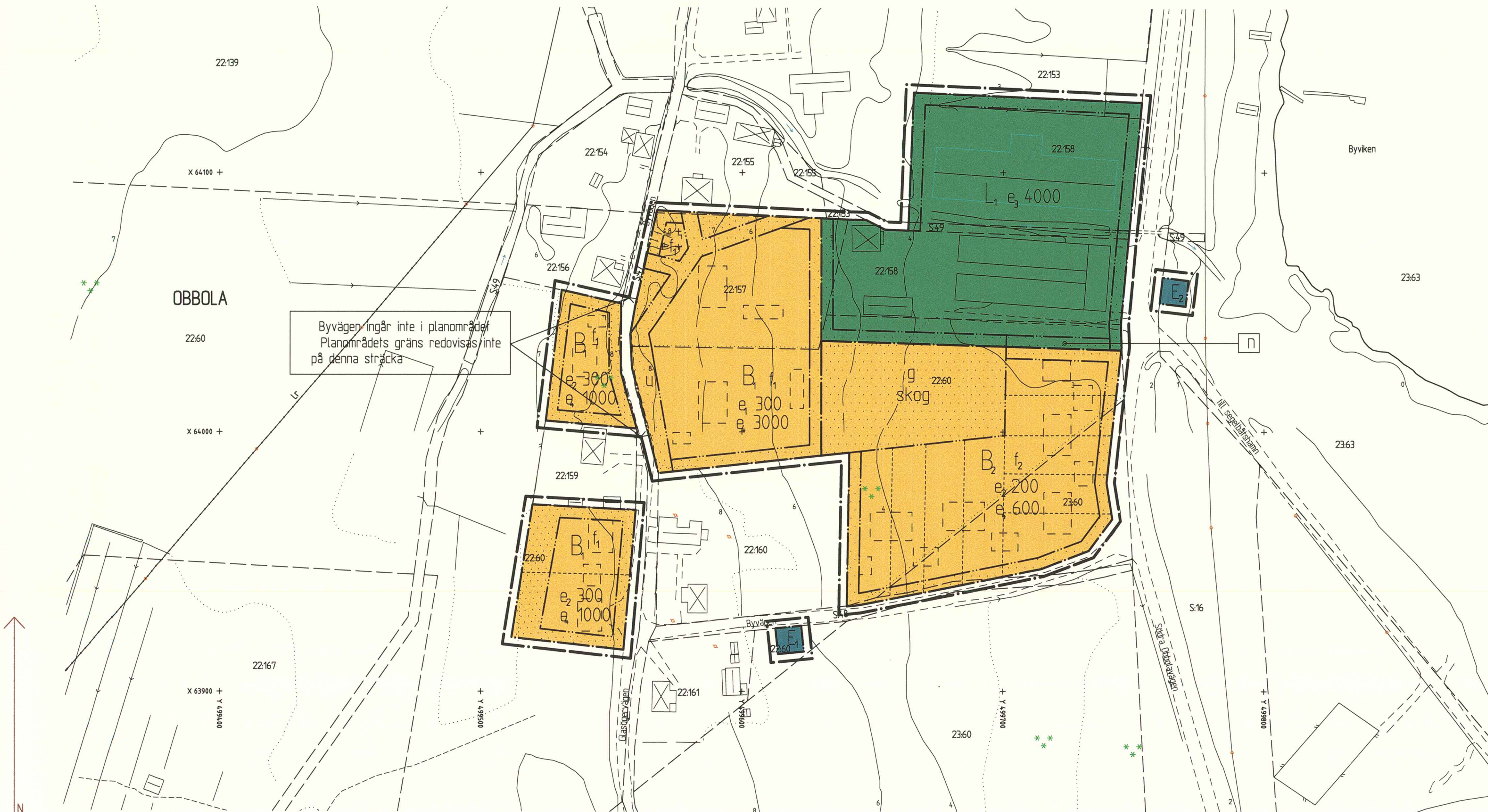
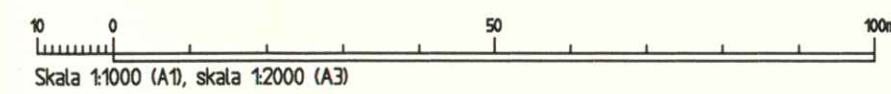


# PLANKARTA



Byvägen ingår inte i planområdet. Planrådets gräns redovisas inte på denna sträcka.



## GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2004-03-15  
Reviderad 2006-05-10

*Annika Johansson*  
Samhällsbyggnadskontoret

Mätning: KH  
Kartkonstruktion: SÅ

Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

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

Höjdinformation: 1-2 meters ekvidistans

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta 459D, 1460A

Flygfotografering år: 1976 från 600 resp. 800 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

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK

### KVARTERSMARK

- B<sub>1</sub> Bostäder, friliggande enbostadshus
- B<sub>2</sub> Bostäder, parhus/kedjehus
- E<sub>1</sub> Transformatorstation
- E<sub>2</sub> Pumpstation
- g Handeltsträdgård med tillhörande bostad

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 00 Största bruttoarea för huvudbyggnad per fastighet i kvm. Därutöver får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 300 kvm
- e<sub>2</sub> 00 Största bruttoarea per fastighet i kvm. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 kvm
- e<sub>3</sub> 00 Största bruttoarea i kvm. För bostad är största bruttoarea 300 kvm.
- e<sub>4</sub> 000 Minsta tomtstorlek i kvm

Komplementbyggnader får inredas till bostad om max 40 kvm per fastighet

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensam grönyta
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### MARKENS ANORDNANDE

- skog Marken skall hållas skogsbevuxen
- n Mark för parkeringsplatser. Visuellt skärmande plantering skall finnas vid användningsgräns mot stöder

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta antal våningar på huvudbyggnad är två, därutöver får vind inte inredas. Komplementbyggnad får uppföras med en våning och högsta byggnadshöjd 3,5 meter. Byggnad för handeltsträdgård får uppföras med högsta totalhöjd 9,0 meter.

- f<sub>1</sub> Byggnader skall utföras med volym och karaktär som äldre bebyggelse, så att en god helhetsverkan erhålls inom området. Byggnader ska utföras med stående träpanel samt tak med tegelröd kulör. Taklutningen får vara 25-35 grader
- f<sub>2</sub> Byggnader skall utföras med träfasad, så att en god helhetsverkan erhålls inom området

Garagebyggnad ska placeras med sin entré sida minst 6 meter från tomtgräns mot gata

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### ILLUSTRATIONER (exempel på utförande)

- Förslag till tomtindelning
- [ ] Illustrerad byggnad

### ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
  - Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
  - Fastighetsförteckning
  - Samrådsredogörelse
  - Utförande

### BESLUT

Antagen BN 2006-11-20  
Laga kraft 2007-02-23  
Vidimeras *FL*

### DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN

## OBBOLA 22:60 M FL

### INOM OBBOLA

UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ JUNI 2006, rev NOVEMBER 2006

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Detaljplan för del av fastigheten **Obbola 22:60 m fl** inom Obbola, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 274

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.  
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2007-01-31.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2007-02-23**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindförss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

**Detaljplan för fastigheten Obbola 22:60 inom Obbola i Umeå kommun,  
Västerbottens län upprättad i juni 2006 samt reviderad i november  
2006.**

Ovanstående plan har inte överklagats vidare till Regeringen, miljödepartemen-  
tet inom tre veckor efter delgivningsdagen för Länsstyrelsens beslut  
(2007-02-02).

Planen vann kraft den 23 februari 2007.

  
Kristina Burén

Kopia till

Umeå kommun, Samhällbyggnadskontoret, Detaljplanering



Länsstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum  
2007-01-31

Ärendebeteckning  
403-17554-2006

1(3)

Arkivbeteckning

Rek + mb

Rolf och Anna Elebro  
Byvägen 19  
913 42 OBBOLA

Umeå Kommun Samhällsbyggnadskontoret	
2007 -02- 0 6	
Dnr	0351

### Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för fastigheten Obbola 22:60 m fl inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län.

#### Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet av Byggnadsnämnden i Umeå kommuns beslut 2006-11-20, § 274, att anta rubricerad detaljplan, upprättad juni 2006 och reviderad i november 2006.

#### Överklagandet

Rolf och Anna Elebro motsätter sig byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen då de anser att tillräcklig hänsyn till trafiksäkerheten inte tagits och att gång- och cykeltrafiken ej beaktats.

Klagandena anser att förändringen skulle medföra en ökad olycksrisk då de anser att bilister och motorcyklister i dag framför sina fordon i allt för hög fart efter Glasögervägen och i kurvan mot Byvägen för att sedan åka vidare längs Södra Obbolavägen. De tillbud som inträffat har bla skett i korsningen Byvägen – Glasögervägen där Rolf och Anna Elebro bor. Där har bland annat en allvarligare olycka inträffat mellan en bilist och en mopedist, även deras hund har blivit påkörd inne på deras gräsmatta. Efter den händelsen satte de upp ett staket i sin tomtgräns, detta har reparerats två gånger på grund av påkörningar.

De besvärar sig även över att Södra Obbolavägen och Byvägen som periodvis har mycket trafik inte har trottoarer, gång- eller cykelvägar. Barnen från den nya parhusbebyggelsen ska använda Byvägen som gång- och cykelväg till och från skolan utan att kommunen på något sätt avser att utföra några trafiksäkerhetsåtgärder längst vägen.

Klagandena får anses mena att Länsstyrelsen skall upphäva byggnadsnämndens antagandebeslut.

## Berörda bestämmelser och riktlinjer

Enligt 1 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

Av 1 kap 5 § PBL framgår att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas.

Enligt 1 kap 3 § PBL ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen skall ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Planområdet ligger inom reservområde avsett för bostadsbebyggelse i gällande översiktsplan.

Enligt 3 kap 2 § (PBL) anförs bland annat att byggnader skall placeras och utformas så att de inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Utöver detta ska, enligt miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö, byggnader och anläggningar lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

## Länsstyrelsens bedömning

Det är en kommunal angelägenhet att planera användningen av mark- och vattenområden varvid såväl allmänna som enskilda intressen ska beaktas.

Det övergripande syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ny bebyggelse med fem friliggande villor och åtta till tio parhus.

I en starkt expanderande kommun som Umeå är det nödvändigt med en viss förtätning och komplettering av bebyggelsen. Detta är också fastlagt som en målsättning i den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, där hälften av bostadsproduktionen över tiden skall ske genom bland annat förtätning. I översiktsplanen under rubriken *Byggande utanför Umeå stad* står att ett fortsatt bostadsbyggande i bl a Holmsund/Obbola ska främjas. Områdena ligger inom rimligt pendelavstånd från centralorten och har förutsättningar för god kollektivtrafik. De har goda sociala miljöer samt kommer i framtiden att ha god kapacitet när det gäller skola och barnomsorg.

Orter som Obbola får räkna med en mer koncentrerad bebyggelse, förbehållet att hänsyn tas till platsens karaktär och bebyggelsevärden.

Trafiksäkerheten är ett allmänintresse som bör beaktas vid genomförandet av planen varvid hänsyn även ska tas till klagandes enskilda intresse av trafiksäkerhet inom och i anslutning till den egna tomten. Med den omfattning som planen har blir trafikökningen marginell och frågan om trafiksäkerhet utgör enligt Länsstyrelsens mening inget hinder att genomföra planen.

Trafiksäkerhet kan tillgodoses med lokala bestämmelser och är därmed en genomförandefråga som hanteras i annan ordning. Påtalade brister ur trafik-

säkerhetssynpunkt bör därmed enligt Länsstyrelsens mening inte utgöra grund för upphävande av antagandebeslutet.

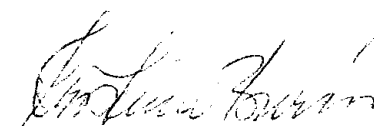
Sammantaget är Länsstyrelsen av den uppfattningen att framförda klagomål i huvudsak berör allmänna intressen över vilka kommunen har att besluta och i den del som frågan kan ses som ett enskilt intresse av att uppnå trafik-säkerhet kring den egna fastigheten kan den lösas i annan ordning.

Kommunens antagandebeslut ska därför stå fast.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga



Håkan Törnström



Kristina Burén

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden, Umeå kommun  
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Olle Forsgren  
Jan-Olov Andersson, Väntvägen 5 A, 913 42 OBBOLA

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
Ingrid Lindfors  
901 84 UMEÅ

**Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Obbola  
22:60 inom Obbola samhälle i Umeå kommun**

---

***Beslut***

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

***Redogörelse för ärendet***

Byggnadsnämnden har den 20 november 2006, § 274, antagit rubricerad detaljplan.

***Överklagning***

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

dag som ovan

  
Kristina Burén

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, lunch 11.45-12.45	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) (ej närvid § 275) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) (ej närvid § 288) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Maria Vängbo (s) Kurt Bergström (s), tjänstgör § 275 Ann-Marie Andersson (s) Lennart Degerliden (fp) Caroline Nilsson (kd) Ingemar Dalgård (m), tjänstgör § 288 Örjan Mikaelsson (v) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Anders Lidman, §§ 271-272	
Utser att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-11-27	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 270-301

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2006-11-20	
Datum för anslags uppsättande	2006-11-28	Datum för anslags nedtagande 2006-12-19
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	<i>Per Olov Ljung</i> 06-11-28



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
 Beslutsdatum  
 2006-11-20 § 274

Dnr PLA 2003-51

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Obbola 22:60 m fl**  
 Fastighetens adress: **Södra Obbolavägen–Byvägen**

Sökande: **Jan-Olov Andersson**  
**Väntvägen 5A**  
**913 42 OBBOLA**

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Olle Forsgren/White arkitekter

Sign:

*Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på fastigheten Obbola 22:60 m fl. Bebyggelsen föreslås omfatta fem friliggande villor samt 10 parhus, där planen ska säkerställa en god anpassning till en äldre bebyggelsen i området. Detaljplanen ger även stöd för befintlig handelsträdgård med tillhörande bostad.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i november 2006.

Samråd har ägt rum under tiden 13- 29 juni 2005.

Utställning har ägt rum under tiden 26 juni- 24 juli 2006.

Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 19 juni 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.

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**



Detaljplan för fastigheten **Obbola 22:60 m fl** inom **Obbola** i **Umeå kommun**,  
**Västerbottens län**

---

*Syftet med planen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på fastigheten **Obbola 22:60 m fl**. Bebyggelsen föreslås omfatta fem friliggande villor samt tio parhus, där planen ska säkerställa en god anpassning till den äldre bebyggelsen i området. Detaljplanen ger även stöd för befintlig handelsträdgård med tillhörande bostad.*

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig i samrådsskedet och har inget ytterligare att tillföra planen än en redaktionell förändring.

**Kommentar:** Noterat fel är rättat.

**Umeå Energi**

Har inget att erinra mot planförslaget.

**UMEVA**

För att klara avloppsförsörjningen måste en pumpstation byggas för de östra delarna av området. Plats för pumpstation måste säkerställas i detaljplanen. Avståndet till närmaste hus bör vara minst 30 meter.

**Kommentar:** Plats för pumpstation har tillkommit öster om Södra Obbolavägen och tagits med i detaljplanen.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Avstyrker planförslaget. Anledningen är eventuella störningar för de nya bostäderna från handelsträdgården. Detaljplanen innehåller ingenting i beskrivning eller bestämmelser om störningar från handelsträdgårdens verksamhet. Buller från kylmaskin nämns enbart i samrådsredogörelsen. Handelsträdgården har samtidigt uppgivet att de avser utöka verksamheten. Störningssituationen kring handelsträdgården är så oklar att detaljplanen inte kan godtas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt, varför detaljplanen avstyrks.

**Kommentar:** Bullret från handelsträdgården har studerats och framför allt bedömts alstras från en kylmaskin. Förhållandena med kylmaskinen har undersökts av Ingemansson (konsultfirma) som föreslår en flyttad placering, i andra hand en inbyggnad av kylmaskinen. En dämpning med upp till 18 dBA erfordras för att erhålla högst 40 dBA vid tomtgränsen. Planhandlingarna förtydligas i frågan om kylmaskinen.

Planhandlingarna förtydligas även kring övriga eventuella störningskällor inom handelsträdgårdens verksamhet. En dialog mellan näringsidkaren och exploatören för bostäderna har föranlett vissa förändringar av planförslaget. Verksamheten bedöms därmed inte vara störande av den art att det påverkar kvaliteten på boendemiljön eller innebär inskränkningar för verksamheten. Ställningstagandet är kommunicerat med miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

#### **Obbola Byvikens handelsträdgård**

Befintlig väg söder om handelsträdgården behöver beaktas. De vill även i samråd med markägaren förändra fastighetsgränsen väster om boningshuset. Parhuset närmast handelsträdgården bör tas bort, då bostaden kan komma i konflikt med verksamheten. Bland annat sker transporter dagligen med lastmaskin inom området. I övrigt bör hänsyn tas till tidigare lämnade yttranden gällande påverkan på boendemiljö och fågelliv.

**Kommentar:** En dialog mellan näringsidkaren och exploatören för bostäderna har föranlett vissa förändringar av planförslaget, med nya gränser för handelsträdgårdens fastighet. Det närmsta bostadshuset tas bort och avskärmande vegetation tillskapas. Kylmaskinen behöver flyttas eller byggas in, vilket förtydligas. Störningar från handelsträdgården har i övrigt inte bedömts strida mot ny bostadsbebyggelse.

#### **Gemensamt yttrande från Sjögren/Lantz - Södra Obbolavägen 68, Åberg - Södra Obbolavägen 66 samt Granberg - S Obbolavägen 64**

De anser att detaljplanen medför ytterligare genomfartstrafik på Södra Obbolavägen, varför den inte bör genomföras förrän den besvärliga trafiksituationen på Södra Obbolavägen har åtgärdats. Sommartid består huvudsakligen trafiken av transporter till sommarstugorna samt till badplatserna. Det är även besökande till ridhus, småbåtshamn samt handelsträdgård. Cyklister och gående finns till badplatser samt motionärer med eller utan hund. Ridande barn och ungdomar förekommer liksom mopedtrafik. Vintertid består trafiken huvudsakligen av året-runt boende i "sommarstugor". Motionärer samt barn på väg till skolan förekommer även.

Trafiken utgör ett stort problem och de bifogar en egen trafikräkning utförd sommandagar 2005/2006, då de anser att kommunen aldrig gjort trafikmätning på Södra Obbolavägen. På eftermiddagar passerar 145-185 bilar per timme, även tunga lastbilar och bussar. Till detta kommer cyklister, MC- och mopedåkare samt fotgängare. Vägen smalnar av söder om Södra Obbolavägen 63 och mäter endast 5,70 meter i bredd och vägkanten slutar direkt mot diket, utan trottoar.

Istället för utbyggnad enligt detaljplanen och den trafikpåverkan som blir följden anser de att kommunen borde se över alternativen. På 80-talet presenterades en "idéskiss" med idén att dra en ny genomfartsled utanför nuvarande bebyggelse, väster om Byvägen. Att bredda vägen är inget alternativ då det skulle öka farten ytterligare.

**Kommentar:** Föreslagen exploatering kommer inte att påtagligt påverka trafikmängden eller trafiksäkerheten. Som nämns i yttrandet innebär en breddning av vägar att hastigheterna ofta ökar. Trafiksäkerhetsåtgärder

kopplade till denna detaljplan kan inte motiveras, däremot arbetar kommunen fortlöpande för att förbättra trafiksäkerheten på kommunens gator och vägar. Med dagens trafikmängd samt olycksstatistik på Södra Obbolavägen finns det dock andra gator och vägar som står högre på prioriteringslistan. En alternativ och trafiksäker väg för oskyddade trafikanter är att använda Byvägen.

#### **Kelly/Selin - Byvägen 17**

Den nya bostadsbebyggelsen medför ökad risk för trafikolyckor. Byvägen är ett populärt promenad- och joggingstråk samt ridstråk. Trafikmätning borde göras på Södra Obbolavägen samt Byvägen under juli/augusti då trafiken är som tätast. Byvägen är för dålig och för smal för att klara mer trafik.

**Kommentar:** Bedömningen är att Byvägen klarar den trafik som exploateringen ger upphov till samt att trafiksäkerhetsproblem inte uppstår på Södra Obbolavägen/Byvägen.

#### **Egelrud - Södra Obbolavägen 38**

Fordonstrafiken har tillsammans med bilarnas hastighet under senare decennier ökat kraftigt på Södra Obbolavägen, där stora delar av vägen saknar trottoar. Ett utökat bostadsbyggande kräver att trafiksituationen ses över och åtgärdas. En god social miljö inkluderar planering för en trygg och säker miljö för boende i hela byn. Konsekvensbeskrivning saknas för planförslaget. Södra Obbolavägen har allt mer fått karaktären av genomfartsled, då bebyggelsen i de södra delarna av Obbola intensivt utvidgats, framför allt inom fritidshusområdena som blivit större samt fått fler åretruntbostäder. En utveckling som säkert kommer att fortsätta. Allt för många kör för fort genom byn.

Historiskt slutade allmän väg där Södra Obbolavägen idag avsmalnar och där trottoaren slutar. Utmed denna väg planeras nu bostäder, riktat mot barnfamiljer. Planeringen bör inkludera en säker väg för barn att ta sig till skola, lekkamrater osv. Utbyggnad av trottoar/cykelväg krävs för hela sträckan utmed Södra Obbolavägen, från skolan till nu aktuellt område, till gagn även för gående och cyklande till badplatsen. Idag använder man bil till badet bara för att trafiksäkerheten inte är god. Om vägbredden minskas genom byn vid utbyggnad av trottoar/cykelväg skulle det även medföra att trafikens hastighet kan minska, till gagn både för säkerheten och för den sociala miljön i Obbola by.

**Kommentar:** Åtgärder kan på sikt komma att utföras på Södra Obbolavägen. Med dagens trafikmängd samt olycksstatistik finns det dock andra gator och vägar som står högre på prioriteringslistan. Åtgärder kan inte kopplas till denna detaljplans genomförande. En alternativ och trafiksäker väg för oskyddade trafikanter är att använda Byvägen.

#### **Elebro - Byvägen 19**

Det är glädjande efter samrådet att hänsyn tas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Kvarstående synpunkter finns dock på att:

- Den östra delen med parhus bör omfattas av samma krav som det västra, dvs stora tomter med friliggande villor i karaktär och volym anpassade till den äldre bebyggelsen.
- Påståendet att planerade bostadsutfarter inte medför olägenheter för trafiksituationen på vägarna underkänns helt. Vilket underlag finns för denna bedömning? Har trafikmätningar gjorts? Hur många bor idag permanent i fritidshusområdena och hur många kommer det att bli i framtiden? Hur ska skolbarn ta sig till skolan? Sådana typer av frågor bör vägas in innan detaljplanen fastställs. Att det inte finns trottoar eller gång/cykelväg från parhusområdet till skola, affärer mm är ett exempel på att trafiklösningarna inte är genomtänkta. Gång- och cykelväg behöver byggas utmed Södra Obbolavägen.
- Den del av Byvägen som är avstängd för genomfartstrafik förutsätts fortsatt förbli så. Korsningen Glasögervägen/Byvägen är farlig och här byggs dessutom nya villor. Ny anslutning från Glasögervägen till Byvägen föreslås söder om fastigheten Obbola 22:161.
- Flera fastigheter har problem med avloppet och de ifrågasätter bedömningen att dimensioneringen av avloppsnätet är tillräckligt.
- Att begära synpunkter under semestertid är felaktigt, då risken finns att relevanta synpunkter inte beaktas eftersom folk är bortresta.

**Kommentar:** Framförda synpunkter har tidigare bemöts. Bedömningen är att trafiksäkerheten är tillfredställande samt ledningskapaciteten tillräcklig för nytillkommande bostäder.

#### **Granberg/Elmberg - Byvägen 10 samt Jonsson - Byvägen 12**

Har flera synpunkter på planförslaget:

- Placeringen av transformatorstation vid Byvägen 10 är oacceptabel, då de ger ifrån sig ett konstant surrande ljud och bör placeras så långt från bostadshus som möjligt.
- Kommunens bedömning av avloppsnätet ifrågasätts starkt, då det är flera fastigheter utmed Byvägen som har problem med avloppet. Detta måste noggrant kontrolleras innan nybyggnation startas.
- All nybyggnation bör ske med friliggande villor för att bevara den lantliga karaktären i detta äldre område som verkligen borde bevaras intakt. Varför inte istället förtäta i Harpsjöområdet. Ett centralt läge nära skola och rekreationsområde.
- Kommunens påstående att nybyggnation inte skulle medföra olägenheter för trafiksituationen i området underkänns helt. Vad grundas påståendet på? Har det gjorts några mätningar? Boende utmed Södra Obbolavägen har redan idag stora problem med tät trafik och höga farter. Den del av Byvägen som är avstängd förutsätts förbli så. Trots avstängningen är det livlig trafik på Byvägen sommartid. Med tanke på den trafik som går till Själafjärden borde vägen dras söder om fastighet Obbola 22:161. Om inget görs med vägarna är det definitivt inte säkert för skolbarn.
- Att byggnationen drar nytta av utbyggd kollektivtrafik och kan bidra till minskat bilberoende fungerar inte då flertalet bussar går via Holmsund, med en restid på drygt en timme mot 15 minuter för bil Obbola-Umeå.

- Slutligen finner de det mycket felaktigt att begära in synpunkter under semestertid då många är bortresta. Det är stor risk att människor missar sin demokratiska rätt att göra sin röst hörd i ett så viktigt ärende.

**Kommentar:** Transformatorer har ett svagt surrande ljud som hörs på korta avstånd (< 5 meter). För att tillmötesgå önskemålet kan transformatorn flyttas till ett nytt läge söder om Byvägen.

### **Tegenfeldt - Byvägen 15**

Anser att byggnadsnämnden inte nog har tagit hänsyn till de synpunkter som framkommit från de åtta fastighetsägarna (yttrande från samrådet). Det rör t ex trafikproblemet, avloppsfrågan, kulturmiljön och naturen. Då det inte är brist på annan mark att exploatera för egnahem, bör ett område som Byvägen få behålla sin charm och sitt historiska utseende. Privatekonomiska intressen får inte gå före miljö- och kulturhistoriska värden.

**Kommentar:** De problem som nämns är bemötta och behandlade under planarbetet utan att de bedömts motsäga en exploatering av området enligt planförslaget. En exploatering som bedömts som lämplig för utbyggnad av Obbolas tätort, i enlighet med kommunens översiktsplan.

## **SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

### ***Justeringar av planhandlingar:***

**Plankartan:** Revideras med beaktande av synpunkter kring handelsträdgården. Dess fastighet utökas i söder och väster, vilket innebär att förslaget innehåller en bostad mindre för grupphusområdet, när ett parhus blir ett enkelhus. Förändringen ger handelsträdgården bättre förutsättningar att bedriva sin verksamhet samtidigt som krav införs på visuellt skärmande plantering mot nya bostäder i söder. Plats tillkommer för ny kundparkering.

Transformatorn flyttas till en ny placering söder om Byvägen. Pumpstationen för tryckledningen får planstöd öster om Södra Obbolavägen.

Gränsen mot Södra Obbolavägen och Byvägen för grupphusområdet justeras något för att ge plats för eventuell framtida gång- och cykelbana.

Gemensam angöringsväg utgår och ersätts istället med rättighet att nå gemensam "skogsmark" via handelsträdgårdens infart.

Kravet på slamfärgade fasader tas bort då även andra typer av färger kan användas. Fortfarande är det dock viktigt att det kulturhistoriska värdet beaktas.

Revideringarna av plankartan har kommunicerats med berörda.

**Planbeskrivningen:** Kompletteras enligt önskemål från länsstyrelsen med tydligare beskrivning av kommunens miljöbedömning, om detaljplanens översiktsplanemässiga effekter samt förslagets bidrag till en hållbar utveckling.

Planbeskrivningen tydliggörs även angående störningar från handelsträdgården, bl a om kravet på flyttning alt inbyggnad av kylmaskinen.

Bedömningen är att planförslaget ger en boendemiljö med god kvalitet som inte riskerar innebära inskränkningar för verksamheten. Ställningstagandet är kommunicerat med miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Genomförandebeskrivningen: Kompletteras enligt de förändringar som gjorts av plankartan samt tydliggörs angående åtgärder för kylmaskinen.

***Sammanfattande kommentar angående trafiksituationen:***

Trafikmätning har under september 2006 genomförts på Södra Obbolavägen strax norr om Byvägen. Denna visar fordonsflöden på cirka 900 fordon under vardagar (per dygn). Vidare ligger medelhastigheten på ca 46 km/h och 6-7 procent av fordonen framförs i hastigheter över 61 km/h. Fordonsflödena är troligen något högre under sommaren.

Olycksstatistik från sjukvården visar att inga olyckor har inträffat efter Södra Obbolavägen och Byvägen vid det aktuella området som kan relateras till motorfordonstrafiken.

***Samhällsbyggnadskontoret anser att:***

Utfarter mot Södra Obbolavägen kan anläggas från detaljplaneområdet då sikten är tillräcklig och fordonsflöden på knappt 1000 fordon/dygn inte bedöms vara något problem.

Utfarter mot Byvägen kan anläggas då sikten är tillräcklig och fordonsflödena bedöms vara betydligt lägre än på Södra Obbolavägen.

Barn boendes i de nya fastigheterna har möjlighet att använda Byvägen som skolväg istället för att gå Södra Obbolavägen.

Trafiksituationen kommer samhällsbyggnadskontoret att följa framöver. Detaljplan Obbola 22:60 m fl föranleder i dagsläget inga övriga åtgärder på Södra Obbolavägen och Byvägen.

***Sammanfattande kommentar till boendes synpunkter:***

Föreslagen bebyggelse anpassas till karaktären utmed Byvägen med friliggande enbostadshus på relativt stora tomter. I den östra delen av planområdet anses dock en parhusbebyggelse möjlig, utan att det påverkar den historiska karaktären. Ett blandat tillskott av bostadstyper är positivt för området och för Obbolas utveckling.

Planområdet har bedömts lämpligt för kompletterande bebyggelse i Obbola, vilket inte innebär att även andra områden i samhället kan exploateras.

Kommunen har studerat trafiksäkerheten utmed Södra Obbolavägen och Byvägen och kan inte se att trafiksäkerhetsproblem föreligger. Synpunkterna på trafiksituationen utmed Byvägen och Södra Obbolavägen är överlämnade till berörda tjänstemän på kommunen. Åtgärder på gator och vägar utförs i den ordning som trafikmängder och olycksstatistik prioriterar.

VA-systemets dimensionering har undersökts och funnits tillräckligt. Anslutning av en ny pumpstation kan dessutom ha positiv effekt, eftersom tillfällig flödesökning fungerar som spolning. UMEVA känner inte till de problem som framförs, men åtgärdar givetvis systemet om det skulle vara så.

**KVARSTÅENDE SYNPUNKTER**

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

Samråd: **Obbola 22:153**; Tegenfeldt, Byvägen 15, 913 42 Obbola. **Obbola 22:154**; Eriksson, Byvägen 6, 913 42 Obbola. **Obbola 22:155** (tidigare ägare); ~~Forsberg~~, Byvägen 17, 913 42 Obbola. **Obbola 22:156**; Jonsson, Byvägen 8, 913 42 Obbola. **Obbola 22:158**; Granström, Södra Obbolavägen 70, 913 42 Obbola. **Obbola 22:159**; Granberg, Byvägen 10, 913 42 Obbola. **Obbola 22:160**; Elebro, Byvägen 19, 913 42 Obbola. **Obbola 22:161**; Jonsson, Byvägen 12, 913 42 Obbola.

Utställning: **Obbola 22:153** ✓; Tegenfeldt, Byvägen 15, 913 42 Obbola. **Obbola 22:155** (ny ägare); Kelly/Sélin, Byvägen 17, 913 42 Obbola. **Obbola 22:159**; Granberg, Byvägen 10, 913 42 Obbola. **Obbola 22:160**; Elebro, Byvägen 19, 913 42 Obbola. **Obbola 22:161**; Jonsson, Byvägen 12, 913 42 Obbola.

*Övriga kvarstående synpunkter är inkomna från personer som inte har besvärsmätt.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006

Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

UT p... l  
06-11-16 / S.L.



## UNDERRÄTTELSE

2006-11-15

Dnr PLA 03-51

Detaljplan för fastigheten **Obbola 22:60 m fl** inom Obbola, Umeå kommun

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Utställning har ägt rum under tiden 2006-06-26 -- 2006-07-24.

Alla synpunkter på förslaget har inte kunnat tillgodoses, vilket framgår av Samhällsbyggnadskontorets utlåtande om planförslaget. Detta finns tillgängligt i Stadshuset, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, Skolgatan 31 A, Umeå, öppet vardagar under ordinarie kontorstid.

Byggnadsnämnden beräknas anta förslaget **2006-11-20**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Detaljplanering

Ingrid Lindfors  
tel 090-16 14 15

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

Detaljplan för fastigheten **Obbola 22:60 m fl** inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## Planhandlingar

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt samrådsredogörelse och utlåtande.

## Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på fastigheten Obbola 22:60 m fl. Bebyggelsen föreslås omfatta fem friliggande villor samt åtta-tio parhus, där planen ska säkerställa en god anpassning till den äldre bebyggelsen i området. Detaljplanen ger även stöd för befintlig handelsträdgård med tillhörande bostad.

## Plandata

Planområdet är beläget i södra delen av Obbola. Marken inom planområdet är i enskild ägo.

### *Tidigare ställningstaganden*

#### *Gällande detaljplan*

Planområdet är inte tidigare detaljplanerat.

#### *Översiktsplan*

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan. Översiktsplanen för Umeå kommun ÖPL98 anger att 50 % av den prognostiserade befolkningsökningen ska tillgodoses genom nya bostäder inom tidigare planerade områden, där bl a infrastrukturen redan är utbyggd. Översiktsplanen anger samtidigt att grönområden samt kulturhistoriskt intressanta områden skall värnas. Planförslaget medför att skogsmark ersätts med bostäder. Planområdet är markerat som reservområde för bostadsbyggande och utnyttjar befintlig infrastruktur samt övriga kommunala investeringar.

Översiktsplanen föreskriver även att bebyggelseutvecklingen ska ske på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt. Att komplettera en tätort med fler bostäder medför bättre underlag för kollektivtrafik och service samt ett bättre utnyttjande av infrastruktur och kommunala investeringar. Detta ger goda förutsättningar för ett resurssnålt samhälle ur både ekonomisk och ekologisk synvinkel samt en god social service. Översiktsplanen anger att utbyggnad av kommunens tätorter som Obbola ska främjas

*Riksintressen*

Planförslaget berör inga riksintressen.

*Miljöbedömning*

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning ska därför göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Då planer enbart avser användning av små områden på lokal nivå ska denna s k behovsbedömning göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Denna detaljplan omfattar inte område för Natura 2000 eller annan skyddad natur. Planförslaget medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen kommer inte att orsaka risker för människors hälsa eller för miljön. Kollektiva resmöjligheter samt utbyggd service på orten gör att planen inte bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer överskrids. Den skogsmark som ianspråkats har inte bedömts inneha naturvärden eller rekreativvärden. Hänsyn har tagits till Byvägens kulturhistoriska bebyggelsemiljö.

Enligt ovan bedömer kommunen att nämnda kriterier inte uppfylls och att ett genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej görs.

## Förutsättningar och förändringar

*Mark och vegetation*

Planområdet består idag av relativt flack skogsbevuxen mark. Ett större parti av skogen undantas från bebyggelse i mitten av planområdet. Skogen på denna yta skall sparas och fungera som en gemensam yta för boende i parhusen. Stora tomter för friliggande bostadshus medger att träd delvis kan bevaras inom tomtmark.



Byvägen med planområdet till vänster



Byvägens utfart mot Södra Obbolavägen

*Markbeskaffenhet och fornlämningar*

Marken inom planområdet har goda grundläggningsförhållanden. Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet. Marken är lågradonmark. Kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

### Bebyggelse

Planområdet är beläget i södra delen av Obbola, relativt nära vattnet. Marken bedöms vara lämplig för bostadsbebyggelse då den har ett attraktivt läge samt anslutning till befintlig bebyggelse med utbyggd infrastruktur, kollektivtrafik och kommunal service.

Planområdet är i huvudsak inte tidigare bebyggt. I den norra delen finns en handelsträdgård med tillhörande bostadshus. Fastigheten tas med i detaljplanen för att säkerställa att verksamheten får stöd i detaljplan. Fastighetsgränsen justeras samtidigt i söder och väster för att anpassas till verksamhetens behov.

Planområdet är beläget i direkt anslutning till äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Denna är redovisad i Västerbottens Museums inventering "Holmön och Obbola inventering och bevarandeförslag 1988". Utmed Byvägen finns en bystruktur av radkaraktär med ursprung från laga skiftet 1885-86. Gårdarna är placerade på den östra sidan av vägen, medan den västra sidan utgjort jordbruksmark. Mangårdsbyggnaderna på stora tomter utgörs i de flesta fall av traditionella västerbottensgårdar, oftast faluröda och placerade med långsidorna mot vägen. I planområdets närhet finns idag även byggnader på Byvägens västra sida på något mindre tomter.

Den östra delen av planområdet är avskild från den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Denna del av planområdet kan exploateras tätare och har ett attraktivt läge nära vattnet och marinan i Byviken.



Planillustration

Nya bostadshus får uppföras med högst två våningar, med komplementbyggnader i en våning. Tillåten bruttoarea anpassas efter tomternas storlek, som är anpassade för att överensstämja med den äldre bebyggelsekaraktären. Vid den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen tillåts endast friliggande enbostadshus. Byggnaderna ska i karaktär och volym anpassas till den äldre bebyggelsen, som kännetecknas av lokal traditionell byggnadsstil. Krav ställs på utformning av fasader och tak. Inom den östra delen av planområdet föreslås parhus, där kraven är mindre på anpassning till den äldre bebyggelsen. För den enhetliga karaktären i området ställs dock krav på träfasader.

Inom tomten för handelsträdgård får utöver byggnader för handelsträdgården även bostadshus med komplementbyggnader finnas.

Garagebyggnader ska generellt placeras med sin entrésida minst sex meter från tomtgräns mot gata för att medge en billängd framför byggnaden. Med garagebyggnad avses även carport.



Den äldre bebyggelsen är fritt placerad på stora tomter med högväxt vegetation

#### **Service**

I Obbola finns handel samt viss kommersiell och kommunal service. Ortens centrum ligger ca 2 km från planområdet. Grundskola F-9 är under utbyggnad vid Obbolaskolan, ca 1,5 km från planområdet. Där finns även bibliotek, utomhusbad samt idrottshall. Förskola finns ca 2 km från planområdet. Gymnasieskola finns i Umeå. Kommundelskontor och vårdcentral finns i Holmsund, ca 6 km från planområdet. Där finns även större idrottsanläggningar samt ytterligare handel och kommersiell service.

#### **Friytor**

Inom planområdet kommer gemensam skogsmark att finnas för de mindre tomterna med parhus. Mark som kan användas för lek och rekreation. Större tomter medger friytor inom egen fastighet. Öster om planområdet finns

Byviken med allmän badplats, småbåtshamn samt naturmark.  
Friluftsområde med motionsspår finns ca 2 km norr om planområdet.

#### **Gator och trafik**

Området nås via Södra Obbolavägen och Byvägen. Utfarter kan utan olägenhet ske direkt mot dessa vägar. Byvägen kan användas av oskyddade trafikanter för att nå skola, service, m m. Gäst- och boendeparkering ska anordnas på respektive fastighet, då vägarna inte är anpassade för gatuparkering. Minst två bilplatser per bostad ska finnas på tomtmark.

Handelsträdgården tillförs mark i söder som kan användas för kundparkering till affären. Visuellt avskärmande plantering ska uppföras mot nya bostäder.

#### **Kollektivtrafik**

Busshållplats finns i anslutning till handelsträdgården.

#### **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.

Befintliga luftledningar ersätts av jordkabel vid områdets exploatering. En transformatorstation behövs för områdets elförsörjning och placeras söder om Byvägen. Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Bebyggelsen längs Byvägen ansluts direkt till befintliga ledningar, medan bebyggelsen i östra delen ansluts till ledning vid Byvägen via ny tryckledning. Tillhörande pumpstation placeras söder om Byvägen. Detaljplanen säkrar mark för allmänna ledningar inom kvartersmark.

#### **Störningar**

Det korta avståndet mellan handelsträdgårdens verksamhet och nya bostäder skulle kunna tänkas vara störande för boende varför förekomsten av störningar studerats och kommenteras.

Vid kontakt med näringsidkaren konstateras att handelsträdgården inte bedriver verksamhet utomhus av störande karaktär, bortsett från visa fordonsrörelser. Störningar har framför allt bedömts alstras från en kylmaskin, placerad på växthusets södra sida. Förhållandena med kylmaskinen har undersökts av Ingemansson (konsultfirma) som föreslår en flyttad placering, i andra hand en inbyggnad av kylmaskinen. En dämpning med upp till 18 dBA erfordras för att erhålla högst 40 dBA vid tomtgränsen

(riktvärde för externt industribuller). Söder om handelsträdgården ska en visuellt avskärmande plantering uppföras för att tillskapa ett upplevelsemässigt avstånd mellan bostäderna och verksamheten. Vegetationen minskar även eventuella ljusstörningar från fordon och växthuset.

Med de åtgärder som planen föreskriver bedöms inte risk finnas för störningar som skulle kunna påverka boendemiljön negativt eller verksamhetens fortlevnad.

#### **Konsekvenser**

Detaljplanen innebär att nya byggnader uppförs i ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ny bebyggelse behöver därför anpassas i karaktär och volym till äldre bebyggelse, liksom storleken på tomter. Ny bebyggelse i områdets östra del berör inte den äldre bebyggelsen, varför en tätare exploatering med friare utformning där är möjlig. Skogsmark sparas i områdets mitt samt kan sparas på stora tomter. Obbola kompletteras med ett attraktivt boende som stärker orten och ger nya invånare.

Genom komplettering av Obbola kan befintlig infrastruktur och kommunala investeringar i gator, VA-system, skolor och daghem nyttjas på ett effektivt sätt. Kompletteringsbebyggelse kan också dra nyttja den kollektivtrafik som redan är utbyggd och kan därmed bidra till ett minskat bilberoende.

## **Administrativa frågor**

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

## **Upprättad**

#### **Medverkande tjänstemän**

Planhandlingen är framtagen av White arkitekter AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2006  
Detaljplanering rev november 2006



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-51

Detaljplan för fastigheten **Obbola 22:60 m fl** inom **Obbola** 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.

Planförslaget varken omfattar eller angränsar till allmän platsmark.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse med fem friliggande villor samt åtta-tio parhus/kedjehus (grupphus) inom fastigheten **Obbola 22:60 m fl**. Genom planen kan även en god anpassning av utformning och placering av tillkommande bebyggelse till den kulturhistoriskt värdefulla miljön säkerställas. Detaljplanen bekräftar även befintliga förhållanden för handelsträdgård med tillhörande bostad inom **Obbola 22:158**.

**Obbola 23:63** ägs av Umeå kommun. Övriga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Planen möjliggör avstyckning av fem fastigheter för friliggande enbostadshus samt åtta-tio fastigheter för grupphus. Fastighetsbildningen för grupphusfastigheterna får ske genom avstyckning från och fastighetsreglering mellan **Obbola 22:60** och **23:60**.

Planen skapar även förutsättningar för att genom fastighetsreglering utöka **Obbola 22:158** mot väster och mot söder.

Skogspartiet i planområdets mitt skall bevaras som gemensam grönyta och utgöra ett komplement till grupphusfastigheterna för lek och rekreation. Området kan lämpligen avstyckas som en samfällighet för de grupphusfastigheterna. Gemensamhetsanläggning kan lämpligen bildas för att samordna förvaltningen av området.

Ett servitut skall bildas för väg över **Obbola 22:158** från Södra **Obbolavägen** till förmån för grupphusfastigheterna (anläggningsamfälligheten) för att möjliggöra åtkomst av skogsområdet.

Söder om Byvägen reserveras ett s k E-område för tillkommande transformatorstation. Området bör antingen avstyckas eller säkerställas genom servitut.

Ett u-område reserveras i planen för befintliga huvudledningar för vatten och avlopp öster om Byvägen. Ledningarna skall säkerställas genom ledningsrätt.

Öster om S:a Obbolavägen reserveras ett område för en tillkommande pumpstation för avlopp. Området bör antingen avstyckas eller säkerställas genom servitut.

## TEKNISKA FRÅGOR

### *Grundförhållanden m m*

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning får klarläggas i byggsamrådet.

### *Uppvärmning m m*

Uppvärmning av tillkommande bostäder skall ske med vattenburet system.

Genom planområdet sträcker sig kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp till vilket tillkommande bebyggelse skall anslutas. Den östra delen av planområdet skall anslutas till befintligt ledningsnät via gemensam tryckledning.

Ett E-område reserveras för tillkommande transformatorstation öster om det tillkommande bostadsområdet.

Befintliga luftledningar inom planområdet skall ersättas av jordkabel.

### *Trafik och parkering*

Samtliga fastigheter inom planområdet angörs från öster direkt via Södra Obbolavägen och vidare direkt via Byvägen från söder och väster.

Parkering med minst två platser skall anordnas inom respektive tomtplats.

### *Vegetation*

Skogsområdet i planområdets mitt bevaras som gemensam grönyta för parhusområdet.

Avskärmande vegetation skall finnas längs handelsträdgårdens gräns mot söder.

*Buller*

Handelsträdgårdens kylanläggning kan orsaka störande buller. Bullerstörningar som överskrider 40dBA vid fastighetsgräns nattetid skall åtgärdas och bekostas av ägaren till Obbola 22:158.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

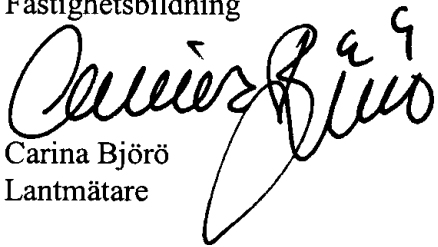
Planavtal har tecknats med Jan-Olof Andersson.

Kostnaden för att ersätta befintlig luftkabel mot jordkabel skall fördelas mellan exploitören och Umeå Energi AB enligt separat avtal.

Fördelning av kostnader för tillkommande pumpstation och tryckledning regleras mellan exploitören och UMEVA enligt separat avtal.

I övrigt svarar fastighetsägaren för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2006  
Fastighetsbildning rev november 2006

  
Carina Björö  
Lantmätare

---

Handläggare:  
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-05-25

---

Registrering av åtgärder:  
Obbola 22:60 m fl

---

Information:

Berörda fastigheter:  
OBBOLA 22:60  
S:48-49  
OBBOLA 22:157-158  
OBBOLA 23:60  
OBBOLA 23:63

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-11-20	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-02-23	LK	Laga kraft
2007-05-18	PB	Inlagd i ACM