen och de delar av de befintliga fritidshusen som har vattentäkter vars kvalitet kan

försämras av de nya anläggningarna och den nya bebyggelsen.

För bevattning inom golfbanan föreslås att vatten tas från Kläppviken.

Avloppsbehandlingen för bebyggelsen inom planområdet föreslås ske med en trekammarbrunn och infiltrationsbädd som läggs inom drivgrangen.

Strandskydd

Marken 100 meter från stranden vid havet, Kläppsjön och Kläppviken omfattas av strandskyddsbestämmelserna i naturvårdslagen. Strandzonerna kommer att vara tillgängliga för allmänheten och genom de planerade åtgärderna vid norra delen av Kläppviken blir de lättare att beträda. Därför bör det vara möjligt att ta bort strandskyddet för de delar där bebyggelse (områdena e₁, e₄ och e₅) får uppföras. Mot bakgrund av planens utformning avser länsstyrelsen förordna om strandskyddets upphörande för dessa områden. För friluftsbadet avses strandskyddet kvarstå. För pumphuset vid den planerade vattentäkten avses byggnadsnämnden ge dispens i samband med bygglovprövningen när läget för pumphuset är klarlagt. Därvid skall så liten yta som möjligt undantas från den mark som är allmänt tillgänglig.

Revidering av detaljplan

Detaljplanen och illustrationen har efter utställning justerats med hänsyn till framförda erinringar som främst berör säkerheten för gående och cyklister på markerade x-områden. x-områdena för gång- och cykeltrafik har därför begränsats till de viktigare och befintliga vägarna inom golfområdet. Övriga vägar enligt illustrationen för gående och cyklister finns kvar men på dessa vägar måste de gående eller cyklande vara uppmärksamma på att man vistas inom golfområdet. Särskild skyltning om detta skall därför anordnas.

Umeå i juni 1991 Rev i augusti 1991

ARKINOVA ARKITEKTER AB


Bo Björkman

Arkitekt SAR

Detaljplan för del av **NORRMJÖLE 1:9 m m** (golfbana och friluftsbad) inom Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd kring golfbaneprojektet och fritidsbebyggelsen (se särskild detaljplan) har skett bl a genom samrådsmöte 18 december 1990 och samrådsremiss under april 1991.

Efter utställning avses planen behandlas av byggnadsnämnden och kommunfullmäktige under hösten 1991. Byggnadsnämnden har tidigare givit bygglov för vissa förberedande markarbeten. Dessa arbeten pågår.

Anläggandet av golfbanan beräknas ske under 1991/92 för att vara färdig för spel till säsongen 1993. Den nya tillfartsvägen planeras att anläggas under 1992/93.

Genomförandetid

Planen avses genomföras i ett sammanhang varför genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för vägar och allmänna platser.

Vägar (lokalgata), gång- och cykelvägar (GC-vägar) samt allmänna platser (naturmark) anläggs/iordningsställs av exploatören, Norrmjöle Golf AB.

Efter utförandet överlämnas vägarna som gemensamhetsanläggning till blivande samfällighetsförening för drift och underhåll. Delägare i denna anläggning torde komma att bli golfbanan, badplatsen (kommunen) samt övriga fastighetsägare som har direkt nytta av vägen, bl a fritidshusen vid Kläppsjön.

De allmänna platserna (naturmarken) gränsar mot golfbanan och torde i första hand komma att skötas av golfbaneföretaget. Alternativt kan de allmänna platserna helt eller delvis komma att ingå i gemensamhetsanläggning.

De allmänna GC-vägarna inom och i anslutning till golfbanan utgör samtidigt en del av vägsystemet för golfbanan och kommer att skötas av golfbaneföretaget.

Kommunen avser att vara huvudman för badplatsen.

Parkeringsplatserna på båda sidor om lokalgatan i anslutning till badet och golfbanan skall samnyttjas för golfbanans, tennisbanans och badets gemensamma behov. Parkeringarna utförs av exploatören och överlämnas därefter som gemensamhetsanläggning med golfbanefastigheten och badplatsen som delägare.

Den nya vattentäkten kommer att utföras och inledningsvis även att drivas av exploatören. På längre sikt, när huvuddelen av vattenledningsnätet byggts ut, kan driften av vattentäkt och ledningsnät övergå antingen på en vattenförening eller upplåtas till gemensamhetsanläggning med anslutna fastigheter 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.

Strandskydd

I samband med planens antagande skall kommunen begära att länsstyrelsen förordnar om upphävande av strandskydd inom de områden som anges i planbeskrivningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom golfbaneområdet ägs i huvudsak av exploatören. Kommunen äger också delar av detta område (del av Norrmjöle 1:87). En mindre del (del av Norrmjöle 1:6) är privat ägd. De områden som exploatören inte äger bör förvärfvas för att ingå i den golfbanefastighet som avses bildas i enlighet med detaljplanen och som kommer att ägas av Norrmjöle Golf AB. Om överenskommelser inte träffas kan överföring av mark till golfbanefastigheten i enlighet med detaljplanen komma att prövas vid förrättningsplan. Fastighetsplan kan eventuellt behöva upprättas som underlag för sådan åtgärd.

Exploatörens mark för allmän plats (naturmark) inom planområdena avses tillsammans med angränsande mark utanför planområdet att bilda en separat fastighet ägd av ett särskilt bolag, Norrmjöle Fastighets AB.

Marken för tennisbanan är upplåten till Norrmjölle tennisklubb. Denna upplåtelse övertas av golfbaneföretaget i samband med markförvärvet från kommunen.

Bysamfälld vägmark inom golfbaneområdet avses överföras till golfbanefastigheten.

Rätt till allmänt nyttjande av gc-vägar inom golfbanan och angränsande allmän plats säkerställs genom servitut.

Utrymme för väg (lokalgata), över bl a Norrmjölle 1:6, 1:7 och 2:6, upplåts till gemensamhetsanläggning i samband med anläggningsförrättning, i första hand med stöd av de överenskommelser med berörda markägare som golfbaneexploatören avser att träffa. Om överenskommelser inte föreligger prövas upplåtelse av utrymme med stöd av detaljplanen vid förrättningen.

Marken inom badplatsen ägs dels av kommunen och dels av Norrmjölle byamän. Kommunen avser tills vidare att arrendera byamännens del, men markförvärv kan också aktualiseras. Detta kan behövas för att åstadkomma en sådan anpassning av fastigheterna till detaljplanen som är nödvändig för att kunna bevilja bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Tillfartsvägen avses utföras med 4 m bred belagd körbana (oljegrus) med mötesplatser och i bärighetsklass A enligt vägverkets anvisningar för enskilda vägar, dvs med god bärighet under tjällossningsperioden.

Som villkor för ny anslutning till allmänna vägen kommer att krävas att befintlig anslutning av utfartsväg från Norrmjölle 2:47 m fl flyttas till den nya anslutningen. Erforderlig omläggning av befintlig väg utförs och bekostas av golfexploatören.

Bäcken från Kläppsjön genom golfområdet skall delvis arrangeras med bl a spegeldammar. Den naturliga vattenföringen avses dock inte ökas. Om det behövs kan eventuellt en dammtröskel i sjöns utlopp anläggas för att säkerställa nuvarande ytnivå.

Befintlig vattentäkt väster om tennisbanan ersätts med vatten från en ny vattentäkt i planområdets norra del. Den nya tükten skall betjäna badet, golfbanan och de nya fritidshusen öster om golfbanan. Tükten skall också ersätta ett antal vattentükter för befintlig fritidsbebyggelse vid det östra planområdet. Kapacitet och kvalitet redovisas i separat VA-utredning. Golfbaneexploatören utför och bekostar tükten samt framdragande av ledningar från den nya tükten. Dessutom svarar exploatören för utförande och kostnader för anslutning mot befintliga ledningar för de fastigheter vars nuvarande vattentükter måste ersättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören skall svara för uppkommande exploateringskostnader, bl a för anläggande av tillfartsväg, vattentäkt, vattenledningar, gc-vägar, parkeringsplatser, iordningsställande av naturmark, plankostnader, förrättningskostnader mm.

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

Kommunen svarar för de kostnader som uppstår inom badplatsområdet.


Om överenskommelser inte dessförinnan har träffats kommer ersättning till berörda markägare för upplåtna vägutrymmen att bestämmas vid anläggningsförrättningen. Ersättning utgår i princip enligt expropriationslagens ersättningsregler.

Kostnader för drift och underhåll av tillfartsväg och parkering kommer att fördelas efter andelstal i blivande gemensamhetsanläggningar. Andelstalens storlek sätts i princip i förhållande till respektive delägars utnyttjande. Huvuddelen av andelstalen i vägen torde komma att åvila golfbanan och badet. Driften av parkeringen fördelas enbart mellan golfbanan och badet.

Exploatören svarar för anläggningskostnader för ny vattentäkt och anslutning (eller förberedd anslutning) till de fastigheter vars befintliga täkter måste ersättas. Så länge exploatören är huvudman för täkten torde driftskostnader regleras genom avgiftsuttag från anslutna fastigheter. En överföring på annan huvudman skall i princip ske utan kostnad för då befintliga anslutningar. Frågan om rätt till eventuell överkapacitet i täkten behöver dock lösas vid ett övertagande. Exploatören kan t ex behålla andelar för ett visst antal framtida anslutningar eller få ekonomisk ersättning för de ytterligare anslutningar som den nye huvudmannen kan upplåta efter övertagandet.

Exploatörens kostnader skall täckas av intäkter via golfbanan och tomtförsäljningar inom fritidsbebyggelse- delen. En planbestämmelse som hindrar bygglov innan vägar och VA byggts ut färdigt skulle kunna avsevärt försena projektet och försvåra dess finansiering och bedöms inte erforderlig då exploateringsavtal träffats.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1991
Lantmäteriydelningen


Lars G Boström
Lantmätare