

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående befeckningar. Där befeckning 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
- NATUR** Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Mindre ej störande verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad efter särskild prövning.

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 300 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².
- Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.
- På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad med en bostad och två komplementbyggnader.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II** Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomträn.
- Garage skall placeras med sin entrésida minst 6 meter från tomträn, övriga sidor minst 2 meter. Undantag kan göras för carport som får placeras med sin entrésida minst 3 meter från tomträn, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnad skall uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3.5 meter.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ANTAGANDEHANDLING

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

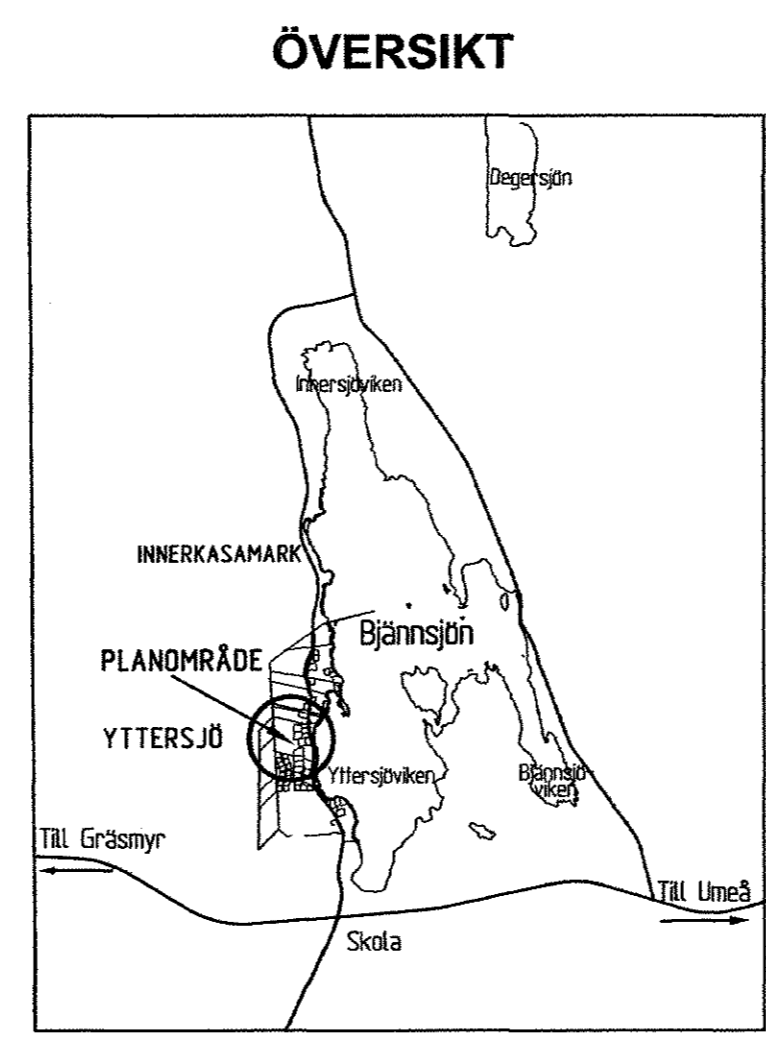
BESLUT

Antagen BN 2004-03-22
Laga kraft 2004-04-23
Vidimeras *SL*

Detaljplan för del av fastigheten
YTTERSJÖ 1:7 i Yttersjö
Umeå kommun, Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i januari 2004

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

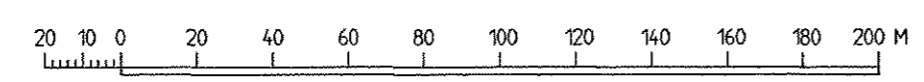
Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-08-27
Reviderad
Ulf Sundell
Ulf Sundell
Målning: HS
Kartkonstruktion: RA
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 650, 651
Flygfotografiering år: 1993 från 1500 meters höjd
Kartan kompletterad med tillfälliga fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordskarta (ledningar, redovisas ej på grundkartan)
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur säkerhetsynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000





LAGAKRAFTBEVIS

2004-04-26

DNR PLA 03-35

Detaljplan för del av fastigheten Yttersjö 1:7 i Yttersjö, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-03-22, § 44

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-04-23**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

2480K - P04/93

040426141920140

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 UMEA			62000-5	212000-2627	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.40
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Kurt Bergström (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c), deltog ej i beslut § 44 Ingemar Dalgård (m), till kl 17.20 Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)
Ersättare	Stig Lundström (s), till kl 15.45 Karin Svedlert (s) Maria Jonson (kd), till kl 16.30 Orjan Mikaelsson (v) Arne Lindström (c), tjänstgör i beslut § 44 Magdalen Alatalo (fp)
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Maria Edeholt, informatör Henrik Siksjö, bygglovhandläggare Carina Lidgren, § 40
Utses att justera	Anders Sellström
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2004-03-31 <i>Ann-Kristin Lundström</i>
Underskrifter	
Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
Justera	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström

Paragrafer 40-56

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2004-03-22		
Datum för anslags uppsättande	2004-04-02	Datum för anslags nedtagande	2004-04-23
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret <i>Ann-Kristin Lundström</i>		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2004-03-22 § 44

Dnr PLA 2003-35

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av **YTTERSJÖ 1:7**
Fastighetens adress: Yttersjö

Sökande: Gösta Långström
Yttersjö 514
905 86 YTTERSJÖ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård.

Sign:

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 12 tomter för enfamiljshus.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i januari 2004.

Samråd har hållits under tiden 14–31 oktober 2003.

Utställning har ägt rum under tiden 3–24 februari 2004.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen

Har inget ytterligare att tillföra utöver det som avgivits under samrådet.

Cecilia Bergström, Yttersjö 1:13

Färdväg för skogsbruksfordon till mitt framtida skogsbruk måste säkerställas exempelvis med servitut över fastigheten Yttersjö 1:7.

Kommentar: För skogsbrukets behov finns sedan tidigare avsatt en samfärdig väg, Yttersjö S:1 som bl a är belägen utmed planområdets västra gräns.

Bengt Öhlund och Carin Andersson, Yttersjö 1:47; Manu och Ella Nordström, Yttersjö 1:48; Nils-Erik och Anette Jonsson, Yttersjö 1:49 och Roger och Harriet Boström, Yttersjö 1:50.

Sakägarna har även under utställningstiden inkommit med en gemensam skrivelse med liknande sakinhåll som i samrådsskrivelsen.

Nya synpunkter berör att fastighetsägarna till Yttersjö 1:50 inte tillhör den formella samrådsretsen, att samrådsredogörelsens skrivning om att ett utbyggt planområde inte genererar sådan trafikmängd att den inte kan tålas. De framhåller också att om området byggs ut mot norr, som planen är förberedd för, kommer trafikmängden att öka markant.

Sakägarna vill därför i första hand att lokaliseringen av anslutningsgatan omprövas. En lämpligare anslutning borde kunna göras norrut och på så sätt ansluta närmare mitten av ett framtida fullt utbyggt område.

I det fall nuvarande förslag på lokalisering av lokalgata kvarstår är det ett absolut krav att gatan anläggs utan tillkommande kostnader för klagandes



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-03-22 § 44

Dnr PLA 2003-35

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

fastigheter. Detta krav har även berörts i den tidigare inlämnade handlingen under samrådsperioden.

Landsvägen heter väg 552 och inget annat.

Kommentar: Fastighetsägarna till Yttersjö 1:50 tillförs till den formella sakägarkretsen.

Samhällsbyggnadskontoret vidhåller att planområdets 12 tomter inte genererar sådan trafikmängd att trafiksäkerheten åsidosätts. Vid en eventuell framtida exploatering norr om planområdet är tanken att den planprocessen ska sträva efter att finna en ytterligare och då nordligare angöring till området.

Angående synpunkterna på lokalgatan som gemensamhetsanläggning vill Samhällsbyggnadskontoret förtydliga samrådsredogörelsen med nedanstående förklaring.

En gemensamhetsanläggning (ga) delas in i olika sektioner t ex när delägarkretsen är olika för olika delar av en väg. I det här fallet innebär det att nyttillkommande fastigheter tilldelas andelstal för utförande och drift dels i en sektion som kommer att omfatta den nya delen av vägen och dels i en sektion som omfattar den befintliga vägsträckan. I den sektion som omfattar den befintliga vägsträckan utökas delägarkretsen med befintliga fastigheter. En fastighet skall alltså inte tilldelas andelstal i en sektion som den inte nyttjar.

Ytterligare sektionsindelning kan bli aktuell för den stickväg som nyttjas av Yttersjö 1:49 och 1:50, med enbart dessa fastigheter som delägare. Stickvägen till Yttersjö 1:47 nyttjas inte gemensamt och skall därför inte ingå i ga:n.

För de befintliga vägsträckor som kommer att omfattas av ga:n kommer eventuella servitutsrättigheter att upphävas och istället ersättas med andelstal i ga:n. Vid andelstalsberäkningen kommer rimlig hänsyn att tas till redan nedlagda kostnader för anläggandet av den befintliga vägsträckan. Dessa frågor löses i kommande anläggningsförrättning då samtliga fastigheter som berörs av förrättningen kommer att kallas till sammanträde.

Annika och Jan Erik Moström, Yttersjö 1:71

Sakägarna har även under utställningstiden inkommit med en skrivelse med liknande sakinhåll som samrådsskrivelsen d v s att det planerade området helt kommer att förändra karaktären på Yttersjö, utformningen av området tar ingen hänsyn till områdets naturliga förutsättningar, placeringen nära det befintliga sk Myresjöområdet förstör mycket av närheten till naturen för befintliga fastigheter och att redan planerade områden i Yttersjö inte är bebyggda. Sakägarna är undrande över var de alternativa grönområden som nämns i samrådsutgåvan har tagit vägen. I utställningshandlingarna finns inga kommentarer om dessa.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-03-22 § 44

Dnr PLA 2003-35

Justerarnas sign:

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret vidhåller den kommentar som lämnades till sakägarnas synpunkter i samrådsredogörelsen.

Angående alternativa grönområden tillhörde den skrivningen önskemålet om de två tomterna invid väg 552. Eftersom tomterna utgick efter samrådsskedet ströks icke relevant text i planhandlingarna som skickades ut inför utställningsperioden.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter under samråds- och utställningstiden som inte föranlett några ändringar har framförts av Cecilia Bergström, Yttersjö 1:13, Bengt Öhlund och Carin Andersson, Yttersjö 1:47; Manu och Ella Nordström, Yttersjö 1:48; Nils-Erik och Anette Jonsson, Yttersjö 1:49, Roger och Harriet Boström, Yttersjö 1:50, Annika och Jan Erik Moström, Yttersjö 1:71 och Ingalill och Tord Rosendahl, Yttersjö 1:70.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen

Under den efterföljande diskussionen yrkar Åsa Ögren (s) med instämmande av Anders Sellström (kd) bifall till tjänsteskrivelsen.

Arne Lindström (c) yrkar på återremiss för vidare utredning av vägfrågan.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på om ärendet ska avgöras idag eller återremiss och finner att ärendet ska avgöras idag.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar
att anta detaljplanen.

Cecilia Bergström (c) var ej närvarande vid ärendets behandling.

Arne Lindström (c) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**.



Dnr PLA 03-35

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **YTTERSJÖ 1:7** i Yttersjö, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 12 tomter för enfamiljshus.

PLANDATA

Planområdet omfattar ett område beläget ca 300–400 meter väster om Bjännsjön och norr om Olsvägen det s.k. Myresjöområdet. Planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan Umeå kommun, fördjupning för Yttersjö, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget följer till största delen den fördjupade översiktsplanen för Yttersjö. Det expansionsområde som visas i fördjupningen och som förslaget följer, är dock större och sträcker sig mer norrut. Planförslaget omfattar bara den södra delen av expansionsområdet.

De fastighetsägare som i övrigt berörs av expansionsområdet har meddelat att det ännu inte är aktuellt att exploatera deras delar. Planförslaget möjliggör därför en fortsatt expansion norrut.

Geotekniska förhållanden

Besvärliga grundförhållanden kan råda inom området. En översiktlig geoteknisk undersökning kommer att genomföras.

Natur

Planområdet består till största delen av björksly. Marken är relativt plan men mot väster stiger marknivån ca 4–5 meter. Väster om planområdet övergår

björkslyn till skog. För att i någon mån bibehålla den rådande naturmiljön, innehåller planen två större släpp mellan tomtraderna. Utrymmet benämns "NATUR" på plankartan och möjliggör även en åtkomst av markområdena väster och öster om planområdet.

För att skilja det befintliga småhusområdet utmed Olsvägen i söder, från planförslagets exploatering, åtskiljs områdena med naturmark. Ett annat syfte med denna "naturkorridor" är att den möjliggör färdväg för eventuella skogsbruksfordon till intilliggande skog i väster.

Bostäder

Planområdet inrymmer 12 tomter för enfamiljshus. För att inte de föreslagna tomtraderna ska upplevas "för raka" är gatan krökt på mitten. Området innehåller fyra tomtrader med tre tomter i vardera. Tomtraderna på ömse sidor av vägen åtskiljs med naturmark som beskrivits ovan.

De illustrerade tomtgränserna inom den östra raden är en halv tomtbredd förskjutna i förhållande till de västra. Syftet är att de blivande byggnaderna i den östra raden så lite som möjligt ska skymma utblickar från byggnaderna i den västra.

Det rekommenderas att garage/carport placeras fristående så att ett gårdstun kan bildas tillsammans med huvudbyggnaden. Genom detta undviks också alltför långa sammanbyggda husfasader som kan upplevas främmande.

Mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet, kan tillåtas i komplementbyggnaderna. Utöver huvudbyggnadens lägenhet är det även tillåtet att inreda en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller som en del i komplementbyggnaden.

Trafik

De 12 tomterna nås via en ny lokalgata. Gatan avslutas med en öppen vändplan för att, när och om behovet finns för ytterligare exploatering enligt fördjupningen, möjliggöra en fortsättning åt norr.

Lokalgatan angör väg 552 på samma plats som den fördjupade översiktsplanen anger.

Gatuområdet på plankartan är 10,5 meter bred vilket möjliggör en vägbana med bredden fem meter och öppna diken på ömse sidor. Gatan ska byggas och projekteras enligt vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg.

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.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avlopps nät.

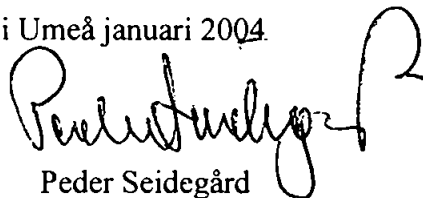
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2004
Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **YTTERSJÖ 1:7** i Yttersjö, 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 kvarteretsmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna själva svarar för åtgärder inom allmän plats (lokalgata samt naturområde).

För naturområdet inom planen kommer ägaren till Yttersjö 1:7 att vara huvudman. Huvudmannaskapet för lokalgatan delas gemensamt av de tillkommande samt de befintliga fastigheterna och bör samordnas genom att en samfällighetsförening bildas för förvaltning av gatuanläggningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa utrymme för 12 tomter för enfamiljshus.

Planen möjliggör avstyckning av 12 tomter från Yttersjö 1:7 för permanentboende.

Den gemensamma utfartsvägen som ansluter planområdet till allmänna vägen 552 bör inrättas som gemensamhetsanläggning. Utfartsvägen är befintlig ca 100 meter väster om väg 522 och utgör utfartsväg för fem befintliga bostadsfastigheter vilka även lämpligen bör omfattas av gemensamhetsanläggningen som en separat sektion. De befintliga fastigheterna har servitut på utfartsvägen som bör upphävas i samband med att gemensamhetsanläggning inrättas.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

En översiktlig geoteknisk undersökning skall genomföras för att klargöra grundförhållandena inom området.

Uppvärmning och teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen skall anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Uppvärmningssystemet skall kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Trafik och parkering

Området angörs via en planerad lokalgata som förlänger en befintlig enskild anslutningsväg till allmänna vägen nr 522. I norr avslutas gatan med en vändplan. Vid eventuell framtida exploatering norr om planområdet kan gatan förlängas ytterligare.

Gatan skall utföras enligt Vägverkets anvisningar för projektering och byggande av enskild väg.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Gösta Långström.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2004

Lantmäteri



Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **YTTERSJÖ 1:7** i Yttersjö, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 14 –31 oktober 2003 med länsstyrelsen, Stadsledningskontoret (Utvecklingsavdelningen), UMEVA, Umeå Energi AB, TELIA, Skolkontoret, Socialtjänsten, Vägverket, byggnadsnämndens ledamöter, berörda sakägare samt internt till samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU)

Har ur översiktsplanesynpunkt inga erinringar.

Länsstyrelsen

De föreslagna bostäderna uppfattas som en fortsättning och komplettering av tidigare utbyggda delar i Yttersjö samt att förslaget möjliggör en fortsatt detaljpaneläggning norrut enligt den fördjupade översiktsplanen.

För de två planerade tomterna i öster krävs strandskyddsdispens. Länsstyrelsen är beredd att upphäva strandskyddet för de två tomterna efter det att påverkan på livsbetingelser för växt- och djurriket förtydligats.

Kommentar: De två tomterna i det mindre delområdet utmed och väster om väg 522 utgår efter samråd med sökande.

Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras.

UMEVA

Samordning ska ske mellan utbyggnaden av lokalgatan och vatten och avloppsledningarna.

Fastigheterna utmed Olsvägen har stora problem att uppfylla kraven på framkomlighet och vändplats för sopbil. Det nya området måste planeras bättre (se NOA 03).

Kommentar: Sökande delges synpunkten om samordnad utbyggnad. Området är planerat efter NOA 03.

Cecilia Bergström, Yttersjö 1:13.

I den fördjupade översiktsplanen för Yttersjö finns flera exploateringsområden för nybebyggelse. Exempelvis det som är utpekad i Klubbenområdet och som är i kommunalt ägo. I kommunens budget direktiv finns tydliga riktlinjer att kommunen inte ska ligga på markområden och fastigheter som ligger outnyttjade. Vid nyexploatering på landsbygden är bybornas inställning och synpunkter det första man måste ta reda på. Det måste väga tungt inför ett beslut om antagande av en detaljplan. I det här ärendet måste man ta i beaktande att kommunen har intressen som markägare.

För min del är det en självklarhet att ta detta i tur och ordning. Kommunens strategi för den mark som man äger måste vara överordnad förslaget till detaljplan för Yttersjö 1:7.

Kommentar: Cecilia Bergström har i en motion fört upp ovanstående synpunkt för ett ställningstagande av kommunfullmäktige om att först exploatera kommunens mark vid Klubbenområdet. Stadsledningskontoret har i november 2003 svarat på motionen:

”Den prioritering som för närvarande gäller för kommunens markområden utanför Umeå tätort är planläggning för småhusbebyggelse i Täfteå, Ersmark och Stöcksjö. Under senare år har också ett ganska stort antal småhustomter skapats i södra Tomtebo.

Efterfrågan på småhustomter har i dessa områden bedömts vara större än i Yttersjö och lägena sådana att de sammantaget ansetts mer motiverade att planlägga än Klubbenområdet. I Yttersjöområdet finns också inom den fördjupade översiktsplanen privat ägd mark som är möjlig att planlägga för småhusgrupper. En sådan exploatering med 14 (anm: numera 12 st) tomtar är också aktualiserad och prövas just nu som detaljplan.

En planläggning av kommunens mark i Klubbenområdet har därför hittills inte bedömts aktuell att påbörja. På längre sikt, om efterfrågan motiverar detta, finns emellertid inga förutsebara hinder mot att genomföra en detaljplanläggning av området. Området kommer att finnas med vid kommande översyner av utbyggnadsordningen för kommunens exploateringsområden.

Det kan noteras att det inte är helt nödvändigt att exploatering av detta område eller andra småhusområden som föreslås i den fördjupade översiktsplanen för Yttersjö sker i kommunens regi. Exploatering på privat mark eller överlåtelse av kommunens mark till någon exploatör som sedan genomför utbyggnaden i egen regi är också tänkbara alternativ.”

I januari 2004 tog kommunstyrelsens planeringsutskott ett förslag till beslut i kommunfullmäktige att kommunen är beredd att börja planarbetet så snart det finns exploatör för klubbenområdet och att därmed anse motionen besvarad.

Med hänvisning till planeringsutskottets yttrande i detta planärende och till ovanstående finner Samhällsbyggnadskontoret inget hinder att fortsätta planprocessen för Yttersjö 1:7.

Angående synpunkten om bybornas inställning vid nyexploatering, har bybornas synpunkter inhämtats i den planprocess som föregick antagandet av den fördjupade översiktsplanen för Yttersjö.

Bengt Öhlund och Carina Andersson, Yttersjö 1:47; Manu och Ella Nordström, Yttersjö 1:48; Nils-Erik och Anette Jonsson, Yttersjö 1:49 och Roger och Harriet Boström, Yttersjö 1:50 (tillhör inte den formella samrådskretsen).

I sin gemensamma skrivelse har de synpunkter på det mindre delområdet utmed väg 552. Eftersom delområdet utgår innehåller inte samrådsredogörelsen någon sammanfattning av synpunkterna på delområdet.

Det större delområdet med planerade 12 tomter, vilket kan utökas ytterligare åt norr, kommer att starkt förändra samhälls- och landskapsbilden i Yttersjö. Karaktären av by med naturlig blandad bebyggelse förändras radikalt.

Vi har valt att bosätta oss på våra fastigheter för att få ett boende med närhet till skog och natur med bland annat en ljudnivå som man känner att man själv kan påverka, alltså vad man ofta brukar kalla "livskvalitet".

Det planerade området kommer att medföra en starkt ökad trafik. Dels i det lokala området men även på väg 552. Antalet barn som kommer att gå och cykla efter vägen kan förväntas öka i en omfattning som kan medföra betydande trafikrisker. Nuvarande bebyggelse i det lokala området är inte utformad och planerad för det ökade trafikvolymer som blir följden. Det kommer att medföra stora olägenheter för undertecknade fastigheter både under byggtiden och senare när området är färdigbyggt. Som ett exempel kommer lokalgatan med genomfart till det större delområdet att ta hela markutrymmet i anspråk mellan byggnader på fastigheterna 1:48 och 1:41 och allvarligt försvåra utfart från 1:48.

I förslaget anges att befintliga fastigheter bör ingå i den gemensamhetsanläggning som avses inrättas i samband med utbyggnaden av lokalgatan. I så fall får planen ändras till att täcka in befintliga vägdelar till Yttersjö 1:47 resp. 1:49-1:50.

Då vägen till 1:47 allt oftare används av utomstående för körning med tunga fordon, utan inhämtat samtycke eller fråga om att ekonomisk ersättning aktualiserats, vill ägarna till 1:47 ta med som ett villkor att denna fråga regleras inom ramen för en gemensamhetsanläggning.

Någon extra kostnad för utbyggnaden av lokalgatan är vi inte beredda att svara för.

Planförslaget bör ändras till att hela markområdet, öster om det större delområdet utformas som ett naturområde för att komma tillrätta med områdets nyttjande som avstjälningsplats av jordmassor från byggplatser.

Vi vill även starkt framhålla Klubbenområdet där mark finns för en omgående exploatering.

Som boende och skattebetalare i kommunen ställer man sig därför frågan på vilka grunder det nuvarande planförslaget, med de nackdelar och olägenheter som redovisats, har tagits fram. Totalekonomiska bedömningar och överväganden från kommunen verkar inte ha tagits fram.

Kommentar: För Yttersjö gäller Översiktsplan för Umeå kommun, fördjupning för Yttersjö, antagen första gången av kommunfullmäktige i juni 1990 och senast antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25.

En fördjupad översiktsplan anger planeringsförutsättningarna för hur markerna ska användas. I processen med att arbeta fram en fördjupad översiktsplan tas stor hänsyn till bl a de kommunalekonomiska frågorna som kan uppkomma liksom andra frågor av kommunalt intresse.

Genom den obligatoriska planprocessen som föregår ett antagande, där bl a samråd med de boende ingår, har bl a ett exploateringsområde som utgör en

nordlig förlängning av det s.k. Myresjöområdet ansetts vara lämpligt. Med en angöring från väg 552 lika planförslagets.

Samhällsbyggnadskontoret anser det således vara väl känt att de utpekade exploateringsområdena i fördjupningen i princip när som helst kan komma att planläggas.

Kontoret gör också den bedömningen att den ringa trafikmängd som 12 enfamiljshus genererar inte åsidosätter varken framkomlighet eller trafiksäkerhet, såväl inom det interna som det lokala vägnätet.

Omfattningen av ett planområde ska inte göras större än vad som är syftet med detaljplanen. Att utöka planområdet österut för att reglera tillståndsgivning av upplag fyller ingen större funktion eftersom detta, utan ett utökat planområde, kan regleras med stöd av Miljöbalken.

Angående exploatering av Klubbenområdet; se kommentar under Cecilia Bergström.

Genomförandebeskrivningen kompletteras gällande sektionsindelning för gemensamhetsanläggning.

Annika och Jan Erik Moström, Yttersjö 1:71; Ingalill och Tord Rosendahl, Yttersjö 1:70; Britt-Inger och Erik Clementsson, Yttersjö 1:76 (tillhör inte den formella samrådsgruppen) och Katarina och Stefan Lundkvist, Yttersjö 1:75 (tillhör inte den formella samrådsgruppen).

Det planerade området skulle helt förändra karaktären på Yttersjö.

Utformningen av området tar ingen hänsyn till områdets naturliga förutsättningar.

Placeringen så nära Myresjöområdet förstör mycket av närheten till naturen för existerande fastigheter.

De alternativa grönområden som nämns i planen är felaktigt beskrivna.

Redan planerade områden i Yttersjö är inte bebyggda.

Bygg gärna i Yttersjö men gör det på ett sådant sätt att den nya bebyggelsen smälter in i den existerande, inte förstör den. Den plan som finns verkar tyvärr göra det sistnämnda. Vi kan därför inte göra annat att hoppas att ni skrinlägger dessa utbyggnadsplaner och istället tittar på andra alternativ.

Kommentar: De två planerade tomträderna följer höjdkurvorna på ett naturligt sätt likt det tidigare byggda och intilliggande Myresjöområdet. Storlekarna på de föreslagna tomterna är i de flesta fall större än Myresjöområdets. De illustrerade tomtränserna inom den östra raden är en halv tomtbredd förskjutna i förhållande till de västra med syfte att de blivande byggnaderna i den östra raden så lite som möjligt ska skymma utblickar mot sjön från byggnaderna i den västra.

Planområdet innehåller två större släpp mellan tomträderna vilket underlättar åtkomsten av omkringliggande naturmark

Samhällsbyggnadskontoret anser således att planförslaget mycket väl tar hänsyn till områdets naturliga förutsättningar gällande topografi och vegetation och

väl följer den byggnadskaraktär som genom Myresjöområdet är förhärskande inom detta område.

Kontoret anser också att det utrymme som finns mellan den planerade bebyggelsen och den nordliga bebyggelsen inom Myresjöområdet, benämnt Natur, på ett väl sätt avskiljer bebyggelsen från varandra, vilket också överensstämmer med den fördjupade översiktplanen.

Det finns inga områden som redan är planerade i Yttersjö och obebyggda. Att exempelvis va-ledningar passerar ett tänkt exploateringsområde enligt fördjupningen är bara ett led i den framförhållning som måste finnas om och när ett område ska detaljplaneras och exploateras.

I övrigt; se kommentarena ovan.

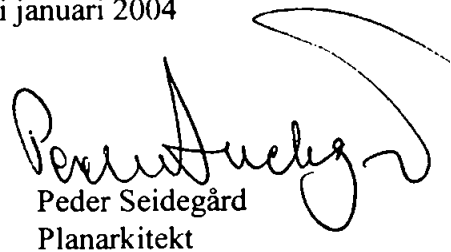
Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har igen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört det mindre delområdet som utgår. Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i januari 2004
Plan och Bygglov

Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 04/93
Dnr: 04/323

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2004-05-24

Registrering av åtgärder:

YTTERSJÖ 1:7, Detaljplan

Information:

Registerkarta: 200 61.

Berörda fastigheter:

YTTERSJÖ 1:7

HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-03-22	BD	Beslutsdatum
2004-04-23	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-05-19	PB	Inlagd i ACM