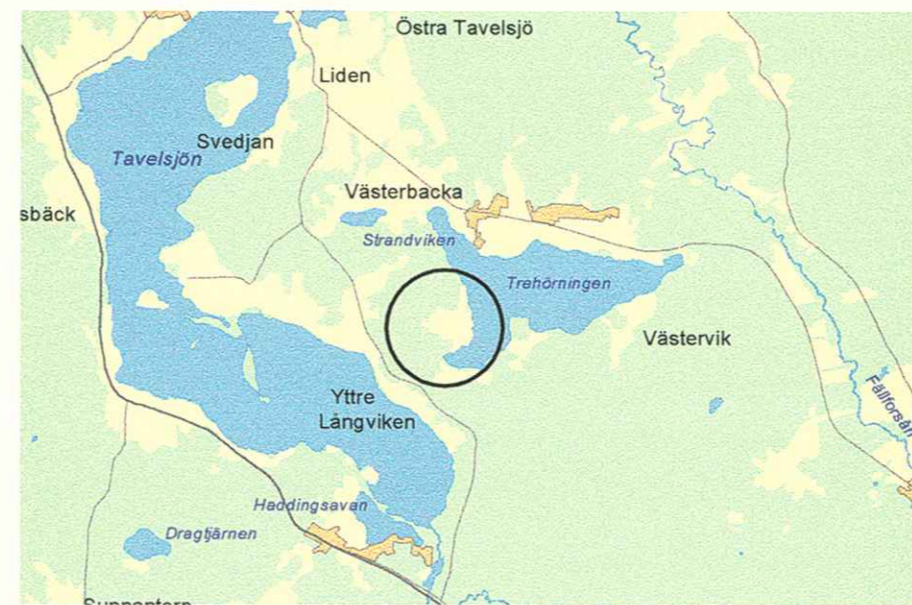


**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2005-05-30  
Reviderad  
*Olle Forsgren*

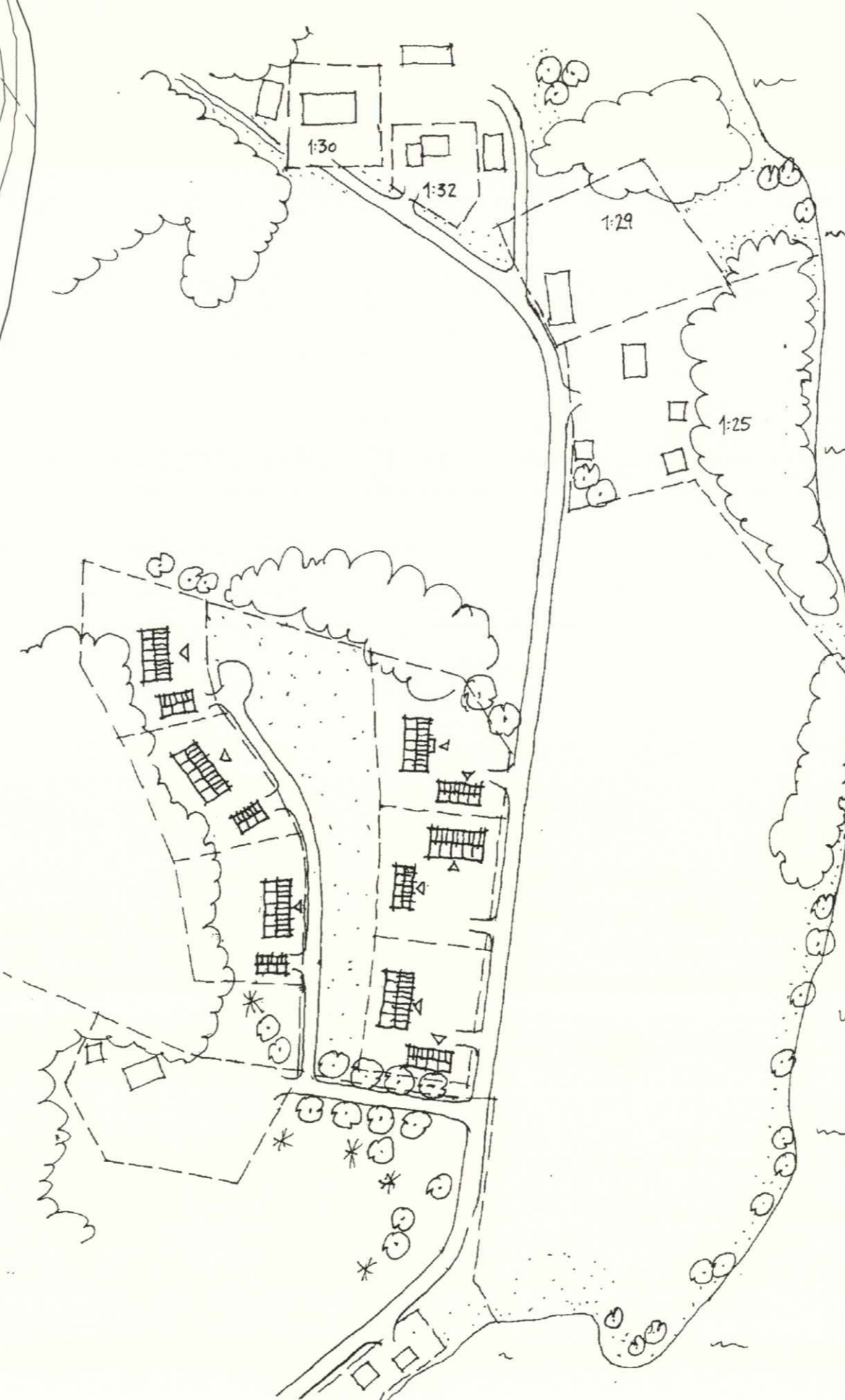
Mätning: KH  
Kartkonstruktion: RA  
  
Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 1 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 1 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Höjdinformation: Höjdkurvor  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 1991 från 4600 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

Skala 1:2000



ORIENTERINGSKARTA

ILLUSTRATION Skala 1:2000



**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

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

**B** Bostäder, enbostadshus. Mindre verksamhet samhörigt med boende får förekomma

**UTNYTTJANDEGRAD**

- Största bruttoarea 275 m<sup>2</sup> per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 300 m<sup>2</sup>. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m<sup>2</sup>.
- Komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup> BTA får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende angöring
- g<sub>1</sub>** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende naturmark

**MARKENS ANORDNANDE**

**n** Naturmark som bör hållas öppen

**PLACERING UTFORMNING UTFÖRANDE**

- II** Högsta antal våningar
- Byggnad skall utföras med sadeltak
- Största taklutning är högst 38 grader
- Byggnad skall placeras minst 4 meter från tomträns
- Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning
- Slänter och uppfyllnad under byggnad får vara upp till ett halvt våningsplan. Vid större slänthöjder ska, inom ramen för angivet våningsantal, suterränghus alt. ett halplans förskjutet bostadshus väljas.
- Fasader ska utgöras av trä och målas i färgur kulör. Om horisontellt listverk finns ska det målas i kulör lika fasad.
- Tomtindelning enligt illustration ska i möjligaste mån följas

**ILLUSTRATIONER**

----- Illustrationslinje

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Långviken 9:4  
Planavgift skall erläggas i samband med bygglov

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2007-10-24  
Laga kraft 2007-11-21  
Vidimeras *FS*

Detaljplan för del av fastigheten  
**VÄSTERNÄS 1:26** m flinom  
TAVELSJÖ i UMEÅ KOMMUN  
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i maj 2007  
Reviderad i oktober 2007

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Maria Hessel*  
Maria Hessel  
Arkitekt

2480K-P07/315



## LAGAKRAFTBEVIS

2007-11-21

DNR PLA 05-27

Detaljplan för del av fastigheten **Västernäs 1:26 m fl** inom Taveljö, Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-10-24, § 233

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-11-21**.

Samhällsbyggnadskontoret  
detaljplanering

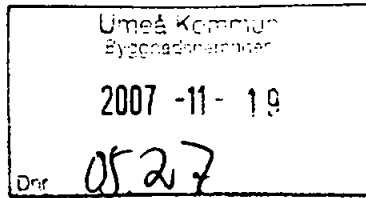
Ingrid Lindforss

*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning



Länstyrelsen  
Västerbotten



5  
**Beslut**

Datum  
2007-11-16

Ärendebeteckning  
511-15999-2007  
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 beteckningen B i detaljplan för del av fastigheten Västernäs 1:26 m fl inom Taveljö i Umeå kommun i Västerbottens län, inte 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 24 oktober 2007 § 233 antagit ovan nämnda detaljplan.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Området är inte planlagt sedan tidigare.

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

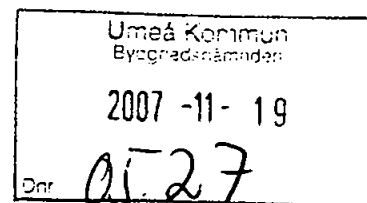
En mindre del av planområdet ligger inom 100 meter från Trehörningens strandlinje. Planförslaget bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet. Den tillkommande bebyggelsen placeras ovanför befintliga vägar och förändras inte nämnvärt tillgängligheten till strandnära områden då strandområdena kan nås via befintliga vägar och passager, inte heller bedöms planområdets läge att utgöra hinder för allmänhetens rörlighet i området. Området har idag inga specifika värdefulla naturvärden och förutsättningarna för djur- och växtlivet förändras marginellt gentemot tidigare förhållanden.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger inom kvartersmark med beteckningen B.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Christine Forsberg

  
Stefan Löfgren



Bilaga

Hur man överklagar till Regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopior + delgivningskvitto  
Lantmäterimyndigheten i Umeå kn  
Umeå kommun, Detaljplanering  
Planarkivet

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.15, lunch 12.10-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande  
 Anders Sellström (kd), vice ordförande  
 Kurt Bergström (s)  
 Karin Svedlert (s)  
 Ingemar Jangvad (s)  
 Maria Vångbo (s), ej närvarande §§ 234 och 263  
 Ulrik Berg (m)  
 Cecilia Bergström (c)  
 Peder Westerberg (fp), till kl 12.10 t o m § 246  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Maria Lindberg (v)

Ersättare Emma Nilsson (s), tjänstgör §§ 234 och 263  
 Lennart Sandström (fp), tjänstgör fr o m 13.00 § 247  
 Nicklas Sandström (m), till kl 12.10  
 Lennart Persson (c)  
 Jennifer Forssell (mp)  
 Rabih Ballout (kd)  
 Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt  
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
 Börje Nordström, lantmäterichef  
 Peder Seidegård, planarkitekt  
 Patrik Forsberg, planarkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2007-10-29

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 227-266

Ordförande Asa Ögren

Justerare Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2007-10-24

Datum för anslags uppsättande 2007-10-31

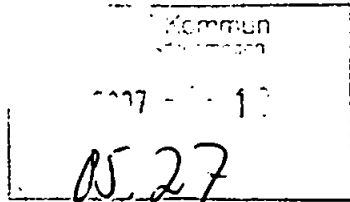
Datum för anslags nedtagande 2007-11-21

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström



Länsstyrelsen  
Västerbotten



//

## Beslut

Datum  
2007-11-16

Ärendebeteckning  
402-15265-2007  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
Ingrid Lindforss  
901 84 UMEÅ

### Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Västernäs 1:26 m fl inom Taveljö i Umeå kommun, Västerbottens län.

#### Beslut

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

#### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 24 oktober 2007, § 233, antagit rubricerad detaljplan.

#### Överklagning

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

dag som ovan

Christine Forsberg

Stefan Löfgren



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2007-10-24 § 233

Dnr PLA 2005-27

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]*

Fastighetsbeteckning: **VÄSTERNÄS 1:26 m fl**  
Fastighetens adress: **Västernäs**

Sökande: **Gunnar Westberg**  
**Västernäs 144**  
**922 66 Tavelnsjö**

Ärendet avser: **Detaljplan, artagande**

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: **Maria Hessel**

Sign: *[Handwritten signature]*

*Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett bostadsområde med sex enfamiljshus. Ett annat syfte är att införliva befintlig fastighet, Långviken 9:4 i detaljplanen. Bebyggelsen ska anpassas till det öppna landskapet, topografin och landskapsbilden med bebyggelse dels efter "byvägen" och dels med gårdar på höjder i landskapet. Färgsättning och materialval samordnas för att bostadsområdet ska upplevas enhetligt och smälta väl in i landskapsbilden.*

Detaljplan har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i augusti. Förslaget till detaljplanen har handlagts med *normalt planförfarande*. Utställning har ägt rum under tiden 18 maj- 8 juni, 2007. Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 11 maj 2007.

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 26 juni-11 augusti, 2006. Under samrådet inkom flera synpunkter angående, landskapsbilden, exploateringen och ianspråktagande av jordbruksmark. Samhällsbyggnadskontoret har en likartad bedömning som länsstyrelsen m fl, men byggnadsnämnden beslöt 2007-02-21, i motsats till tjänsteskrivelsen att ställa ut planen med sex tomtplatser.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

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

**att revidera detaljplanen**  
**att anta den reviderade detaljplanen**

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



## UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **Västernäs 1:26 m fl** inom Tavelsjö, Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett bostadsområde med sex enfamiljshus. Ett annat syfte är att införliva befintlig fastighet, Långviken 9:4 i detaljplanen. Bebyggelsen ska anpassas till det öppna landskapet, topografin och landskapsbilden med bebyggelse dels efter "byvägen" och dels med gårdar på höjder i landskapet. Färgsättning och materialval samordnas för att bostadsområdet ska upplevas enhetligt och smälta väl in i landskapsbilden.

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

**Länsstyrelsen** som lämnat synpunkter i samrådsyttrande som kvarstår i stora delar. Länsstyrelsen finner att samhällsbyggnadskontorets förslag på tre tomter mer tilltalande ur landskapsbildssynpunkt än planförslaget. Vidare delar Länsstyrelsen synen på att utspridda småhusexploateringar med lokaliseringar långt från kollektivtrafik bidrar till bilberoende och inte anses långsiktigt hållbart.

Länsstyrelsen finner det angeläget att kommunen innan antagande klargör hur man avser klara vatten- och avloppsfrågan. Vidare bör även de geotekniska förhållandena inom planområdet klarläggas innan planen antas.

Länsstyrelsen är beredd att efter framställan från kommunen upphäva strandskyddet för kvartersmark vid antagandet.

**Kommentar:** Byggnadsnämnden beslöt 2007-02-21, i motsats till tjänsteskrivelsen att ställa ut planen med sex tomtplatser.

En reviderat VA-utredning har godkänts av Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och Hälsoskydd. Tillstånd och anmälan till Miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs innan arbetena med avloppsanläggningen påbörjas.

Beträffande geotekniska förhållande har en översiktlig geoteknisk undersökning utförts och godkänts av Samhällsbyggnadskontoret. Ytterligare geotekniska undersökningar och grundläggningssätt klargörs i byggsamrådet.

**Västerbottens museum** konstaterar att deras tidigare inlämnade synpunkter angående detaljplanen har lämnats utan avseende vilket de beklagar. Från museets sida vidhåller de deras tidigare ståndpunkt att det föreslagna bostadsområdet inte är lämplig ur landskapsbildssynpunkt.

**Kommentarer:** Se kommentarena till länsstyrelsen.

**SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter har berört landskapsbilden, VA-frågor och geoteknik

Planhandlingarna har reviderats och kompletterats angående avloppsfrågorna. Planbestämmelserna har kompletterats med en bestämmelse om sadeltak samt i avsnittet om administrativa bestämmelser angående planavgift i samband med bygglov för fastigheten Långviken 9:4.

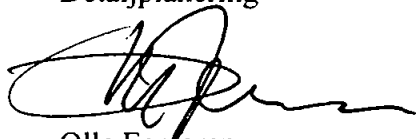
**KVARSTÅENDE SYNPUNKTER**

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

Inga synpunkter har inkommit från personer som inte har besvärsrätt.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2007  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Maria Hessel  
Arkitekt

**PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 05-27

Detaljplan för del av fastigheten **Västernäs 1:26** m fl, inom TavelSJö, Umeå kommun, Västerbottens län

---

**HANDLINGAR**

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

**PLANENS SYFTE**

Detaljplanens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för ett bostadsområde med sex enfamiljshus. Ett annat syfte är att införliva befintlig fastighet, Långviken 9:4 i detaljplanen. Bebyggelsen ska anpassas till det öppna landskapet, topografin och landskapsbilden med bebyggelse dels efter "byvägen" och dels med gårdar på höjder i landskapet.

Färgsättning och materialval samordnas för att bostadsområdet ska upplevas enhetligt och smälta väl in i landskapsbilden.

**PLANDATA**



Planområdet som omfattar drygt 2,1 ha är beläget i Västernäs väster om sjön Trehörningen och omkring 2 mil från Umeå centrum. Området och nås via en enskild väg som ansluter till länsvägen 633. Planområdet är i privat ägo.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

För planområdet gäller Översiktsplanen Umeå kommun, ÖPL 98, utanför F1-området. Området är beläget inom ett område med pågående markanvändning, men utanför skyddsområde för Vindelälvsåsen vattentäkt.

Naturinventering av odlingsmarken visar att den har klassats som IV med visst bevarandevärde men ej med tillräcklig höga naturvärden.

I samrådsförslaget har synpunkter framförts gällande bland annat byggande på odlingsmark, landskapsbilden och bebyggelsesstrukturen. Samhällsbyggnadskontoret delade i huvudsak dessa synpunkter och föreslog därför i tjänsteskrivelsen inför utställning, att reducera antalet tomtplatser från sex till tre tomtplatser samt att naturområdet utgår. Detta förslag visade att gestaltningsmässig hänsyn till landskapsbilden och bebyggelseskaraktären på ett bättre sätt har eftertraktas och även, med hänvisning till 3 kap 4 § Miljöbalken, minskat in-trånget på odlingsmarken. Byggnadsnämnden beslutade 2007-02-21 efter sam-rådsförfarandet i strid med tjänsteskrivelses förslag till tre tomtplatser att ställa ut förslaget om sex tomtplatser.

### **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**

### **Översiktsplanen mm**

Planområdet är beläget i huvudsak på jordbruksmark. I översiktsplanen anges att all odlingsmark är en väsentlig naturresurs som behövs för att bygga ett ut-hålligt samhälle och att odlingsmark inte bör tas i anspråk för bebyggelse.

Enligt miljöbalken 3 kap 4 § är jordbruksmark av nationell betydelse. Brukvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om behovet kan tillgodo-se väsentliga samhällsintressen och det inte kan tillgodoses på ett för allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt Byggnadsnämndens riktlinjer för "byggande i byarna" skall nya byggnader inte placeras på odlingsmark utan helst i gränslandet mellan åker och skog.

### **Kommunalekonomisk bedömning.**

Planområdets läge i Västernäs och därmed sitt relativt långa avstånd till kom-munal service innebär att bl.a aktuell skola är skyldig att med egna ekonomiska medel ordna skolskjuts om efterfrågan finns. Avståndet till närmaste busshåll-plats är några km vilket innebär att boende inom området är beroende av bil. Avståndet är ca 1 km till landsvägen mot Tavel sjö. Området angörs via en en-skild väg som är grusad och på sina ställen smal. Att cykla på vägen kan därför anses vara olämpligt ur trafiksäkerhetsaspekt.

### **Befintliga förhållanden**

Landskapsbilden karaktäriseras i huvudsak av det öppna kuperade odlingsland-skapet med befintlig bebyggelse på höjder. Vägen som ligger mellan sjön och

planområdet leder upp till de tre bostadshus som utgör den permanenta bebyggelsen i Västernäs. Söder om planområdet finns även fritidshusbebyggelse, de flesta i rad intill Trehörningens strandområde.

Planområdet ligger vackert beläget med utsikt över Trehörningen. Området begränsas av två mindre vägar och en skogsbecklädd höjd mot väster. Mot söder gränsar planområdet till ett skogsområde och fastigheten Långviken 9:4 och i övrigt mot odlingslandskapet. Planområdet utgörs i huvudsak av åkermark.

### **Planutformning**

Planförslaget innebär att en grupp på sex tomtplatser för helårsbebyggelse tillskapas inom del av Västernäs 1:26 och ger den befintliga fastigheten Långviken 9:4 samma planmässiga förhållningar. Ett gemensamhetsområde bildas för naturområdet mellan hus raderna samt för infartsvägen inom del av fastigheten Västernäs 1:26 och en del av Västernäs 9:1.

Planförslaget tar i huvudsak fasta på ingrediensen i landskapsbilden med högt belägna hus med stöd av vegetation och i skogsbryn. I den högre belägna tomtraden placeras huvudbyggnaderna med stöd av den befintliga vegetationen och markförhållanden. Den lägre raden av hus är placerad på åkermark längs den enskilda vägen.

För att bebyggelsen ska anpassas till det kuperade landskapet införs en bestämmelse som innebär att uppfyllnader av tomtplats inte får bli för stora utan att hus anpassade till topografin ska väljas i stället.

Varje tomtplats gränsar till naturmark och mellan de två föreslagna husraderna finns ett gemensamt område med naturmark. För att landskapet fortsatt ska upplevas som öppet bör inte skog planteras inom detta område.

Längs anslutningsvägen mellan fastigheten Västernäs 9:4 och lokalvägen är det önskvärd att en rad med träd planteras.

### **Naturmiljö**

Planområdet är obebyggd och består i den östra delen i huvudsak av åkermark och moränmark längst i väster där marken stiger. Vid övergången mellan åkermark och skogsmark blir stigningen kraftig upp till platån i väster där marken planer ut. Den småskaliga och relativt begränsade odlingsmarken skapar tillsammans med sjön en värdefull landskapsbild. I övrigt finns inga speciella naturvärden.

Området ingår i ett jordbruksblock, är brukbar odlingsmark, och planområdets intrång i åkermarken kan därför medföra konflikter med jordbruksintresset.

### **Strandskydd**

En mindre del av planområdet ligger inom 100 meter från Trehörningens strandlinjen och strandskydd gäller enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet. Den tillkommande bebyggelse placeras ovanför befintliga vägar och förändrar inte nämnvärt tillgängligheten till strandnära områden då strandområdena kan nås via befintliga vägar och passager, inte heller bedöms planområdets läge att utgöra hinder för allmänhetens rörlighet i området. Området har idag inga specifika värdefulla naturvärden 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 planområdet.

#### **Skola och barnomsorg**

Närmaste skola finns i Tavelstö tätort, ca 7 km från planområdet. Kommunen är skyldig att ordna skolskjuts till planområdet om efterfrågan finns.

#### **Trafik**

Angöring till de nya fastigheter i planförslaget är via en ny enskild väg som ansluter till den befintliga enskilda vägen som i planförslaget är redovisat som lokalgata.

#### **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig Geoteknisk undersökningar har utförts av WSP Samhällsbyggnad (dat 2005-12-09) Av utredningen framgår i stort att området som i huvudsak består av åkermark övergående i moränmark längst i väster där stigning av marken ökar. Ytligt berg kan förekomma inom området. Jorden inom området består överst av ca 0,5 -3,5 meter siltsediment ovan morän på berg.

Grundvattenytans nivå har 2005-11-29 uppmättes ligga ca 1,5- 2 meter under markytan. Vid årsmax, efter snösmältning bedöms grundvattenytan ligga på 1,5 meters djup inom den västra höglänta delen och på ca 0,5 meter djup inom den östra delen. Vid eventuell förekomst av genomsläppliga jordlager och längs berget kan vattentillrinningen vara kraftig.

#### *Grundläggning*

Enbostadshuset kan grundläggas på förekommen naturligt lagrad jord eller på packad fyllning efter att vegetationsskikt och eventuell otjänlig fyllning bortschaktas. För sutterängbyggnader kan berg förekomma ovan grundläggningsnivån och grundläggning föreslås ske på packad sprängfyllning på berg.

#### *Schaktning och fyllning*

Förekommande morän och siltsediment är flytbenägen i vattenmättat tillstånd. För att säkerställa grundläggningsytan under grundvattenytan måste grundläggningsarbetet föregås av noggrann grundvattensänkning. Schaktning ovan grundvattenytan kan ske med slänter i 1:1 och under grundvattenytan i lutning 1:2. För att reducera sättningarnas storlek och differens i de mäktiga siltlagren bör uppfyllnad ovan befintlig mark begränsas till 1 meter.

Behovet av mer detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

**Teknisk försörjning**

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering 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.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än Boverkets byggregler BBR-BFS 1993:57 med ändringar till och med 2002:19 bör eftersträvas. Ett femledarsystem för El rekommenderas.

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

*Vatten och avlopp*

En översiktlig VA-utredning (vatten och avlopp) har utförts av WSP Samhällsbyggnad 2007-04-17, reviderat 2007-09-27.

Idag finns en befintlig vattentäkt för de befintliga helårsbostäderna. Den ligger omkring 300 meter från planområdet och syns ha en tillräcklig kapacitet. Enligt en vattenkvalitetsanalys utförd av ALcontrol Laboratoriet bedöms vattenkvaliteten godkänt, men bör dock förbättras med avseende på manganhalten.

Eftersom någon gemensam vattenförsörjning inte finns för hela byn föreslås det i VA-utredningen att vattenförsörjningen till de tillkommande tomtplatserna inom Västernäs 1:26 kan utföras med en för området gemensam vattentäkt (borrad brunn). Denna föreslås placerad strax väster om den norra delen av planområdet. Där placeras även en byggnad med vattenverk och utrustning för eventuell behandling av råvattnet.

Samhällsbyggnadskontoret/Miljö- och Hälsoskydd har godkänt den reviderade VA-utredningen. För utförande av avloppslösningarna gäller en gemensamhetsanläggning för alla tomter med placering enligt översiktlig VA-utredning. I gemensamhetsanläggningen ingår överbyggd slamavskiljare och markbädd utanför planområdet inom markområdet strax öster om lokalvägen. Villkoret för placering av anläggningarna utanför planområdet är att marknivåerna måste anpassas så anläggningarna inte är synbara i landskapet. Tillstånd och anmälan till Miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs innan arbetena med avloppsanläggningen påbörjas.

Fastigheten Långviken 9:4 försörjs idag med dricksvatten från egen vattentäckt ca 200 m nordväst om fastigheten och har befintlig enskild avloppsanläggning.

*Dagvatten*

Dagvatten förutsätts i VA-utredningen att kunna avledas via vägdiken ut till sjön Trehörningen.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-  
skrivning

**REVIDERINGAR**

Planhandlingarna har reviderats och kompletterats angående avloppsfrågorna.  
Planbestämmelserna har kompletterats med en bestämmelse om sadeltak samt i  
avsnittet om administrativa bestämmelser angående planavgift i samband med  
bygglov för fastigheten Långviken 9:4.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2007  
Detaljplanering

Rev. oktober 2007



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Maria Hessel  
Arkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 05-27

Detaljplan för del av fastigheten **Västernäs 1:26 m fl** inom Tavelnsjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

*Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

*Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för ett bostadsområde med sex enfamiljshus. Ett annat syfte är att införliva befintlig fastighet, Långviken 9:4, i detaljplanen. Bebyggelsen ska anpassas till det öppna landskapet, topografin och landskapsbilden med bebyggelse på höjder i landskapet.

Västernäs 1:26, Långviken 9:1 och 9:4 är i privat ägo.

Planen möjliggör avstyckning av sex fastigheter för bostadsändamål.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för tillkommande angöringsväg.

Tillkommande fastigheter skall tilldelas andelstal i befintlig gemensamhetsanläggning, Västernäs ga:1, som omfattar vattentäkt, vatten- och avloppsledningar och avloppsreningsanläggning. En omprövning av anläggningsbeslutet måste göras för att sektionindela gemensamhetsanläggningen i en vattensektion och en avloppssektion.

Servitut skall bildas för utrymme för infiltration och överbyggd slamavskiljare ingående i gemensamhetsanläggning utanför planområdet, öster om den befintliga lokalvägen.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m*

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad, daterad 2005-12-09.

Det översta jordlagret består av siltsediment ovan morän som kan vara flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Grundläggningsarbete under grundvattenytan måste föregås av noggrann grundvattensänkning. Uppfyllnad ovan befintlig mark bör begränsas till 1 meter för att reducera risken för sättningar.

Behovet av mer detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

*Teknisk försörjning*

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet för att kunna anslutas till ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Vattenförsörjning kan antingen lösas genom anslutning till befintlig enskild vattentäkt för vilken gemensamhetsanläggning är bildad, eller genom att en ny gemensam borrhäls anläggs för de tillkommande fastigheterna. Den befintliga vattentäkten bedöms ha tillräcklig kapacitet för att ansluta planområdet.

En översiktlig VA-utredning har utförts av WSP Samhällsbyggnad 2007-04-17, reviderad 2007-09-27. Avlopp avses i anordnas genom gemensam anläggning med slamavskiljare och efterföljande infiltration utanför planområdet, öster om lokalgatan. Innan arbetena med avloppsanläggningen påbörjas krävs tillstånd från Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

*Trafik och parkering*

Det planerade området angörs från allmän väg nr 633 via befintlig enskild väg. En ny enskild väg ansluter till de planerade tomterna. Tillkommande väg skall anläggas enligt anvisningar i NOA 03.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

*Kommunal service*

Närmaste skola ligger i Taveljö vilket innebär att kommunen är skyldig att ordna skolskjuts om efterfrågan finns.

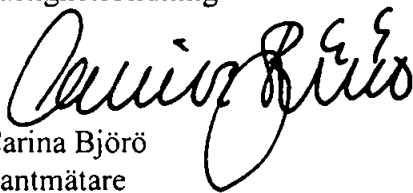
ANTAGANDEHANDLING  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

3 (3)  
Dnr PLA 05-27

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2007  
Fastighetsbildning rev oktober 2007



Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **Västernäs 1:26 m fl** inom TavelSJö, Umeå kommun, Västerbottens län.

---

Förslaget till detaljplan, som handläggs med *normalt förfarande*, har varit föremål för samråd under tiden 26 juni-11 augusti, 2006. 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 planområdet i huvudsak ligger på åkermark och enligt miljöbalken 3 kap 4 § är jordbruk av nationell betydelse. Brukvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och det inte kan tillgodoses på ett för allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. De påpekar även att det i byggnadsnämndens riktlinjer för "*Byggande i byarna*" står att man inte skall placera nya byggnader på odlingsmark utan helst i gränsland mellan åker och skog. Även översiktsplanens syfte tycks inte uppfyllas i denna del då det enligt ÖPL 98 ska i stort sett all nuvarande jordbruksmark reserveras för livsmedel- och energiproduktion. Länsstyrelsen anser därför att planförslagets konsekvenser för jordbruket bör förtydligas och avvikelserna från målsättningarna i översiktsplanen motiveras i det fortsatta arbetet. Även intrångseffekterna från jordbruk och hästhållning bör beröras i det fortsatta arbetet.

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** beslutar att avge yttrande över detaljplanen i enlighet med stadsledningskontorets förslag. Där framför Stadsledningskontoret att planområdet, som är beläget ca 7 km från TavelSJö tätort, knappast kan anses vara särskild väl förankrat i någon befintlig bystruktur. Vidare hänvisar de till att bostäder bör lokaliseras så att de praktiskt kan försörjas med kollektivtrafik. Det framgår inte av planhandlingarna om och i så fall hur denna aspekt kan uppfyllas i detta fall. Utspridda småhusexploateringar av denna typ riskerar att skapa ett ökat bilberoende vilket i ett långsiktigt hållbart miljöperspektiv kan ifrågasättas. Lokaliseringen torde även leda till ökade kommunala kostnader för skolskjutsar. De anser att en kommunalekonomisk bedömning bör tillföras planärendet.

**LRF** kommungrupp i Umeå framför att de anser att ny bebyggelse inte bör förläggas på åkermark. Finns det möjlighet att placera bostadshusen utanför åkermarken är det att föredra. De är dock inte helt avvisande till den aktuella lokaliseringen. Ingreppet i jordbruklandskapet tycks i detta fall inte orimligt stort.

**Västerbottens museum** skriver att platsen är synnerligen naturskönt belägen vid sjön och där den öppna odlingsmarken och de gamla gårdarna bildar en naturlig framvuxen och sammanhållen enhet med traditionell prägel. De anser att även om intentionerna med den nya bebyggelsen är att den ska smälta in i landskapsbilden, är det ofrånkomligt att ett villaområde får en karaktär som avviker från den gängse jordbruksbebyggelsens karaktär och att det därmed kommer att upplevas som främmande i miljön och landskapsbilden. Vidare framför de att lägga bebyggelsen på öppen jordbruksmark är något som generellt bör undvikas.

Västerbottens museum bedömer att även om platsen har goda förutsättningar för en attraktiv boendemiljö måste detta samtidigt vägas mot det intrång i en värdefull och känslig miljö som skulle bli följden.

**Gemensam kommentar:**

*Samhällsbyggnadskontoret, gör liksom Länsstyrelsen, kommunens planeringsutskott och Västerbottens museum, bedömningen att planförslaget intrång på odlingsmark, påverkan av landskapsbilden och bebyggelseskaraktären är av stor betydelse. Samhällsbyggnadskontoret gör därför den bedömningen att planförslaget revideras innan utställning.*

*Det reviderade planförslaget innebär att tomtplatserna förläggs så det minst möjligen inkräktar på odlingsmark och att utställningsförslaget i större utsträckning anpassar tomtplatserna och bebyggelsesstrukturen till landskapsbilden och karaktären i området. Detta har resulterat i att antalet nya tomtplatser i utställningsförslaget har reducerats från sex till tre och naturområdet mellan tomtraderna utgår i jämförelse med samrådsförslaget.*

*Angående Länsstyrelsens synpunkter om geotekniska frågor skall en översiktlig vatten-och avloppsutredning utföras och godkännas av Miljö-och hälsoskyddsnämnden innan planen antas. Planbeskrivningen kompletteras.*

*Planbeskrivningen kompletteras angående synpunkterna om den kommunal-ekonomiska bedömningen.*

**Umeva** skriver att ska den nya vägen trafikeras med sopbil krävs att anvisningarna i NOA 03 följs. Alternativet är att sophämtning sker från befintlig väg.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen kompletteras.*

**Umeå Energi** skriver att lågspänningsledningen längs vägen kommer att ersättas med jordkabel och att de ska ges möjlighet att, utan ersättning till fastighetsägarna eller vägföreningen, förlägga kabel och sätta upp kabelskåp för de nya tomterna.

**Kommentar:** *Frågan om eventuell ersättning för upplåtelse av utrymme för jordkabel och kabelskåp är inte en planfråga utan hanteras i en eventuell kommande ledningsförrättning. Kommentaren lämnas utan åtgärd.*

**Anders och Monica Åberg**, fastighetsägare till Västernäs 9:7, har synpunkter på den befintliga enskilda grusvägen genom området. Med anledning av de störningar som damm från vägen medför under torra somrar för de sommarstugeägare som har sina tomter närmast vägen och de planlagda tomterna bör vägen beläggas med oljegrus o.d. för att binda dammet vid vägbanan.

*Kommentar: Ombyggnad av den befintliga enskilda vägen är inte en planfråga utan en fråga för väghållaren. Kommentaren lämnas utan åtgärd.*

**Ingemar Lindahl**, fastighetsägare till Långviken 9:4, önskar att detaljplanen även omfattar hans fastighet

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret bedömer att en helårs bostads med samma byggrätt och bestämmelser som de i planförslaget mycket väl kan accepteras som komplettering av de nya tomtplatser och bebyggelsen i landskapet. Planhandlingarna kompletteras.*

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


#### **SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Inkomna synpunkter har berört jordbrukintressen, långsiktigt hållbart miljöperspektiv, bebyggelsesstruktur, landskapsbild, kulturmiljö, väg och planens omfattning.

Planhandlingarna revideras bl.a. angående antalet tomtplatser. Planbeskrivningen kompletteras angående kommunalekonomiska frågor, lågspänningsledning och vägutförande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2007  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Maria Hessel  
Arkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering -

ÄRENDEBLAD  
PNR

Arkivnr: 2480K-P 07/315  
Dnr: 07/347

---

Handläggare:  
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-01-29

---

Registrering av åtgärder:  
VÄSTERNÄS 1:26

---

Information:

Berörda fastigheter:  
VÄSTERNÄS 1:26  
LÅNGVIKEN 9:1  
LÅNGVIKEN 9:4

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-10-24	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-11-21	LK	Laga kraft
2008-01-29	PB	Inlagd i ACM