

PLANKARTA, ILLUSTRATIONSPLAN och
PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSLINJER
- Detaljplanegräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

1 MARKENS ANVÄNDNING

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- LEK Anlagd lekplats
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- E1 Transformatorstation

2 UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg
- äng Xngsmark, lämplig för bollspel

3 NYTTJANDEGRAD

- e1000 Största byggnadsarea i kvadratmeter inkl uthus och garage per fastighet, tomt
- e200 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

4 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

5 MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n1 Träden skall bevaras i möjligaste mån
- äng Xngen skall bevaras

Utfart

- Utfart får inte anordnas

6 BYGGNADS PLACERING OCH UTFORMNING

Placering

Byggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Uthus får dock placeras närmare grannfastighet efter grannes medgivande.

Utformning

Största taklutning för envåningsbyggnader är 45° och för tvåvåningsbyggnader 27°.

- I, II Högsta antal våningar där tillåten byggnadshöjd är 4,0 resp 6,5 meter
 - fril Endast friliggande hus
 - V1 Vind får inte inredas
 - V2 Endast en lägenhet per fastighet
 - V3 Högst två lägenheter per fastighet
- Tillåten byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 meter

7 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- a1 Genomförandetiden slutar 1994-12-31

Huvudman

- a2 Kommunen är huvudman för de allmänna platserna

Till planen hör förutom denna plankarta med illustration och planbestämmelser

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- 27-1, s4 Fastighetsbeteckning
- Huvudbyggnad resp uthus. Takets ytterkanter
- Luftledning
- Väg
- Gångstig
- Slänt
- Diken
- Mur
- Trädrad
- Barrskog
- Xng Xng
- Xgslagsgränser
- Rutnätspunkt
- Höjdkurvor

ANTAGEN AV BN 1989 - 02 - 13

LAGA KRAFT 1989 - 06 - 09

VIDIMERAS J.L.

DETALJPLAN FÖR TÄFTEÅ 11:37
M. FL. FASTIGHETER INOM TÄFTEÅ
I UMEÅ KOMMUN
VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ DEN 28 NOVEMBER 1988. REV. FEBRUARI 1989

VAB arkitekter
ingenjörer

Bertil Lidén
ARKITEKT SAR

Anders Svandberg
INGENJÖR

illustrationsplan
skala 1:4000

GRUNDKARTA
Upprättad 1988-09-27

Grundkartan är framställd i mätclass III.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Framställd från grundkarteverk.
Flygfotografering 1981 från 1200 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisning / W

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.
Lantmäteriverket 1988-09-20

SKALA 1:2000
20 0 20 100 200m

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län
Planenheten
Byrådirektör G Forsberg
tel 090 - 10 73 75

LAGAKRAFTBEVIS

1989-06-20

2002-35-89

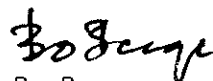
Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

89-06-21	
ad acta	
1200/89	

Byggnadsnämnden har den 13 februari 1989 antagit förslag till detaljplan för Täfteå 11:37 m fl fastigheter inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat den 28 november 1988, reviderat i februari 1989.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 27 april 1987 och den 11 maj 1988 beslutat att inte göra någon ändring av det överklagade beslutet.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft den 9 juni 1989.



Bo Berge
bitr länsarkitekt



Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå lantmäteridistrikt
LE
PE

A:nr 126/1989

Postadress	Gatuadress	Postgiro	Telefon	Telefax
901 86 UMEÅ	Storgatan 71 B	3 51 94-0	Växel 090 - 10 70 00	Adm.enheten 13 62 70
			Direktval 090 - 10 7	Försvarenheten 13 15 77

2480K-P SÅBY A2/37

Detaljplan för TÄFTEÅ 11:37 m fl fastigheter inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en ändamålsenlig bostadsbebyggelse, som tar till vara möjligheterna att utnyttja gjorda investeringar ifråga om ledningar m m.

PLANDATA

Planområdet gränsar till Täftevägen (väg 642) och den s k Snickerivägen (f d väg 685). Arealen uppgår till ca 7,8 ha. Huvuddelen av marken ägs av Umeå kommun och två olika andra ägare. Myresjöhus AB har träffat avtal med ägarna till privatmarken om exploatering av detaljplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Områdesplanen för Täfteå, antagen av kommunfullmäktige 1984-04-16, anger en markanvändning som helt överensstämmer med föreliggande detaljplan. Området berörs i väster av detaljplan, fastställd 1980-03-24.

Byggnadsnämnden har 1988-10-10 beslutat godkänna detaljplanen för samråd och utställning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området lutar mot öster och är barrskogsbevuxet med undantag för en inäga på fastigheten Täfteå 11:37 och den längst i öster belägna marken omfattande kvarteret Staget och den norr om kvartersmarken befintliga ängsmarken. Den senare håller dock på att växa igen med sly. I anslutning till Marinvägens södra del finns en rad med björkar, som på senare tid har kompletterats i riktning mot sydost och Täftevägen.

Målet är att i möjligaste mån bevara vegetationen inom området. För raden av "allébjörkar" innehåller planbestämmelserna en skyddsföreskrift. En viss gallring måste dock göras, bl a för att få utrymme för entrévägar och för den hörnavskärning som måste till för att gatan skall rymmas inom allmänna platsmarken.

Skyddsföreskriften gäller också träden inom kvarteret Sprötet, där i samband med bygglovprövningen får klaras ut vilka träd som kan bevaras.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig grundundersökning finns utförd och har redovisats i områdesplanen. En särskild geoteknisk undersökning för det aktuella planområdet har också utförts av VAB 1988-10-18.

Bebyggelseområden

Planen redovisar en bebyggelse av kvartersmarken med bostadshus i en till två våningar. Området inrymmer 32 tomter för en- och tvåbostadshus (varav en tomt är bebyggd) samt ett område för flerbostadshus - kv Skutan. På illustrationsplanen har för det senare kvarteret redovisats bebyggelse med sex "fyrfamiljsvillor", grupperade i tre gårdsrum, samt två parhus. Flerbostadshusens gårdar kan bl a inrymma småbarnslek.

Därest parhusen kommer till utförande kan kvartersmarken indelas så att varje parhuslägenhet utgör en fastighet. I kvartersmarken för kv Skutan ingår delar av en samfällid väg och en avstyckad bostadstomt, Täfteå 10:22. Dessa frågor bör klaras genom inlösen av marken.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum föreligger ej.

Friytor

Mot omgivande vägar och den norra plangränsen har redovisats remsor med naturmark med varierande breddmått. Avskärande dagvattendiken/ledningar skall anläggas i kvartersgräns mot naturmark för kvarteren Sprötet och Piken. Naturområdet mot Snickerivägen kommer också att utgöra reservat för den kabel som skall ersätta en befintlig luftledning.

Centralt i området har utlagts ett område för lek. Utrymme finns för att anlägga en enklare bollplan på ängen i planområdets nordöstra hörn.

Gator och trafik

De gator, som området gränsar mot, ingår i huvudnätet. Tillkommande gator är lokalgator.

Busslinjen för lokalbussen mot Umeå centrum har sin sträckning längs Snickerivägen. Närmaste hållplats finns anlagd i anslutning till det nordvästra hörnet av planområdet. Gångavståndet från de längst bort belägna bostäderna är ca 400 meter.

Gång- och cykelstråk bör utbildas som en förlängning av lokalgatusystemet mot busshållplatsen och förskolan i nordväst samt mot centrumfunktionerna öster om Täfteån.

Den centralt belägna lekplatsen avskär lokalgatan, som således kommer att ha funktion av gc-stråk på den aktuella sträckan. Lekplatsen görs åtkomlig från de längst i norr respektive söder belägna kvarteren via grusade gångvägar.

Störningar

Bebyggelsen berörs av trafikbuller från Täftevägen och Snickerivägen. Genom att tomtmarken avskiljs från dessa gator med stråk av naturmark bedöms trafikbullret inte komma att överstiga tolerabla nivåer.

Teknisk försörjning

Området kan anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Gatulinjen för Mastvägen har bestämts utifrån läget på befintliga ledningar.

Den luftledning som korsar området måste raseras på viss sträcka. Ledningen och en befintlig högspänningskabel måste ersättas med ny kabel. En transformatorstation placeras i anslutning till den västra infarten till området.

Administrativa frågor

Tidplan, genomförandetid och andra administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats på uppdrag av kommunens fastighetskontor. Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med bitr fastighetschefen Valter Eriksson, som också har tillhandahållit de uppgifter från exploateringsavtalet med Myresjöhus AB vilka varit av intresse för detaljplanen.

Gatu- och va-projekteringen har utförts av gatukontoret med ingenjörerna Lage Olofsson och Kurt Knutsson som ansvariga för respektive teknik.

I diskussionen under arbetets gång har deltagit ingenjörerna Lennart Ottosson, fastighetskontoret och Bie Enqvist, stadsarkitektkontorets planavdelning.

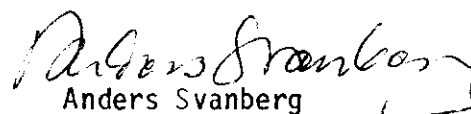
REVIDERING

Planbeskrivningen har efter utställningen ändrats med avseende på texten under rubrikerna "Natur" och "Friytor". I förstnämnt avseende har redovisats den komplettering av bestämmelserna för kvarteret Sprötet, som innebär att träden bevaras i möjligaste mån. Ifråga om friytorerna innebär ändringen att skrivningen om utrymme för enkel bollplan nu endast berör ängen i planområdets nordöstra hörn.

Plankartan har reviderats med avseende på n₁-bestämmelsen i kvarteret Sprötet samt utfartsförbuden i kvarteret Sprötet och kvarteret Skutans östra gräns. Redovisningen av gc-vägens anslutning mot Snickerivägen har trimmats till ett mer vinkelrätt utförande.

VAB arkitekter - ingenjörer
Arkitektavdelningen


Bertil Lidén
Arkitekt SAR


Anders Svanberg
Ingenjör

Umeå 1986-11-28, rev februari 1989

Detaljplan för TÄFTEÅ 11:37 m fl fastigheter inom
Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan, avtal

Umeå kommun är ägare till fastigheten Täfteå 10:39 m fl och har för att reglera genomförandet av detaljplanen träffat avtal med ägarna till fastigheterna Täfteå 11:37 och 27:1, ägaren till Täfteå 10:6 och exploatören, Myresjöhus AB, om marköverlåtelser, projektering och anläggande av erforderliga tekniska anläggningar m m. Enligt avtalet skall exploateringen påbörjas med byggande av VA-anläggningarna i februari-mars 1989 och avslutas med utförande av etapp 2 av gatuarbetena i maj-juni 1991. Husbyggandet kommer att pågå under tiden augusti 1989 - december 1990.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 1994-12-31.

Ansvarsfördelning

Umeå kommun svarar för projektering av gator inkl gatubelysning och lekplats samt för genomförandet av alla åtgärder, som berör VA-försörjningen. Kommunen svarar också för de åtgärder, som berör marken inom kvarteret Skutan.

Exploatören svarar för samtliga åtgärder inom kvartersmarken i övrigt. Exploatören svarar också för anläggandet av lekplats, gator samt gång- och cykelvägar inkl gatubelysning. När anläggningarna är färdigställda överlämnas de till kommunen, som därefter svarar för drift och underhåll.

De blivande fastigheterna inom planområdet skall ingå som medlemmar i Snickerivägens samfällighet. Den rättsliga regleringen sker i samband med fastighetsbildningsförrättningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Umeå kommun äger sedan tidigare fastigheten Täfteå 10:39 och har genom avtal förvärvat den mark från fastigheten Täfteå 27:1 som ingår i kvarteret Skutan. Avsikten är att genom fastighetsreglering utvidga fastigheten till att omfatta all mark i det berörda kvarteret. Täfteå 10:22 ligger i privat ägo, men kommunen räknar med att lösa in fastigheten.

Lägenheterna i kv Skutan avses upplåtas med hyresrätt. Småhustomterna försäljs av exploatören.

Fastighetsplan

Fastighetsplan kan bli aktuell för kvarteret Skutan om inlösen av del av fastigheten Täfteå 10:22 inte kan ske på frivillig väg.

Inlösen

Planen medför rätt för kommunen att lösa in ca 560 m² av Täfteå 10:22, ca 440 m² av samfällad mark (S:4) och ca 2500 m² av Täfteå 3:3.

Utformning av allmänna platser

Utformningen av allmän platsmark framgår i huvudsak av illustrationsplanen. I kvarteren Sprötets och Pikens västra resp norra gränser utförs avskärande dagvattendiken/ledningar. Längs kvarteren Sprötet och Skutan måste kanske viss trädfällning ske för att elkabeln skall få plats. Förekommande skog skall efter gallring behållas inom naturområdena. I anslutning till Marinvägens påfart på väg 642 skall i den befintliga trädraden rönnar tas bort och kvarvarande björkar gallras.

Några särskilda skyddsanordningar utförs inte inom områdena.

Medverkande tjänsteman

Bitr fastighetschef Valter Eriksson har medverkat vid upprättandet av genomförandebeskrivningen.

Revidering

Genomförandebeskrivningen har efter utställningen reviderats med avseende på texten under rubriken "Utformning av allmänna platser", där raden "efter gallring" införts varjämte avslutningen av första stycket ändrats.

VAB arkitekter - ingenjörer
Arkitektavdelningen

Bertil Lidén
Arkitekt SAR

Anders Svanberg
Ingenjör

Detaljplan för TAFTEA 11:37 m fl fastigheter inom Täfteå i Umeå kommun,
Västerbottens län

SAMRADSREDOGÖRELSE

Under arbetet med upprättandet av planen har hållits fortlöpande informella samråd med de kommunala tjänstemän, vilka förtecknats under rubriken "medverkande tjänstemän" i plan- och genomförandebeskrivningarna. Sådana samråd har också skett med ingenjör Berne Danielsson, Sävar, som tillsammans med representanter för kommunalnämnden deltog i en informationsafton i Täfteå vid vilken Danielsson också svarade för protokollsanteckningarna. Till informationsaftonen erhöll sakägare skriftlig kallelse, varjämte berörda boende och andra som bedömdes ha väsentligt intresse av förslaget kallades med flygblad och affischer.

Formella samråd har skett med länsstyrelsens planenhet, fastighetsbildningsmyndigheten, vägförvaltningen, Vattenfall Mellersta Norrland, televerket, miljö-, social- och skolkontoren i Umeå kommun. Följande skrivelser har inkommit:

1 Länsstyrelsen

Lekområdets uppdelning av en gång- och cykelväg har ansetts resultera i ytor, som inte räcker till för vissa önskvärda aktiviteter. I yttrandet har därför framförts en tanke på att slopa fyra tomter i områdets mitt och på så sätt skapa möjligheter att utvidga lekområdet.

Genomförandebeskrivningens redovisning av mark som kan lösas av kommunen har ansetts behöva förtydligas samt justeras med avseende på arealuppgifterna.

Ett slopande av gatorna Märsgård och Knopgränd skulle föra med sig ett behov av att förlänga gång- och cykelvägen för uppskattningsvis 150-200 000 kronor. Tomtantalet skulle samtidigt minska med fyra tomter, vilket skulle komma att påverka planekonomin negativt. Synpunkterna har tidigare framförts muntligt och diskuterats med uppdragsgivaren, som beslutat vidhålla förslaget av ekonomiska skäl; ur rättvisesynpunkt vid jämförelse med äldre planområden och därför att utrymmeskrävande lekar (bollspel och liknande) kan inrymmas på ången i områdets nordöstra hörn.

Synpunkterna på genomförandebeskrivningen har också tagits upp i fastighetsbildningsmyndighetens yttrande och diskuteras därför utförligare under punkt 2.

2 Fastighetsbildningsmyndigheten

I yttrandet har påpekats att den i genomförandebeskrivningen diskuterade inlösen av fastigheten Täfteå 10:22 formellt kräver att fastighetsplan upprättas för kvarteret Skutan. Dessutom har vissa arealuppgifter justerats.

Snickerivägen utgör gemensamhetsanläggning där bl a fastigheterna inom planområdet i väster har andel. Det nya områdets deltagande i anläggningen har ansetts böra redovisas.

I yttrandet har också sagts att det inte är helt tydligt att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Ett kommunalt huvudmannaskap skulle innebära blandade former i Täfteå och en avvikelse från förhållandena inom planområdena i andra uppräknade orter, där de boende själva svarar för vägunderhåll, parkmark, lekplatser m m.

Vägsamfälligheten Täfteå ga:2 har sagts kunna upphävas inom planområdet då den inte längre fyller någon funktion.

Yttrandet har avslutats med konstaterandet att de ekonomiska konsekvenserna inte blir belysta i genomförandebeskrivningen samt ett ifrågasättande av en bestämmelse beträffande viss utformning av allmän plats.

Ifråga om huvudmannaskap så utgår plan- och bygglagen från att kommunen är huvudman om ingenting annat sägs. I det aktuella fallet har emellertid tydligt redovisats att kommunen skall vara huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Detta svarar mot förhållandena inom två av de tre planområdena i Täfteå. I realiteten svarar kommunen för väghållningen inom alla tre planområdena i Täfteå.

Konsekvenserna av plangenomförandet ur ekonomisk synpunkt har inte ansetts behöva "tynga" genomförandebeskrivningen. Ifråga om synpunkterna beträffande behov av fastighetsplan, vissa arealuppgifter, deltagande i gemensamhetsanläggningen för Snickerivägen och upphävande av en vägsamfällighet m m har i samråd med beställaren gjorts de justeringar av planen som tillgodoser synpunkterna i yttrandet.

Vägförvaltningen och Televerket

Handläggarna har efter granskning muntligt uttryckt att det inte finns anledning till erinringar mot detaljplanen.

3 Vattenfall Mellersta Norrland

Läget för en ny transformatorstation samt högspänningsanläggningar som måste raseras har redovisats på en till yttrandet hörande karta.

Redovisningen har varit vägledande för planens utformning i berörda delar.

4 Miljökontoret

Inga erinringar.

Socialkontoret
och Skolkontoret

Handläggaren på socialkontoret har vid muntlig kontakt bedömt att planområdet skapar behov av ytterligare en daghemsavdelning, medan från skolkontoret har sagts att aktuell utbyggnad klaras inom ramen för befintliga skolanläggningar.

Området för daghem i planområdet väster om Snickerivägen har ansetts vara tillräckligt rymligt för att klara det aktuella behovet.

5 Sävar kommunalnämnd, protokollsanteckningar från samråd samt besvärsskrivelse

I protokoll §§ 105 och 121/88 jämte tillhörande protokollsanteckningar från plansamrådet 1988-10-19 och en skrivelse med namnlistor har kommunalnämnden redovisat vad som har tilldragit sig i ärendet. Nämnden har beslutat att "inbjuda berörda kommunala myndigheter till ett offentligt möte i Täfteå och till PLU framföra de synpunkter som inkommit i ärendet".

I protokollet har konstaterats att krav och synpunkter i skrivelsen med namnlistor i stort sammanfaller med de synpunkter som framfördes vid plansamrådet. Bevarandet av skogsmarken har i protokollet exemplifierats till att avse ett slopande av de fem tomterna i kvarteret Sprötet.

I skrivelsen med namnlistorna från de som bor väster om Snickerivägen har tagits upp väg- och trafikfrågorna i stort och i detalj. Synpunkterna omspänner därför vägen från Täfteå mot Umeå, utformningen av den västra infarten till planområdet, avsaknaden av separata gång- och cykelbanor samt standarden på broarna över Täfteån. Ifråga om kommunikationer har också ifrågasatts kapaciteten på telefonnätet.

När det gäller skolan samt lokaler för ungdomsverksamhet och barnomsorgen har uttryckts farhågor och tvivel på kommunens möjligheter att tillgodose behoven. Skrivelsen börjar och slutar med de synpunkter på byggande i skogsmark som kommunalnämnden tagit upp i sitt protokoll.

Som framgår av beskrivningen har planavgränsningen utförts så att den svarar mot den av kommunfullmäktige antagna områdesplanen för Täfteå. Också planinnehållet överensstämmer i stort med den utredningsskiss som legat till grund för redovisningarna i områdesplanen, ledningsdragnings m m. De synpunkter, vilka kom fram under informationsaftonen i Täfteå och som också har redovisats i protestskrivelsen ifrågasätter innehållet i den antagna områdesplanen och rör i övrigt förhållanden som inte inryms i detaljplanen och som därför inte heller kan hanteras i detta sammanhang. Den ändring i planen som illustrerats i kommunalnämndens protokoll skulle om den kom till utförande fördärva ekonomin i planen.

På direkt fråga har man från televerket uppgivit att de ombyggnader av de tekniska anläggningarna som gjordes för ett par år sedan innebar sådan ökning av kapaciteten att farhågorna i detta avseende är onödiga.


6 Boende i Täfteå

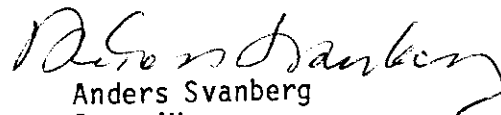
I skrivelsen, som är undertecknad med signatur, har i punktform redovisats vad som måste ordnas innan detaljplanen "fastslås". Punkterna omfattar i huvudsak desamma som i protestskrivelsen med namnlistor. Dessutom har lagts till ett par punkter som rör bussförbindelserna till Umeå och antalet bussar för bussning av barnen till skolan i Sävar.

Skrivelsen har ansetts behandla samma frågor som ovan under punkt 5.

Sammanfattningsvis kan sägas att de i samråd med beställaren gjorda revideringarna tillgodoser de fastighetsbildningstekniska synpunkterna i lantmäteriets yttrande. Inkomna synpunkter har i övrigt antingen inte ansetts röra planområdet eller skulle föra med sig sådana konsekvenser att de inte har kunnat beaktas.

VAB arkitekter - ingenjörer
Arkitektavdelningen


Bertil Lidén
Arkitekt SAR


Anders Svanberg
Ingenjör