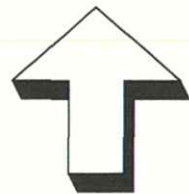


X 87500+



X 87400+

X 87300+

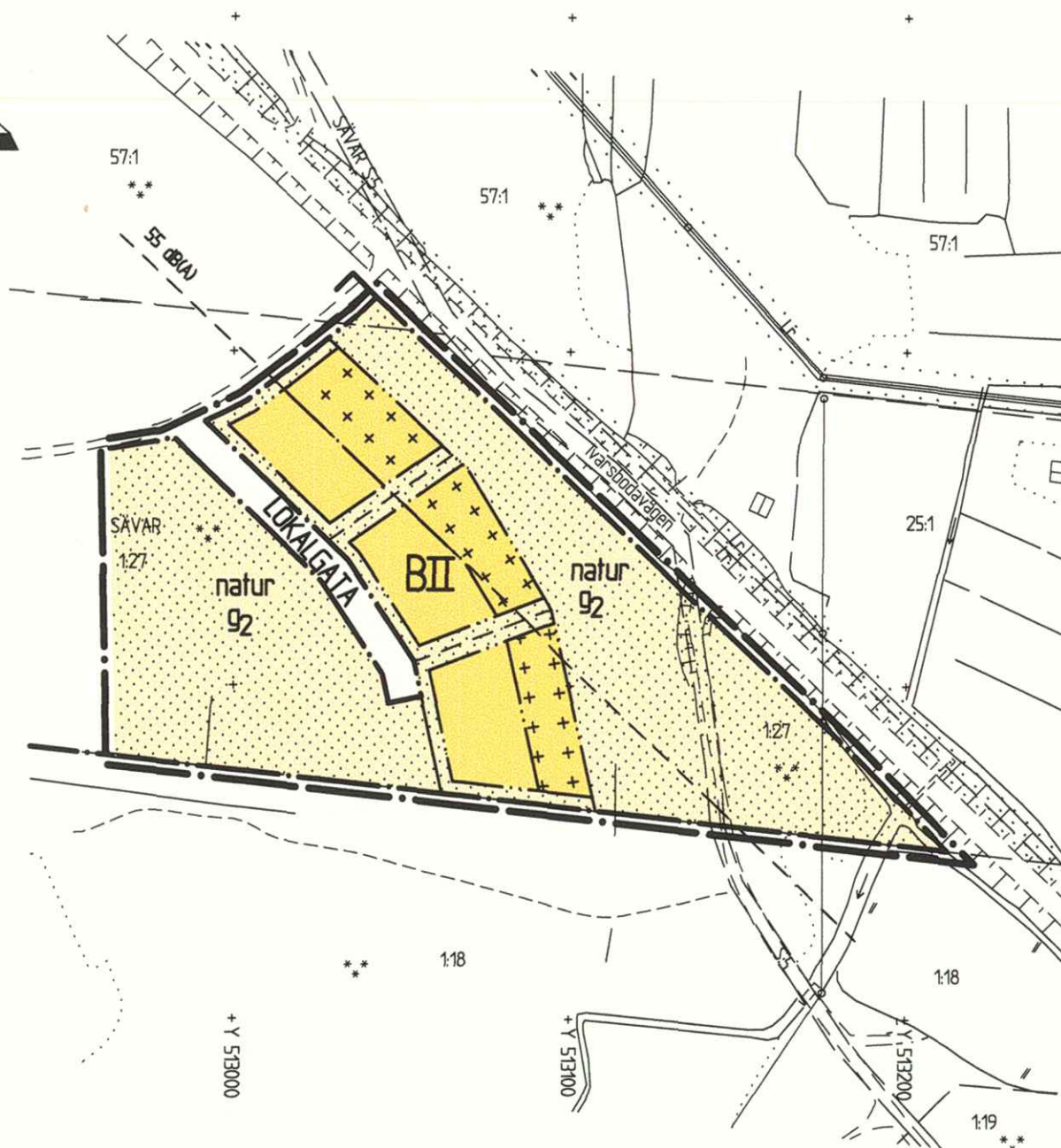
X 87200+

Y 512900

Y 513000

Y 513100

Y 513200



## 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

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder. Mindre ej störande verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad efter särskild prövning

## UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 300 m<sup>2</sup> per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 100 m<sup>2</sup>.
- Komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup> BTA får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.
- På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad med en bostad och två komplementbyggnader.

## BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- + + + + + Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad, ej bostadsutrymme
- g<sub>2</sub> Marken skall vara tillgänglig för gemensam naturmark

## MARKENS ANORDNANDE

natur Marken skall behållas trädbevuxen

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

II Högsta antal våningar

- Tak skall ges en tegelröd kulör.
- Komplementbyggnad skall uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

## Byggteknik

- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburen värme

## ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Detaljplan för del av fastigheten SÄVAR 1:27 m fl  
inom SÄVAR i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i december 2006

Reviderad i januari 2007

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Arkitekt

2480K-P07/67

GH

MOK 06-293

## GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2006-11-07  
Reviderad

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: Nej

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1982 från 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



ORIENTERINGSKARTA

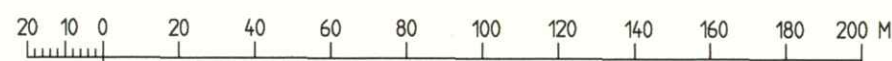
## ANTAGANDEHANDLING

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

## BESLUT

Antagen BN 2007-01-24  
Laga kraft 2007-02-21  
Vidimeras *F.L.*

Skala 1:2000





## LAGAKRAFTBEVIS

2007-02-22

DNR PLA 06-45

Detaljplan för del av fastigheten **Sävar 1:27 m fl** i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-01-24, § 2

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2007-02-21**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

070222132609578

2480K - P07167

2007-02-22 3.18

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

Ingemar Jangvad (s)  
 Ann-Marie Andersson (s)  
 Ulrik Berg (m)  
 Cecilia Bergström (c)  
 Lennart Sandström (fp)  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Maria Lindberg (mp)

Ersättare

Kurt Bergström (s)  
 Emma Nilsson (s)  
 Alvin Wendelius (m)  
 Lennart Persson (c)  
 Rabih Ballout (kd)  
 Mattias Sehlistedt (v)  
 Jennifer Forssell (mp)

Övriga deltagande

Olle Forsgren, stadsarkitekt  
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
 Patrik Forsberg, arkitekt  
 Maria Hessel, arkitekt

Utses att justera

Anders Sellström

Justeringens plats  
och tid

Samhällsbyggnadskontoret 2007-01-29

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 1-35

Ordförande

Åsa Ögren

Justerare

Anders Sellström

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2007-01-24

Datum för anslags  
uppsättande

2007-01-31

Datum för anslags  
nedtagande 2007-02-21Förvaringsplats för  
protokollet

Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2007-01-24 § 2

Dnr PLA 2006-45

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Sävar 1:27 m fl**  
Fastighetens adress: Ivarsbodavägen

Sökande: Sture Tjernberg  
Granvägen 7  
918 32 SÄVAR

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tre tomter för enbostadshus.*

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande och har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i januari 2007. Samråd har ägt rum under tiden 5–29 december 2006.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande med kommentarer 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*

## UTLÅTANDE

Detaljplan för del av SÄVAR 1:27 m fl inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län.

---

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tre tomter för enbostadshus.*

Under samrådstiden har följande synpunkter inkommit.

### Länsstyrelsen

Detaljplanen saknar en motivering till att någon miljöbedömning inte behöver göras. Det är av stor vikt att bostadshusen inte placeras öster om den illustrerade bullernivåkurvan 55 dB(A).

Inom fastigheterna kan det tillåtas verksamhet innehållande traktor och/eller lastbilsgarage. Planen bör kompletteras hur spillvattenhanteringen från sådana verksamheter omhändertas.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt *Miljöpåverkan* och med text att oljeavskiljare erfordras.

Planhandlingarna revideras så att det endast är tillåtet med komplementbyggnader öster om bullernivåkurvan 55 dB(A). Främre förgårdsmarken minskas något för att bidra till större utrymme för bostadshusen.

### UMEVA

Anslutning till kommunala vatten- och avloppsledningar kommer att ske i lokalgatan norr om tomterna. Avlopp från fastigheterna måste pumpas och detta görs lämpligen med en gemensam pumpstation. Vatten- och avloppsledningarna samt pumpstationen kommer att ingå i en gemensamhetsförening. Lokalgatan saknar vändplats och därför kommer sophämtning att ske från närmast godkänd väg.


**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen kompletteras.

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

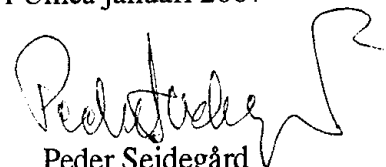
### Kvarstående synpunkter:

Alla inkomna synpunkter har beaktats.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2007  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt



## UTLÅTANDE

Detaljplan för del av SÄVAR 1:27 m fl inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län.

---

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tre tomter för enbostadshus.*

Under samrådstitiden har följande synpunkter inkommit.

### Länsstyrelsen

Detaljplanen saknar en motivering till att någon miljöbedömning inte behöver göras. Det är av stor vikt att bostadshusen inte placeras öster om den illustrerade bullernivåkurvan 55 dB(A).

Inom fastigheterna kan det tillåtas verksamhet innehållande traktor och/eller lastbilsgarage. Planen bör kompletteras hur spillvattenhanteringen från sådana verksamheter omhändertas.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt *Miljöpåverkan* och med text att oljeavskiljare erfordras.

Planhandlingarna revideras så att det endast är tillåtet med komplementbyggnader öster om bullernivåkurvan 55 dB(A). Främre förgårdsmarken minskas något för att bidra till större utrymme för bostadshusen.

### UMEVA

Anslutning till kommunala vatten- och avloppsledningar kommer att ske i lokalgatan norr om tomterna. Avlopp från fastigheterna måste pumpas och detta görs lämpligen med en gemensam pumpstation. Vatten- och avloppsledningarna samt pumpstationen kommer att ingå i en gemensamhetsförening. Lokalgatan saknar vändplats och därför kommer sophämtning att ske från närmast godkänd väg.

**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen kompletteras.

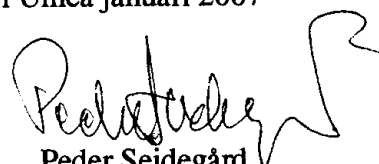
**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.**

### Kvarstående synpunkter:

Alla inkomna synpunkter har beaktats.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2007  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

## HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tre tomter för enbostadshus.

## PLANDATA

Planområdet är beläget söder om E4:an och väster om Ivarsbodavägen. Planområdet gränsar i väster till detaljplan 2480K-P06/154 (lagkraft vunen 2006-05-30). Området är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Sävar tätort, antagen av kommunfullmäktige 1995-08-21.

### Behovsbedömning (miljö)

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

Kriterierna handlar bl.a. om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet p.g.a. t.ex. överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Denna detaljplan innefattar inte område för Natura 2000 eller annan skyddad natur. Planförslaget medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Förslaget kommer inte att orsaka risker för människors hälsa eller för miljön.

Det finns utbyggd kollektivtrafik på ca 700 meters gångavstånd från området och utbyggd samhällsservice på ett avstånd av ca 1 km. Samhällsbyggnadskontoret gör således den bedömningen att någon miljökvalitetsnorm inte överskrids.

Med hänvisning till ovanstående gör kontoret den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan bl.a. enligt de ovan nämnda kriterierna.

Genomförandet bedöms sålunda inte innebära några risker för människors hälsa eller säkerhet, varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Aktuellt planområde ingick under planprocessen i detaljplanen från maj 2006. Emellertid så togs denna del bort ur handlingarna innan antagandet pga. oklarheten om eventuella markföroreningar från en i närheten belägen och nedlagd soptipp.

I ett geotekniskt PM för området, upprättat av konsultfirman Tyréns i Umeå 2006-09-27 är bedömningen att ingen påverkan har kunnat ske på planområdet från den nedlagda tippen. Skälet är att dels är avståndet stort, mer än 500 meter, täta jordar förekommer mellan tippen och planområdet och att ett avskärmande dike finns mellan tippen och området.

### Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt PM har utförts av konsultfirman Tyréns i Umeå 2006-09-27. I handlingen är det bl.a. omnämnt att grundläggning av byggnader kan på valfritt sätt ske antingen på plintar eller med platta på mark. Valet av grundläggningssätt bestäms i bygganmälan och i samråd med bygginspektionen.

### Bostäder/trafik

Planområdet med sina tre enbostadstomter är en fortsättning på den utformning som detaljplanen från maj 2006 uppvisar. De tre föreslagna tomterna bildar ett eget kvarter som angörs via en sydlig utlöpare från lokalgatan. För att klara enstaka tyngre fordon och snöröjningsfordon ska lokalgatan (utlöparen) byggas och projekteras enligt *Vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg* med en maximal vägbredd av 5,5 meter.

För att undvika alltför långa husfasader rekommenderas att garage/carport byggs fristående eller att komplementbyggnad åtminstone åtskiljs med länk och ges ett takvinkelrätt mot huvudbyggnadens.

För att området, trots de tillkommande byggnadernas förmodade olika fasadkulörer, ska få en sammanhållen karaktär ska byggnadernas tak ges en tegelröd kulör, vilket också säkerställs med en planbestämmelse.

Mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet, kan tillåtas i komplementbyggnaderna. Utöver huvudbyggnadens lägenhet medger planen att möjlighet finns att inreda en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller som en del i komplementbyggnaden.

Eftersom de tre tomterna blir relativt avskilda från den övriga planerade bebyggelsen genom naturområdet, tillåter detaljplanen större komplementbyggnader för att kunna inrymma mer utrymmeskrävande verksamheter än i bebyggelsen i väster.

Vid komplementbyggnad, större än ett normalt personbilsgarage (exempelvis traktor-/lastbilsgarage) ska denna byggnad placeras i den bakre delen av tomten för att inte tillåtas dominera intrycket över huvudbyggnaden.

### Störningar

Enligt utförda bullerberäkningar överskrider den ekvivalenta bullernivån 55 dB(A) från motorfordonstrafiken på Ivarsbodavägen en bit in på de föreslagna tomterna. Som mest på de två nordligaste tomterna. Detaljplanen är sålunda utformad att bostadshus/ bostadsutrymme endast får uppföras inom område där bullernivån underskrider 55 dB(A).

### 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.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Om komplementbyggnaderna uppförs som garage med en bruttoarea över 50 kvm måste en oljeavskiljare installeras för spillvattnet.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

### REVIDERING

Planbeskrivningen har kompletterats med avsnittet *Miljöpåverkan*.

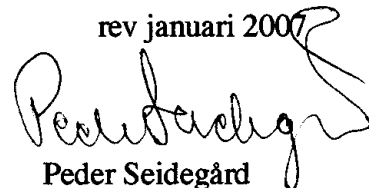
Planhandlingarna har reviderats angående att endast komplementbyggnader får uppföras inom den östra delen av området och kompletterats med att eventuellt oljeavskiljare behövs för spillvatten från garage.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2006  
Detaljplanering

rev januari 2007



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt



Detaljplan för del av fastigheten SÄVAR 1:27 m fl 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 angränsande allmän plats.

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

#### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för tre tomter för enbostadshus.

Planen möjliggör avstyckning av tre fastigheter för bostadsändamål.

För tillkommande lokalgata, va-ledningar samt pumpstation bör gemensamhetsanläggning bildas.

#### TEKNISKA FRÅGOR

##### *Grundförhållanden m m*

Ett geotekniskt PM har utförts av Tyréns i Umeå 2006-09-27.

Grundläggningssätt beslutas i samråd med bygginspektion i samband med bygganmälan.

##### *Uppvärmning m m*

Uppvärmning av bostadshusen skall ske med vattenburen värme.

Planområdet kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp i Fregattvägen norr om de tillkommande tomterna. En gemensam pumpstation bör anläggas för pumpning av avloppsvatten.

#### *Trafik och parkering*

Planområdet angörs från Ivarsbodavägen via Fregattvägen till vilken de tre tillkommande fastigheterna ansluts via en planerad stickgata. Den nya gatan skall utföras enligt Vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg. Tillkommande lokalgata saknar vändplan varför sophämtning får ske från Fregattvägen.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

#### *Störningar*

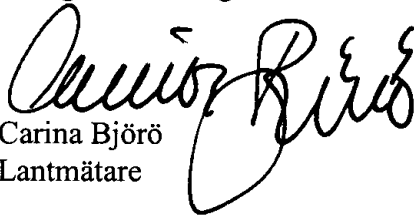
Buller från trafik på Ivarsbodavägen överskrider den ekvivalenta bullernivån 55 dB(A) inom den östra delen av de två nordligaste tomterna.

#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med ägarna till Sävar 1:27.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2006  
Fastighetsbildning rev januari 2007

Carina Björö  
Lantmätare



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 07/67  
Dnr: 07/306

---

Handläggare:  
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2007-03-15

---

Registrering av åtgärder:  
SÄVAR 1:27

---

Information:

Berörda fastigheter:  
SÄVAR 1:27 m fl  
SÄVAR S:5

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-02-21	LK	Laga kraft
2007-01-24	BD	Beslutsdatum
2007-03-09	PB	Inlagd i ACM
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m