

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- — — Användningsgräns
- — — Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- V Småbåtshamn för intilliggande fritidshus

#### UTNYTTJANDEGRAD

- Minsta tomtstorlek är 1500
- På tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 m<sup>2</sup>. Gäststuga får inte överskrida 25 m<sup>2</sup>. Endast friliggande hus. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

#### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

#### MARKENS ANORDNANDE

- n Marken skall hållas skogsbevuxen. Området får ej siktröjas

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar, vind får inte inredas
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 5,0 meter och för komplementbyggnad är 4,5 meter.
- Byggnader skall placeras fristående och minst 4 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad kan dock med grannes medgivande placeras närmare gränsen.
- Fasadmateriell skall utgöras av trä.

#### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

#### ANTAGANDEHANDLING

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

#### BESLUT

Antagen BN 2007-08-22  
Laga kraft 2007-09-19  
Vidimeras *[Signature]*

Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 7:9 m fl  
inom SÄVAR, i UMEÅ KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret i Umeå juni 2007  
Reviderad i augusti 2007

*[Signature]*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*[Signature]*  
Maria Hessel  
Planarkitekt

BH

X 78800 +

X 78600 +

000005 X

Y 00200

Skala 1:2000

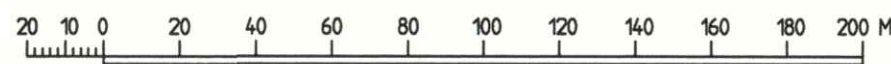
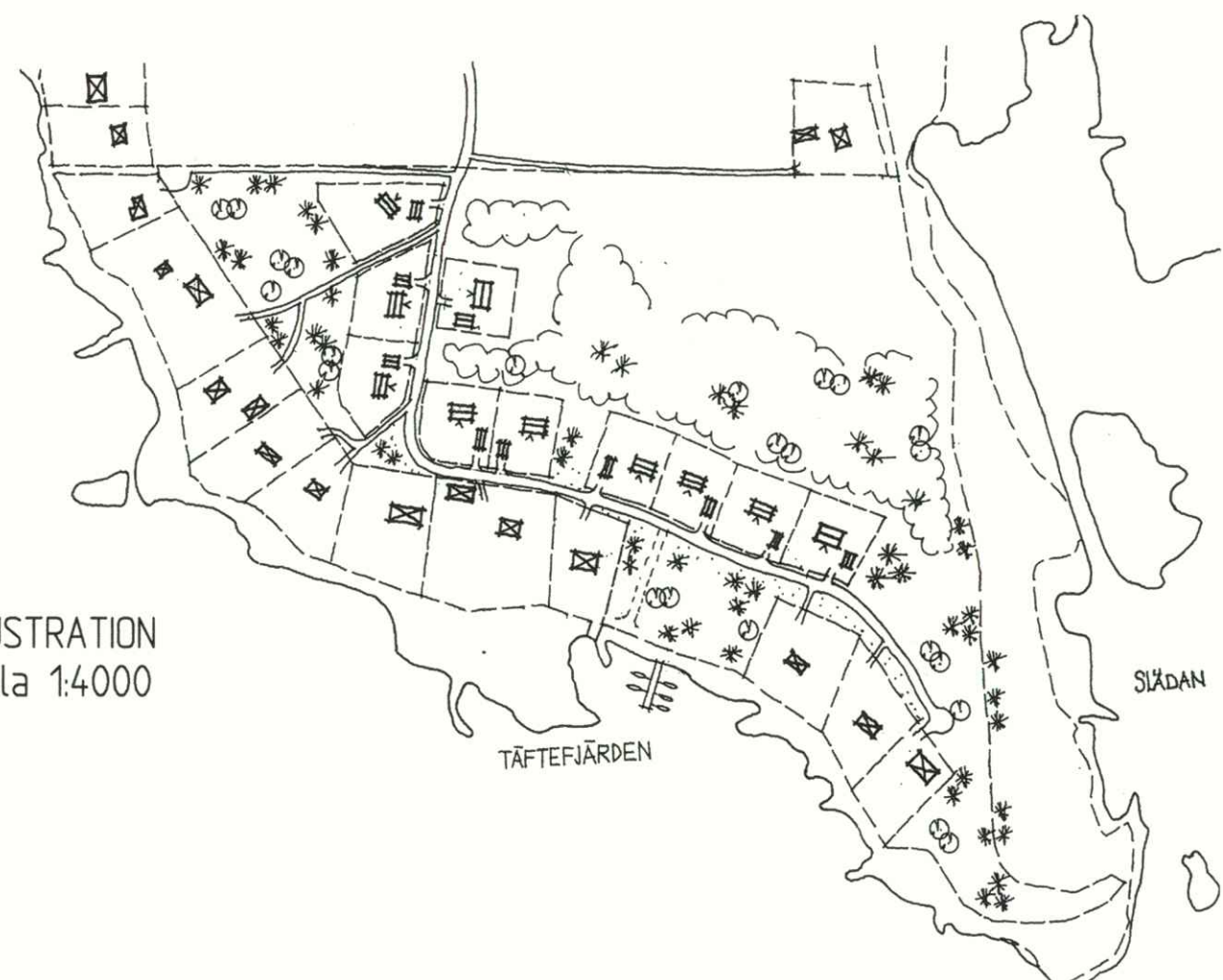


ILLUSTRATION  
Skala 1:4000



#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2006-10-09 MOK 06-257  
Reviderad

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: SÅ

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

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Höjdninformation: Nivåkurvor med 5 meters ekvidistans MOK  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital karta  
Flygfotografering år: 1993-1997 från 9200 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



Länsstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum  
2007-09-11

Ärendebeteckning  
511-12307-2007

1(2)

Arkivbeteckning

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 kvartermark med beteckningarna B och V, ej längre skall omfattas av strandskydd. Beslutet träder i kraft den dag planen vinner laga kraft.

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

#### Motivering

Byggnadsnämnden har den 22 augusti 2007 antagit detaljplan för del av fastigheten Täfteå 7:9 m fl inom Sävar, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad juni 2007, reviderad augusti 2007.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap. 13 och 14 §§ miljöbalken. Områdes omfattas sedan tidigare av områdesbestämmelser.

Den nu antagna detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartermark med beteckningen B och V. Länsstyrelsen får förordna om upphävande av strandskyddet om det finns särskilda skäl.

Planen redovisar 10 nytillkommande tomter för fritidshus och småbåtshamn i ett område med befintliga fritidshus. Bebyggelsen är uppdelad i mindre grupper med släpp för att inte försvåra för det rörliga friluftslivet. Ett antal av tomterna berörs av strandskydd.

Detaljplanen inskränker inte nämnvärt på det rörliga friluftslivet och livsvillkoren för växt- och djurlivet förändras inte. Särskilda skäl finns då området till stora delar är avskuret från stranden genom befintlig bebyggelse och en lokalgata och då det finns befintliga släpp så säkerställs allmänhetens möjligheter att utnyttja strandområdet.

Länsstyrelsen  
Västerbotten

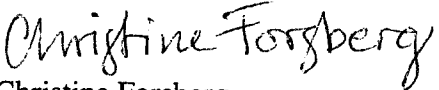
Beslut  
Datum  
2007-09-11

Ärendebeteckning  
511-12307-2007

2

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger för berörda områden inom kvartersmark med beteckningen B och V

  
Stefan Löfgren

  
Christine Forsberg

Bilaga

Besvärshänvisning till Miljödomstolen

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopia + delgivningskvitto  
Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun, 901 84 UMEÅ  
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering  
Planarkivet



LAGAKRAFTBEVIS

2007-09-21

DNR PLA 06-32

Detaljplan för del av fastigheten Täfteå 7:9 m fl inom Sävar, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-08-22, § 183

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-09-19**.

Samhällsbyggnadskontoret  
detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

07092111262798

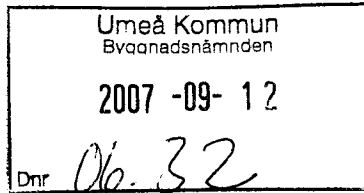
2007-09-21 11:29

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

2480K-P071236



Länsstyrelsen  
Västerbotten



### Beslut

Datum  
2007-09-11

Ärendebeteckning  
402-11835-2007  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Ingrid Lindforss  
901 84 Umeå

### Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Täfteå 7:9 m fl inom Sävar, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad juni 2007, reviderad augusti 2007

#### Beslut

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


#### Redogörelse för ärendet


Byggnadsnämnden har den 22 augusti 2007, § 183, antagit rubricerad detaljplan.

#### Överklagning

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

dag som ovan

  
Stefan Löfgren

  
Christine Forsberg

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, Lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande, ej närv vid § 183  
Patrick Nygren (s)  
Ann-Marie Andersson (s)  
Ingemar Jangvad (s)  
Maria Vängbo (s)  
Ulrik Berg (m)  
Cecilia Bergström (c)  
Peder Westerberg (fp), till kl 12.00  
Rabih Ballout (kd)  
Örjan Mikaelsson (v)  
Maria Lindberg (v)

Ersättare Kurt Bergström (s)  
Emma Nilsson (s)  
Lennart Sandström (fp), tjänstgör från kl 13.00, § 189  
Mattias Sehlstedt (v)  
Jeniffer Forssell (mp), från kl 11.30

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 178  
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 178  
Johan Gammelgård, kvalitetschef, § 178  
Anders Lidman, ingenjör, §§ 179-182

Utses att justera

Ulrik Berg

Justeringens plats  
och tid

Samhällsbyggnadskontoret 2007-08-27

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 176-201

Ordförande

Åsa Ögren

Justerare

Ulrik Berg

Ingemar Jangvad § 183

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2007-08-22

Datum för anslags  
uppsättande

2007-08-29

Datum för anslags  
nedtagande 2007-09-19

Förvaringsplats för  
protokollet

Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

UE  
Till kl 09-08-22  
[Signature]



## BYGGNADSNÄMNDEN

## PROTOKOLL

Beslutsdatum

2007-08-22 § 183

Dnr PLA 2006-32

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av **Täfteå 7:9 m fl**  
 Fastighetens adress: Skäret, Täftehalvön

Sökande: Birger Nilsson  
 Skäret 240, 907 88 Täfteå

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Maria Hessel

Sign:

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare tio fritidshus-  
tomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta bygg-  
nadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.*

Detaljplan har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i septem-  
ber 2006. Förslaget till detaljplanen har handlagts med *normalt planförfarande*.  
Samråd har ägt rum under tiden 18 april- 10 maj 2007.

Utställning har ägt rum under tiden 12 juni- 3 juli 2007. Underrättelse om utställ-  
ning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens  
Folkblad och Västerbottens Kuriren den 5 juni 2007.

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlå-  
tande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår det att  
planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har reviderats i avsnitten  
”Byggteknik och teknisk försörjning” respektive ”Tekniska frågor” angående  
VA-utredning för området. Genomförandebeskrivningen har även kompletterats i  
avsnittet ”Trafik och parkering” angående väg- och trafikfrågor.

**Sammanfattning**

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

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

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

Åsa Ögren (s) var ej närvarande vid ärendets behandling.  
Ingemar Jangvad (s) utses som justerare av denna paragraf.



## UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **TÄFTEÅ 7:9 m fl** inom Sävar,  
Umeå kommun, Västerbottens län

---

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare tio fritidshus-  
tomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta  
byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.*

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

**Länsstyrelsen** som lämnat synpunkter i samrådsyttrande, har konstaterat att kommunen har beaktat de synpunkter som framfördes. Länsstyrelsen bedömer att särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger och är beredd på kommunens begäran att i samband med antagande av planen upphäva strand-skyddet i berörda delar.

**Miljö- och hälsoskydds-nämnden** framför att de synpunkter som framfördes under samrådet har beaktats inför utställningen. Vidare bedömer de att vatten- och avloppslösningen för området är godtagbar ur miljösynpunkt. Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen revideras.

**Rovågerns Vägsamfällighet** skriver i sitt yttrande att de vidhåller de synpunkter som de framförde i samrådsskedet. De anser att väg- och trafikmiljö ej tål ett utökat byggande. Det är en hög persontrafik och tunga byggransporter som kraftigt sliter på vägen. Istället för en utökning och förtätning av byggandet och därmed en ökad trafikvolym, borde istället restriktioner införas inom dessa områden. De är mycket oroad över utvecklingen och yrkar att kommunen tillskjuter ökade medel för underhåll av Rovågervägen. Vidare menar de att det i kommentarerna till deras yttrande i samrådet framgår att kommunen har beredskap för en breddning av Rovågervägen från Täfteå by till avtagsvägen till Skäret samt att kommunen även bedömer att en cykelväg bör anordnas efter samma sträcka. Förbättringar av trafikmiljön hälsar de med tillfredsställelse, men vägsamfälligheten inte är beredd att anslå medel för dessa investeringar.

**Kommentarer:** Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen är av en begränsad omfattning och endast en utfart finns till Rovågervägen vilket ur trafiksäkerhetssynpunkt är en bra lösning.

*Tankarna att en gång- och cykelväg mellan Täfteå samhälle och badplatsen bör anordnas anges redan i gällande "Områdesbestämmelserna för Täftehalvön" och "Områdesplanen för Täfteå". Kommunen har dock ingen beredskap för en gång- och cykelväg eller en breddning av Rovågervägen från Täfteå by till avtagsvägen till Skäret. En framtida upprustning och förbättring med t ex gång- och cykelväg till följd av ökad exploatering eller allmän utveckling av vägstandarden, faller på vägsamfälligheten inom Täftehalvön. Frågan om kommunens möjligheter att tillskjuta medel till underhåll är inte en planfråga utan får be-*

*handlas i särskild ordning. (Vägen är enskild och frågan om eventuella kommunala medel kan ställas till Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Gator och Trafik. Även möjligheter för särskild upprustnings bidrag kan sökas hos Vägverket.) Kommentarena lämnas utan åtgärd.*

*De tillkommande fastigheterna ska utöver att ingå i den privata vägsamfällighetsförening som finns inom Skäret även ingå i Rovågerns vägsamfällighet. Vidare ska om skada vållas på befintlig väg under byggtiden åtgärdas på exploatörens bekostnad. En syn av vägen innan byggena påbörjas rekommenderas. Genomförandebeskrivningen kompletteras.*

#### **SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter har berört strandskyddsdispens, vatten- och avloppsfrågan samt väg- och trafikfrågor.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har reviderats i avsnitten "Byggteknik och teknisk försörjning" respektive "Tekniska frågor" angående VA-utredning för området. Genomförandebeskrivningen har även kompletterats i avsnittet "Trafik och parkering" angående väg- och trafikfrågor.

#### **KVARSTÅENDE SYNPUNKTER**

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses under **samrådet** och **utställningstiden** har framförts av följande sakägare (dvs de som har rätt att besvara sig):

Rovågerns Vägsamfällighet, Ordförande Lennart Marklund, Spegelgrundet 48, 907 88 Täfteå.

Inre Täftefjärdens Ekonomiska Vattenförening, Per Hammarström, Skidspåret 21B, 903 39 Umeå.

Thomas Persson, Gabrieljansvägen 6, 903 54 Umeå.

Inga synpunkter har inkommit från personer som inte har besvärsmätt.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i augusti 2007

Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Maria Hessel  
Planarkitekt



## *Antagandehandling*

### PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 06-32

Detaljplan för del av fastigheten **TÄFTEÅ 7:9 m fl** inom Sävar,  
Umeå kommun Västerbottens län

---

#### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivning.

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare tio fritidshus-tomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

#### PLANDATA

Planområdet omfattar del av fastigheten Täfteå 7:9 och Täfteå S:3 och är beläget inom ett befintligt fritidshusområde på den västra sidan av Täftehalvön inom området Skäret. Från Täfteå by nås området via Rovågersvägen. Planområdet avgränsas mot norr av fastigheterna Täfteå 39:1, 39:2 och 7:32, mot väster av befintliga fritidshusfastigheter och mot söder av Täfteå S:3 och kusten intill Tätefjärden. Mot öster avgränsas planområdet av fastigheten Täfteå S:3 som utgör ett större våtmarksområde klass 2, (högt naturvärde) i Västerbottens läns våtmarksinventering med avrinning i Torsängsviken. Fastigheten Täfteå 7:9 är i privat ägo och Täfteå S:3 ägs av Täfteå bysamfällighetsförening.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller områdesbestämmelser för Täftehalvön 2480-P96/1 laga kraft 1996-01-08 och områdesbestämmelser för Täftehalvön med förslag till ändring 2480K-P01/164 laga kraft 2001-07-17. I gällande planer är planområdet utlagt som natur.

#### Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således ej någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

#### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär en förändring av markanvändningen inom del av fastigheterna Täfteå 7:9 och Täfteå S:3. Planförslaget medför att nya tomtplatser tillskapas inom befintligt fritidshusområde inom Skäret. Den befintliga bebyggelsen är belägen i en rad längs kusten på den västra sidan om den enskilda vägen och har i stort tagit de mest attraktiva delarna inom fastigheten i anspråk.

De tillkommande tomtplatserna är belägna dels öster om vägen och dels mellan vägen och de befintliga fritidshusfastigheterna. För fastigheten Täfteå 7:36 justeras den östra tomtgränsen för att uppnå en en bättre tomtplatsutformning. Den resterande delen av fastigheten Täfteå 7:9 är utlagt som naturområde med befintliga släpp mellan fritidshusfastigheterna. För ett av naturområdena anläggs en gemensamhetsanläggning för att säkerställa tillgängligheten till strandområdena och eventuella båtbyggor för de tillkommande fastigheterna. Inom gemensamhetsområdet kan även eventuell lek- och bollplan anläggas.

För en del av planområdet gäller strandskydd enligt 7 kap. 14 § Miljöbalken.

### **Fritidshus**

Inom planområdet föreslås tio tomtplatser på omkring 1 500 m<sup>2</sup>. Den sammanlagda bruttoarean för bostad och komplementbyggnader får tillsammans vara 150 m<sup>2</sup> i enlighet med ÖPL 98. Byggnaderna bör anpassas till den befintliga bebyggelsen och landskapets karaktär. För att bibehålla fritidshusbebyggelsens karaktär och undgå dominerande och höga byggnader är ett av syften med planen att ange högsta byggnadshöjder. Hänsyn ska tas till befintliga markförhållanden genom att i möjligaste mån undvika större schaktningar och utfyllnader.

### **Natur**

Planområdet som sluttar förhållandevis jämnt från norr ner mot kusten och mot skärets sydspets. Området med de fem nordligaste tomtplatserna består i huvudsak av gles tallskog med inslag av björk med blåbärs- och lingonris som undervegetation. Vid de mellersta fyra tomtplatserna som ligger något lägre finns inslag av björk och gran. Undervegetation består av blåbärsris och gräs. Skogsmarken utgörs i huvudsak av sandig, grusig moränbildning med inslag av mindre välutvecklade drumlinområden. Inom de två södra tomtplatserna finns en del block i ytan

Inom planområdet finns höga naturvärden inom udden på skäret och längs den östra fastighetsgränsen mot våtmarksområdet. Området är uppgrundningsområde med naturlig orörd vegetationsutveckling och utmärker sig genom en fin ostörd strand från öppna marina strandängar via en marin strandsumpskog som domineras av slyartad alskog till en lövdominerande barrskog. Området är i stort sett opåverkat och är därför reglerat i planbestämmelserna med ett "n" som anger att skogsvegetationen skall bevaras och att siktröjning inte får ske. På så sätt kan hänsyn tas till den biologiska mångfalden. Inom planområdet i övrigt saknas specifika värdefulla naturvärden.

### **Bad- och båtplats**

Inom gällande områdesbestämmelser för Täftehalvön är ett öppet vattenområde i Täftefjärden markerat för att enstaka mindre båtbyggor får anläggas. För att möjliggöra småbåtshamn för intilliggande fritidshus har ett område med bestämmelsen "V" lagts in i plankartan. För att nå detta område finns en vinterväg från lokalgatan genom naturområdet som kan iordningställas för att underlätta tillgången till stranden, eventuella båtlänningar eller båtbyggor.

Anläggning av småbåtshamn exempelvis genom utbyggnad av pিরer eller muddring betecknas som vattenverksamhet och är tillståndspliktig enligt 11 kap Miljöbalken.

Inom planområdet finns inga utpekade badplatser, men tillgång till strandområdena finns via flera nedsläpp mellan befintliga fastigheter.

### **Trafik**

Rovågersvägen är omkring 13 km och anslutningen till Skäret och planområdet är ca 2 km söderut från Skomakarvägen i Täfteå by. Inom denna vägsträcka är bebyggelsen tät och högt trafikerad och det har funnits önskemål om en gång- och cykelväg från Täfteå by till utmed sträckan till vägen som leder ut till planområdet. Mycket troligen kommer ett krav på en breddning av vägen eller gång- och cykelväg att ställas när exploateringen inom Täftehalvön ökar. Vidare kan det vara lämpligt att sänka hastigheten till 30 km/tim på denna sträcka om Vägforeningen anser det.

Alla tomtplatserna nås från den enskilda vägen som ansluter till Rovågersvägen. Flera av de befintliga fritidshusfastigheterna har infartsvägar över naturområdena.

### **Geotekniska förhållanden**

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

### **Strandskydd**

Tillgängligheten till strandnära område för allmänhetens friluftsliv förändras inte nämnvärt. De tillkommande tomtplatserna med bebyggelse och en marginell justering av tomtgränsen för Täfteå 7:36 är belägna så att ett område längst strandkanten fortfarande ger allmänheten möjlighet att ströva fritt. Passage till vattnet säkerställs genom de befintliga släpp mellan den befintliga bebyggelsen och de obebbyggda strandområdena utmed kusten. Inga specifika värdefulla naturvärden berörs av de tillkommande tomtplatserna och förutsättningarna för djur- och växtlivet förändras marginellt gentemot tidigare förhållanden. Särskilda skäl för strandskyddsdispens anses därför föreligga enligt Miljöbalken 7 kap 17–18 §§. Strandskyddet föreslås upphävas inom berörda områden.

### **Byggteknik och teknisk försörjning**

Vattenförsörjningen av de nya fritidshustomterna avses lösas genom anslutning till befintlig vattenförening med ledningssystem för åretruntvatten. Vid anslutning till vattenföreningen ska det kontrolleras att kapacitet i den privata vattenledningen visar att dimensionering klarar den ökade belastningen. Nya anslutningar till vattenföreningen ska meddelas UMEVA när de tillkommer.

Avloppsvattnet avleds inom respektive tomt till separat trekammarbrunn med efterföljande infiltration. Möjligheterna till att placera och i övrigt utforma avloppsarrangemang så att en eventuell framtida gemensamhetslösning underlättas bör dock beaktas. Detta mot bakgrund av förväntade ökade krav på avloppsrening i kombination med ytterligare bebyggelsetryck i det aktuella området. En VA-utredning för området har utförts av WSP, 2007-03-15, och godkänts av Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun efter komplettering.

För tömning av slam samt hämtning av hushållsavfall gäller godkända krav på vägstandard. Anvisningar för byggande av väg för sopbil finns i NOA 03. Elledningar finns framdragna till fritidshusområdet.

#### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

#### **REVIDERING**

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har reviderats i avsnitten "Byggteknik och teknisk försörjning" respektive "Tekniska frågor" angående VA-utredning för området. Genomförandebeskrivningen har även kompletterats i avsnittet "Trafik och parkering" angående väg- och trafikfrågor.

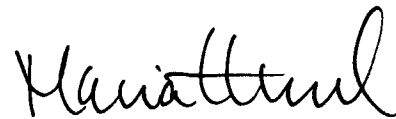
Mindre redaktionella justeringar har utförts i planbeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2007  
Detaljplanering

Rev augusti 2007



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Maria Hessel  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-32

Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 7:9 mfl inom Sävar 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 tillskapa utrymme för ytterligare tio fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

Detaljplanen skapar förutsättningar för att avstycka tio nya fastigheter för fritidshusbebyggelse. Planen möjliggör även fastighetsreglering av en kilformad markremsa från Täfteå 7:9 till Täfteå 7:36 med syfte att erhålla en lämpligare tomtutformning.

För den planerade småbåtshamnen samt för naturområdet mellan lokalgatan och småbåtshamnen bör gemensamhetsanläggning bildas.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m*

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

En VA-utredning för området har utförts av WSP, 2007-03-15, och godkänts av Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun efter komplettering.

Elledningar finns framdragna inom planområdet.

---

*Vatten och avlopp*

Tillkommande fastigheter inom planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten som ägs av privat vattenförening. För anslutning skall de nya fastigheternas ägare ansöka om medlemskap i vattenföreningen. Tillkommande anslutningar skall meddelas till UMEVA.

Avlopp anordnas med enskild anläggning inom respektive tomtplats.

*Trafik och parkering*

De nya tomterna förläggs intill befintlig utfartsväg för vilken en privat vägförening är bildad fram till Rovågersvägen. Tillkommande fastighetsägare får ansöka om medlemskap i föreningen samt i Rovågers vägsamfällighet.

Vägen skall uppfylla gällande krav på vägstandard för slam- och sophämtningsfordon i enlighet med anvisningar i NOA 03.

Exploatören ansvarar för att skador som uppkommer på Rovågersvägen samt på utfartsvägar fram till Rovågersvägen på grund av tunga transporter under byggtiden återställs i ursprungligt skick.

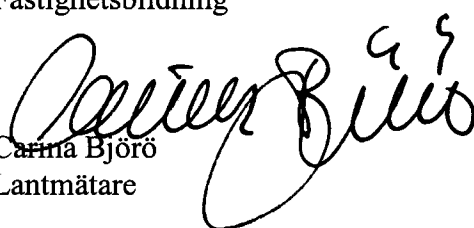
*Vegetation*

Höga naturvärden finns inom den östra delen av planen. Området är ett orört uppgrundningsområde med bland annat öppna marina strandängar och en slyartad alskog. Området som åsätts planbestämmelsen "n" skall bevaras orört och får därför inte siktröjas.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2007  
Fastighetsbildning rev augusti 2007

  
Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 06- 32

Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 7:9 m fl inom Umeå kommun, Västerbottens län

---

Förslaget till detaljplan, som handläggs med *normalt förfarande*, har varit föremål för samråd under tiden 18 april – 10 maj 2007. Sakägare, kommunala och statliga instanser, bolag, sakägare, m fl har givits möjlighet att yttra sig. Dessa har per brev fått del av samrådshandlingarna. Under samrådet har följande skriftliga synpunkter inkommit.

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen skriver att generellt råder strandskydd inom området och de är inte beredd att upphäva strandskyddet för de två tomterna längst mot söder. Länsstyrelsen föreslår att de två tomtplatserna utgår alternativt lokaliseras utanför strandskyddat område. För de resterande tomtplatserna är länsstyrelsen beredd att på kommunens begäran i samband med antagande av planen upphäva strandskyddet i de delar av kvartersmarken som berörs.

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

***Kommentarer:** Tomtplatsen längst mot söder utgår och läget på den tomtplats som delvis är belägen inom strandskydd flyttas mot öster utanför strandskyddat område. Tomtplatsen som har utgått på grund av strandskyddsområdet har ersatts av en tomtplats öster om vägen i den norra delen av planområdet. Planhandlingarna revideras.*

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** framför att planområdet gränsar mot en fin uppgrundad havsvik med intilliggande våtmarker och havssträndängar. Våtmarken har högt naturvärde och dessa områden ska så långt som möjligt undantas från ingrepp som påverkar våtmarkens naturliga utveckling. Området på östra sidan av udden utmärker sig genom en fin och ostörd zonerings från öppen orörd strandäng till en landhöjningsskog (albård). Tomtplatsen längst mot söder kommer nära landhöjningsskogen och ligger till större delen inom strandskyddsområdet. De har svårt att se vilka skäl som finns för att upphäva strandskyddet och den sista tomtplatsen bör därför utgå. De föreslår även som alternativ att planen utvidgas så att den även omfattar strandområdet mot Slädan som säkerställs skyddsbestämmelser. Utöver att det finns stor risk för sikt-röjning mot Slädan har även udden och strandängen en stor potential som strövområde för naturintresserade.

Vidare skriver de att det är positivt att det planeras för en gemensam brygga/båthamn för att minska muddringar och anläggande av egna pirar. Dock anser de att även vattenområdet som är avsett för en gemensam anläggning omfattas av planen.

**Kommentarer:** Tomtplatsen längst mot söder utgår. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att syftet med planen inte är att säkerställa delar av våtmarksområdet i planområde. För att säkerställa uppgrunningsskogen inom planområdet har naturområdet med bestämmelsen "n" utvidgats till även att omfatta en remsa längs närmast våtmarksområdet. Planbeskrivning och plankartan revideras.

**Rovågerns Vägsamfällighet** skriver att de anser att Rovågervägen är mycket smal och har redan idag ett allt för hårt trafiktryck. En ökad fritidsbebyggelse är därför tveksam. De refererar även till gällande områdesbestämmelserna över Täftehalvön antagen av byggnadsnämnden 1995, där vägfrågan diskuterades.

Vidare anser de att Samhällsbyggnadskontoret i beslut bör väga in vägsamfällighetens intresse att hålla vägen i ett bra skick och att trafikmiljön borde förbättras och ej försämrats genom ökad trafik.

**Kommentarer:**

Vid tiden för antagande av gällande områdesbestämmelser i 1995 för fritidshusområdena inom Täftehalvön, uppskattades Rovågervägen ha en förhållandevis hög standard och vägen som är smal har sedan dess förbättrats med bl. a. mötesplatser. Rovågervägen är omkring 13 km och anslutningen till Skäret och planområdet är ca 2 km söderut från Skomakarvägen i Täfteå by. Inom denna vägsträcka är bebyggelsen tät och högt trafikerad och det har funnits önskemål om en gång- och cykelväg från Täfteå by utmed sträckan till vägen som leder ut till planområdet. Mycket troligen kommer ett krav på en breddning av vägen eller gång- och cykelväg att ställas när exploateringen inom Täftehalvön ökar. Vidare kan det vara lämpligt att sänka hastigheten till 30 km/tim på denna sträcka om Väg föreningen anser det. Planbeskrivningen kompletteras.

**Inre Täftefjärdens Ekonomiska Vattenförening (ITEV)** skriver att de inte har några invändningar mot planförslaget under förutsättning att de inledande undersökningarna av kapaciteten i vattenledningsnätet visar att dimensioneringen tillåter anslutning av ytterligare fastigheter. De har flera krav vid utökningen av antalet anslutningar till stamledningen bl. a. anslutningspunkt, vattenmätare, avstängningskranar, rörinstallationer mm. Dessa åtgärder skriver de ska utföras och bekostas av tomtsäljaren.

**Kommentarer:** Planbeskrivningen kompletteras angående vattenanslutningen. Synpunkterna angående utförandet i detalj av vattenanslutningen och vilka som ska stå för kostnaderna är inte en planfråga och lämnas utan åtgärd.

**Thomas Persson**, fastighetsägare till Täfteå 7:36, skriver att han är intresserad att förvärva en remsa mark öster från Täfteå 7:9 för att rätta upp sin fastighet och förstora sin fastighet mot naturområdet. Han har bifogat en skiss med ett förslag på en parallellförskjutning av tomtgränsen med 20 meter som ger en ökning av tomtplatsen med omkring 1200 m<sup>2</sup>.

**Kommentarer:** Täfteå 7:36 har en area på 2000 m<sup>2</sup> och en långsmal utformning som smalnar in mot strandområdet. Byggnadsnämnden beslutade 2006-09-20 att luckan mellan tomtplatserna inte skulle exploateras, utan hållas öppen för allmänhetens möjligheter att utnyttja strandområdet. En parallell förskjutning av tomtgränsen med 20 meter in i naturområdet bedöms inte lämpligt och strider mot byggnadsnämndens beslut. Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock att en viss upprättning av tomtgränsen mot öster kan förbättra tomtplatsens utformnings utan att det nämnvärt påverkar det allmännas rörliga friluftsliv inom strandskyddsområdet. Sökanden till planen har meddelat att han är beredd att sälja ett mindre markområde på omkring 160 m<sup>2</sup> och kontaktar fastighetsägaren till Täfteå 6:36. Planhandlingarna kompletteras.

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

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter har berört strandskydd, naturvärden, vägar och planens omfattning. Planhandlingarna kompletteras angående nya lägen för två tomtplatser och de ändringar som en ökning av fastigheten Täfteå 7:36 medför.

Planbeskrivningen och plankartan revideras angående utvidgning av naturområdet med planbestämmelsen "n". Planbeskrivningen kompletteras angående anslutning till vattenföreningen och trafiken på Rovågersvägen och genomförandebeskrivningen kompletteras angående utvidgning av fastigheten Täfteå 7:36. Mindre redaktionella justeringar i planbeskrivningen har utförts.

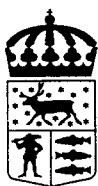
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2007  
Detaljplanering



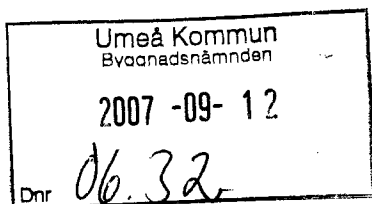
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Maria Hessel  
Planarkitekt



Länstyrelsen  
Västerbotten



## Beslut

Datum  
2007-09-11

Ärendebeteckning  
511-12307-2007

Arkivbeteckning

1(2)

Delgivningskvitto

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

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

### Beslut

Länstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvartersmark med beteckningarna B och V, ej längre skall omfattas av strandskydd. Beslutet träder i kraft den dag planen vinner laga kraft.

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

### Motivering

Byggnadsnämnden har den 22 augusti 2007 antagit detaljplan för del av fastigheten Täfteå 7:9 m fl inom Sävar, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad juni 2007, reviderad augusti 2007.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap. 13 och 14 §§ miljöbalken. Området omfattas sedan tidigare av områdesbestämmelser.


Den nu antagna detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartersmark med beteckningen B och V. Länstyrelsen får förordna om upphävande av strandskyddet om det finns särskilda skäl.

Planen redovisar 10 nyttillkommande tomter för fritidshus och småbåtshamn i ett område med befintliga fritidshus. Bebyggelsen är uppdelad i mindre grupper med släpp för att inte försvåra för det rörliga friluftslivet. Ett antal av tomterna berörs av strandskydd.

Detaljplanen inskränker inte nämnvärt på det rörliga friluftslivet och livsvillkoren för växt- och djurlivet förändras inte. Särskilda skäl finns då området till stora delar är avskuret från stranden genom befintlig bebyggelse och en lokalgata och då det finns befintliga släpp så säkerställs allmänhetens möjligheter att utnyttja strandområdet.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger för berörda områden inom kvartersmark med beteckningen B och V

  
Stefan Löfgren

  
Christine Forsberg

Bilaga

Besvärshänvisning till Miljödomstolen

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopia + delgivningskvitto  
Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun, 901 84 UMEÅ  
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering  
Planarkivet

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 07/236  
Dnr: 07/336

---

Handläggare:  
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-11-12

---

Registrering av åtgärder:  
TÄFTEÅ 7:9

---

Information:

Berörda fastigheter:  
UMEÅ TÄFTEÅ 7:9

---

HÄNDELSE I ÄRENDET

2007-11-22	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Godkännande inväntas
2007-09-19	LK	Laga kraft
2007-11-08	PB	Inlagd i ACM