

**ÖVERSIKTSKARTA**



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

**UTNYTTJANDEGRAD**

- Största bruttoarea 300 m<sup>2</sup> per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m<sup>2</sup>.
- Komplement om högst 40 m<sup>2</sup> BTA 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
- natur Marken skall behållas trädbevuxen
- u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar
- g<sub>1</sub> Marken skall vara tillgänglig för gemensam gång- och cykelpassage
- g<sub>2</sub> Marken skall vara tillgänglig för gemensam naturmark

**MARKENS ANORDNANDE**

Uttart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns.
- Garage skall placeras med sin entresida minst 6 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter. Undantag kan göras för carport som får placeras med sin entresida minst 3 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnad skall uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.
- Tak skall ges en tegelröd kulör.

**Byggteknik**

- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburen värme

**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 och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

**BESLUT**

Antagen BN 2006-04-28  
Laga kraft 2006-05-30  
Vidimeras *J.O.*

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2005-05-17  
Reviderad

Ann-Katrin Pettersson för Geografisk Information, SHBK

Mätning: MH, KD  
Kartkonstruktion: MH

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 1 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Höjdinformation: Höjduvkor på specificerat område

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1981 från 600 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

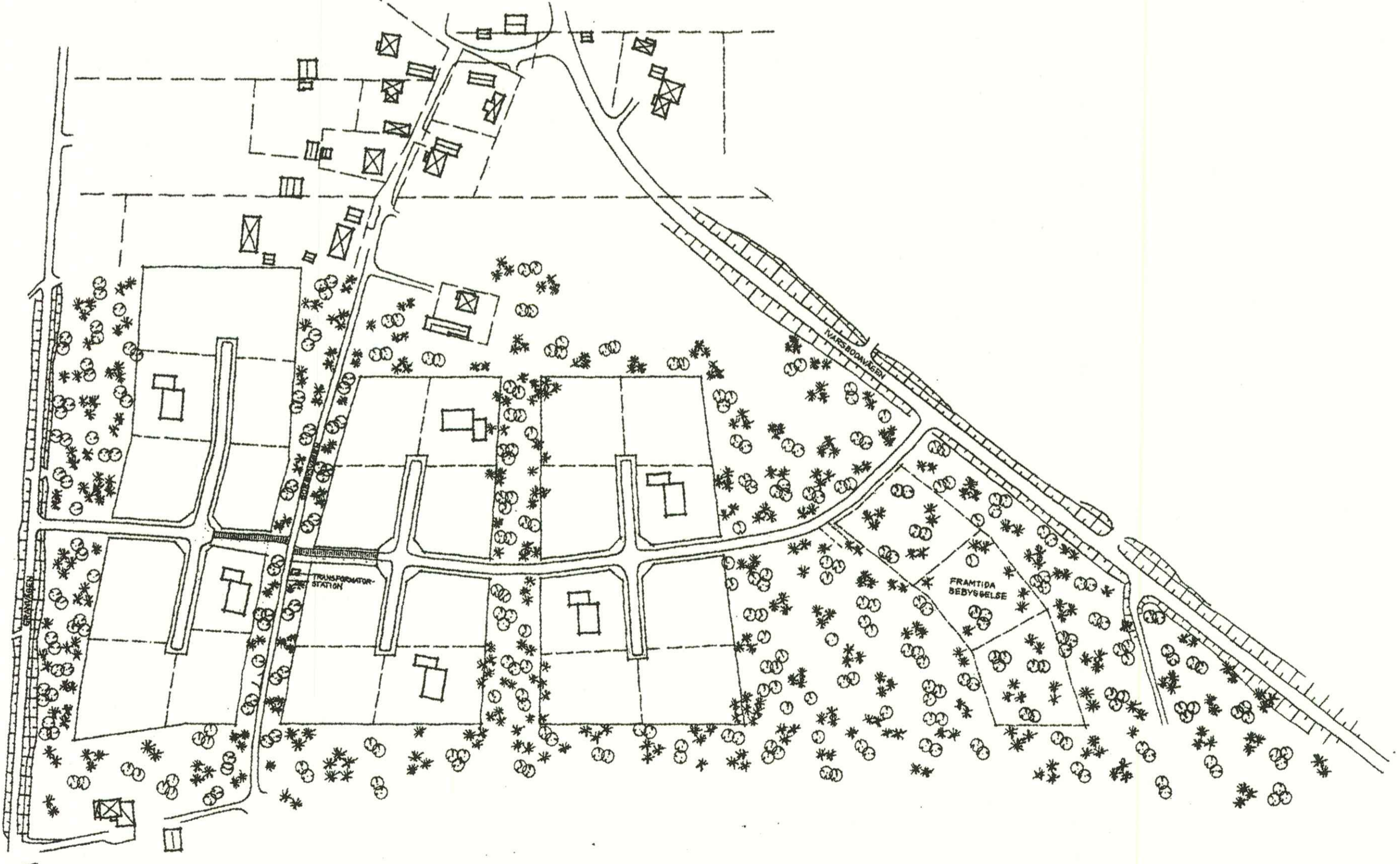
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

**ILLUSTRATION**



Detaljplan för del av fastigheten **SÄVAR 1:21 m fl** inom SÄVAR i UMEÅ KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret i februari 2006  
Reviderad i april 2006

*Olle Forstgren*  
Olle Forstgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Arkitekt

BH



## LAGAKRAFTBEVIS

2006-05-30

DNR PLA 05-5

Detaljplan för delar av fastigheterna **Sävar 1:21** och **57:1** i Sävar, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-04-28, § 102

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-05-30**.

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

060602140339748

**2480K - P06/154**

2006-06-02 2.17

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 10.00-12.00, 13.00-15.10

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)  
Ulrik Berg (m)  
Per Olov Ljung (v)  
Örjan Mikaelsson (v)

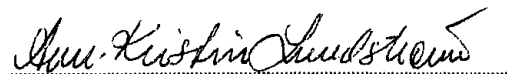
Ersättare Ingemar Dalgård (m)  
Caroline Nilsson (kd), från kl 10.30  
Lennart Degerliden (fp)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 98-99  
Carl-Olov Lindgren, handläggare bostadsanpassning, §§ 98-99  
Lars-Erik Östberg, handläggare bostadsanpassning, §§ 98-99  
Térese Siksjö, informatör, till kl 11.30  
Margareta Freij, assistent  
Anders Berg, bitr stadsarkitekt, § 100  
Lena Tegnér, arkitekt, § 100

Utses att justera Anders Sellström

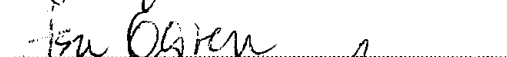
Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2006-05-08

Underskrifter Sekreterare


  
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 98-125  
§§ 120, 121, 123, 124 –  
Omedelbar justering

Ordförande

  
Åsa Ögren

Justerare

  
Anders Sellström

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

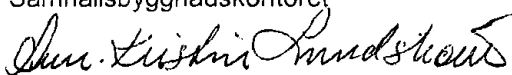
Sammanträdesdatum 2006-04-28

Datum för anslags uppsättande 2006-05-09

Datum för anslags nedtagande 2006-05-30

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

  
Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2005-04-28 § 102

Dnr PLA 2005-05

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Delar av fastigheterna SÄVAR 1:21 och 57:1  
Fastighetens adress: Granvägen–Sörbysvägen–Ivarsbodavägen

Sökande: Sture Tjernberg  
Granvägen 7  
918 32 SÄVAR

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 26 tomter för enfamiljs-  
hus, förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i februari 2006.

Samråd har ägt rum under tiden 16 december 2005–6 januari 2006.

Utställning har ägt rum under tiden 22 februari 2006–15 mars 2006.

Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 15 februari 2006.

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår det att de tre östligaste tomterna utgår efter synpunkt från Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar

**att revidera detaljplanen**

**att anta den reviderade detaljplanen**

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

## UTLÅTANDE

Detaljplan för delar av fastigheterna **SÄVAR 1:21** och **57:1** i Sävar, Umeå kommun, Västerbottens län.

---

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 29 tomter för enfamiljshus, förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort.*

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen som avgett samrådsyttrande har inga ytterligare synpunkter att tillföra.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

De östligaste tomterna är planerade i närheten av den nedlagda soptippen för Sävar. Hur detta påverkar bostadsenheterna är osäkert. Naturvårdverket och Boverket är eniga om att ett planområde inte kan anses lämpligt för bostäder så länge det finns oklarheter angående förorenad mark. Det anses finnas mycket små möjligheter att i detaljplan införa bestämmelser om villkor eller åtgärder som ska vidtas vid byggande av ett område som är förorenat. Denna fråga bör således utredas och bedömas innan detaljplanen antas.

**Kommentar:** I samråd med sökande av detaljplanen utgår de tre östligaste tomterna ur planförslaget. Planhandlingarna revideras.

### **UMEVA**

I planen bör ett u-område läggas in i g-områdena som ansluter till Sörbysvägen. Bredden på u-området ska vara 8 meter. Området faller av mot öster och för att slippa överdjup på ledningarna är det ett önskemål att den näst sista lokalgatan dras mot väster ca 10 meter. Avloppslösningen för de tre östra tomterna bör ske i en gemensamhetsanläggning som förbereds för en eventuell framtidig anslutning till kommunens nät. Lokalgatorna har utformats som "stickgator" och kommer inte att kunna trafikerats med sopbil då de saknar vändplats.

**Kommentar:** Planhandlingarna kompletteras angående u-områden. Angående den gemensamma avloppslösningen; se kommentar ovan.

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att önskemålet om att flytta lokalgatan 10 meter kan tillgodoses. Resultatet blir att naturmarken som åtskiljer de olika kvarteren blir alltför smal för att kunna upplevas som någonting annat än en del av tomtmarken. Ett viktigt syfte i detaljplanens upplägg är, vilket även är omnämnt i beskrivningen, att alla de föreslagna tomterna inom planområdet ska ha minst en sida som vänder sig mot naturmarken. En fördel är att tomtinnehavare på ett enkelt sätt kan nyttja det stora naturområde som gränsar till planområdet genom att endast "kliva över staketet".

Sophämtning sker i lokalgatans förgreningar till de olika "stickgatorna".

**14 fastighetsägare vid Sörbysvägen och Ivarsbodavägen**

Planeringen ser bra och genomtänkt ut till största delen. Det finns dock en farhåga som vi vill uppmärksamma.

In- och utfarter till de olika områdena är väl genomtänkta och kommer att fungera väl för de blivande fastighetsägarna och Sörbysvägen kommer att användas som gång- och cykelväg.

Vår erfarenhet är att det tyvärr inte alltid blir som man har tänkt. Idag finns det bilister som använder gång- och cykeltunneln under E4:an för att förmodligen tjäna tid för att komma till den ena eller andra sidan. Vi tror därför att det finns en risk att Sörbysvägen kan bli en "dold" utfart för bilar från de två bostadsområdena trots att den är planerad som en gång- och cykelväg. Vi vill således att det säkerställs att det inte går att använda Sörbysvägen som en "genväg", inte heller under byggtiden.

**Kommentar:** Sörbysvägen är en samfällad väg som i första hand tjänar som fastighetstillfart till fastigheterna norr om planområdet. Vägen, som är samfällad, ägs bl.a. av Sävar skifteslag.

För att underlätta gång- och cykeltrafik bl.a. mellan de två områdena, medger detaljplanen en gång- och cykelförbindelse i lokalgatornas förlängning. Syftet med denna "precisering" är att den inte ska vara tillåten för biltrafik. Däremot kan bestämmelsen i detaljplanen inte hindra att motorfordonstrafik ändå använder sig av förbindelsen som en "dold" utfart till Sörbysvägen.

Om fysiska hinder behövs för att komma tillrätta med eller föregå det eventuella problemet är det en sak som får prövas av ägarna till Sörbysvägen (Sävar S:5) och de kommande delägarna i den gemensamhetsanläggning som bildas för bl.a. de två förbindelserna.

Synpunkten lämnas utan åtgärd.

**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser, har ingen erinran.**

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Plankartan kompletteras med ett u-område. Planhandlingarna revideras beträffande de tre östligaste tomterna.

**KVARSTÅENDE SYNPUNKTER**

*Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare m.fl.:*

UMEVA.

14 fastighetsägare vid Sörbysvägen och Ivarsbodavägen:

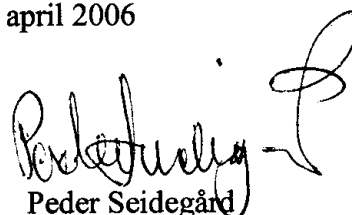
**Sävar 2:9;** Hans Robertsson, Ivarsbodavägen 2, 918 32 Sävar. **Sävar 57:3;** Alice och George Ek, Sörbysvägen 8, 918 32 Sävar. **Sävar 2:30;** Doris Andersson, Sörbysvägen 3, 918 32 Sävar. **Sävar 2:15;** Laine Johansson, Sörbysvägen 1, 918 32 Sävar. **Sävar 2:20;** Mattias Grundström, Sörbysvägen 2,

918 32 Sävar. **Sävar 57:2**; Karin Ek Kahnlund, Sörbysvägen 6, 918 32 Sävar. **Sävar 2:23**; Vivi Anne Nilsson. Sörbysvägen 4, 918 32 Sävar. **Sävar 2:20**; Nina Häggmark, Sörbysvägen 2, 918 32 Sävar. **Sävar 2:31**; Ann-Jeanett och Robert Forsner, Sörbysvägen 4B, 918 32 Sävar. **Sävar 2:17**; David och Carina Sandström, Sörbysvägen 1, 918 32 Sävar. **Sävar 4:3**; Mattias Åberg, Ivarsbodavägen 1, 918 32 Sävar.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i april 2006  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt

## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 05-05

Detaljplan för delar av fastigheterna SÄVAR 1:21 och 57:1 i Sävar, Umeå kommun, Västerbottens län.

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 26 tomter för enfamiljshus, förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort.

### PLANDATA

Planområdet är beläget söder om E4:an, mellan Ivarsbodavägen och Granvägen. Området är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Sävar tätort, antagen av kommunfullmäktige 1995-08-21.

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

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Under arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort klargjordes det att denna del av Sävar, söder om E4:an och mellan Granvägen och Ivarsbodavägen, var ett attraktivt område för småhus. Emellertid betraktades området som ett reservområde eftersom den undermåliga korsningen Ivarsbodavägen och E4:an var trafikfarlig. Dessutom fanns ingen trafiksäker gång- och cykel-förbindelse mellan områdena norr och söder om E4:an.

Genom omfattande ombyggnadsarbeten med E4:an är dessa ”hinder” numera undanröjda varför området kan tillåtas att exploateras i sin norra del i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen.

#### Norrbotniabanan

Planområdet är beläget söder om ett av tre olika alternativ för Norrbotniabanas passage genom Sävar samhälle. Området kan beröras av buller om banan lokaliseras söder om E4. Med de bulleravskärmande åtgärder som i så fall blir nödvändiga för den redan befintliga bebyggelsen är bedömningen att även planområdet kommer att skyddas mot buller.

## Geotekniska förhållanden

Förekomst av bl.a. torv är oklar varför en översiktlig geoteknisk undersökning ska utföras och redovisas i byggnmälan.

## Bostäder

Planområdet, som är uppdelat på två delområden, inrymmer 26 tomter avsedda för friliggande enbostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport och förråd.

De två delområdena avskiljs av en mindre befintlig byväg, Sörbyvägen, som löper i nord sydlig riktning.

Det *västra delområdet* omfattar 10 tomter, placerade utmed en lokalgata i nord-sydlig riktning.

Det *östra delområdet* omfattar 16 tomter i två "kvarter" omfattande 8 tomter vardera. "Kvarteren" utgörs av vardera sydlig och nordlig utlöpare från lokalgatan, är utformade fristående från varandra och åtskiljs av naturmark.

Syftet, som även gäller alla de föreslagna tomterna inom planområdet, är att varje tomt ska ha minst en sida som vänder sig mot naturmarken. En fördel är att tomtinnehavare på ett enkelt sätt kan nyttja det stora naturområde som gränssar till planområdet genom att endast "kliva över staketet".

Inom planområdet illustreras på plankartan varierande tomtstorlekar från ca 1 200 m<sup>2</sup> till ca 2 000 m<sup>2</sup>.

Planer fanns även för ytterligare tre tomter, mellan Ivarsbodavägen och det östra "kvarteret". Emellertid har dessa tomter utgått ur detaljplanen eftersom det framkom att en nedlagd soptipp har funnits söder om tomterna. Eftersom ingen markundersökning gällande soptippen är gjord och osäkerheten därigenom kvarstår hur tippen kan påverka bostadsenheterna, illustreras de tänkta tomtplatserna på illustrationen endast som en tänkbar framtida utbyggnad.

För att undvika alltför långa husfasader rekommenderas att garage/carport byggs fristående eller att komplementbyggnad åtminstone åtskiljs med länk och ges ett tak vinkelrätt mot huvudbyggnadens.

För att området, trots de tillkommande byggnadernas förmodade olika fasadkulörer, ska få en sammanhållen karaktär ska byggnadernas tak ges en tegelröd kulör. Mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet, kan tillåtas i komplementbyggnaderna. Utöver huvudbyggnadens lägenhet medger planen att möjlighet finns att inreda en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller som en del i komplementbyggnaden.

## Natur

Det *östra delområdet* uppvisar en mestadels tät vegetation bestående av barr- och lövträd. I den östra delen av det tämligen platta delområdet finns ett större område som är vattensjukt. På grund av svåra grundläggningsförhållanden kan således ingen exploatering förekomma här, utan del av området får utgöra gemensam naturmark för de boende.

Det *västra delområdet* faller undan ca 6 meter från Sörbyvägen mot Granvägen. Här är vegetationen gles och består främst av lövträd. För att området ska behålla sin "naturkaraktär" avslutas de föreslagna tomterna ca 30–50 meter från Granvägen. Området däremellan betecknas på plankartan som natur och ska, liksom planområdets övriga naturmark, behållas trädbevuxet.

Naturmarken bedöms inte innehålla några höga naturvärden.

### **Trafik**

Det *östra delområdet* angörs via en ny lokalgata som ansluts till Ivarsbodavägen. De två "kvarteren" inom delområdet angörs via var sin s.k. skaftgata. Korsningen mellan "skaftgatorna" och lokalgatan kan nyttjas som vändplan och eventuell uppställning av sopkärl.

I anslutning till lokalgatans västra ände finns utrymme som medger gång- och cykelförbindelse till Sörbyvägen och det västra delområdet.

Det *västra delområdet* angörs via en lokalgata som ansluts till Granvägen. Lokalgatan får ett utseende av ett "T" där utrymme finns vid förgreningen att anlägga en vändplan och eventuell uppställning av sopkärl. I anslutning till denna finns ett släpp mellan två tomter som medger en gång- och cykelförbindelse till Sörbyvägen och det östra delområdet.

För att klara enstaka tyngre fordon och snöröjningsfordon ska lokalgatorna byggas och projekteras enligt Vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg.

### **Störningar**

Enligt utförda bullerberäkningar överskrids inte bullernivån 55 dB(A) från motorfordonstrafiken på Ivarsbodavägen på de föreslagna tomternas friyta

### **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, som ska vara vattenburet, 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.

För att klara en elförsörjning av området ger detaljplanen utrymme för en transformatorstation mellan de två delområdena och utmed Sörbyvägen.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.

### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

## REVIDERING

Plankartan har kompletterats med utvidgat u-område i gång- och cykelförbindelsen mellan de två delområdena.

Planhandlingarna har reviderats beträffande de tre östligaste tomterna som utgår.

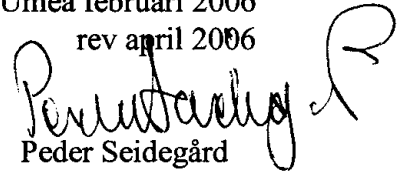
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2006

Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

rev april 2006



Peder Seidegård  
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheten SÄVAR 1:21 och 57:1 i Sävar, 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 inom planområdet.

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

#### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa utrymme för 26 tomter för enfamiljshus i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort.

Planen möjliggör avstyckning av totalt 26 tomter, varav 6 tomter från Sävar 57:1 och 20 tomter från Sävar 1:21.

Båda fastigheterna är i privat ägo.

Gemensamma ytor avsedda för lokalgator och naturområden bör avstyckas till en samfällighet för tillkommande fastigheter. En gemensamhetsanläggning bör bildas för det samfälliga området som lämpligen bör förvaltas av en samfällighetsförening.

Genom planområdet sträcker sig samfällig väg, Sävar S:5, som till viss del kan bli nödvändig att överföra till angränsande fastighet genom fastighetsreglering.

#### TEKNISKA FRÅGOR

##### *Grundförhållanden m m*

Marken inom planområdet kan bestå av torvlager vilket skall utredas genom en översiktlig geoteknisk utredning och redovisas vid byggnmälan.

I den östra delen av planområdet föreslår planen ett naturområde på grund av att marken här är vattensjuk och därför olämplig att bygga på.

### *Teknisk försörjning*

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet så att det kan anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Sophämtning skall ske vid korsningen till respektive stickväg.

Ett E-område reserveras för en tillkommande transformatorstation öster om Sörbyvägen intill gång- och cykelpassagen. För att säkerställa underjordiska elkablar under gång- och cykelpassagen reserveras ett u-område på båda sidor om Sörbyvägen.

### *Trafik och parkering*

De tio tomterna väster om Sörbyvägen angörs via en planerad lokalgata från Granvägen. Resterande sexton tomter angörs från Ivarsbodavägen via en längre planerad lokalgata med stickgator till respektive delområde.

Korsningarna mellan respektive huvudgata och stickgata skall utformas så att de kan nyttjas som vändplan. Lokalgatorna skall utföras enligt Vägverkets anvisningar för projektering och byggande av enskild väg.

Parkering anordnas inom respektive tomt.

Ett stråk avsett endast för gång- och cykeltrafik förbinder de två områdena öster respektive väster om Sörbyvägen.

### *Vegetation*

Området är bevuxet med tät blandskog i den östra delen och med gles lövskog i den västra delen. Mellan tomtgrupperna har naturområden lagts ut som skall bevaras trädbevuxna för att bevara områdets naturkaraktär.

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med ägarna till Sävar 1:21 och 57:1.

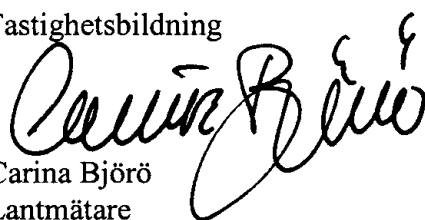
Exploateringsavtal skall tecknas med Umeå kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2006

Fastighetsbildning

rev april 2006

Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för delar av fastigheterna SÄVAR 1:21 och 57:1 i Sävar, Umeå kommun, Västerbottens län

---

Samråd har hållits under tiden 16 december 2005–6 januari 2006 med Länsstyrelsen, Stadsledningskontoret, kommunstyrelsens planeringsutskott, Sävar Kdf, Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA, Norrbotniabanan, Vägverket, berörda sakägare samt med byggnadsnämndens ledamöter.

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

### **Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU)**

Tillstyrker förslaget.

### **Länsstyrelsen**

Planområdet tangerar ett av Norrbotniabanans alternativa järnvägskorridorer och kan därför komma att påverkas av en framtida järnväg. I planbeskrivningen bör kommunen kommentera sin syn på Norrbotniabanans eventuella dragning genom samhället och hur detta påverkar den framtida planeringen.

Då några av de östligaste tomterna kommer att utsättas för trafikbuller från Ivarsbodavägen bör en planbestämmelse om störningsskydd införas.

De tomter som kommer att utsättas för en trafikbullernivå högre än 55 dBA utomhus bör lokaliseras längre från Ivarsbodavägen, alternativt utgå ur planen.

*Kommentar:* Som Länsstyrelsen påpekar tangerar planområdet ett av tre olika alternativ för Norrbotniabanans passage genom Sävar samhälle. Området kan beröras av buller om banan lokaliseras söder om E4. Med de bulleravskärmade åtgärder som i så fall blir nödvändiga för den redan befintliga bebyggelsen är bedömningen att även planområdet kommer att skyddas mot buller.

Planbeskrivningen kompletteras.

Gällande planbestämmelse om störningsskydd är det föreskrivet i Boverkets byggregler BBR tillsammans med Svensk Standard att bostadsutrymmen inte får exponeras för högre bullervärden än vad länsstyrelsen nämner i sitt yttrande. Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att eftersom det är den östra delen av de östra tomterna som utsätts för högre trafikbuller än 55 dBA, så finns möjlighet att inom tomtplatsen placera bostadshusen så de exponeras för lägre trafikbuller.

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

### **Banverket**

Det pågår förstudier för Norrbotniabanan som beräknas vara färdiga under 2006. För passagen förbi Sävar finns olika tänkbara alternativa järnvägskorridorer.

Det aktuella planområdet är beläget i anslutning till en sådan korridor. Det kan därför inte i nuläget helt uteslutas att området kan komma att påverkas av en

framtida järnväg, men det är först i järnvägsutredningen som Banverket tar ställning till vilken korridor som ska detaljprojekteras. Banverket har därför i dagsläget inget att erinra mot planförslaget.

#### **Umeå Energi AB**

Planförslaget bör kompletteras med utrymme för en transformatorstation enligt bifogad skiss. Gång- och cykelstråken som förbinder de bägge områdena bör kompletteras med "u" för att säkerställa området för underjordiska ledningar. Umeå Energi ska beredas möjlighet att utan ersättning förlägga kabel samt upp-sätta kabelskåp inom området.

**Kommentar:** Plankartan med bestämmelser, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning kompletteras.

Utänför samrådskretsen har **Sveriges lantbruksuniversitet**, institutionen för skoglig zoekologi genom Roger Pettersson, inkommit med yttrande där han påpekar att det inom planområdet växer en stor gammal Sälg. Sälgen uppvisar en mångfald av substrat och livsmiljöer. Eftersom stora lövträd med både levande och död ved är en bristvara för den svenska biologiska mångfalden är det önskvärt att naturvärdet hos detta punktobjekt utvärderas under sommaren 2006.

**Kommentar:** Vid besiktning på plats den 6 februari 2006 konstaterade kontoret att Sälgen inte längre fanns kvar.

Muntliga synpunkter som främst har varit av redaktionell karaktär har framförts av **Utvecklingsavdelningen, mark och exploatering.**

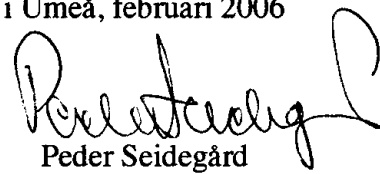
**Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.**

#### **SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört Norrbotniabanan, utrymme för transformatorstation och "u"- område. Mindre redaktionella ändringar har utförts efter muntliga synpunkter från Utvecklingsavdelningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, februari 2006  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

---

Handläggare:  
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-06-29

---

Registrering av åtgärder:  
SÄVAR 1:21 OCH 57:1, Detaljplan

---

Information:  
Registerkarta: 20096

Berörda fastigheter:  
SÄVAR s:5  
SÄVAR 1:21  
SÄVAR 57:1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-04-28	BD	Beslutsdatum
2006-05-30	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-06-28	PB	Inlagd i ACM