

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

- LOKALVÄG Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, fritidshus största sammanlagda bruttoarea per tomplats är 150 m². Endast en huvudbyggnad per tomplats
- B₁ Bostad med undantag från bestämmelser angående största tillåtna bruttoarea
- WB₁ Bryggor o badplats för intilliggande fritidshus-fastigheter

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 4.0 Högsta byggnadshöjd i meter
- Byggnader placeras 4 m från tomträs och utformas i enlighet med PBL 3 kap 1-2 §§
- Rumshöjd får ej understiga 2,1 m. Om byggnaden utförs med ryggstak kan en del av rumshöjden på vinden understiga 2,1 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Tomtindelning i huvudsak i enlighet med illustration

ILLUSTRATIONER

- Förestagen gräns för inre skyddsområde för Vindelälvsåsen

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2006-01-16
Laga kraft 2006-02-24
Vidimeras *FL*.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

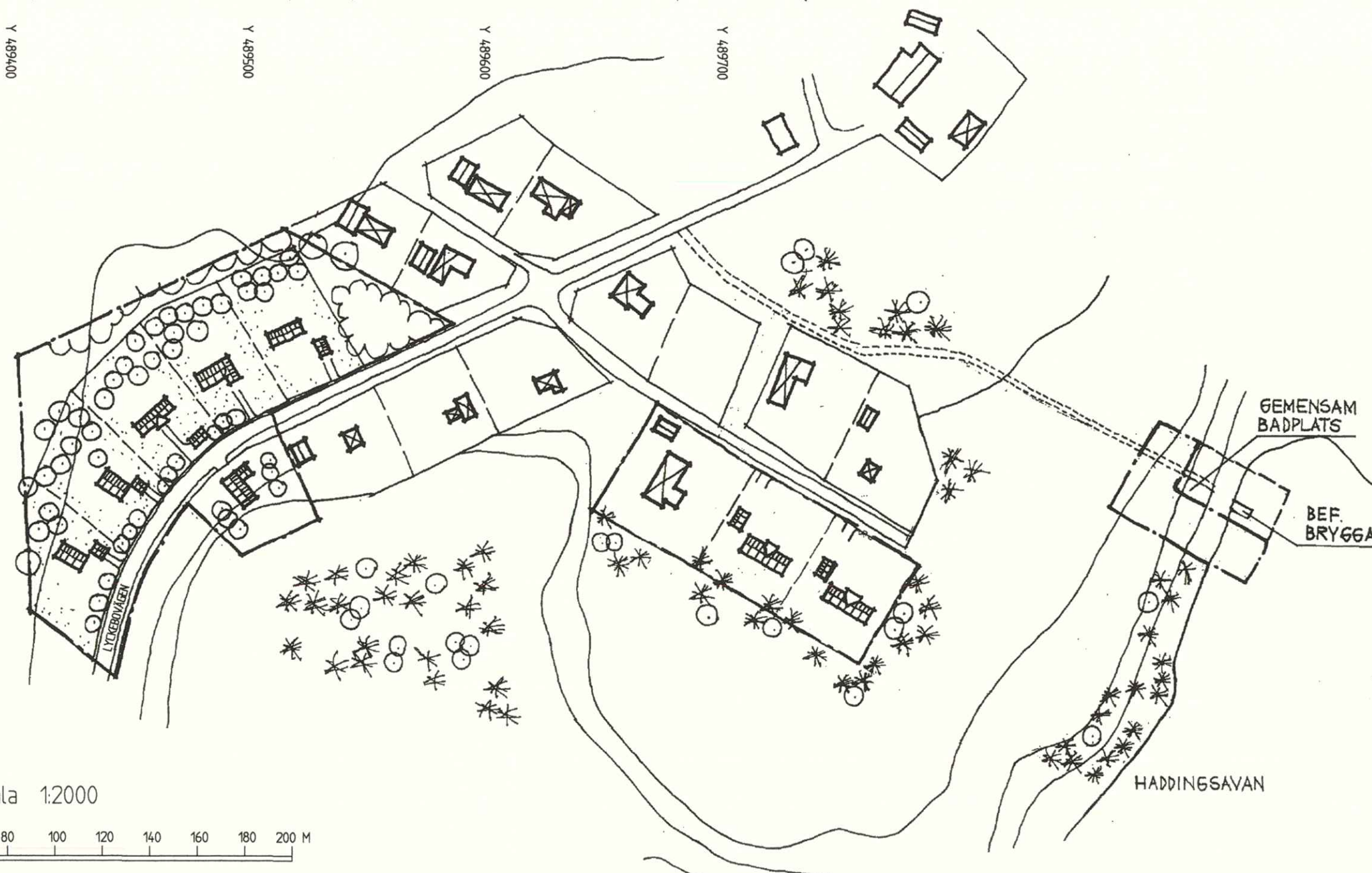
Upprättad 2004-12-22
Reviderad 2005-11-14

SHBK Geografisk information

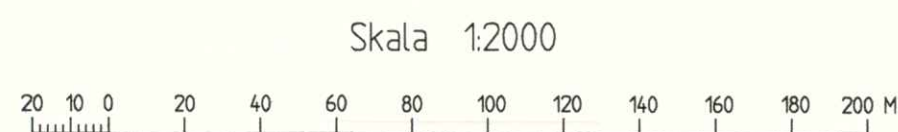
Mätning: KH
Kartkonstruktion: KH

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: Höjdkurvor med 2 m ekvidistans
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1975 på 4600 m flyghöjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovs rätt: Umeå kommun



nr.PLA 03-58



Detaljplan för del av HADDINGEN 1:13 m fl
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2005
Reviderad i januari 2006

Olle Föpsgren
Olle Föpsgren
Stadsarkitekt

Stina Fahlgren
Stina Fahlgren
Arkitekt

BH

2480K-P06/78



LAGAKRAFTBEVIS

2006-02-24

DNR PLA 03-58

Detaljplan för del av fastigheten **Haddingen 1:13**, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-01-16, § 10

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-02-24**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

2480K - P06 / 78

0602241550519

2006-02-24 4.09

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

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) Cecilia Begström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s) Kurt Bergström (s) Caroline Nilsson (kd) 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, bygginpektör Térèse Siksjö, informatör Håkan Sjögren, ekonomichef	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-01-23	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 1-28

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2006-01-16	
Datum för anslags uppsättande	2006-01-25	Datum för anslags nedtagande 2006-02-15 ²⁴
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

färdigt av
Bert. Söder



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2006-01-16 § 10

Dnr PLA 2003-58

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Del av Haddingen 1:13**
Fastighetens adress: Haddingen
Sökande: Patrik Åström
Haddingen 131, 922 66 TAVELSJÖ
Ärendet avser: Detaljplan antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Stina Fahlgren

Sign:

Detaljplanens syfte är att pröva förutsättningarna för ett fritidshusområde med nio tomter varav en redan är bebyggd. Inom varje tomtplats får bebyggelsen högst omfatta 150 m² bruttoarea.

Planen har handlagts med normalt planförfarande.

Detaljplanen för **del av fastigheten Haddingen 1:13**, upprättad av Samhällsbyggnadskontoret november 2005, har varit utställd 2005-11-24 till 2005-12-15.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslags-tavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 2005-11-17.

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

Brandförsvar och säkerhet samt Miljö och hälsoskydd har ingen erinran.

Länsstyrelsen bedömer att VA-frågorna kan lösas på ett godtagbart sätt med infiltrationsanläggningar belägna utanför föreslaget inre skyddsområde för Umeå kommuns vattentäkt. Man förutsätter att Umeå kommun Miljö- och hälsoskydd bevakar frågan om täta avloppsledningar mm eftersom avlopps-anläggningarna provas enl. miljöbalkens regler.

Kommentar: *Yttrandet delges miljö- och hälsoskydd.*

Umeå Energi nämner att ändringar av stolpstation och luftledningar inom planområdet kan komma att ske.

Kommentar: *Genomförandebeskrivningen kompletteras enl. yttrandet.*

Sammanfattning: En bestämmelse införs ang. minsta rumshöjd för att möjligheten inte ska finnas att bygga en extra våning, utöver tillåtna 150 m², med mindre rumshöjd än 1,90 m (ej beräkningsbar area). I övrigt görs en revidering av genomförandebeskrivningen enligt kommentar under Umeå energi.



Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare i samrådsskedet:
Fastighetsägarna till Haddingen 1:69, 1:70, 1:84 och 1:85

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



Detaljplan för del av Haddingen 1:13, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva förutsättningarna för en utökning av ett fritidshusområde med nio tomter varav en redan är bebyggd. Inom varje tomtplats får bebyggelsen högst omfatta 150 m² bruttoarea .

PLANDATA

Planområdet är beläget 22 km nordväst om Umeå tätort vid Haddingsavan och omfattar 1,6 ha. Planområdet utgör en fortsättning på ett redan befintligt fritidshusområde med 12 befintliga hus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan (ÖPL) 98 för Umeå kommun gäller för planområdet som ligger inom skyddsområde för vattentäkt men utanför F1-området. Delar av området ligger dessutom inom det föreslagna inre skyddsområde för vattentäkt men utanför område med värdefull grusformation.

Kommunfullmäktige har vid antagandet av Översiktsplanen för Umeå angivit generella riktlinjer för fritidshus, som innebär att bebyggelsen per tomtplats får omfatta

högst 150 m² bruttoarea men utan att en övre gräns för huvudbyggnaders storlek sätts inom den givna ramen. Syftet är att det ska öka friheten för fritidshusägarna men det ska inte leda till fler permanentbostäder.

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

Gällande detaljplaner 2480K-P93/ 1988 (44) fastställd 1988-02-29 liksom 2480K-P00/50 laga kraft 2000-02-18 gränsar till planområdet.

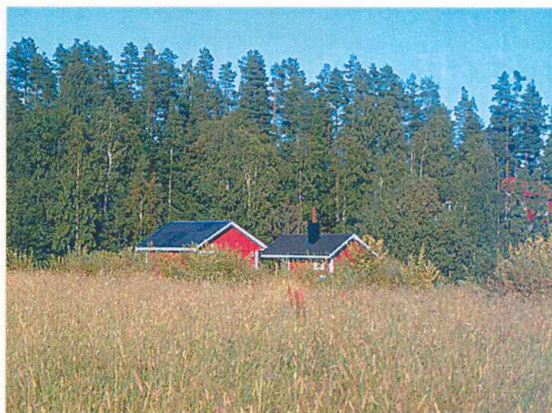
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet utgörs av skogsmark i väster och åkermark i öster ner mot Haddingsavan. Skogsmarken är i huvudsak bevuxen med gran- och tallskog. Marken utgörs i huvudsak av mo-material.

Planområdet är en utökning av ett bebyggelseområde avsett för fritidshus. Det befintliga detaljplaneområdet kompletteras med ytterligare nio tomter. En av dessa tomter Haddingen 1:85 har en huvudbyggnad med en bruttoarea som överstiger 150 m² och kan därför inte omfattas av storleksbestämmelsen. De tillkommande tomterna angörs från befintliga vägar i området vilket är en anpassning till landskapsbilden. Tomterna i öster ligger drygt 100 meter från sjön Haddingsavan där en befintlig bryggplats finns. De tillkommande fastigheterna förutsätts kunna nyttja stranden och vattenområdet där vassområdet i viken norr om WB-område bedöms viktigt att bevara ur natursynpunkt.

Tomtplatsernas storlek är i medeltal 1 600 m².

Området kring Tavelnsjön är känsligt ur fornminnessynpunkt. Innan markarbeten påbörjas bör exploatören i god tid meddela Västerbottens museum eller länsantikvarien så att arbetena kan utföras under antikvarisk kontroll.



Trafik

Planområdet försörjs genom en väg som ansluter till väg 363, Vindelvägen, i byn Haddingens nordvästra del. Utfarten mot väg 363 utformas och anpassas till rådande trafiksituation som för närvarande innebär att väg 363 är hastighetsbegränsad till 50 km/tim vid utfarten. Vägarna inom planområdet skall dimensioneras för den trafik som ändamålet kräver bl a med hänsyn till sophämtningsfordon, och följa anvisningarna i NOA 03, Umeva.

Vägarnas underhåll m m kommer att åligga fastighetsägarna själva. Se genomförandebeskrivningen.

Teknisk försörjning

Genom att begränsa bebyggelsens storlek till maximalt 150 m² bruttoarea kan planområdet betraktas som fritidshusområde. Troligt är dock att viss permanentboende kommer att uppstå vilket kan medföra ökade krav på trafik-, VA-system och annan service. Se vidare genomförandebeskrivningen.



■ Gräns för föreslaget inre skyddsområde

En översiktlig VA-utredning har upprättats av sökande och AquaMaster Sweden AB 2004-09-13. Dricksvattnet avses tas via en befintlig vattentäkt i området. Tyréns AB Umeå, har i en VA-utredning daterad 2005-10-16 mer ingående beskrivit utformningen av vattenanläggningen. Vattentillgången inom planområdet anses vara tillräcklig. En infiltrationsanläggning föreslås för varje tomt. En yta på 10–25 m² per hushåll beräknas för infiltrationsanläggningen beroende på vilken typ av filter som används. Anläggningar för infiltration av hushållsspillvatten ska placeras utanför det föreslagna inre skyddsområdet för Vindelälvsåsens skyddsområde. VA-utredningen har godkänts av Umeå kommun och biläggs planhandlingarna. Endast fosfatfria tvätt- och rengöringsmedel bör användas. Vid detaljutformning av VA-anläggningen ska samråd ske med Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd och UMEVA.

Behovet av ytterligare geoteknisk undersökning klargörs i byggnämnskedet.

Offentlig service

Närmaste skola finns i Hissjö 6 km från planområdet och barnen från Haddingen åker skolskjuts. Kommunen är skyldig att ordna skolskjuts för barnen inom planområdet om efterfrågan finns.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

En bestämmelse införs angående minsta rumshöjd för att möjligheten inte ska finnas att bygga en extra våning, utöver tillåtna 150 m², med mindre rumshöjd än 1,90 meter (ej beräkningsbar area).

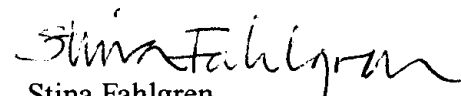
I övrigt görs ett tillägg i genomförandebeskrivningen angående framtida elförsörjning inom planområdet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005

Detaljplanering

Rev januari 2006

Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Stina Fahlgren
Arkitekt

Detaljplan för del av Haddingen 1:13 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 (lokalväg samt naturområde).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att pröva förutsättningarna för en utökning av ett fritidshusområde med nio tomter varav en redan är bebyggd. Tomterna ligger i anslutning till befintligt fritidshusområde med ett tiotal tomter på den västra sidan om Haddingsavan.

Planen möjliggör avstyckning av åtta tomter för fritidsboende med möjlighet att, tillsammans med befintliga fritidshusfastigheter inom området, samnyttja strand- och vattenområde (WB) som bad- och båtplats.

Haddingen 1:13 är i privat ägo.

Gemensamhetsanläggningar bör bildas för utfartsvägen fram till allmänna vägen 363, för gemensam vattentäkt samt för naturområdena.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Exploatören bör meddela Västerbottens museum eller länsantikvarien innan markarbeten påbörjas för bevakning av eventuell förekomst av fornminnen inom området.

Teknisk försörjning

En VA-utredning har upprättats av Tyréns, 2005-10-16. De tillkommande tomterna avses att anslutas till befintlig vattentäkt till vilken även befintliga tomter är anslutna. Anläggningen bör bli utökad med en lågreservoar för att klara den ökade belastningen. Detaljutformning av VA-anläggningar skall ske i samråd med Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd.

Avlopp anordnas genom enskilda trekammarbrunnar med efterföljande infiltration. Samtliga infiltrationsanläggningar skall anläggas utanför skyddsområdet för vattentäkten på Haddingen 1:13.

Befintlig 10kV luftledning som sträcker sig nordväst om Haddingen 1:85 kommer på sikt att ersättas med jordkabel och stolpstationen ersättas med en markstation.

Trafik och parkering

Området angörs via enskild väg från allmänna vägen 363. Vägen förvaltas av enskild vägförening. Vägen skall uppfylla erforderlig standard för sophämtningsfordon.

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 Haddingen 1:13.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005
Fastighetsbildning rev januari 2006


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Haddingen 1:13 inom Umeå Kommun, Västerbottens län

Detaljplanen för del av fastigheten Haddingen 1:13, upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i maj 2005, har varit ute på samråd under tiden 1 juni 2005 till 16 juni 2005.

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

Yttranden har inkommit från:

Länsstyrelsen anser att kommunen inte angivit om man anser att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan eller ej. Länsstyrelsen förordar en gemensamhetslösning för avloppet belägen utanför det inre skyddsområdet för vattentäkt. Med stöd av 2 kap 3 § miljöbalken förordas dessutom att krav ställs på gummitätad typgodkänd slamavskiljare. Planområdet bör förlängas så att vägen förbi tomterna i öster avslutas med en vändplats. Man anser att tomterna vid lokalvägen bör förses med utfartsförbud.

***Kommentar** : Planbeskrivningen kompletteras med att detaljplanen inte anses medföra betydande miljöpåverkan och därför upprätta inte någon miljökonsekvensbeskrivning. En VA-utredning utförd av Tyréns Umeå behandlar frågeställningarna runt det inre skyddsområdet liksom lämplig teknik för vatten- och avloppslösningar. Trafiken anses vara för begränsad för att krav på vändplan vid tomterna i öster erfodras liksom krav på utfartsförbud. Sophämtning för planområdet sker i korsningen med Lyckebovägen. Yttrandet lämnas därför delvis utan åtgärd.*

Kommunstyrelsen PLU har inget att erinra mot planförslaget

Umeå Energi påpekar att Umeå Elnät AB utan kostnad ska ges möjlighet att förlägga kabel och uppsätta kabelskåp för att el-försörja tillkommande bebyggelse.

***Kommentar**: Genomförandebeskrivningen kompletteras enl. yttrandet.*

SHBK

Brandförsvar och säkerhet har ingen erinran.

UMEVA anser att genomförandebeskrivningen bör kompletteras ang. VA-utredningen.

Miljö- och hälsoskydd bedömer att detaljplanen är godtagbar ur natur- och omgivningshygienisk synpunkt. Vassområdet i viken norr om WB-området bedöms dock viktigt att bevara ur natursynpunkt.

VA-frågorna bedöms kunnas lösas på ett godtagbart sätt för planområdet. I det fortsatta planarbetet får redovisas hur avloppfrågan ska lösas i detalj för planområdet.

***Kommentar**: Detaljplanen kompletteras enl. yttrandena.*

Fastighetsägarna till Haddingen 1:85 motsätter sig de två tomterna i sydost pga ökad trafik förbi deras fastighet och skymd sjöutsikt. Byggnadsnämnden och ägarna lovade vid köpet av tomten för sju år sedan att åkern (med de två tomterna) inte skulle bebyggas. Man påpekar att gemensamhetsanläggningen inte är dimensionerad för åtta tomter till. Man är också orolig för brunnens kapacitet.

Fastighetsägaren till Haddingen 1:70, 1:84 och 1:69 motsätter sig också de två tomterna i sydost pga skymd sjöutsikt och trafikfara för lekande barn. Man ifrågasätter också brunnens och avloppsanläggningens kapacitet att klara åtta tomter till.

Kommentar: En VA-utredning som behandlar frågorna om kapacitet och vattenkvalitet liksom hänsyn till det inre skyddsområdet är utförd av Tyréns Umeå 2005-10-16 och är godkänd av Miljö-och hälsoskydd samt UMEVA. Byggnadshöjden för de två tomterna i sydost begränsas till 4,0 meter för att påverkan på utsikten för den övriga bebyggelsen i området ska begränsas. Antal fordon som passerar de befintliga fastigheterna efter plangenomförandet är inte av den omfattningen att man kan anse att det utgör en trafikfara.

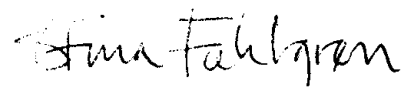
SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

En VA-utredning utförd av Tyréns Umeå 2005-10-16 är godkänd av kommunen och biläggs detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med att behovet av ytterligare geoteknisk undersökning klarläggs i byggnämälanskedet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren
Arkitekt

Handläggare:
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2006-03-17

Registrering av åtgärder:
HADDINGEN 1:13, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 21001

Berörda fastigheter:
HADDINGEN s:2
HADDINGEN 1:13
HADDINGEN 1:85

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-01-16	BD	Beslutsdatum
2006-02-24	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-03-15	PB	Inlagd i ACM