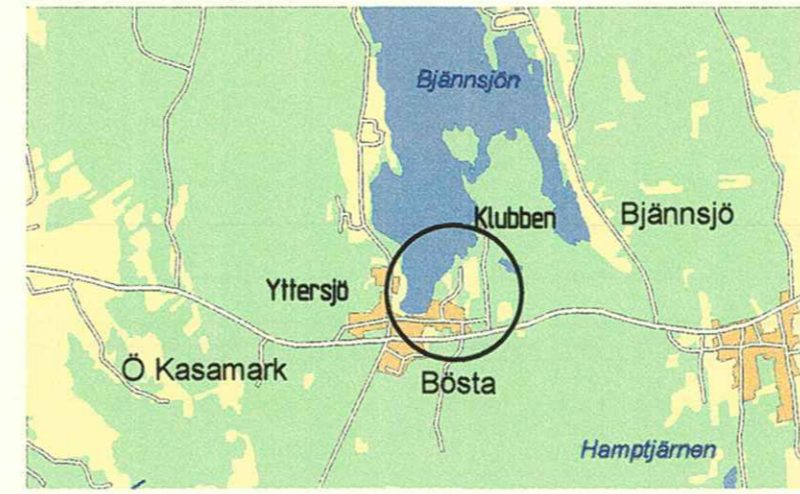


ÖVERSIKTSKARTA



**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
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder, friliggande
- E Nätstation

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e 300 Största bruttoarea per tomt i m<sup>2</sup> ovan mark. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarean 80 m<sup>2</sup>. Högst en femtedel av tomtens area får bebyggas.
- På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup> BTA får inredas antingen i huvudbyggnaden eller komplementbyggnad.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar. Vind får ej inredas utöver 2 våningar.
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4.0 meter från tomtgräns.
- Högsta byggnadshöjd är 6.5 meter.
- Komplementbyggnad skall placeras minst 2.0 meter från tomtgräns.
- För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3.5 meter.

**Byggnadsteknik**

- Område i vilket krävs speciella grundläggningsarbeten

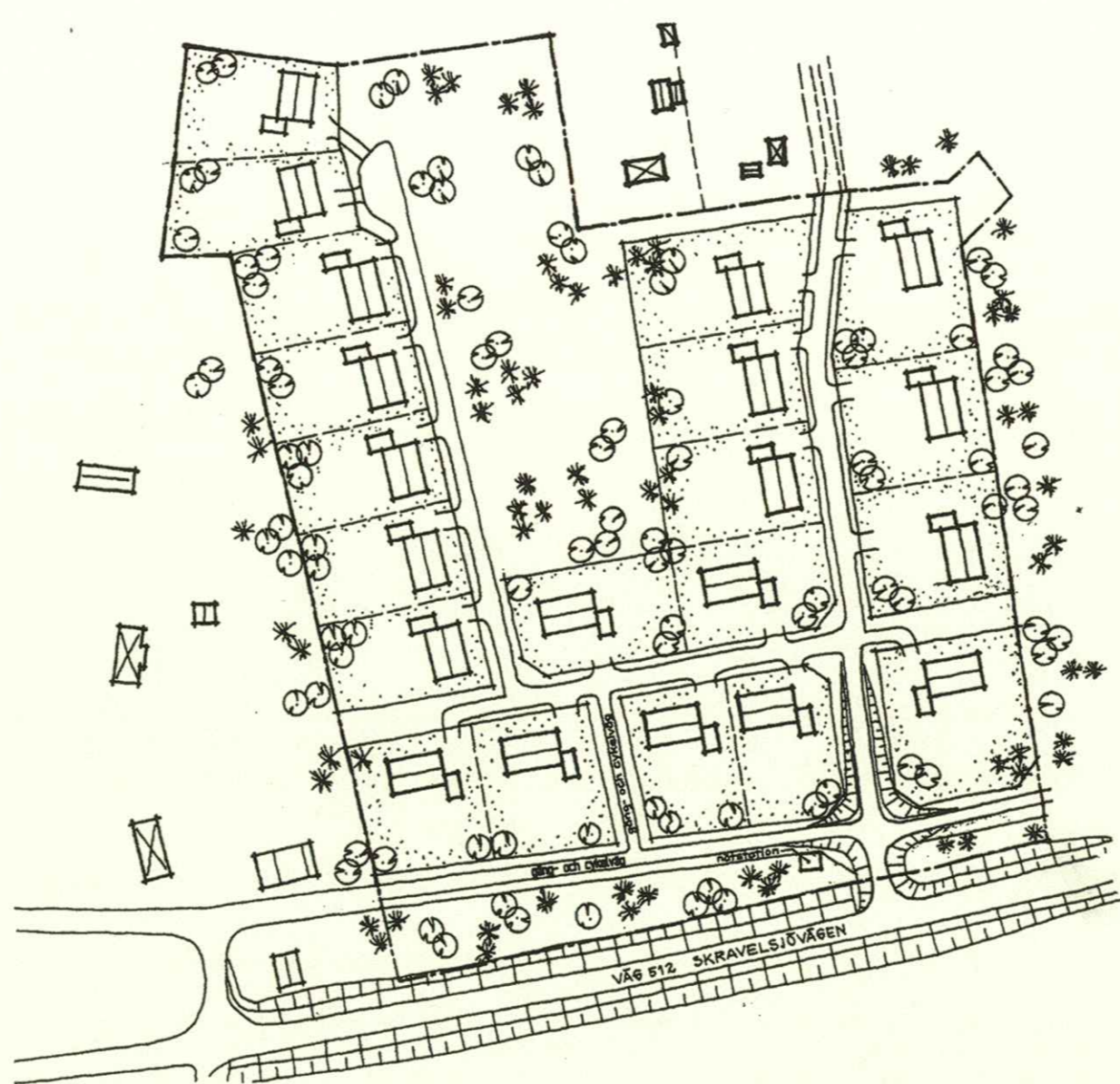
**STÖRNINGSSKYDD**

- 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 överstiga 55 dBA.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för i detaljplanen ingående allmän plats
- Minsta tomtstorlek är 1150 m<sup>2</sup>

ILLUSTRATION



**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2005-12-20  
Reviderad

För Geografisk Information SHBK

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

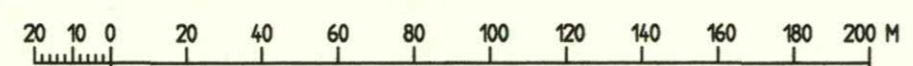
Kartstandard enligt HHK  
Ionehållstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 4 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

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

Höjdninformation: Höjdkurvor med en meters ekvidistans  
Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital översiktskarta  
Flygfotografering år: 1976 på 1200 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  
Upphovsätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2006-05-22  
Laga kraft 2006-06-21  
Vidimeras *GVL*

Detaljplan för del av fastigheten **KLUBBEN 3:8** inom Yttersjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i april 2006  
Reviderad i maj 2006

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
Planingenjör

BH

2480K-P06/168



## LAGAKRAFTBEVIS

2006-06-22

DNR PLA 05-30

Detaljplan för fastigheten **Klubben 3:8** inom Yttersjö i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-05-22, § 127

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-06-21**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

060622143234958

2480K - P06/168

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, 13.00-14.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande, deltog ej i beslut § 145  
 Anders Sellström (kd), vice ordförande  
 Patrick Nygren (s)  
 Karin Svedlert (s)  
 Ingemar Jangvad (s)  
 Ann-Marie Andersson (s)  
 Lennart Degerliden (fp)  
 Cecilia Bergström (c)  
 Ulrik Berg (m)  
 Per Olov Ljung (v)  
 Gunilla Jönsson (v)


Ersättare Ingemar Dalgård (m)  
 Caroline Nilsson (kd)  
 Örjan Mikaelsson (v)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
 Olle Forsgren, stadsarkitekt  
 Börje Nordström, lantmätare  
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
 Térèse Siksjö, informatör  
 Patrik Forsberg, planarkitekt  
 Håkan Sjögren, § 126  
 Anders Berg, bitr stadsarkitekt, § 132  
 Lena Tegnér, arkitekt, § 132

Utses att justera Anders Sellström  
 Ingemar Jangvad § 145

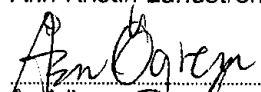
Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2006-05-29

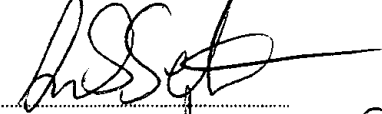
Underskrifter Sekreterare

  
 Ann-Kristin Lundström

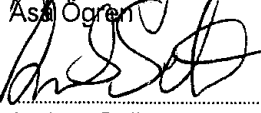
Paragrafer 126-147

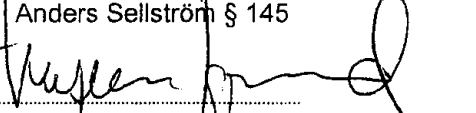
Ordförande

  
 Åsa Ögren

  
 Anders Sellström § 145

Justerare

  
 Anders Sellström

  
 Ingemar Jangvad § 145

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

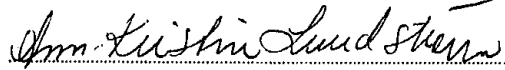
Sammanträdesdatum 2006-05-22

Datum för anslags uppsättande 2006-05-31

Datum för anslags nedtagande 2006-06-21

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

  
 Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2006-05-22 § 127

Dnr PLA 2005-30

Justeramas sign:

Fastighetsbeteckning: **Yttersjö Klubben 3:8 del av**

Sökande: Myresjö Mark AB  
Skolgatan 37  
903 25 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för ett 20-tal nya tomter för permanent småhusbebyggelse. Detta är förenligt med Översiktsplan för Umeå kommun och med Fördjupad översiktsplan för Yttersjö antagen av kommunfullmäktige 1990.

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Den är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i april 2006, reviderad maj 2006. Den har varit utställd för granskning 11 april–5 maj 2006.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 4 april 2006.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade 31 mars. Utskick har skett till berörda remissinstanser den 4 april.

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats av Samhällsbyggnadskontoret i ett särskilt Utlåtande efter utställning daterat maj 2006.

Av utlåtandet framgår att planhandlingarna reviderats angående skyddsområde för vattentäkt, gång- och cykelväg samt nätstation.

Inga kvarstående synpunkter ur plansynpunkt som inte kunnat tillgodoses finns. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

**BESLUT:** **Byggnadsnämnden beslutar**

- att** revidera detaljplanen och
- att** anta den reviderade detaljplanen

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga UNDERRÄTTELSE

Detaljplan för del av fastigheten **KLUBBEN 3:8** inom Yttersjö i Umeå kommun

---

## HANDLINGAR

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

## PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för ett tjugotal nya tomter för permanent småhusbebyggelse.

## PLANDATA

Planområdet är beläget i Yttersjö utmed länsväg 512 (Skravelsjövägen) cirka 15 km sydväst om Umeå centrum. Områdets areal är cirka 5 ha. Fastighetsägare är Umeå kommun. Vägverket är väghållare för väg 512. MyresjöMark AB har av kommunstyrelsens planeringsutskott fått markanvisning för att uppföra småhus i området, och avser förvärva området. Enligt markanvisningsavtalet ska kommunen erhålla hälften av småhustomterna i den nya detaljplanen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planområdet ingår inom fördjupningsdel F 7 i Översiktsplan för Umeå kommun antagen 1998. En tidig områdesplan är upprättad av Umeå lantmäteridistrikt år 1979. Denna områdesplan har helt ersatts av gällande fördjupad översiktsplan för Yttersjö antagen av kommunfullmäktige 1990-06-18, § 114. Planområdet gränsar till byggnadsplan fastställd 1968-11-29 och till detaljplan antagen 1994-03-07.

En ändring av ovannämnd detaljplan är antagen 2005-01-17. Ändringen är en så kallad 150-plan, d v s huvudbyggnad och komplementbyggnader får ospecificerat tillsammans ha en sammanlagd bruttoarea av högst 150 m<sup>2</sup>. Genom denna ändring kan förväntas att alltfler bosätter sig permanent i detta område med ökade krav på bl a väg- och VA-standard.

En liten del i sydöstra hörnet av 1994 års detaljplan ersätts av den nu aktuella detaljplanen. I övrigt är området inte detaljplanelagt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Det tänkta bebyggelseområdet består i huvudsak av ung björkskog med inslag av barrträd. Marken sluttar svagt med ett öppet landskap mot Yttersjöviken i

norr. Öster om befintlig fritidshusväg, som ligger på en svagt utbildad höjdygg, sluttar marken mot öster.

Detaljplanen gränsar till ett klass 2-område i Umeå kommuns naturvårdsinventering, med bl a våtmarken Lomtjärnmyran. Detaljplanen bedöms inte påverka dessa värden.

En geoteknisk utredning för området är utförd av VAB 1989-08-30 och kompletterad 1989-10-19. Denna utredning visar att jordlagren i huvudsak utgörs av sandigt material på morän. I västra delen av planområdet finns ytlager av torv med maximalt en meters mäktighet. Moränen är på vissa ställen tjälfarlig och i öster relativt svårskaktad. Grundvattennivån framgår av den geotekniska utredningen. Utförd radonmätning visar låga värden. Inom torvområdet måste torven ersättas med packade massor av friktionsjord för att kunna bebyggas. Planförslaget innefattar nu ett något större område och fler tomter än ursprungsförslaget. Denna utökning av området mot nordväst kan komma att kräva en utökad geoteknisk utredning.

#### Bebyggelse

Den planerade bebyggelsen stämmer väl överens med översiktsplanens fördjupning för Yttersjö daterad 1989. Ambitionen har varit att anpassa området till befintlig väg- och bebyggelsestruktur.

Inom planområdet är tänkt att uppföras ett tjugotal friliggande småhustomter med varierande tomtstorlekar cirka 1 200–1 600 m<sup>2</sup>. Tomterna grupperas i U-form runt en gemensam grönyta med fri sikt ner mot Yttersjöviken. Inom varje tomt medges förutom huvudlägenheten även en komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup>. Avståndet till befintlig skola är cirka 900 meter. Plankartans illustration visar en tänkbar tomtindelning. Andra möjligheter finns också.

#### Friytor

Översiktsplanens fördjupning anger att området omges av naturmark för bl a det rörliga friluftslivet. Närheten till sjön ger området goda kvalitéer. En badplats finns cirka 500 meter från planområdet. Närlek kan ske på de relativt stora tomterna och på den gemensamt ägda grönytan inom området. I norra delen av detaljplanen föreslås släpp mellan tomterna omgivande till naturmark.

#### Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs från länsväg 512 (Skravelsjövägen). Den befintliga enskilda vägen mot Klubbenområdet rustas upp och justeras till sin sträckning. Dess anslutning mot väg 512 ges en bättre profil och siktområden i korsningen förbättras. En ny lokalgata anläggs i områdets västra del. Denna gata läggs delvis i sträckningen av befintlig kommunal VA-ledning. Gatorna inom området föreslås utföras 4,5 meter breda, som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Vändplan dimensioneras för sopbil. Den befintliga "traktorvägen" parallell med väg 512 ska finnas kvar för att jordbruksmaskiner ska kunna komma till och bruka närliggande jordbruksmark. Servitut bör inrättas för detta ändamål. Vägen används också som skolväg för barn i Klubbenområdet. Ett släpp i tomtraden görs i områdets södra del för gång- och cykeltrafik. Bussförbindelse finns med Umeå.

### Teknisk försörjning

En kommunal VA-ledning korsar planområdet i östvästlig riktning. En befintlig vattenledning finns i nordsydlig riktning i västra delen av planområdet. Befintlig högspänningsledning (luftledning) korsar området i nordsydlig riktning. Denna högspänningsledning kommer att ersättas med jordkabel. En vattentäkt (brunn) finns utanför planområdets nordöstra hörn. Den har tidigare försörjt närliggande bebyggelse med vatten. Brunnen är brukbar och ska vara tillgänglig. Planerad bebyggelse kan marginellt beröra brunnens skyddsområde.

Ny bebyggelse ansluts till Umeå Vatten och Avfall (UMEVA):s VA-nät. U-områden har införts i samfällid mark för befintliga och planerade ledningar. Området elförsörjs av Umeå Energi. Plats för en mindre nätstation har avsatts inom planens södra del. Eventuellt krävs plats för en pumpstation inom området.

En befintlig vattenbrunn i södra delen av planområdet kan vara kvar och åtkomsten säkras med servitut.

Uppvärmning ska ske med vattenburet system. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas. Avfallshanteringen sköts av UMEVA. Den ska följa anvisningar enligt NOA 03.

### **KONSEKVENSER**

Den miljöpåverkan som uppkommer vid planens genomförande är inte så betydande att någon miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig. Påverkan skulle främst kunna utgöras av trafikbullerstörningar från väg 512. En översiktlig trafikbullerberäkning utförd av Samhällsbyggnadskontoret december 2005 visar att en dygnsekvivalent trafikbullernivå frifält inte överskrider 55 dBA på 50 meters avstånd från vägen, varken i marknivå eller för våning två. Den maximala ljudnivån beräknas till 70 dBA i marknivå 40 meter från vägen och 50 meter från vägen för våning två. Några särskilda bullerdämpande åtgärder bedöms inte erfordras.

En skoterled finns inom området. Nyttjanderättsavtalet för denna har sagts upp, och leden kommer att flyttas till utanför planområdet. Någon hästhållning i närheten som skulle kunna påverka planområdet finns inte.

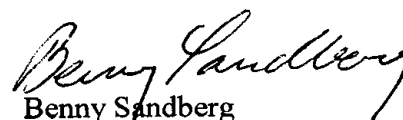
Barnkonsekvensanalys enligt Umeå kommuns riktlinjer har inte genomförts i detta ärende. Byggnader och markytor inom planområdet ska vara anpassade till rörelsehindrade.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2006  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



# UTSTÄLLNINGSHANDLING

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 (3)

Dnr PLA 05-30

Detaljplan för del av fastigheten **KLUBBEN 3:8** inom Yttersjö 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 inom planområdet.

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

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett tjugotal tillkommande tomter för permanent småhusbebyggelse.

Klubben 3:8 ägs av Umeå kommun.

Planen möjliggör avstyckning av ett tjugotal fastigheter för bostadsändamål avsedda för permanentboende. Markområden för allmän plats bör avstyckas som samfällad mark för de tillkommande fastigheterna

Gemensamhetsanläggningar skall bildas för gator och naturområden. För den befintliga östra vägen bör en särskild sektion bildas där även fastigheterna norr om planområdet ingår. Befintliga servitut på vägen kan därmed upphävas.

Inom planområdet sträcker sig en högspänningsledning för vilken ledningsrätt är bildad. Ledningen skall ersättas av jordkabel och kommer delvis att läggas i gatumark. Befintlig ledningsrätt får upphävas i berörd del och ny ledningsrätt bildas för planerad jordkabel.

E-området väster om infarten från allmänna vägen är avsatt för tillkommande nätstation bör antingen avstyckas som en separat fastighet eller alternativt säkerställas genom servitut.

Servitut bör även bildas för brukningsvägen i söder samt för befintlig enskild vattenbrunn inom naturområdet norr om brukningsvägen.

## TEKNISKA FRÅGOR

### *Grundförhållanden m m*

En geoteknisk utredning för området har utförts av VAB under 1989. En kompletterande geoteknisk utredning kan komma att krävas med anledning av att planområdets utbredning är något större än det område som omfattas av utredningen.

Inom rasterat område i planens västra del krävs särskilda åtgärder vid grundläggning med anledning av torvlager som måste ersättas med annat material.

### *Uppvärmning m m*

Uppvärmning av tillkommande bostäder skall ske med vattenburet system.

Området kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. U-områden har lagts ut för att säkerställa utrymme för såväl befintliga som tillkommande va-ledningar inom grönområden och lokalgata.

### *Trafik och parkering*

Tillfart till området sker från länsväg 512, Skravelsjövägen. Inom området anläggs lokalgator med anslutning till respektive tomtplats. Anslutning mot allmän väg sker vid den befintliga enskilda vägen mot Klubbenområdet. Vägens skall rustas upp och dess sträckning skall justeras. Anslutningen till allmän väg skall förbättras så att lämplig profil och erforderliga siktavstånd erhålls. Den befintliga östra vägen är också tillfart för ett tiotal fastigheter norr om planområdet.

Nya gator kommer att anläggas inom den västra delen av planområdet. Vändplanen i områdets nordvästra hörn skall utformas enligt anvisningar i NOA 03 för byggande av väg för sophämningsfordon.

Parallellt med länsvägen sträcker sig en brukningsväg som bibehålls för jordbrukets behov. Vägen kan även nyttjas som gång- och cykelväg.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

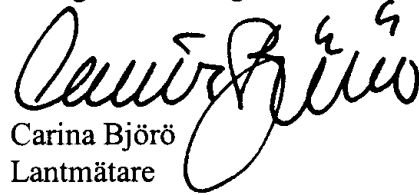
Myresjöhus AB svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

UTSTÄLLNINGSHANDLING  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

3 (3)  
Dnr PLA 05-30

Planavtal har tecknats med Myresjöhus AB.  
Exploateringsavtal mellan Myresjöhus AB och Umeå kommun skall upprättas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2006  
Fastighetsbildning



Carina Björö  
Lantmätare

---

Handläggare:  
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2006-08-09

---

Registrering av åtgärder:  
KLUBBEN 3:8 , Detaljplan

---

Information:  
Registerkarta: Bösta 631

Berörda fastigheter:  
KLUBBEN 3:1  
KLUBBEN 3:8

---

## HÄNDELSE I ÄRENDET

2006-05-22	BD	Beslutsdatum
2006-06-21	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-08-09	PB	Inlagd i ACM