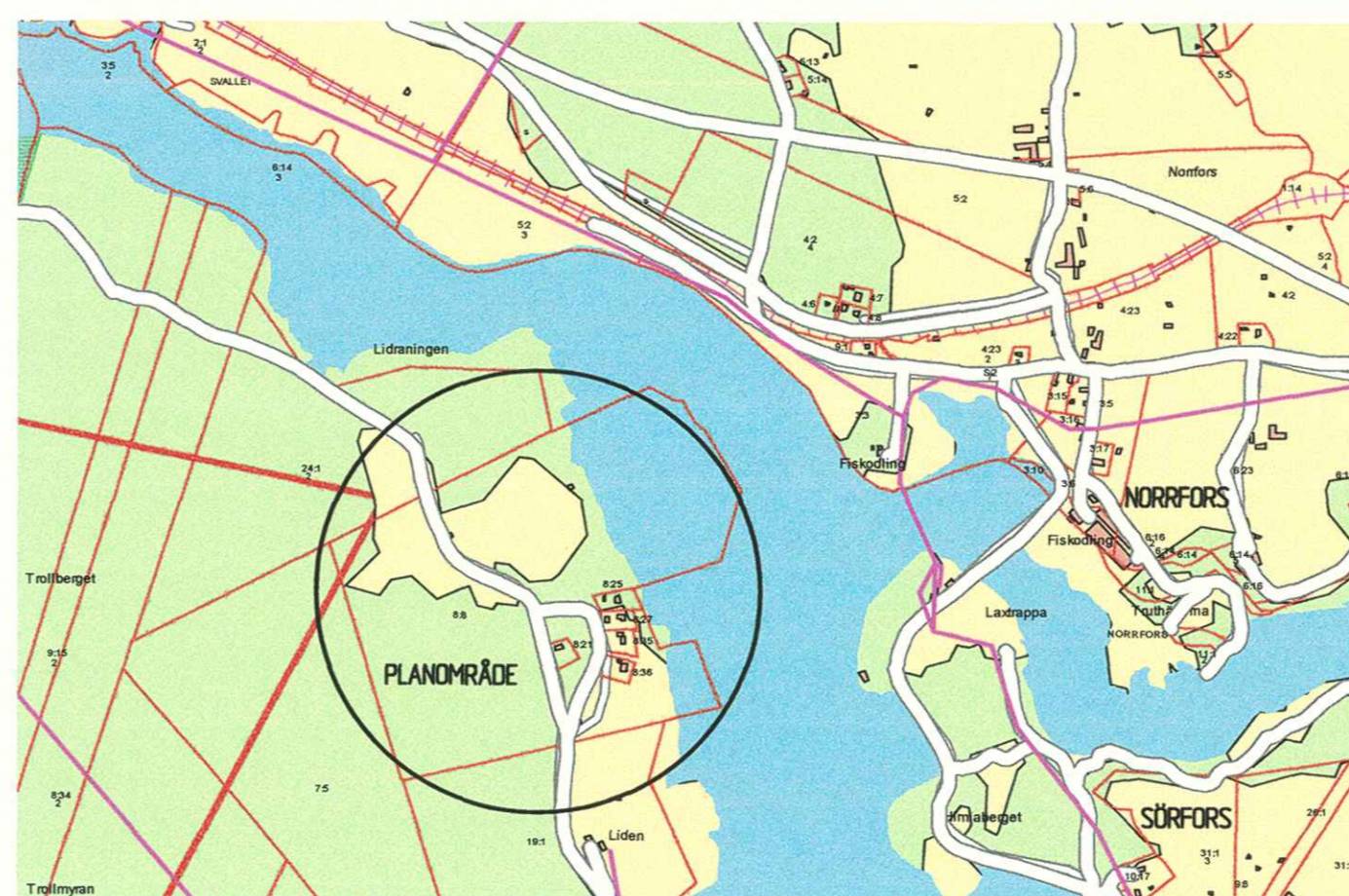


ÖVERSIKTSKARTA



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

**NATUR** Naturområde, markbödd får anordnas enl. VA-utredning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B** Bostäder, enbostadshus. Mindre verksamhet samhörigt med boendet får förekomma. Endast friliggande hus

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Brunn Brunnskär får antäggas

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 275 m<sup>2</sup> per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 300 m<sup>2</sup>. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m<sup>2</sup>.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- g Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- ← → Ulfart får inte anordnas
- Staket eller byggnad får inte finnas närmare älven än 100 m.
- Avloppsanläggning ordnas enl. va-utredning

PLACERING UTFORMNING UTFÖRANDE

- p Byggnaderna placeras så att helheten bildar en gårdsgrupp i huvudsak i enlighet med illustration
- Högsta tillåten byggnadshöjd i meter
- II Högsta antal våningar

- Slånter och uppfyllnad under byggnad får vara upp till en meter. Vid större slånter ska, inom ramen för angivet våningantal, sutferrånghus väljas
- Fasader ska utgöras av trä
- Byggnad får placeras minst 4 meter från tomtgräns
- Komplementbyggnad får uppföras till högsta byggnadshöjd 3,5 meter. Annan utformning får prövas i särskild ordning.
- Tomtindelning enligt illustration bör följas.

BYGGNADSTEKNIK, kretsloppanpassning

- Inom sedimentområde ska grundläggning ske enligt grundundersökning
- Byggnader ska uppföras med sunda, återvinnings- och återanvändbara byggnadsmaterial
- Fastbränsleanordning ska vara miljögodkänd
- Avloppsanläggning i enlighet med VA-utredning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ILLUSTRATIONSLINJER

- /// Sedimentområde, enl. geoteknisk undersökning
- - - Inverkansgräns. Teknik anordningar eller bebyggelse får ej finnas öster om denna linje, dock får bryggor förekomma.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2005-12-12  
Laga kraft 2006-01-11  
Vidimeras *S.L.*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-08-25  
Reviderad 2005-11-17

Utf: Sondell

Mätning: KI  
Kartkonstruktion: AKP

Kartstandard enligt HMK

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

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

Höjdinformation:

Karttecken enligt Umeås system 1995

Ursprung: Digitalt primärkarta 15000

Flygfotografering år: 1980 på 4600meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangräns-, bestämmelser redovisas ej på grundkartan

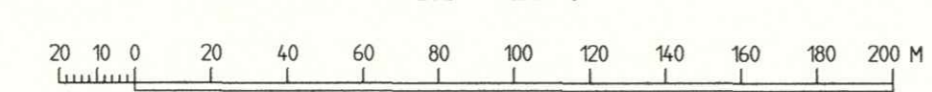
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovs rätt: Umeå kommun

ILLUSTRATION



Skala 1:2000



Samhällsbyggnadskontoret i maj 2005  
Reviderad i november 2005  
*Olle Fogsgren*  
Stadsarkitekt  
*Stina Fahlgrön*  
Arkitekt

## LAGAKRAFTBEVIS

2006-01-13

DNR PLA 03-19



Detaljplan för del av fastigheten **Sörfors 8:8 m fl**, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-12-12, § 290

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-01-11**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

060113145639185

2480K-P06 / 26

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, 13.00-15.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Arne Lindström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s) Maria Vängbo (s) Kurt Bergström (s) Stig Lundström (s) Caroline Nilsson (kd), från kl 13.00 Lennart Degerliden (fp) Örjan Mikaelsson (v) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmäterichef Maria Blomqvist, bygglovhandläggare Jonas Andersson, bygginspektör Térése Siksjö, informatör	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-12-19	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 282-305

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2005-12-12	
Datum för anslags uppsättande	2005-12-21	Datum för anslags nedtagande 2006-01-11
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2005-12-12 § 290

Dnr PLA 2003-19

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Sörfors 8:8  
Fastighetens adress: Sörfors

Sökande: Sture Bäcklund  
Tallparksvägen 7 B, 903 54 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Stina Fahlgren

Sign:

Detaljplanens syfte är att möjliggöra 10 småhustomter med bebyggelse anpassad till landskapsbilden.

Detaljplanen för Sörfors 8:8 upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i maj 2005 har varit utställd för granskning 2005-05-09 till 2005-05-30.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 2 maj 2005.

Yttranden utan erinringar har inkommit från **Vattenfall / Swed Power, Umeå Energi och Socialtjänsten.**

**Länsstyrelsen** hänvisar till samrådsyttrandet och har inga ytterligare synpunkter.

*Kommentar: Se samrådsredogörelsen.*

**Fastighetsägarna av Sörfors 8:21** tycker att förslaget är för kompakt och föreslår att tomtplatsen mellan 8:21 och 8:35 avsätt för naturmark i stället för till bostadsändamål. Man anser också att reningsanläggningen vid Liavägen bör flyttas ner till bäcken. Man vill undantas från planbestämmelserna beträffande byggnadernas utformning på tomten.

*Kommentar: Planförslaget justeras i enlighet med sakägarens förslag beträffande reningsanläggningen och tomten mellan fastigheten 8:21 och 8:35. I övrigt är det endast tillkommande bebyggelse som regleras av de mycket generella planbestämmelserna.*

**Fastighetsägarna av Sörfors 8:25** återkommer till sina synpunkter i samrådet men tillägger också att utfarten i väster till Liavägen inte är lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Man motsätter sig prickmarken samt att lokalgatan inkräktar på deras tomt.

*Kommentar: Plankartan justera så att lokalgatan inte inkräktar på tomtmark. Kommunen har bedömt att utfarten till Liavägen är tillräckligt trafiksäker. Se även planens samrådsredogörelse.*



**Fastighetsägaren till Sörfors 8:35** återkommer till synpunkterna i samråds-skedet. Planförslaget innebär kostnader och inskränkningar som sakägaren inte kan acceptera. Man önskar att få disponera marken mellan sin tomt och älven samt att tomtgränsen flyttas till stamfastighetens gräns i öster.

*Kommentar: Planförslaget har justerats och gjorts mindre kompakt genom att två tomter efter den föreslagna nya vägen mot väster från Liavägen flyttats till andra lägen; dels i söder vid Liavägen och dels i den "främre raden" mot älven. Två tomter mellan Sörfors 8:21 och 8:35 övergår till naturmark.*

*Eftersom den östra vägslingan återgår till sitt befintliga läge utgår ytterligare en tomt mellan de bägge vägarna. På så sätt kan landskapsbilden bättre tas till vara genom att tillkommande bebyggelse i princip placeras längs befintliga vägar förutom i den nya gruppen väster om Liavägen som kan utformas som en gårdsgrupp i direkt anslutning till Liavägen. Bygglovavdelningens ansvar är sedan att följa upp planens intention.*

*Grundkartan har justerats så att tomtgränser och byggnader inom planområdet är riktiga.*

*Tomtgränsen mot väster avses att flyttas mot den föreslagna lokalgatan.*

*Området mellan tomten och älven är avsatt för allmänt ändamål och bör ej privatiseras.*

*Plankartans bestämmelser gäller för de befintliga tomterna inom planområdet men bara för tillkommande bebyggelse.*

*En va-utredning biläggs planen. Någon risk för förorening av brunnen belägen i den västra tomtgränsen på Sörfors 8:35 har inte ansetts föreligga.*

*I övrigt se planens samrådsredogörelse.*

**Fastighetsägarna av Sörfors 8:36** återkommer till sina samrådssynpunkter. Man undrar också över vattendomen som Vattenfall driver angående Liavägen.

*Kommentar: Beträffande Liavägen hänvisas till genomförandebeskrivningen.*

**Miljö o hälsoskyddsnämnden** tillstyrker planen och hänvisar till att en godkänd va-utredning för planområdet ska finnas innan antagande av planen.

**Brandförsvaret & Säkerhet** anser att vattenförsörjning för brandsläckning ska anordnas. Hur detta får ske redovisas i byggnämslansket. Vattenkapacitet samt utformning och anläggande av brandposter skall redovisas för Brandförsvaret & Säkerhet.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras enligt yttrandet.*

### Sammanfattning

Kommunen anholder om att Länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom berörd kvartersmark pga att planförslaget säkerställer allmänhetens nyttjande av strandmiljön. Planen revideras enligt utlåtandet och byggnadsnämnden föreslås att anta den reviderade detaljplanen.

**BYGGNADSNÄMNDEN****PROTOKOLL**

Beslutsdatum

2005-12-12 § 290

Dnr PLA 2003-19

Justerarnas sign:

**Kvarstående synpunkter** som inte helt tillgodosetts har framförts av följande sakägare:  
Fastighetsägarna till Sörfors 8:21, 8:25, 8:35 samt 8:36.

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

**att** revidera planen och  
**att** anta den reviderade detaljplanen.

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

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Sörfors 8:8 m fl, Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser och illustrationer, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra 10 småhustomter med bebyggelse anpassad till landskapsbilden.

### PLANDATA

Planområdet är beläget vid den västra stranden av Umeälven omkring 3 km nordväst om Sörfors by och omfattar 5 ha.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området ligger utanför samlad bebyggelse och är inte tidigare planerat. I översiktplan för Umeå kommun, Öpl 98 ligger planområdet inom F1-området d v s inom Umeå framtida expansionsområde. I översiktplanen och i kommunens bostadsförsörjningsplan nämns att omkring 40 nya tomter i Sörfors by kan bli aktuella under planeringsperioden. Kompletteringsbebyggelse bör i huvudsak kunna utnyttja befintlig kommunal service, både beträffande skola, barnomsorg samt teknisk infrastruktur. Den tillkommande bebyggelsen kan utnyttja befintlig infrastruktur d v s vägar inom planområdet.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten Sörfors 8:8 är belägen på Halvfaritbergets östsluttning ner mot Umeälven. Den föreslagna bebyggelsen på 10 tomter är en utökning av ett befintligt område. Fyra bostadsfastigheter vid älven och en vid Liavägen är redan bebyggda och sammanlagt innehåller planområdet 15 tomter.

Området ligger naturskönt vid Umeälvens västra strand och planområdets topografi medger utblickar mot älven. En grupp på fyra tomter plus en föreslås i ett skogsparti väster om genomfartsvägen Liavägen, två tomter föreslås i mitten av planområdet östsluttningen ner mot älven och resterande tre tomter utgör en förlängning av befintlig tomtrad vid älvens västra strand. Tomterna blir mellan 1 500 m<sup>2</sup> och 2 500 m<sup>2</sup> stora.



längre ner mot älven. Inom planområdet sparas omgivningar och stråk av naturmark som innebär att i stort sett alla fastigheter inom planområdet gränsar till naturmark. Speciell hänsyn till befintlig vegetation ska tas i området vid bäcken och utmed stranden. Skötsel av naturområdet som berör sumpskogen, se illustrationen, ska ske i samråd med skogsvårdsstyrelsen.

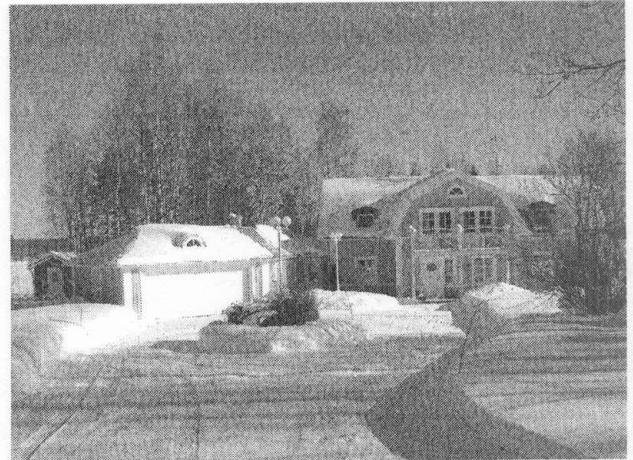
En geoteknisk undersökning "Geotekniskt PM – bostadsbebyggelse inom Sörfors 8:8, Umeå kommun, 2004-03-26", är utförd av Tyréns. Där rekommenderas bl a att grundläggning av byggnaderna i de sedimentrika områdena nedanför befintlig östlig väg sker med platta på mark. Källare bör ej utföras i sedimentområdet och grundläggning ska utföras enligt anvisningar i geoteknisk PM. I övrigt anger planen att byggnadernas utformning anpassas till rådande topografiska förhållanden, med souterränglösningar alternativt med plintgrundläggning.

### Bebyggelseområde

De 10 tomterna anpassas till landskapsbild, topografi och befintlig vegetation. Enfamiljshusen anpassas till tomtens förutsättningar och uppfyllnader större än en meter får inte förekomma inom tomtmark. Undantag bör göras för tomter inom sedimentområdet. Byggnaderna i raden närmast älven ges en högsta byggnadshöjd som medger förhöjt väggliv, dock inte två hela våningar, för att medge utblickarna från de övriga byggnaderna inom planområdet.

Om en verksamhet samhörig med bostaden innebär att byggnadshöjden för förråd eller garage bör vara högre än 3,5 meter får detta prövas enligt Plan- och Bygglagen 3 kap 1 §. Grannarna ska även ge sitt medgivande till åtgärden.

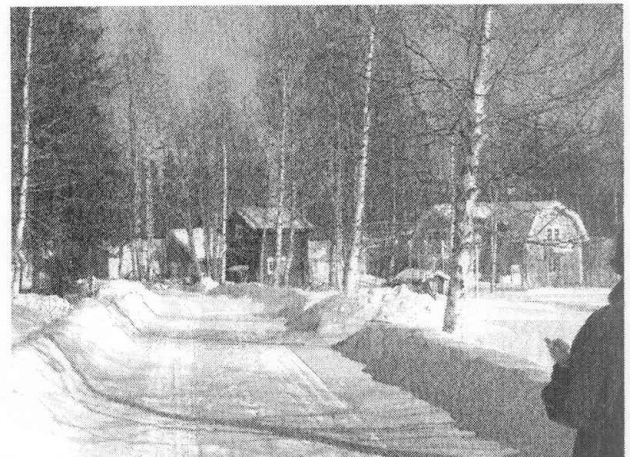
Fasaderna ska utgöras av trä och byggnaderna ska harmoniera med den traditionella byggnadsstilen i området. Genom att vara lyhörd för platsen och anpassa byggnaderna till omgivande kulturmiljö och topografi uppnås en god landskapsbild.



### Strandskydd

Del av planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken. Därför utläggs prickmark där tomtmark sträcker sig närmare Umeälven än 100 meter. Staket får heller inte uppföras närmare älven än 100 meter.

Naturmark, d v s allmän plats, finns inom planområdet som medför att älvstranden blir tillgänglig både för de boende och för det rörliga friluftslivet.



Kommunen begär att strandskyddet inom berörd kvartersmark upphävs av Länsstyrelsen.

#### Skola och barnomsorg

Skolan i Sörfors har kapacitet för ett ökat antal barn och ser positivt på fler förskolebarn och elever i området. Ett gammalt hus på skolgården kan användas som tillfällig skollokal om utrymmesbrist skulle uppstå.



#### Trafik

Liavägen leder genom planområdet och föreslås dela sig vid två korsningar. Vägen mot väster som försörjer fyra tomter blir helt nyanlagd. Slingan ner mot älven och den befintliga bebyggelsen inom området går delvis i befintlig sträckning. Vägen skall dimensioneras för den trafik som ändamålet kräver bl a med hänsyn till sophämtningsfordon.

#### Kollektivtrafik

Kommunen är skyldig att ordna skolskjuts till planområdet om efterfrågan finns.

#### Teknisk försörjning

En översiktlig VA-utredning för Sörfors 8:8, Bäcklunda gård, 2004-06-23, samt 2005-11-30 är utförd av WSP Samhällsbyggnad. Där föreslås att en gemensam vattentäkt, en borrar brunn, anläggs för området. Alternativt ansluts planområdet till UMEVA:s vattennät söder om väg 554 mellan Sörfors och Överboda.



Spillvatten tas om hand via avloppsanläggning för ett till max fem hushåll. Anläggningarna

ska utföras enligt Naturvårdsverkets "Allmänna råd 87:6. Små avloppsanläggningar" och följa VA-utredningen. "En geoteknisk besiktning av område för infiltration i Sörfors" upprättad 2005-09-07 av Tyréns fastlägger att marken inte är lämplig för infiltration och att markbädd måste anläggas för redovisade lägen i planområdets norra och östra del.


Närmaste brandvatten finns 4 km (älven endast 100 meter) från planområdet vilket innebär att brandvatten ska ordnas för planområdet och redovisas i byggnämälanskedet.

Förslag till placering av avskiljare, ledningar och markbädd framgår av ritning VA1 2005-11-30. Innan planen antas ska en fördjupad VA-utredning för området godkännas av kommunen. Avfallshantering ordnas i enlighet med NOA 03, UMEVA och soporna ska sorteras.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2005  
Detaljplanering Rev november 2005

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Stina Fahlgren  
Arkitekt

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **SÖRFORS 8:8 m fl** 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.

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

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra för 10 småhustomter med bebyggelse anpassad till landskapsbilden.

Planen omfattar totalt 15 tomter varav 5 befintliga, belägna öster om Liavägen, och 10 tillkommande tomter för bostadsändamål. Genom planen skapas förutsättningar att avstycka 10 tomter för bostadsändamål från Sörfors 8:8.

Gemensamhetsanläggningar bör bildas för stickvägar från Liavägen, naturområden och gemensamma avloppsanläggningar. Om vattenförsörjningen till området sker genom gemensam borrhälsbrunn bör även denna inrättas som gemensamhetsanläggning.

Liavägen ingår inte i planområdet med anledning av att en rättslig process pågår som skall avgöra om skyldigheten för Vattenfall att underhålla vägen kan upphöra eller ej. En ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning finns hos lantmäterimyndigheten i Västerbottens län. Anläggningsförrättningen kommer att genomföras när dom fastställts gällande Vattenfalls underhållsskyldighet.

För elledningar med tillhörande anläggningar samt eventuell vattenledning, om anslutning sker till kommunens vattenledningsnät, bör ledningsrätt bildas.

Inom planområdet gäller strandskydd 100 meter från älvstranden vilket kommer att upphävas. Området närmast älven läggs ut som naturmark och inom de tre tomterna närmast älven får ingen bebyggelse, ej heller staket, uppföras inom den prickmarkerade zonen.

## TEKNISKA FRÅGOR

### *Grundförhållanden m m*

I geoteknisk utredning, utförd 2004-03-26, rekommenderas att grundläggning inom det sedimentrika området närmast älven sker med platta på mark. Byggnaderna bör i övrigt anpassas till de topografiska förhållandena i området.

### *Teknisk försörjning*

Avloppsanläggningar gemensamma för 1-5 hushåll föreslås i va-utredning daterad 2004-06-23. Vattenförsörjning kan tillgodoses antingen genom gemensam borrhållad brunn eller genom anslutning till kommunalt vattenledningsnät söder om väg 544. Kompletterande va-utredning skall vara godkänd innan planen antas.

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet så att anslutning till ur miljösynpunkt godtagbara energiformer är möjlig.

### *Trafik och parkering*

Området angörs via Liavägen som är en enskild väg, samfärdad för Sörfors by. Liavägen ingår inte i planområdet, se ovan under rubriken "Fastighetsbildning".

Tillfart till tomterna på östra respektive västra sidan om Liavägen sker via planerade och delvis befintliga lokalgator som bör inrättas som gemensamhetsanläggningar till vilka även befintliga fastigheter på den östra sidan om Liavägen bör anslutas. Väganslutningar skall anpassas med erforderlig bredd och svängradie för sophämningsfordon.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR


Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. För mark som måste tas i anspråk för ledningar och kabelskåp inom planområdet skall ersättning inte utgå.

Planavtal har tecknats med ägaren till Sörfors 8:8.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2005.

Fastighetsbildning

rev november 2005



Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för del av fastigheten Sörfors 8:8 m fl, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

---

Detaljplanen för del av fastigheten Sörfors 8:8, upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i december 2004, har varit ute på samråd under tiden 18 december 2004 till 14 januari 2005.

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

**Länsstyrelsen** anser att detaljplanen överensstämmer med ÖPL 98 och miljömålet God bebyggd miljö. Inom planområdet råder strandskydd 100 meter från stranden men eftersom området närmast älven är utlagt som naturområde är Länsstyrelsen beredd att upphäva strandskyddet inom kvartersmark efter begäran från kommunen. Inom planområdet finns sumpskog och samråd angående hänsyn till sumpskogen beträffande bebyggelse och skötsel bör ske med skogsvårdsstyrelsen.

***Kommentar:** Detaljplanen ändras så att kvartersmarken endast berör sumpskogens östra gräns. Samråd har skett med Skogsvårdsstyrelsen. Skötsel av naturområdet som berör sumpskogen ska ske i samråd med Skogsvårdsstyrelsen. Planbeskrivningen kompletteras. Kommunen kommer att begära att Länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom kvartersmark.*

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** tillstyrker planförslaget men uttalar att området bör ges en tydligare bykaraktär.

***Kommentar:** Planförslaget förändras väster om Liavägen. Två tomter flyttas till lägen med älvsutsikt vid de två vägarna och de fyra tomter som ligger kvar föreslås utformas som en gårdsgrupp runt ett "tun", i detta fall en vändplan.*

**Swed Power** påpekar att planförslaget även omfattar fastigheten Sörfors 2:39. Man anför på uppdrag av Vattenfall AB Vattenkraft, att det är direkt olämpligt att mark belägen under (lägre än) inverkansgränsen ingår i planområdet. Man anser också att hela Liavägen bör ingå i planområdet. Man påpekar att vägens bärighet (klass III) inte är anpassad för trafik som alstras av planområdet. Man anser vidare att en gemensamhetsanläggning bör bildas för Liavägen och att fastighetsägarna själva bör svara för åtgärder efter vägen.

Vattenfalls ansvar för Liavägen grundas på bestämmelse i dom, som ännu inte vunnit laga kraft.

***Kommentar:** I samråd med SwedPower kan planområdet även omfatta delen av fastigheten Sörfors 2:39 med tillägg till bestämmelsen NATUR som innebär att bebyggelse inte får förekomma inom området. SwedPower anser dock att bryggor får förekomma under inverkansgränsen.*

*Liavägen kommer inte att planläggas. Se genomförandebeskrivningen.*

**Umeva** påpekar att om anslutning av vattenledning sker mot kommunens vattenledningsnät så är förbindelsepunkten vid vägen mellan Sörfors och Överboda och vattenmätarbrunn ska anordnas av exploatören. Väganslutningar måste vara anpassade så att sophämningsfordon kan sköta sophämtningen. Umeva ska kontaktas för rådgivning.

**Kommentar:** *En VA-utredning ska vara godkänd av kommunen innan planen antas om området ska försörjas med enskild anläggning. Planbeskrivningen kompletteras med att samråd ska ske med Umeva angående utformning av lokalvägen.*

**Miljö- och hälsoskydd** anser att planen är godtagbar ur naturvårdssynpunkt. Man påpekar att det är långt till kommunens dricksvattenledning och man är tveksam till enskild anläggning är så länge inte den föreslagna brunnen är anlagd och testad med avseende på kapacitet och vattenkvalitet. Vidare måste anläggningens skydd mot omgivningspåverkan säkras.

Angående gruppvisa enskilda avloppsanläggningar med slutlig rening i markbädd och utlopp mot älven/vattendrag, så bör en närmare studie angående avloppslösningen göras i det fortsatta planarbetet.

**Kommentar:** *Innan detaljplanen antas ska en godkänd VA-utredning enligt Umevas och Miljö- och Hälsoskydds yttrande vara inlämnad till kommunen.*

**Umeå Energi** påminner om att Umeå Energi Elnät AB ska ges möjlighet att förlägga kabel och uppsätta kabelskåp inom planområdet utan ersättning till fastighetsägaren för markanspråk.

**Kommentar:** *En ledningsrätt förs in i planen genom skrivning i genomförandebeskrivningen.*

**Ägarna av fastigheten 8:21** ifrågasätter detaljplanen med dess exploatering. Man är orolig över infarten i anslutning till deras fastighet. Man ifrågasätter tomten mellan Sörfors 8:21 och 8:35 på grund av älvsutsikt och dränering och infiltration från 8:21. Kan tallarna på tomten 8:21 störa grannarna?

Reningsanläggningen väster om Liavägen bör flyttas närmare bäcken. Hur påverkas "Vattendomen, 1958" av detaljplanen? Man önskar en varierad utformning av bebyggelsen. Fastighetsägarna ifrågasätter också etapp två.

**Ägarna av fastigheten 8:25** ifrågasätter och motsätter sig den alltför stora förändringen av landskapsbilden som exploateringen medför och då speciellt den fem tomterna i mitten av planområdet östsluttning.

Infiltrationsanläggningen väster om Liavägen och tryckbrunnen väster om fastigheten 8:25 kan förorena ägarnas brunn och Trollbäcken. Om planen antas tycker man att kommunen ska bekosta skötsel och underhåll av lokalgator. Ny gatuanslutning till fastigheten 8:25 samt övriga tillkommande kostnader på grund av exploateringen ska bekostas av exploatören.

**Ägaren av fastigheten 8:35** undrar om riksintresseområde för kulturmiljövård har upphört att gälla för planområdet. Man ser fram emot att fler bosätter sig inom detta område men motsätter sig utformningen av planområdet eftersom det uppfattas som ett stadsvillaområde med dålig anpassning till landsbygden.

Man föreslår i stället ett flertal vackra tomter längs älven. Man påtalar vidare att:

- Beträffande befintlig infrastruktur kan endast Liavägen utnyttjas. Vägar måste nyanläggas liksom el- och teleledningar, en vattenledning måste flyttas för att genomföra planen och vägen (2 km) till busshållplatsen saknar i huvudsak belysning. Åtgärder av vägarna inom planområdet måste bekostas av exploitören.
- Man motsätter sig begränsningar av byggrätten på fastigheten 8:35.
- Man motsätter sig prickmark mot gatan vid fastigheten 8:35.
- Man motsätter sig begränsningar av markens bebyggande inom tomten.
- Man vill inte att regleringar av placering, utformning och utförande ska gälla för fastigheten 8:35.
- En vattenledning som försörjer fast.8:35 och 8:36 flyttas av exploitören alt. säkerställs genom servitut.
- Bebyggelse på tomt nr 11 (se VA-utredn.) hindrar aftonsol samt riskerar att förorena brunnen vid västra tomtgräns för Sörfors 8:35.
- VA-utredningen och plankartan redovisar olika antal tomter.

**Ägarna av fastigheten 8:36** oroar sig för att området kommer att mista sin charm, att trafiken kommer att öka på Liavägen som har för dålig standard med olyckor som följd, att utblickar kommer att försvinna, att vattenbrunnen vid Sörfors 8:35 kan bli förorenad, att avrinningen mot de befintliga tomterna i öster kommer att öka om "mellanpartiet" bebyggs, att ombyggnadskostnaderna för vägarna blir för stora och att de ska drabba de boende inom planområdet. Man föreslår att tomterna i mittdelen av planområdet utgår vilket skulle minska olägenheterna för de befintliga tomterna i öster. Man anser att avloppsanläggningen bredvid fastigheten 8:36 bör flyttas pga odör. Man vill till sist att området förändras varsamt med bibehållen atmosfär.

***Kommentar till fastighetsägarna:***

*Efter samråd har viss anpassning av området med hänsyn till landskapsbilden gjorts. De föreslagna tomterna mellan vägarna ligger dock kvar om inte VA-utredningen medför att planen ändras i den delen.*

*Enligt planens genomförandebeskrivning ska exploitören bekosta alla genomförandekostnader.*

*Utformningsbestämmelsen angående takvinkel utgår ur planen, men kravet på tillgänglighet till älven för allmänheten ska uppfyllas. I övrigt behålls utformningsbestämmelserna eftersom de är anpassade till platsens förutsättningar.*

*Området ingår inte riksintresseområde för kulturmiljövård.*

*Angående föroreningar av befintliga brunnar får VA-utredningen klargöra detta. Några av byggnaderna vid vägen utanför fastigheterna 8: 25, 8:27samt 8:35 ligger utanför tomterna och fastighetsgränsen justeras för dessa enligt detaljplaneförslaget genom fastighetsreglering.*

*Angående genomförandefrågor i övrigt se genomförandebeskrivningen.*

## SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planbeskrivningen revideras med anledning av förändringarna av plankartan i enlighet med bl a Planeringsutskottets yttrande. Krav på att VA-utredningen ska vara godkänd innan planen antas skrivs in på utställningshandlingen. Planbestämmelserna ändras och kompletteras beträffande inverkansgränsen och takvinkeln.

Kommunen begär att Länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom berörd kvartersmark.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2005

Detaljplanering

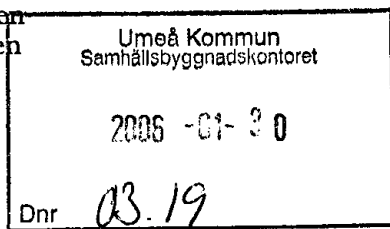


Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Stina Fahlgren  
Arkitekt



Länsstyrelsen  
Västerbotten



## Beslut

Datum  
2006-01-26

Ärendebeteckning  
511-1189-2006  
Arkivbeteckning

1(2)

Delgivningskvitto

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

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

### Beslut

Länsstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvartersmark för bostäder ej längre skall omfattas av strandskydd.

Att strandskyddet återinträder om planen upphävs eller ändras framgår av 7 kap 15 § miljöbalken.

### Motivering

Byggnadsnämnden har den 12 december 2005 antagit detaljplan för del av fastigheten Sörfors 8:8 m.fl. i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i maj 2005 och reviderad i november 2005. Planen har vunnit laga kraft den 11 januari 2006.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Området är sedan tidigare ej detaljplanelagt men är delvis bebyggt. Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom Umeås framtida expansionsområde. Detaljplanen omfattar tillkommande och befintlig bebyggelse.

Den nu antagna detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartersmark för bostäder. Länsstyrelsen får förordna om detta om det finns särskilda skäl.

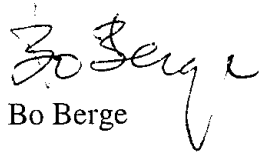
Delar av befintligt område är idag ianspråktaget av bebyggelse. Tillkommande byggbar kvartersmark för bostäder begränsas även med bestämmelser om att mark inte får bebyggas och staket inte får uppföras närmare än 100 m från Umeälven. Ytterligare bebyggelse inom planområdet bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet nämnvärt då allmänhetens tillgång till strand och vattenområde säkras genom planlagd naturmark


Området hyser idag inga större naturvärden och förutsättningarna för djur- och växtlivet förändras ej nämnvärt gentemot tidigare förhållanden.

# 2480K-P06/26

Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet föreligger inom kvartersmark för bostäder.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Bo Berge

  
Frida Rotberger

Bilaga

Besvärshänvisning till Miljödomstolen

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopia + delgivningskvitto

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Fastighetsbildning

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering

Planarkivet

## Hur man överklagar till Miljöödomstolen

Vill Ni överklaga Länsstyrelsens beslut kan Ni skriva till Miljöödomstolen.

**Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Västerbottens län, Samhällsplanering, 901 86 Umeå.**

Länsstyrelsen måste ha fått Ert brev inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan Ert överklagande inte tas upp.

**I brevet skall Ni**

- tala om vilket beslut Ni överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret, exempelvis 511-12345-2003)
- redogöra för dels varför Ni menar att länsstyrelsens beslut är felaktigt, dels hur Ni anser att beslutet skall ändras
- skriva Ert namn, förtydliga namnteckningen och uppge postadress och telefonnummer.

Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.

Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

*Behöver Ni veta mer om hur ni ska gå till väga, så ring eller skriv till oss.*

---

Handläggare:  
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2006-02-09

---

Registrering av åtgärder:  
Sörfors 8:8 , DP

---

Information:

Registerkarta: 20081.

Beslut 2006-01-26, förordnande enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) ang. strandskydd

Berörda fastigheter:

SÖRFORS 2:39

SÖRFORS 8:8

SÖRFORS 8:21

SÖRFORS 8:25

SÖRFORS 8:27

SÖRFORS 8:35

SÖRFORS 8:36

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-12-12	BD	Beslutsdatum
2006-01-11	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-02-09	PB	Inlagd i ACM



Samhällsbyggnadskontoret  
Brandförsvaret & Säkerhet  
Brandingenjör  
Christer Björkman  
090-162217, christer.bjorkman@umea.se

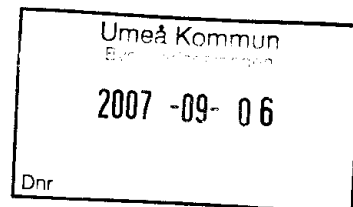
Datum  
2007-09-03

Diarienummer  
210.2007.00622/20885

Ert datum

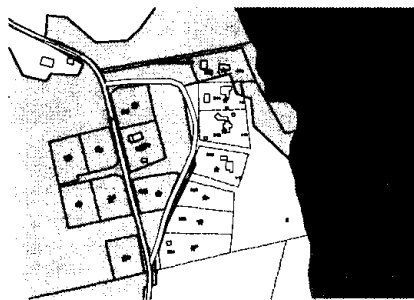
Er referens

Umeå kommun/Samhällsbyggnadskontoret  
Jonas Andersson  
Bygglov  
901 84 UMEÅ



Delges:

### Yttrande i samband med byggsamråd för SÖRFORS 8:8,

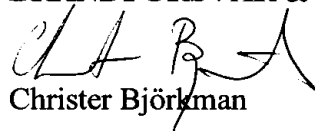


I detaljplanen för Sörfors anges att en brandpost skall anläggas inom området vilket visat sig vara besvärligt då de boende endast har egenbörade brunnar och kommunalt vatten saknas.

Brandförsvaret har vid en förnyad prövning konstaterat att tillgången till släckvatten inom området säkerställs genom närheten till Umeälven och brandförsvarets tankbilar.

Någon ny brandpost behöver därför inte anläggas inom området med nuvarande bebyggelse.

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
BRANDFÖRSVAR & SÄKERHET**

  
Christer Björkman

2480K - P06/26