

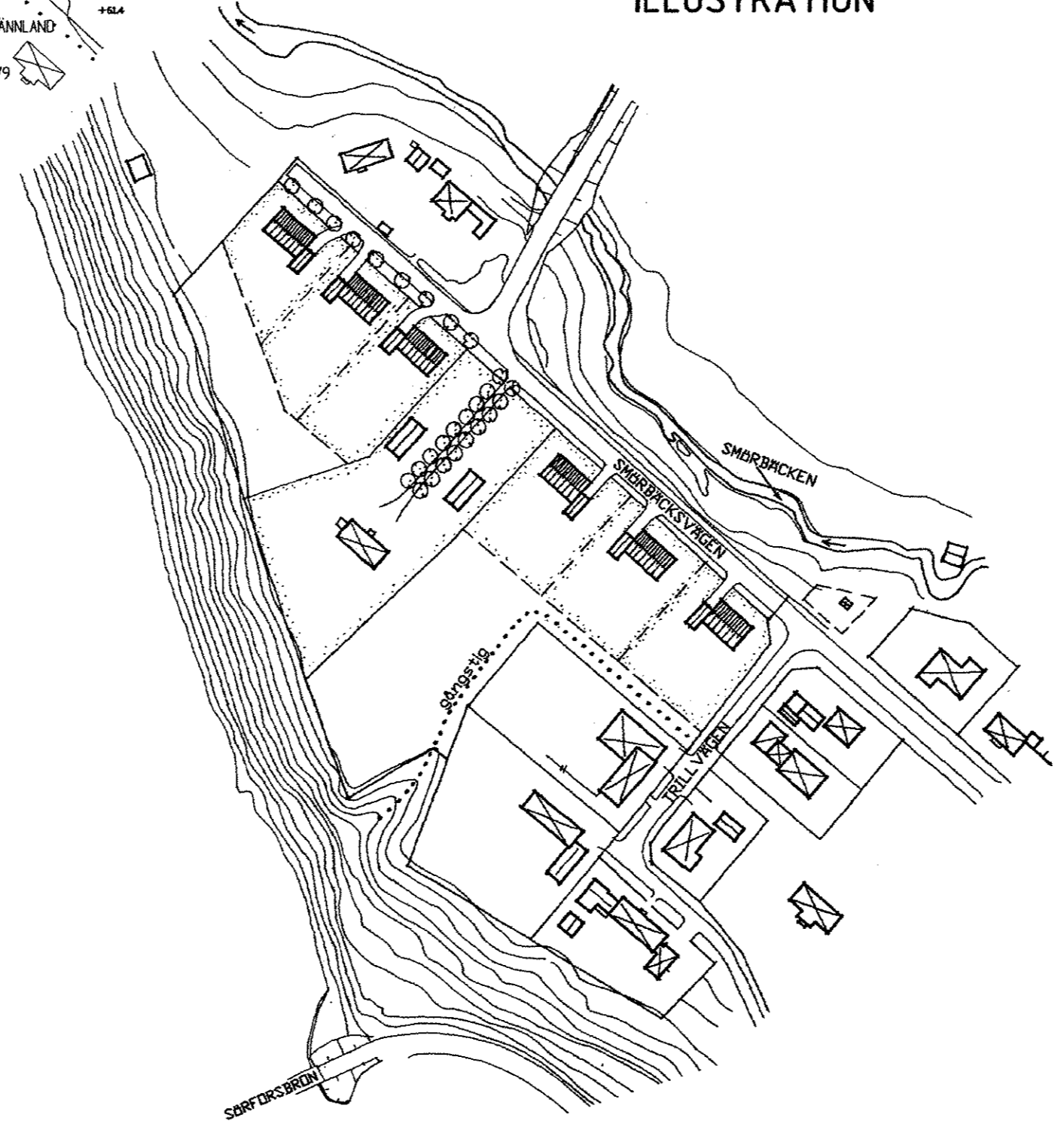
**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2004-05-26  
 Laga kraft 2004-06-28  
 Vidimeras J.L.

**ILLUSTRATION**



**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

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

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

LOKALGATA Lokaltrafik

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

B Bostäder

**UTNYTTJANDEGRAD**

- För e<sub>1</sub> gäller:
- Största bruttoarea per tomt ovan mark är 275 m<sup>2</sup>. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarean 80 m<sup>2</sup>.
  - På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.
  - Komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup> får inredas antingen i huvudbyggnaden eller komplementbyggnad.
- För e<sub>2</sub> gäller:
- Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark inklusive komplementbyggnader är 900 m<sup>2</sup>

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Inom med g<sub>2</sub> betecknat område får ur geoteknisk synpunkt inga byggnader eller ledningar anläggas inom 20 m från stäntrökn mot älven.

Marken får inte bebyggas

- g Marken skall vara tillgänglig för lek- och rekreation.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar. Vind får ej inredas utöver två våningar
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns, dock skall huvudbyggnad i tomttrad längs Smörbäcksvägen placeras med långsidan i inre förgårdslinje.
- Största taklutning på huvudbyggnad för envåningshus 38 grader för tvåvåningshus 27 grader.
- Högsta byggnadshöjd är 5,0 meter (medger högst 1 3/4 våningar).
- Garage får sammanbyggas med huvudbyggnad men ej utgöra del av denna
- Komplementbyggnad skall placeras minst 2,0 meter från tomtgräns.
- För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3,5 meter och högsta taklutning 27 grader
- Yttertak på huvudbyggnad skall utformas som sadeltak
- Fasadmateriell skall vara trä och målas i färdig kulör

**VÄRDEFULLA BYGGNADER**

- Q Huvudbyggnaden får inte rivras eller förvanskas (PBL 3 kap 12 §) Byggnadens exteriör ska i huvudsak bevaras.

**STÖRNINGSSKYDD**

- Bostadsbyggnad skall ges en fasadisolering som medför att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överskrida 55 dBA.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Utökad lovplikt för fastigheten 5:49. Bygglov krävs även för byte av fönster, fasad- och takmaterial samt ommålning.

Detaljplan för fastigheten  
**BRÄNNLAND 5:22 m.fl.**  
 inom BRÄNNLAND i UMEÅ KOMMUN,  
 Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2003  
 reviderad i maj 2004

*Olle Forsgren*  
 Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt

*Benny Sandberg*  
 Benny Sandberg  
 Planingenjör

2480K-P04/135

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2002-11-13  
 Reviderad 2003-12-15

Utf: Sondell

Mätning: HS  
 Kartkonstruktion: SÅ

Kartstandard enligt HMK  
 Innehållsstandard: 2 (1-2)  
 Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
 Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
 Karttecken enligt Umeås system 1985  
 Ursprung: Digital primärkarta 601C, 602B  
 Flygfotografering år: 1982 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



## LAGAKRAFTBEVIS

2004-07-01

DNR PLA 02-22

Detaljplan för del av fastigheten **Brännland 5:22 m fl** inom Brännland i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-05-26, § 79

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-06-28**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindförss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

2480K - P04 /135

040701155352687

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.30-13.45, lunch 12.00-12.45	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Pia Andersson (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s), från kl 09.00 till kl 12.00 Patrick Nygren (s), från kl 12.45 Ann-Marie Andersson (s) Farrokh Farrokhi (fp) Magdalen Alatalo (fp) Ulrik Berg (m), (ej närvarande § 81 och § 84) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Ingemar Dalgård (m), (tjänstgör § 81 och § 84) Maria Jonsson (kd)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovhandläggare Henrik Siksjö, bygglovhandläggare Maria Edeholt, informatör Håkan Sjögren, ekonomichef, § 77 Lars Tapani, Brandförsvaret, § 78	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2004-06-04 <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström <i>Ann-Kristin Lundström</i>
	Ordförande	Åsa Ögren <i>Åsa Ögren</i>
	Justerande	Anders Sellström <i>Anders Sellström</i>

Paragrafer 77-94

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2004-05-26	
Datum för anslags uppsättande	2004-06-07	Datum för anslags nedtagande 2004-06-28
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 2002.22

Beslutsdatum  
2004-02-16 § 27  
2004-05-26 § 79

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Brännland 5:22 m fl**

Sökande: LB-hus AB  
Box 67  
295 21 BROMÖLLA

Ärendet avser: Detaljplan, efter utställning

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för 12–14 friliggande villor. Ny bebyggelse utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader. Den befintliga villan Brännland 5:49 bevaras genom skyddsbestämmelse.

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2003. Den har varit utställd för granskning under tiden 4–25 september 2003.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslags-tavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 28 augusti 2003. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 26 augusti 2003. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande framfört att planen borde redovisa vilka effekter upphävandet av strandskyddet får på djur- och växtlivet samt friluftslivet. Planhandlingarna bekräftar att upphävandet av strandskyddet inte påtagligt skadar djur-, växt- eller friluftslivet.

Länsstyrelsen bedömer naturvärdena som höga. Slänten utgörs av tämligen grovstammig lövskog med ett rikt buskskikt och tämligen gott om död ved. Nedanför befintliga hus har skogen delvis röjts och träd avverkats för att förbättra sikten. Naturvärdena har därför i viss mån skadats. För att förhindra ytterligare skador, samt att minimera risken för erosion, är det enligt planbeskrivningen av vikt att ingen avverkning kommer till stånd och att befintlig trädridå mot ravinkanten behålls.

Enligt en översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena av Scandiaconsult på uppdrag av Räddningsverket 1997/98, är släntområdet klassat som stabilitetszon 1 där förutsättningar finns för initiala spontana eller provocerade skred. I den översiktliga geotekniska undersökningen som WSP gjort för aktuell detaljplan framkom att det ej föreligger några grundläggningsproblem för källarlös bebyggelse.

Innan planen antas bör uppgifterna om initiala spontana eller provocerade skred i Räddningsverkets kartering kommenteras och i planen anges hur ytterligare av-



## BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Dnr PLA 2002.22

Beslutsdatum

2004-02-16 § 27

2004-05-26 § 79

Justerarnas sign:

verkning inom området ska undvikas för att minimera risken för erosion i slänten. Med hänvisning till geotekniska förutsättningarna bör tydligare framgå om hus med källare kan tillåtas. Innan Länsstyrelsen kan ta slutlig ställning till upphävande av strandskyddet skall särskilda skäl för detta anges innefattande en beskrivning av hur livsvillkoren för djur- och växtlivet påverkas.

### Samhällsbyggnadskontoret internt

Gata och Park Trafiksektionen känner till rådande trafikproblem vid Brännlands skola. Det gäller inom skolområdet (där Fastighetsförvaltningen är ansvariga) och inom vägområdet (där Vägverket är väghållare). Den försämring som föreliggande planförslag för Brännland 5:22 kan medföra för trafiksituationen vid skolan är relativt begränsad, men Fastighetsförvaltningen och Vägverket bör ändå överväga att åtgärda detta.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Principen med separat omhändertagande av spillvatten bedöms godtagbar. Det behöver närmare redovisas hur avloppsanordningarna, slamavskiljare och infiltration/markbädd avses utformas. En anläggning av denna typ utgör ett C-objekt enligt miljöbalken, som skall anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Från natursynpunkt bedöms viktigt att växtligheten mot älven bevaras, främst vid nordvästra delen av planområdet.

### SAKÄGARE OCH ANDRA INTRESSETER

**Brännlands Västra Vägförening** är bestört över att inga av medlemmarnas synpunkter tillgodosetts. En exploatör får styra utvecklingen mot byns vilja. Förslaget svarar inte mot syftet att tillkommande bebyggelse utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader. Ur exploatörens huskataloger framgår inte att denne har möjlighet att leva upp till detta. Förslaget förvanskar fastigheten Brännland 5:49, som blir fullständigt kringbyggd. Exploateringsgraden är för hög, vilket leder till för små tomter i förhållande till den äldre bebyggelsen. Föreningen tar avstånd från förslaget beträffande exploateringsgraden.

Tidigare framförda synpunkter beträffande stickvägar och rasriskområden kvarstår. Rasriskzonen är fortfarande en mycket stor del av tomtmarken. Bebyggelse bör därför läggas endast längs Smörbäcksvägen. Man motsätter sig helt att parhus/lägenhetshus ska byggas inom området, vilket strider mot planens syfte. Kommunen anger att trafikbullernivån utomhus inte får överstiga 55 dBA. Mätningarna bör redovisas av kommunen och garantera att hela föreningens område omfattas av störningsskyddet.

Föreningen kräver att allén längs Smörbäcksvägen bevaras, samt redovisning av hur avloppsledningarna skall dras från västra delen till infiltrationsanläggningen. Under byggtiden skall en högsta hastighet av 20 km/tim tillåtas. Fastigheter längs



11  
**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 2002.22

Beslutsdatum  
2004-02-16 § 27  
2004-05-26 § 79

Justerarnas sign:

transportvägarna skall besiktigas av oberoende besiktningsman före och efter byggnation. Eventuella skador betalas av exploatören.

För att genomföra en plan som gynnar både byn, kommunen och en exploatör krävs ett annat större område. Kommunen och exploatören rekommenderas kontakta ägaren av Brännland 7:15, som är välvillig till bebyggelse på sin mark. Där finns bättre förutsättningar för en god bostadsmiljö på landet. Fungerande avloppssystem, lekplats och skolgård finns inom räckhåll, större byggbar yta, rekreativsmöjligheter och skolan på rätt sida om den trafikerade Sörforsvägen.

**Brännlandsortens Intresseförening (BOIF)** konstaterar med stor besvikelse att inkomna synpunkter resulterat i en ytterst marginell omarbetning av planförslaget. Nuvarande planförslag förkastas. Att tillkommande bebyggelse utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader uppfylls inte i förslaget. En tydligare beskrivning av tillkommande bebyggelses placering och utformning efterlyses. Vikten av att en grönyta avsätts i detaljplanen betonas. Ytan skulle kunna ingå i en gemensamhetsanläggning. Värdefullt att det planeras för ett byggande i byn och ett bättre underlag för skolan. Skolan måste kunna ta emot samtliga barn i upptagningsområdet. Att bussa elever till Umeå är oacceptabelt. Att trafiksituationen kring skolan ses som mer angelägen är efterlängtat.

**Eva-Maria Lindman, boende fastigheten Brännland 5:5** (drygt en km från planområdet) ser positivt till utveckling och förtätning av byn enligt planförslaget. Radbykaraktären för den omgivande bebyggelsen till planområdet har försvunnit för många år sedan, och att förtätningen är därför inte ett stilbrott mot detta. Hon har förståelse för att kommunen inte kan anlägga lekplats på området, och förutsätter att kommunen inte är emot att "överbliven" mark kan nyttjas för fritidsaktiviteter av de boende. Det vore mycket bra om ett eller ett par hus byggdes som lägenhetshus.

**Ägaren till fastigheten Brännland 5:12, Thomas Moritz** påpekar mycket allvarliga brister i förslaget: Exploatörens önskemål om exploateringsgrad är alltför hög, vilket medför alltför små tomter. Ingen hänsyn tas till äldre bebyggelse. Fastigheter som byggs längs två insticksvägar bygger in och kraftigt förändrar landskapet kring fastigheten 5:49. Planförslagets text om hänsyn till äldre bebyggelse är bara tomt prat. Ett alternativ med två parhus med maximalt 2 x 4 lägenheter är ett hån mot hela den nuvarande miljön. Det är ett krav att före och efter byggnationer ska alla fastigheter längs transportvägarna besiktigas av oberoende besiktningsman.

**Ägarna till fastigheten Brännland 5:43, Birgitta och Ove Eriksson.** Planförslaget har sådana brister att det inte kan accepteras. Det finns ett överlägset bättre område i byn att bygga på mellan ÅLÖ 1 och älven. Då skulle det nu planerade området inte bebyggas.

Den utställda planen har ej tagit hänsyn till de synpunkter som kommit in. Den uppfyller inte syftet med planen att utforma tillkommande bebyggelse med stor



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 2002.22

Beslutsdatum

2004-02-16 § 27

2004-05-26 § 79

Justeramas sign:

hänsyn till byns äldre byggnader och att den befintliga villan (Brännland 5:49) skyddas mot förvanskning. För många hus och för små tomter. Att bygga hus tätt inpå 5:49 bidrar till förvanskningen av detta hus. Ingen hänsyn har tagits till att Länsstyrelsen förordar att öka avståndet till nyexploateringen. Högst fem hus med större tomter endast längs Smörbäcksvägen borde det planerats för. Planutformningen innebär att radbykaraktären försvinner om stickvägarna byggs, flera av husen har tomtmark inom rasriskområdet, parhus/lägenhetshus passar ej in i tidigare bebyggelse och parkering för 10-12 bilar skulle inte finnas på dessa små tomter. Stor risk att Trillvägen skulle bli en parkering, helt oacceptabelt. Det skulle getts garantier för att björkallén längs västra Smörbäcken skulle bli kvar. Hur kan garanteras att kommande husägare inte röjer i den rasbenägna slänten för att få utsikt? Hur dras avloppsledningarna från västra delen utan att skada befintlig björkallé? Hur garanteras att det inte blir lukt från avloppsanläggningen? Kommer presumtiva tomtköpare få besked att deras tomter ligger inom rasriskområde?

Alternativt område Ägaren till området 7:15, Ingalill Åström, är positiv till att avyttra mark till tomtmark. Området 5:22 skulle kunna ingå som dellikvid. Detta betydligt större område ligger vid ett befintligt villaområde. Fördelar: Ett öppet område, väl-dränerat, tomter behöver inte läggas inom rasriskområde, ett sammanhängande område, avloppssystem finns, större tomter kan skapas (minst 20 tomter à 1 500 m<sup>2</sup>), lek-, rekreations- och strövområden finns, skolbarnen behöver inte korsa den trafikerade Sörforsvägen. Man ber kommunen kontakta ägaren. Detta område skulle kunna bli mycket mer attraktivt än det nu utställda.

**Ägaren till fastigheten Brännland 5:49, Susanne Åström** känner stor besvikelse över den utställda planen. Synpunkter om bebyggelsens täthet och utformning har inte beaktats. De två villatomter som tagits bort är enbart resultatet av rasrisken.

Fastigheten 5:49 anses kulturhistoriskt värdefull och skall ej få förvanskas och dess särart behållas enligt planförslaget. Fastighetsägaren är positiv till föreslagen skyddsbestämmelse, men anser att planen inte tar hänsyn till denna. Föreslagna tomter är mycket små och tätt placerade utan hänsyn till detta. Då inte husens placeringar regleras kan resultatet bli förödande. Länsstyrelsens synpunkt om ökat avstånd till nyexploateringen har inte beaktats, däremot har kraven förstärkts med utökad lovplikt, vilket är motsägande och inte trovärdigt. Förslaget förvanskar fastigheten 5:49 och strider mot föreslagna planbestämmelser.

De små tomterna längs entrégator, liksom föreslagna parhus/lägenhetshus, är ett främmande inslag i Brännlands by. Storleken på en villatomt på landet är inte jämförbar med en stadstomt. Luft och rymd hör till boendet på landet. Detaljplanen måste ges en tydligare styrning av respektive villatomts disponering. Förslaget ger alltför stor frihet åt exploatören utan hänsyn till omgivande bebyggelse. Exempelvis får, förutom en villa på 120 m<sup>2</sup>, ytterligare två hus à 40 m<sup>2</sup> uppföras på en tomt på 800 m<sup>2</sup>. Kan resultera i ett gytter av hus. Området är ett mycket dåligt val för en förtätning av den här storleken. Rasriskzonen be-



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 2002.22

Beslutsdatum

2004-02-16 § 27

2004-05-26 § 79

Justeras sign:

gränsar byggbar yta, stickvägar och avloppsanläggning ger extra kostnader för tomtköparen. Ett förslag med fyra större villatomter längs Smörbäcksvägen är en naturlig utbyggnad av byn.

**Ägarna till fastigheten Brännland 5:52, Maria och Stefan Svallfors.** Detaljplanen har i mycket liten utsträckning beaktat synpunkter i samrådsskedet. Stor hänsyn måste tas till den befintliga bebyggelsen och Brännlands karaktär av radby måste bevaras. Förslaget har minskats med endast två tomter, p g a den geologiska undersökningen och tomterna i nuvarande förslag blivit marginellt större. Karaktären på Brännlands by förändras påtagligt och alltför lite hänsyn tas till nuvarande bebyggelse. Bebyggelse längs befintliga vägar är det enda rimliga. Om inte exploatören ser det bärkraftigt kanske någon annan intressent gör det.

Den unika karaktären på fastigheten 5:49 går helt förlorad, vilket medför en betydande kulturhistorisk förlust. Föreslagen utökad skyddsbestämmelse för denna fastighet kan inte kompensera detta, som innebär betydande olägenheter för fastighetsägaren. Fastigheten blir helt kringbyggd. De tomter som ej är belägna längs Trillvägen och Smörbäcksvägen ska tas bort.

Allvarligast är föreslagna lägenhetshus, som påtagligt bryter mot befintlig bebyggelse. Varje parhus får omfatta fyra lägenheter, det innebär en kraftig ökning av antalet fordon på Trillvägen. En realistisk bedömning ger att 10-15 nya fordon ska parkeras vid Trillvägen. Parkeringsytorna är helt otillräckliga på dessa tomter. Tomterna förvandlas till parkeringsytor eller reguljär parkering sker på Trillvägen, vilket påtagligt försämrar närmiljön och medför betydande olägenheter för trafik på Trillvägen. Föreslagna parhus måste ersättas med villor. Nuvarande planförslag är inte acceptabelt. Om inte hänsyn tas till dessa synpunkter, och i synnerhet om lägenhetshusen, kommer man att driva ärendet så långt lagen medger.

**Ägarna till fastigheten Brännland 5:54, Reijo och Kaija Karppinen** anser inte att man tagit hänsyn till Brännlandsbornas synpunkter. Att bygga så många hus på så litet område är inte att ta stor hänsyn till byns äldre byggnader. Tomterna måste vara större och byggnaderna måste hålla stilen som de redan byggda husen. Att bygga parhus i villaområde på landsbygden är väldigt uselt förslag. Trillvägen klarar ej mer trafik, den var avsedd för fyra hus, hur kan den hålla? Marken inom 5:22 sluttar mot fastigheten 5:54 och älven. Bygger man där rinner allt vatten mot 5:54 och drar med sig jord mot älven. Höjer man marken vad händer då med granntomterna? Större delen av 5:54 hamnar under en meter vatten vår och höst. En elkraftledning går två meter utanför tomten 5:54 från kraftstation till Ålö fabrik. Man kan inte bygga hus, det rekommenderas p g a att människor kan få allergiska problem. Det måste gå att gräva fram ledningen om det blir problem. Varför har man inte tagit hänsyn till detta? Varför kan inte kommunen sälja sin mark till privata och på så sätt hålla koll på hur många hus som byggs och hur de förhåller sig till resterande bebyggelse i byn?



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 2002.22

Beslutsdatum  
2004-02-16 § 27  
2004-05-26 § 79

Justerarnas sign:

**Jaana Karppinen, boende Brännland 5:54** är väldigt besviken på planförslaget, då man ej tagit hänsyn till framförda åsikter. Var finns lekplatserna? Hitta en lösning för på- och avstigning från bil och buss vid skolan. Att barn bussas till andra skolor accepteras inte. Det är säkerligen barnfamiljer som flyttar in. Vägarna i byn är i dåligt skick. De blir inte bättre med mer trafik. Stor risk att bilar från parhusens gäster står på Trillvägen. Blockerar och förstör vägen ännu mer. Önskar svart på vitt att problemen åtgärdas inom rimlig tid. Husen kommer att sitta tätt ihop med små tomter. Hur snyggt blir det då? Det ser förfärligt ut!

**Ägarna till fastigheterna Brännland 5:68, Runar och Anita Jonsén och Brännland 5:79, Jörgen och Kristina Jonsén.** Det är positivt att det planeras för fler hus i Brännland, ger bättre underlag för skolan och affären. Nuvarande planförslag lever inte upp till syftet att tillkommande bebyggelse utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader. Områdesbestämmelser för Baggböle och Kåddis byar, beträffande bebyggelsens placering och utformning, är ett bra exempel på en lyckad exploatering. Föreliggande planförslag representerar motsatsen. Området blir överexploaterat utan hänsyn till byns äldre byggnader. Kommunen låter exploatören styra över byns utveckling. Om så många hus fordras för att få ekonomi på projektet bör man se sig om efter ett större område eller en annan exploatör.

En enskild markägare är positiv till att delar av Brännland 7:15 exploateras. Området är betydligt större än Brännland 5:22 och skulle naturligt knyta samman den långsträckta byn. Området ligger på rätt sida om den hårt trafikerade Sörforsvägen beträffande skolans placering. Lekpark och grönområde finns i angränsande bostadsområde. Om Brännland 5:22 lämnas obebyggd skulle inte möjligheterna låsas till en ny väg till Sörfors. Trafiken till/från Sörfors har ökat markant. Även Sörfors kommer att växa. Önskvärt om en ny bro och vägsträckning tas med i beräkningarna för framtiden.

**Ägarna till fastigheten Brännland 5:72, Jerker Holmgren och Veronica Hultman.** Syftet med detaljplanen "att tillkommande bebyggelse utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader" har ignorerats i planen. Viktiga skillnader finns mellan ritningar och verklighet vad gäller gatubredd etc. Allvarligaste synpunkten är redovisade två parhus. De utgör en veritabel vägg mot resten av Smörbäcksvägen. Området blir kraftigt förfulat. På en alldeles för liten yta mot Trillvägen ska åtta hushåll plus besökare få plats med sina bilar. Smörbäcksvägen har inte normal gatubredd, det blir omöjligt passera parkerade bilar. Finns planer på ytterligare gäst- eller boendeparkering? Om parhusen inte kan uteslutas bör de uppföras på annan plats med tillräcklig parkeringsyta.

Omprövning av beslutet att inte bygga en lekplats i detta redan barnrika område krävs. Man är positiv till visst eget ansvar för lekplatsens underhåll. Man kräver besiktning av närliggande fastigheter före och efter byggnation, att 20 km/tim ska gälla som högsta hastighet på Smörbäcksvägen under byggnation och att ljudmätningar ska göras för att fastställa att gatubullernivån ej överstiger 55 dBA.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 2002.22

Beslutsdatum

2004-02-16 § 27

2004-05-26 § 79

Justerarnas sign:

Ett större mer lättbebyggt område finns på andra sidan Sörforsvägen, där flerfamiljshus inte skulle inverka på kringliggande bebyggelse lika kraftigt. Ägaren till Brännland 7:15 som är villig att avyttra marken för byggnation bör kontaktas. Man är positiva till bebyggelse av Brännland 5:22 men kräver större hänsyn till kringliggande bebyggelse, kanske med en annan exploatör.

Ägaren till fastigheten **Brännland 5:75, Kjell Wikström** anför att hans hus är byggt 1997 och ytvatten, dränering och takvatten rinner via rör ut i diket framför huset. Trillvägen är inte byggd för tyngre fordon, grå mjålasand i botten, vägen måste förstärkas, ytvattenledning dragas och hänsyn tas till äldre bebyggelse, så att ej parhus byggs.

Ägarna till fastigheten **Brännland 5:76, Robert Björnerbäck och Petra Lundberg**. Planförslaget är inte bra. Parhus bör inte byggas där de illustreras. Sådana hus skulle förstöra mycket av västra Brännlands estetiska utseende. Bygg enplansvillor i stället. Parhus/lägenhetshus skulle med sin folktäthet sätta stor press på Trillvägen som väg, trafiken på Smörbäcksvägen skulle bli onödigt stor. Det saknas grönområde kring det nybyggda området, barnen måste då leka inom rasrisk eller på vägen, lägg till en lekplats. Mycket av "bo på landet" känslan förstörs. Lämna hörnet Trillvägen/Smörbäcksvägen obebyggt, då blir området mycket luftigare. Man är för byggnation och exploatering i Västra Brännland, men inte enligt lagd plan.

Ägarna till fastigheten **Brännland 5:77, Lennart och Sofia Ingvarsson**. Kommunen har inte tagit hänsyn till några av de synpunkter som framförts i samrådsskedet. Att tillkommande bebyggelse utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader känns som ett hån. Kommunen verkar ha tryckt in så många hus som möjligt. Vem vill köpa en tomt där halva tomten är rasriskområde och träden som skymmer solen inte får tas ner, för då rasar halva tomten. Den stora valfriheten som lämnas de nya tomtköparna i detaljplanen ifrågasätts starkt, mycket större valfrihet än för befintliga fastigheter. Kommunen vill skydda fastigheten 5:49 mot förvanskning genom skyddsbestämmelse och rivningsförbud, det är då märkligt då detaljplanen i sig innebär förvanskning av samma fastighet, den blir helt kringbyggd. Det enda rimliga är att bygga enfamiljshus längs Smörbäcksvägen. Parhus/lägenhetshus är helt uteslutet. Föreslagen detaljplan är helt oacceptabel. Man kommer att driva ärendet så långt det blir nödvändigt.

-----

Under den efterföljande diskussionen föreslår ordföranden återremiss för omarbetning av detaljplanen för att minska antalet tomter till nio villatomter (med två radhus totalt elva tomter), vilket innebär en utökad tomtstorlek för flera av tomterna och att detaljplanen blir föremål för ny utställning.

Byggnadsnämnden biträder ordförandens förslag.

-----



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 2002.22

Beslutsdatum  
2004-02-16 § 27  
2004-05-26 § 79

Justerarnas sign:

**BESLUT:**  
04-02-16 § 27

**Byggnadsnämnden beslutar**

att återremittera ärendet för omarbetning av detaljplanen för att minska antalet tomter till nio villatomter (med två radhus totalt elva tomter), vilket innebär en utökad tomtstorlek för flera av tomterna och att detaljplanen blir föremål för ny utställning.

**2004-05-26**

**Ärendet återupptas:**

Efter byggnadsnämndens beslut 2004-02-16 § 27 har sökanden LB-hus i mars 2004 meddelat att man vill ändra detaljplaneförslaget till att omfatta endast sex nya tomter, samtliga belägna längs Smörbäcksvägen och med tomtstorlekar på cirka 1200 – 1600 m<sup>2</sup>. Fastigheten Brännland 5:49 ingår oförändrat i detaljplanen. Samhällsbyggnadskontoret, kommunens mark- och exploateringsavdelning och Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) har godtagit denna lösning. Ärendet har också tagits upp i byggnadsnämnden 2004-04-19 som information om den nya situationen.

Samhällsbyggnadskontoret har därefter omarbetat detaljplanen på så sätt att den nu redovisar denna nya lösning. Då planförslaget nu i allt väsentligt tillgodosett inkomna synpunkter avser byggnadsnämnden att på sammanträde 2004-05-26 pröva ett antagande av detaljplanen.

De synpunkter som inkommit under planprocessen gällde brist på hänsyn till byns äldre byggnader, för många och för små tomter, stickvägar är ett främmande inslag, ökad trafik, brist på lekplats/grönområde, bevarande av naturvärden, Tvintstigen, rörligt friluftsliv, rasrisker mot älven, alltför många nya barn till skolan, behov av upphävande av strandskydd samt att parhus/lägenhetshus inte passar in i området. På alla dessa punkter har det nu reviderade planförslaget i allt väsentligt tillgodosett de synpunkter som inkommit i såväl samråds- som utställningsskedet.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av detaljplanen inte erfordras.

**BESLUT:**

**Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen enligt ovan samt  
att anta den reviderade detaljplanen.

**UPPLYSNINGAR:** Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 02-22

Detaljplan för del av fastigheten **BRÄNNLAND 5:22 m fl** inom Brännland i Umeå kommun

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är **att** ge byggrätt för sex tomter för villabebyggelse, **att** tillkommande bebyggelse utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader, och **att** den befintliga villan (Brännland 5:49) i klassicistisk herrgårdsstil skyddas mot förvanskning genom skyddsbestämmelse och rivningsförbud.

### PLANDATA

Planområdet är beläget inom västra delen av Brännlands samhälle cirka 13 km väster om Umeå centrum. Områdets areal är cirka 2,5 hektar. Marken ägs av Umeå kommun, förutom fastigheten Brännland 5:49, som är privatägd.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Umeå kommun (ÖPL 98) anger det positivt att fortsatt byggande i byar kommer till stånd. Ett förslag till byggande av ett 30-tal lägenheter på aktuell plats år 1989 kom inte till utförande. Det område som nu är aktuellt för villabebyggelse är inte detaljplanelagt. Det gränsar till en byggnadsplan fastställd 1967 och en detaljplan antagen 1993.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Natur

Den mark som föreslås bebyggas utgörs av åkermark, belägen längs Smörbäcksvägens sydvästra sida. Väster om planområdet stupar terrängen mycket brant ner mot Umeälven, belägen cirka 30 meter lägre. Den branta slänten är bevuxen med barrskog. En skogsridda avgränsar åkermarken mot ravinen. Längs Smörbäcksvägens norra del finns en fin björkrad som bör bevaras. Smörbäcken, belägen omedelbart norr om planområdet, har höga naturvärden och utgör en nyckelbiotop.

#### Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning är utförd av VAB i Umeå 1990. Undergrunden består av sediment av siltig typ. Sedimentlagren har en mäktighet av 5–10 meter. Jorden är mycket tjälfarlig och ej självdränerande. Grundvattennivån kan tidvis vara ytlig. Några speciella grundläggningsproblem för källarlös bebyggelse föreligger ej. Förslag till lämplig grundläggning framgår av utred-

ningen, som också visar att byggnader inte ska uppföras närmare ravinkanten än 20 meter. Markradonundersökning rekommenderas.

Stabilitetsförhållanden och möjlighet att utföra markbädd/infiltration för lokalt omhändertagande av avlopp har på uppdrag av Umeå kommun utretts av WSP Samhällsbyggnad 2003-06-16. Denna utredning gjordes då syftet tidigare i planprocessen varit att utföra en lokal anläggning för omhändertagande av spillvatten från området. Efter omarbetning av detaljplanen efter dess utställningskede är detta inte längre aktuellt.

WSP:s utredning visar att stabilitetsförhållandena för den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen är betryggande. Bakom släntrönet lämnas ett 20 meter brett område som inte utnyttjas för tomtmark, byggnader eller ledningar. Det är viktigt att slänten framledes skyddas mot erosion vilket främst uppnås genom att den befintliga vegetationen behålls. Behov av ytterligare grundundersökning avgörs vid bygganmälan.

#### Fornlämningar

En arkeologisk utredning är utförd av Västerbottens museum sommaren 2002. En mindre komplettering är gjord sommaren 2003. Utredningen visar att några fornlämningar inte påträffats i området.

#### Bebyggelse

Ett genomgående drag är hos den befintliga bebyggelsen är, med något undantag, de faluröda träfasaderna. För att anpassa den nya bebyggelsen till den äldre ska därför ny bebyggelse ges en faluröd fasadfärg. Mot Smörbäcksvägen ska nya byggnader placeras i inre förgårdslinje.

Den tänkta nybebyggelsen omgärdar den befintliga bostadsfastigheten Brännland 5:49. Huvudbyggnaden uppfördes 1928 som disponentvilla för dåvarande Brännlands Träförädling AB. Villan är uppförd i klassicistisk herrgårdsstil. Huvudbyggnaden bedöms av Västerbottens museum vara särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt enligt PBL 3:12. Den har därför i detaljplan försetts med en skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Det innebär att byggnaden inte får förvanskas till utseendet och ska underhållas på sådant sätt att dess särart bevaras. Utökad bygglovplikt gäller för byte av fönster, fasad- och takmaterial samt ommålning.

Det tänkta planområdet är i övrigt obebyggt. Planförslaget innefattar sex friliggande villor. Byggherre är LB-hus AB, som avser förvärva marken av kommunen och senare avstycka fastigheter för försäljning.

De tillkommande villatomterna föreslås få en storlek på cirka 1200 - 1600 m<sup>2</sup>. Utöver "huvudlägenheten" är det tillåtet att uppföra en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende i huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

#### Gator och trafik

Europaväg E12 passerar planområdet på cirka 150 meters avstånd. En ombyggnad/nybyggnad av denna väg är planerad att ske inom närmaste åren. Varken befintlig väg eller aktuell ombyggnad bedöms ge oacceptabla trafikbullernivåer på planområdet. Ett tidigare förslag till ny bro över älven för vägen från

Sörfors med ny anslutning till väg E12, som skulle kunnat beröra planområdet, är enligt uppgift från Vägverket i november 2002, inte längre aktuell.

Planområdet angörs med biltrafik från lokalgatan Smörbäcksvägen. Denna gata förlängs förbi fastigheten 5:43. Avstånd till busshållplats och livsmedelsbutik är cirka 600 meter, och till skola cirka 1,5 km.

#### Konsekvenser

En genomgång av den påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser som exploateringen medför har utförts av Samhällsbyggnadskontoret. Denna påverkan utgörs i första hand av störningar från biltrafik på Smörbäcksvägen och av påverkan på naturvärdena i området. De ändringar som genomförts i planförslaget efter samråd och utställning medför att planen innebär en liten påverkan på naturvärdena. Den miljöpåverkan som uppkommer är inte så betydande att en separat miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig. Ny bebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att dygnsekvivalent trafikbullernivå inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA.

#### Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

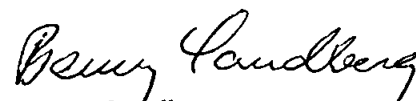
För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Ett femledarsystem för el rekommenderas. Vatten och avlopp ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s VAnät.

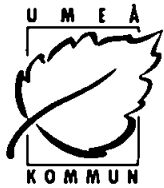
#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2003  
Detaljplanering reviderad maj 2004

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 02-22

Detaljplan för del av fastigheten **BRÄNNLAND 5:22 m fl** inom Brännland i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa utrymme för kompletterande småhusbebyggelse i västra delen av Brännland.

Från Brännland 5:22 kan sex nya bostadstomter avstyckas. Naturområdet mot älven – det prickade området – avsätts som samfällt för de nybildade fastigheterna.

Vägarna i västra Brännland förvaltas av Brännlands västra vägförening. Vägföreningen har ombildats till gemensamhetsanläggning i enlighet med anläggningslagens regler. Den nya anläggningen är förberedd för utökning i enlighet med planförslaget. Hänsyn till befintlig gemensamhetsanläggning, vilket kan komma att innebära justering av anläggningsbeslutet, måste tas i samband med fastighetsbildning. Överenskommelse om nya andelstal skall träffas mellan fastighetsägaren och samfälligheten med stöd av 43 § anläggningslagen.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar säkerställs med ledningsrätt eller servitut.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden mm*

Behov av kompletterande grundundersökning får klarläggas i samband med bygganmälan.

#### *Bebyggelse*

Ny bebyggelse skall utformas så att den väl ansluter till befintlig äldre bebyggelse i området.

Detaljplaneavtal skall träffas med ägaren till Brännland 5:49 om planens genomförande som medför restriktioner av möjligheterna att ändra byggnaden exteriört.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 02-22

*Teknisk försörjning*

Den nya bebyggelsen skall angöras från Smörbäcksvägen.

Kompletteringar av vägnätet som erfordras för att exploateringen skall kunna genomföras skall bekostas av exploatören.

Naturområdet mot älvbrinken skall hållas tillgängligt för boende i området. Det är dock inte nödvändigt att bilda särskild gemensamhetsanläggning för ändamålet.

Anslutning till vatten och avlopp ordnas genom att vatten- och avloppsnätet byggs ut i området genom va-bolagets (UMEVA) försorg.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Exploatören som avser förvärva marken av Umeå kommun, svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader som t ex fastighetsbildning och utbyggnad av gata. Exploateringsavtal erordras ej före planen antas.

För övriga genomförande- och fullföljdskostnader svarar exploatören tillsammans med framtida köpare av de avstyckade fastigheterna.

Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med va-bolagets taxa.

Detaljplaneavtal med ägaren till Brännland 5:49 innebär avstående av anspråk gentemot kommunen till följd av detaljplanens bestämmelser.

Planavtal har tecknats med exploatören LB-Hus.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2003,  
Lantmäteri rev maj 2004



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **BRÄNNLAND 5:22 m fl** inom Brännland i Umeå kommun

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för 12–14 villor. Ny bebyggelse utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader. Den befintliga villan Brännland 5:49 bevaras genom skyddsbestämmelse.

Samråd av planförslaget har skett fr o m 14 januari 2003. Efter önskemål från flera berörda har samrådstiden förlängts från 31 januari till och med 10 februari 2003. Synpunkter har inkommit från Länsstyrelsen, kommunala förvaltningar och bolag, sakägare, byamännen, vägföreningen, ortens intresseförening, skolorrådet, föräldrar i området m fl. Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 14 januari 2003. Boende i området har informerats via flygblad utdelade den 20 januari 2003.

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådsskedet har inkommit totalt 26 yttranden, många av dem med kritiska synpunkter. Dessa synpunkter har i huvudsak kommit från ortens vägförening och intresseförening, byamän, ett tiotal sakägare, boende i närliggande byar m fl.

Ur inkomna yttranden kan följande huvudfrågor utkristalliseras.

**1. Positiva till utveckling och en försiktig förtätning av byn är flertalet av inkomna yttranden, det ger ökat underlag för affär och skola.**

*Dessa synpunkter framförs av länsstyrelsen, kommunstyrelsens planeringsutskott, skolkontoret, Stiftelsen Umeleden, Vägföreningen, Brännlandsortens Intresseförening BOIF, byamännen, Kassjö Intresse- och Bygdegårdsförening, Föräldrar i Brattby och Gubböle samt sex sakägare (fastigheterna 5:43, 49, 52, 54, 57 och 77)*

*Länsstyrelsen anser att det ut resurshushållningsperspektiv är positivt.*

**2. Planförslaget tar inte hänsyn till Brännlands radby-karaktär och till byns äldre byggnader. Det blir för tättbebyggt, för många och för små tomter. Till byns karaktär hör inte stickvägar, vändplaner, radhus, dubbla tomtrader, den q-märkta fastigheten blir helt kringbyggd. Bygg endast längs befintliga vägar, Smörbäcksvägen och Trillvägen med långfasader mot vägen.**

Synpunkter som uttrycker allt detta eller en del av ovanstående har framförts av Vägföreningen, BOIF samt sex sakägare 5:43, 49, 52, 54, 57 och 77 samt en boende.

**3. Antalet nya boende blir för stort, planförslaget skapar ökad trafik, dålig trafiksäkerhet och ökad genomfartstrafik**

Uttrycks av vägföreningen, BOIF, byamännen samt tre sakägare (5:43, 64 och 77) samt en boende.

**4. Placering av hus på tomt, skapas plottrig eller gyttrig bebyggelse**

Huvudbyggnader och främst komplementbyggnader har för stor frihet vid placering på tomt. Att placera flera byggnader fritt på varje tomt kan ge ett förödande resultat. Detta är inte bra anser vägföreningen, BOIF samt två sakägare (5:43 och 49). Länsstyrelsen ser det välgörande med ett ökad avstånd mellan den q-märkta fastigheten 5:49 och nyexploateringen.

**5. Lekplats/bollplan/grönområde**

Krav på att lekplats ska planeras in i området eller påpekande att sådan saknas framförs av vägföreningen, BOIF, byamännen samt sakägarna 5:43, 52 och 77 samt en boende.

**6. Bevarande av naturvärden, Tvintstigen, rörligt friluftsliv**

Smörbäcken har höga naturvärden som bör beskrivas i planen. Påverkan på nyckelbiotop bör undersökas och detaljplanen anpassas. Synpunkter med detta innehåll framförs av länsstyrelsen, samhällsbyggnadskontorets Gata/Park och Miljö, vägföreningen, BOIF och en sakägare 5:43.

Upprustning av Tvintstigen bör göras anser BOIF, Stiftelsen Umeleden och byamännen. Det rörliga friluftslivet längs älven bör utvecklas anser Stiftelsen Umeleden

**7. Rasrisker finns mot Smörbäcken och älven**

Rasrisk vid vändplan mot Smörbäcken anser länsstyrelsen, vägföreningen, BOIF och en sakägare 5:43. Rasrisk vid område för föreslagen infiltrationsområde och mot älven anser vägföreningen, BOIF, sakägarna 5:43, 49 och 54. Raszon bör inte ingå i tomtmark anser vägföreningen.

**8. Föreslagen infiltrationsanläggning**

har fått en märklig placering, rasrisk föreligger eller utförligare redovisning ska göras om utformning, användning m m. Synpunkter på detta har samhällsbyggnadskontoret Miljö, vägföreningen, BOIF, samt sakägarna 5:43, 49, 57 och 61/67

**9. Skola, fritids, dagis, barnomsorg**

Brännlands skola har kapacitetsproblem. Skolan måste byggas ut. Man accepterar inte bussning till andra skolor. Dessa synpunkter har vägföreningen, BOIF, byamännen, skolrådet, Kassjö intresse- och Bygdegårdsförening, föräldrar i Brattby och Gubböle, boende i Västansjö och Sunnantorp tre sakägare (5:43, 52 och 77) samt en boende.

*Brist på fritids, dagis, barnomsorg framförs av BOIF, byamännen, föräldrar i Brattby och Gubböle samt en sakägare 5:43 och en boende.*

**10. Trafiksäkerhetsproblem vid Brännlands skola**

*Framförs av Skolkontoret, BOIF, Skolrådet, föräldrar i Brattby och Gubböle samt en sakägare 5:77 och en boende.*

**11. q-märkning av fastigheten 5:49**

*Synpunkter på detta framförs av länsstyrelsen, kommunstyrelsens planeringsutskott samt sakägarna 5:43 och 5:49.*

**12. Skador och olägenheter under byggtiden**

*Påtalas av vägföreningen, BOIF samt sakägarna 5:43, 52, 54, 57, 61/67, 64 och 77.*

**13. Strandskydd och utökad lovplikt för fastigheten 5:49**

*Synpunkter framförs av länsstyrelsen om detta.*

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS KOMMENTARER**

Med anledning av inkomna synpunkter har Samhällsbyggnadskontoret omarbetat planförslaget enligt följande :

Detaljplaneområdets areal har minskats och antalet föreslagna tomter har minskat till 12 st. Om parhus uppföres på två av tomterna blir antalet 14 st. Genom att korta av det föreslagna detaljplaneområdet i dess norra del lämnas Smörbäcken med dess nyckelbiotop orörd. Tvärvägarna tidigare benämnda lokalgator, utföres som 4,5 meter breda stickvägar. Föreslagna vändplaner har tagits bort. Backvändning kan ske vid de få tomter som berörs. Antalet tomter längs den södra stickvägen har minskats från fyra till tre. Flera tomter har därmed kunnat göras större än i planförslaget som varit på samråd. Med en successiv utbyggnad bedöms den kommande trafikökningen ur trafiksäkerhetssynpunkt kunna accepteras.

Beträffande hur byggnader ska placeras på tomt och tillåtlighet för komplementbyggnader och komplementbostad vill kommunen lämna viss frihet i dessa frågor. Karaktärsgivande frågor som placering av nya byggnader längs Smörbäcksvägen, taktyp, fasadmaterial, fasadfärg, taklutning m m finns reglerat i detaljplanen. Kommunen kan inte anlägga lekplats för ett så litet antal nya hus.

Smörbäcken har höga naturvärden. En kort beskrivning om detta har införts i planbeskrivningen, och detaljplaneområdets avgränsning har anpassats till detta. Planförslaget innebär ingen förändring för Tvintstigen. Ett x-område (mark tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik) har införts längs stickvägen i planens södra del, för att Tvintstigen ska kunna återuppstå. Upprustning av denna ingår inte i denna detaljplan, inte heller utveckling av rörligt friluftsliv. Tre tomter norr om fastigheten 5:49 föreslås utsträckas till ravinkrönet i överensstämmelse med gällande fastighetsgräns. På detta sätt finns ingen mark som

LB-hus förvärvar som inte blir tomtmark eller vägområde. Befintlig trädrida mot ravinkanten ska behållas.

Utöver den av VAB i Umeå år 1990 utförda översiktliga geotekniska utredningen, har WSP Samhällsbyggnad på kommunens uppdrag 2003-06-16 utfört en utredning av stabilitet och utförande av markbädd/infiltration. Denna utvisar att en skyddszon på 20 meter närmast ravinkanten ligger fast. Inom denna får inga byggnader eller ledningar anläggas. Föreslagen anläggning för lokalt omhändertagande av avlopp har flyttats längre från ravinkanten, genom att en tomtplats tagits bort. Planbeskrivningen har kompletterats med en kort beskrivning av anläggningen. Planområdesgränsen vid Smörbäcken har flyttats och föreslagen vändplan tagits bort, vilket eliminerar rasrisk mot Smörbäcken.

Beträffande kapaciteten i Brännlands skola kommer skolkontoret noga att följa elevutvecklingen och vidta de åtgärder som kan behövas för att lösa problemen. Skolkontoret anser det värdefullt att det planeras för ett utökat byggande utanför Umeå tätort, vilket bidrar till att berörda skolor får ett stabilare elevunderlag. Som Skolkontoret påpekar gör en utökning av antalet elever vid skolan en lösning av den dåliga trafiksituationen vid skolan än mer angelägen. Frågan utreds av kommunens servicekontor, fastighetsförvaltning. Frågorna om dagis, fritids och barnomsorg har muntligt tagits upp med skolkontoret.

Skyddsbestämmelsen q för fastigheten 5:49 har utvecklats något och kulturmiljösynpunkten förstärkts genom införande av utökad lovplikt för byte av fönster, fasad- och takmaterial samt ommålning. Ett särskilt avtal avses träffas med fastighetsägaren angående att acceptera skyddsbestämmelsen utan ersättningsanspråk.

Skador och olägenheter som uppkommer på befintliga vägar och fastigheter under byggtiden regleras med exploatören.

Aktuellt upphävande av strandskydd bedöms inte ge några påtagliga effekter på djur-, växt- eller friluftslivet.

Komplettering med gatuhöjder görs i samband med projektering av området. Dessutom har underhand högsta tillåtna taklutningar och byggnadshöjder justerats i samråd med exploatören.

## FORTSATT HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadskontoret har omarbetat planförslaget enligt ovan. Vi bedömer dessa förändringar inte vara så stora att samrådsprocessen skulle behöva göras om. Kontoret avser därför att utifrån denna omarbetning nu låta planförslaget gå på utställning och därefter tas upp i byggnadsnämnden för antagandeprovning.

## INKOMNA YTTRANDEN

Yttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från **Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA)** och **Vägverket**.

### Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

Brännland är en attraktiv boendemiljö inom nära pendlingsavstånd till Umeå tätort. Kollektivtrafiksituationen är god intill E 12-stråket. Förutsättningarna för en kompletteringsbebyggelse, som i viss mån kan nyttja befintlig kommunal-teknisk infrastruktur, är förhållandevis goda. Ur resurshushållningssynpunkt är planförslaget positivt förutsatt att skälig hänsyn tas till natur- och kulturvärdena på platsen.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken, vilket förutsätter upphävande av strandskyddet för berörd kvartersmark. Innan länsstyrelsen kan ta ställning till upphävande av strandskyddet bör i planen redovisas vilka effekter ett genomförande av planen får på djur- och växtlivet samt friluftslivet.

Smörbäcken, som ligger i anslutning till planområdet, har höga naturvärden varför i planen bör beskrivas vilka eventuella konsekvenser anläggandet av en vändplan intill Smörbäcken kan få. Lokalgatan och vändplanen i områdets nordvästra del kan påverka ett område som bedömts som nyckelbiotop i skogs-vårdsstyrelsens nyckelbiotopsinventering. I det fortsatta arbetet bör påverkan på nyckelbiotopen undersökas närmare och detaljplanen i skälig omfattning anpassas till naturvärdena på platsen.

Den q-märkta fastigheten Brännland 5:49 har i dag karaktären av solitär med omgivande öppna ytor, vilket förstärker gårdens uttryck av förnäm herrgårdsbebyggelse. Ur kvalitativ synpunkt vore det välgörande för stadsbilden om fastighetens kultur- och gestaltningsmässiga värden bättre kunde hävdas genom ett ökat avstånd till nyexploateringen. Ur kulturmiljösynpunkt vore det även positivt om skyddet för Brännland 5:49 stärktes genom införande av utökad lövplikt för byte av fönster, fasad- och takmaterial samt ommålning.

**Fastighetsbildningsmyndigheten** har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

## KOMMUNAL REMISS

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** har 2003-02-04 beslutat att med tjänsteskrivelsens påpekanden tillstyrka planförslaget, samt att planens antagande får prövas av byggnadsnämnden med stöd av kommunfullmäktiges delegation. Av tjänsteskrivelsen framgår att inget finns att erinra ur översiktsplanesynpunkt. Genomförandebeskrivningen bör ange att planens antagande förutsätter att exploateringsavtal träffas. Avtal behöver träffas med ägaren till Brännland 5:49 för att klarlägga att skyddsbestämmelsen accepteras utan ersättningsanspråk. I

genomförandebeskrivningen står felaktigt att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kan övervägas om planbestämmelsernas detaljeringsgrad i alla delar är motiverad.

**Skolkontoret** För- och grundskolenämndens yttrande i sin helhet :

Skolan tycker att det är värdefullt att det planeras för ett utökat byggande utanför Umeå centralort. Det bidrar till att berörda skolor får ett stabilare elevunderlag. I dagsläget är det omöjligt att veta hur många barn som tillkommer till Brännlands skola på grund av den föreslagna utbyggnaden på 15 villor, och vilka åldrar eleverna tillhör. Skolkontoret kommer noga att följa elevutvecklingen och vidta de åtgärder som kan behövas för att lösa problemen. Att i dagsläget lova exakt hur det ska ske är inte möjligt. Den dåliga trafiksituationen vid skolan har i olika sammanhang påtalats. En utökning av antalet elever vid skolan gör att en lösning på det problemet blir ännu mer angelägen.

**Socialkontoret** som fått planförslaget på samrådsremiss har inte inkommit med något yttrande.

**Umeå Vatten och Avfall AB** Utbyggnaden av lokalgatan och vatten- och avloppsledningar ska samordnas då ledningarna förläggs i lokalgatan. För att klara tung lastbil ska vändplanen i slutet på lokalgatan ha en diameter på minst 18 meter (alla årstider).

**Umeå Energi AB** En befintlig 10 kV-kabel i den planerade lokalgatan måste sidoflyttas vid utbyggnaden. Flyttningen bekostas av exploitören. Området kommer att elförsörjas från befintlig nätstation vid Smörbäcksvägen. Ett nytt lågspänningsnät kommer att byggas i samband med exploateringen.

**Västerbottens museum** har inte inkommit med något yttrande. En arkeologisk utredning har gjorts under juni 2002, rapport daterad augusti 2002. Inga forn lämningar påträffades inom det aktuella planområdet. En mindre komplettering av denna utredning utförs sommaren 2003.

**Stiftelsen Umeleden** ser positivt på detaljplanen. På lång sikt blir en ny cykelbro över älven nödvändig. Bron bör angöra via befintlig, nu förfallen väg genom ravinen mot i planen föreslagna lokalgata. Planförslaget utgör inget hinder. Stigen från lokalgatan mot Sörforsbron kan förbättras, vilket ger boende i området tillgång till älvlandskapet via befintlig stig mot Brännlands vårdshus. Tillsammans med Brännlandsbygdens intresseförening och byamännen hoppas Stiftelsen Umeleden att cykelleden skulle förlängas via Smörbäcksvägen med ny gång- och cykelbro över Smörbäcken vidare mot Norrforsvägen i samband med planerad ombyggnad av väg E12.

**Samhällsbyggnadskontoret internt**

Gata och Park Ur naturvårdssynpunkt är det olyckligt med fyllningar/slänter ner i Smörbäckens ravin. Annan lösning för vändplanen är fullt möjlig. Gatuhöjder saknas.

Miljöenheten Principen med separat omhändertagande av spillvatten från planområdet bedöms godtagbar. Det bör redovisas hur avloppsanordningarna,

slamavskiljare och infiltration eller markbädd avses utformas. Ur natursynpunkt är det viktigt att växtligheten mot älven bevaras, främst vid nordvästra delen av planområdet.

## ORGANISATIONER, FÖRENINGAR M M

**Brännlands Västra Vägförening** är positiv till en försiktig förtätning av byn. Nya hus bör läggas endast längs de befintliga vägarna Smörbäcksvägen och Trillvägen. Stickvägar finns inte tidigare i byn; de föreslås på tjälfarlig mark. Vändplanerna klarar inte vändning av plogbil. Vändplanen vid Smörbäcken, med de utfyllnadsmassor som krävs, ökar risken för ras mot den meandrande bäcken.

Nya villatomter bör vara minst 1100 m<sup>2</sup>. Generationsboende ökar trafiken på Smörbäcksvägen oroande. Komplementbyggnader har för stor frihet vid placering på tomten. Parhus passar inte in i bebyggelsen. Man kräver ett nytt planförslag med grönyta och lekpark/bollplan. Brännlandsskolan är idag fullt utnyttjad. Planförslaget accepteras inte om skolan inte byggs ut. Vem svarar för skötsel av den mark LB-hus förvärvat, som inte blir tomtmark, LB-hus eller vägföreningen? Förtydliga hur E-området ska användas och anläggas. Rasrisk finns där infiltrationsanläggningen föreslås. Föreningen har erfarenhet av ras i kanten mot älven och Smörbäcken och kräver att raszonen inte ska ingå i tomtmark. Frågor framförs rörande garantier vid dimensionering av elnät, krav på besiktning av befintliga vägar och fastigheter före och efter byggnation m.m.

**Brännlandsortens Intresseförening (BOIF)** är positiv till en utveckling och bebyggelse i byn. Redovisat förslag harmoniserar inte med övrig bebyggelse i byn, bl a vad gäller lokalgator och små tomter. Ett nytt förslag bör innehålla en familjshus och bebyggelse längs Smörbäcksvägen och Trillvägen. Det är av vikt att en lekplats anläggs i området.

Brännlandsskolans lokaler är idag helt fyllda. Barnantalet förväntas inte minska under överskådlig tid. Vid ökat barnantal räcker skolans lokaler inte till. Det är viktigt att Brännlands skola byggs ut. Att busa LM-elever till Umeå är oacceptabelt. Möjligheten bör undersökas att etablera en förskola i byn.

Den sk Tvintstigen bör rustas upp för allas nyttjande. Gång- och cykelväg bör byggas mot Norrfors. Kan anläggas i förlängningen av Smörbäcksvägen över gamla brofästet (Smörbäcken) vidare söder om E12 till Norrforsvägen. Trafiksäkerheten för byns skolbarn måste studeras. Byggandet medför störningar för närboende.

Till de synpunkter som BOIF framfört har också genom särskild skrivelse från Birgitta och Ove Eriksson framförts följande :

Ny bebyggelse ska inskränka sig till högst 4-5 villor längs Smörbäcksvägen. Området ligger i en återvändsgränd mellan älven och Smörbäcksvägen/E12. Bli mer instängt när E12 får mitträcke. Tomterna ingår i rasriskzonen, ett svek mot blivande fastighetsägare. Har LB-hus något ansvar vid eventuellt ras.

Vändplanen på Smörbäcksvägen måste vändas mot åkern. Rasrisken vid Smörbäcken är stor. Bäckens meandrar och innehåller en biotop som bör sparas. Komplementbyggnader för uthyrning och generationsboende kan skapa problem med fler boende, fler bilar och risk för en plottrig bebyggelse. Placeringen av infiltrationsanläggning inom rasriskzon är märklig. Befintliga problem med avlopp måste beaktas. Avsaknad av grönytor för lekplats och bollplan är oacceptabel. Utbyggnad av skola och fritids behövs om planen ska verkställas. Klarar daghemmet i Sörfors ytterligare barn från Brännland? Skador på husgrunder och vägar under byggtiden måste kontrolleras och åligga byggherren att åtgärda.

**Brännlands Byamän** är för en förtätning av byn med en bebyggelse som tar hänsyn till Brännlands radbykaraktär. Långsiktig konsekvens av förslaget är svår att se. Någon social konsekvensbeskrivning är inte gjord. Då barnfamiljer flyttar in i byn ger det bättre underlag för skola, affär och kollektivtrafik. Ökat barnantal kan medföra att skolans lokaler inte räcker. Detta förutsätts beaktas, liksom framtida behov av en förskola i byn. Man motsätter sig utbyggnad om det leder till att barn måste bussas till annan skola. Kommunen borde överväga att reservera mark för framtida äldreboende i byn.

Den s k Tvinstigen, en av hävd och på kartor utmärkt stig, borde rustas upp för allas nyttjande. Ansvarsfrågan för underhåll av denna behöver utredas. Mark för rörliga friluftslivet borde avsättas längs älvkanten. Någon lekplats är inte planerad i området. Idag finns ingen lekplats väster om Sörforsvägen, som är hårt trafikerad med skymd korsning. Planförslaget ger stora trafiksäkerhetsrisker för barn som ska passera till/från skola och lekplats. Ingen av vägarna har någon cykelväg. Trafikkonsekvenserna för byvägarna måste ses över. Även E12s framtida dragning berör byvägarnas trafiktäthet. Innan förtätning genomförs borde kommunen ta fram områdesbestämmelser för Brännland.

**Skolrådet vid Brännlands skola** Planförslaget innebär att cirka 15 barn i årskurs F-6 flyttar in. Skolans lokaler är helt fyllda. Barnantalet minskar inte inom överskådlig tid. Skolan kan inte ta emot fler elever. Skolrådet betonar vikten av att bygga ut Brännlands skola. Att bussa LM-elever till Umeå är oacceptabelt. Tillkomsten av fler hushåll understryker vikten av att lösa den prekära parkerings- och hållplatssituationen vid skolan, som är en stor olycksrisk i samband med skolskjutsarnas lämning och hämtning.

**Kassjö Intresse- och Bygdegårdsförening** förespråkar en försiktig ökning av befolkningen, vilket kommit fram i pågående byautvecklingsarbete. Försiktigheten handlar om att minska påfrestningen på miljön och att garantera en social service som främjar livskvalitén för de boende. Då föreslagen byggnation ökar antalet barn i skolålder förutsätts att man noggrant undersöker konsekvenserna för skolan i Brännland. Konsekvensutredningen måste visa att volymökningen klaras inom befintliga eller nya lokaler. Att elever bussas till Umeå accepteras inte.

**Föräldrar i Brattby och Gubböle** är glada över att ett villaområde planeras i Brännland. Redan i dag är Brännlandsskolans lokaler trånga; de bör anpassas till ökat barnantal. Man är emot att barnen i åk 6 skulle bussas till stan. Bygg ut byaskolan istället. Förskolan saknar lämpliga lokaler; idag är den inrymd i skolan. Fritidsverksamheten bedrivs i skolans lokaler och gymnastiksal. En större gymnastiksal/idrottshall behövs för t ex innebandy. Med fler barn i skolan är det än viktigare att ur säkerhetssynpunkt se över parkering och busshållplats vid skolan. Även lokal barnomsorg aktualiseras. Idag finns varken dagis eller dagmammor i Brännland eller närliggande byar, förutom i Kassjö och Sörfors. De flesta barnen skjutsas till Backen i Umeå. En fungerande barnomsorg även på landsbygden önskas.

**Boende i byarna Västansjö och Sunnantorp** (12 namnunderskrifter) Skolan i Brännland kan, inte ta emot så många fler elever. Planförslaget leder till fler barn som kommer att gå i Brännlands skola. För boende i byarna Västansjö och Sunnantorp är det mycket viktigt att deras barn även i framtiden får genomföra sin skolgång fram till högstadiet i Brännlands skola. Att barnen bussas till andra skolor accepteras inte. Fortsatt detaljplanearbete bör ange hur tillkommande bebyggelse påverkar verksamheten i Brännlands skola.

#### SAKÄGARE M FL

**Ägarna till fastigheten Brännland 5:43 Birgitta och Ove Eriksson** Förslaget svarar inte mot syftet att ny bebyggelse ska utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader. För att passa i byns radbykaraktär bör det byggas endast utefter Smörbäcksvägen och högst 4-5 friliggande villor. Planerad bebyggelse ligger i en återvändsgränd mellan Umeälven och Smörbäcksvägen/E12. Då E 12 får mitträcke försvinner utfarten för cyklister och fotgängare och trafiken på Smörbäcksvägen ökar. Föreslagna parhus passar inte in. Att tillåta dessa innehålla två lägenheter vardera är förkastligt. Ytor ska avsätts för lekpark och bollplan.

Komplementbyggnader för uthyrning/generationsboende kommer att medföra att antalet personer och bilar blir mycket högre. Två hus om vardera 40 m<sup>2</sup> på varje tomt blir plottrigt. Uppförande av komplementbyggnader bör noga prövas innan planen ställs ut. På en stor rasrisk bör vändplanen på Smörbäcksvägen vändas och därmed utgår det västligaste huset. Smörbäcken meandrar. Rasriskzonen ska inte ingå i tomtmark. Det är ett oacceptabelt svek mot presumtiva köpare. Vem är ansvarig vid eventuellt ras, kommunen eller LB-hus? Ytterligare markundersökningar måste göras innan planen ställs ut. Föreslagna stickvägar hör inte hemma i byns karaktär, ger problem och fördyring vid snöröjningen. Placeringen av infiltrationsanläggningen är ytterst märklig inom rasriskzonen. Någon väg för stora tömningsbilen har inte redovisats. Hur ska avloppen från nya bebyggelsen ska anläggas och utformas. Redan idag problem med avlopp. Att den q-märkta fastigheten 5:49 blir helt kringbyggd är ytterst olämpligt. Brännlands skola är redan idag fullt utnyttjad. Fritidsverksamheten har inga egna lokaler. Ökat barnantal kräver tillbyggnad av skolan, som är oerhört viktig för byn. Ingen vill ha planerad bebyggelse om barn tvingas bussas in till stan. Daghemmet i Sörfors kan troligen inte ta emot fler barn utan en utbyggnad.

Den hårda trafiken under byggtiden kan skada vägen, kringliggande mark och husgrunder. Samtliga hus utefter Smörbäcksvägen och vägen måste inspekteras före och efter byggnationen.

**Ägaren av fastigheten Brännland 5:49 Susanne Åström** anser det lovvärt med faluröda fasader och att husens långsidor är orienterade längs Smörbäcksvägen. Planförslaget följer inte planens syfte att visa stor hänsyn till byns äldre byggnader. Förslaget är riktigt dåligt. Ett förslag med fyra större villatomter längs Smörbäcksvägen är positivt. Exploateringsförslaget ger mycket extra kostnader som belastar slutkunden, beroende på bl a älvens rasriskzön, förlängning av Smörbäcksvägen med vändplan, två nya entrégator och en stor infiltrationsanläggning.

Tomtstorlekarna är inte anpassade till byn. En villatomt på landet kräver luft och rymd. Entrégator är främmande i byn, en inre tomtrad med hus utan relation till byvägen. Parhus är också främmande, de har dessutom gavel mot Smörbäcksvägen. Fastighetsägaren är positiv till de föreslagna skyddsbestämmelserna, föreslagen bebyggelse tar dock inte hänsyn till denna. De nya husens placering regleras inte, resultatet kan bli förödande. Planförslaget förvanskar fastigheten 5:49 och strider mot föreslagna planbestämmelser. Planen måste tydligare styra respektive villatomts disponering. Exempelvis får på 800 m<sup>2</sup> tomt uppföras en villa på 120 m<sup>2</sup> samt två friliggande hus om 40 m<sup>2</sup> vardera. Kan resultera i gyttrig bebyggelse. Vem ansvarar för mark som inte föreslås som kvartersmark? Att infiltrera avloppet i kanten av den rasbenägna 30 meter höga älvrinken är direkt oansvarigt. Med mark angränsande till E-området känner man stor oro.

**Ägarna av fastigheten Brännland 5:52 Maria och Stefan Svallfors** är positiva till att det byggs fler hus i Brännland. Det ger ökat underlag för affär och skola. Att slå vakt om byns karaktär är viktigt. Ett mindre tätbebyggt område föreslås. Föreslagna stickvägar bryter mot byns karaktär av radby. Samtliga hus bör placeras längs befintliga vägar, Smörbäcksvägen och Trillvägen. Tomterna bör göras större cirka 1 000–1 500 m<sup>2</sup>. Det saknas grönyta/lekplats i området. Inga gemensamma lektyr finns i västra Brännland.

Brännlands skola kan inte ta emot fler elever. Skolan måste därför byggas ut. Att bussa LM-elever till Umeå är inte godtagbart. Byggherren måste under byggtiden göra olägenheterna för de boende så små som möjligt, t ex måste fastighetsägare ersättas för eventuella skador på hus och mark, vägföreningen måste ersättas för ökat slitage på vägarna och byggtransporter måste hastighetsbegränsas.

**Ägaren av fastigheten Brännland 5:54 Reijo och Kaija Karppinen** godkänner inte förslaget. Så många hus på så litet område är inte stor hänsyn till byns äldre byggnader. Tomterna måste vara större och byggnaderna anpassas till befintlig bebyggelse. Radhus passar inte här. Trillvägen är en grusväg som inte håller vår och höst för dubbelt så många hushåll. Hur ska den hålla under byggtiden? Kanten mot älven har stora rasrisker. Barnfamiljer bör inte bo så nära. Enligt uppgift måste det vara minst 40 meter till kanten. Marken inom fastigheten 5:22 lutar mot 5:54, allt vatten kommer att rinna till tomten 5:54

och dra med sig jord ner mot älven. Höjer man marken hamnar 5:54 under vatten. Ett nytt förslag begärs som visar hur dessa problem lösts. En kraftledning går två meter utanför tomtgräns för 5:54 från kraftstation till Ålö fabrik. Att bygga hus där kan ge allergiska problem, ledningen måste kunna grävas fram. Lämplig bebyggelse är enfamiljsvillor, två på Trillvägen och flera efter Smörbäcksvägen i samma stil som tidigare.

**Jaana Karppinen boende i Brännland** anser att om fler hus byggs måste man se till skolsituationen i byn. Inga egna lokaler för fritidsverksamhet finns. Klassrummen blir för små. Dagens eller dagmamma finns inte i byn. Ingen lekplats finns på denna sida Sörforsvägen. Biltrafiken blir enorm på Smörbäcksvägen, som är en del av skolvägen. Vid skolan finns inte avstigningsplats för skolbarnen från buss, taxi eller bil, ett stort problem under flera år. Med ökat barnantal ökar trafiken och tryggheten försämras. Med mer trafik blir grusvägarna i byn mer leriga särskilt vår och höst. Man tar bort mark där barnen lekt. Lös de gamla problemen innan nya kommer och fler barn dyker upp i byn.

**Ägarna till fastigheten Brännland 5:57 Tomas och Vanja Johansson** är positiva till en förtätning av byn. Förslagen plan står ej i relation till byn i övrigt. Antalet byggnader bör begränsas per fastighet och antalet tomter minskas. Garantier önskas för att skador eller olägenheter inte drabbar fastigheten och kräver därför att fastigheten och vägen besiktigas före byggnationen. Likaså ska åtgärder vidtagas så att störningar på el, vatten, avlopp eller tillgänglighet inte uppstår. Ett krav är att befintliga avloppsanläggningar som har kapacitetsproblem byggs ut och kompletteras.

**Ägaren av fastigheterna Brännland 5:61 Einar Bäckman och Brännland 5:67 Tage Persson** påtalar att Forbonde- och Trillvägen ingår i Brännlands Västra Väg förening. Vägarna är enkelt uppbyggda, förstärknings- eller bärlager finns ej i vissa delar av väggropparna. Vägarna håller inte för tunga transporter. Vägarna bör besiktigas och kostnader för sönderkörningar klarläggas. Kapaciteten i befintligt kommunalt avloppsnät bör ses över, då spillvatten från den lokala infiltrationsanläggningen troligen kommer att pumpas in i avloppsnätet.

**Ägarna av fastigheten Brännland 5:64 Sune och Gisela Otto Strömberg** emotsätter sig en byggnation enligt detaljplanen. De anser att Smörbäcksvägen kommer att belastas hårt under byggnationen samt även med ett färdigt byggt villaområde.

**Ägaren av fastigheten Brännland 5:75 Kjell Wikström** (två yttranden 2003-01-26 och 2003-02-06) anför angående planbeskrivningens rubrik Gator och trafik att "störande buller förekommer på klara höstdagar från E12" och tycker att plantering av buskar vid bäckravinen skulle minska mycket ljud från E12. Två parhus på Trillvägen är för mycket på sådan liten tomt, det bryter för mycket mot övrig bebyggelse. Risk att parkeringsplatser på tomterna blir för små, så att bilarna parkeras på den smala Trillvägen.

**Ägarna av fastigheten Brännland 5:77 Sofia och Lennart Ingvarsson** Antalet fastigheter bör begränsas kraftigt och lämna plats åt grönområde. Ingen

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

hänsyn har tagits till byns äldre byggnader. Smörbäcksvägen kommer att bli genomfart till det planerade området, den ökade trafiken är oroande. Byggandet bör ske mot Smörbäcksvägen/Trillvägen, ej mot små stickvägar. Endast fristående enfamiljshus. En lekplats måste placeras in i området. Brännlands skola kan inte ta emot fler elever. Kommunen måste garantera att skolan även i fortsättningen kan bereda plats åt kommande barn i upptagningsområdet. Trafiksituationen vid skolan måste radikalt förbättras. Stora risker vid på- och avstigning från buss, taxi och bil. Byggherren ska stå för opartisk besiktning av huset före och efter utbyggnad. Kommunen måste garantera ersättning för eventuella skador på huset och tomten och under byggtiden ställa krav på att tillvaron blir dräglig för de boende längs Smörbäcksvägen. Max hastighet 20 km/h, kort byggtid och vägen välkött för att minska damm/lera.

## SAMMANFATTNING

Som framgår av Samhällsbyggnadskontorets kommentar till inkomna yttranden och avsnittet Fortsatt handläggning avser nu kontoret efter omarbetning att påbörja utställning av detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2003  
Plan och Bygglov



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Benny Sandberg  
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 04/135  
Dnr: 04/337

---

Handläggare:  
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2004-08-19

---

Registrering av åtgärder:  
DP för fastigheten BRÄNNLAND 5:22 m fl

---

Information:  
Registerkarta: 200 81

Berörda fastigheter:  
BRÄNNLAND s:1  
BRÄNNLAND 5:22  
BRÄNNLAND 5:36  
BRÄNNLAND 5:49

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-05-26	BD	Beslutsdatum
2004-06-28	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-08-09	PB	Inlagd i ACM



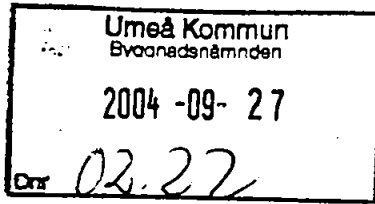
Länstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

BESLUT

Datum  
2004-09-24

Beteckning  
511-9402-2004

I(2)



Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

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

### Beslut

Länstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken att kvartersmark för bostäder ej vidare skall omfattas av strandskydd.

### Motivering

Byggnadsnämnden har den 26 maj 2004 antagit detaljplan för del av fastigheten Brännland 5:22 m fl inom Brännland i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i januari 2003, reviderad i augusti 2003 och i maj 2004.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Den nu antagna detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartersmark, bostäder. Länstyrelsen får förordna om detta om det finns särskilda skäl.

Planförslaget möjliggör för bostäder i Brännland i anslutning till befintlig bebyggelse. Tillkomsten av föreslagen kvartersmark för bostäder bedöms inte nämnvärt påverka det rörliga friluftslivets behov då kvartersmarken endast i mindre omfattning berör strandskyddat område samt att strandpassagen redan idag utgörs av en brant slänt. Livsvillkoren för växt- och djurlivet bedöms inte påverkas då släntområdet bibehåller sin vegetation för att skydda mot erosion enligt detaljplanen. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

Bo Berge

Frida Rotberger

Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

BESLUT  
Datum  
2004-09-24

Beteckning  
511-9402-2004

2

Bilaga

Besvärshänvisning till Miljödomstolen

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopia + delgivningskvitto  
Lantmäterimyndigheten i Umeå  
Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, Umeå kommun  
Planarkivet