

PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom områden med nedstående 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 Lokalgata
GCVÄG Gång- och cykelväg
NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
B Bostäder. Mindre ej störande verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas efter särskild prövning.

UTNYTTJANDEGRAD
 - Största bruttoarea 300 m² per tomt. Av detta får komplementbyggnad högst ha bruttoarea 50 m².
 - På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad med en bostad och en komplementbyggnad.
 - Minsta tomtstorlek är 1100 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 Marken får inte bebyggas
 Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE
 Staket skall finnas, gångöppning får finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
I Högsta antal våningar
 - Endast friliggande hus
 - Källare tillåts ej
 - Byggnad får inte uppföras till större höjd än 4,5 meter
 - Yttertak får ges en lutning av högst 38 grader
 - Ny bebyggelse skall anpassas till omgivande äldre bebyggelse enligt planbeskrivning

ILLUSTRATIONER
 - - - - - Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 - Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
 - Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats

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

BESLUT
 Antagen BN 2008-02-21
 Laga kraft 2008-04-10
 Vidimeras

Detaljplan för fastigheten
BODBYN 1:51 mfl
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
 Umeå i december 2006

Samhällsbyggnadskontoret Arkinova Arkitekter KB

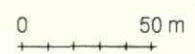
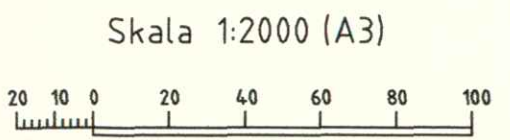
 Olle Forsgren Stadsarkitekt

 Ragnar Bergeå Arkitekt
2480K-P08/146



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2006-06-07
 Reviderad 2006-11-01

 Samhällsbyggnadskontoret
 Mätning: AKR
 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 90
 Höjdinformation: Nivåkurvor med 1 m ekvidistans
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering år: 1976 från 1200 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



ILLUSTRATION



LAGAKRAFTBEVIS

2008-04-24

Vårt diarienummer
PLA 06-6
Detaljplan för del av fastigheten **Bodbyn 1:51 m fl** i Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-02-21, § 53

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen avslår överklagandet 2007-06-19. Beslutet är överklagat hos Regeringen. Regeringen avslår överklaganad 2008-04-10.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2008-04-10**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

sfären. Närheten till djur och natur kommer att försvinna genom den tillkommande bebyggelsen. Strandskyddet runt Täfteån bör behållas.

Skälen för regeringens beslut

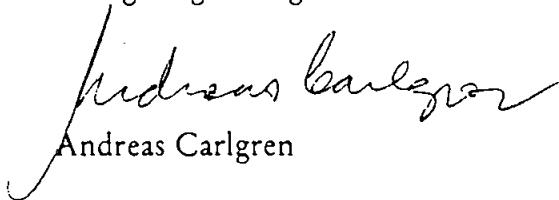
Regeringen prövar i detta ärende endast byggnadsnämndens beslut att anta den nu överklagade detaljplanen. Frågor om alternativa planområden eller om försäljning av mark prövas därför inte i detta planärende.

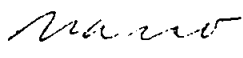
Vad gäller strandskyddsfrågan förutsätts den vara avgjord innan en plan antas (se prop. 1985/86:90 s. 111). Om så inte sker utgör det en brist i förfarandet. Någon ovillkorlig bestämmelse finns dock varken i PBL eller miljöbalken som hindrar att detaljplaner antas för områden där strandskydd råder. Regeringen konstaterar dock att länsstyrelsen den 17 augusti 2007 upphävt strandskyddet inom aktuell detaljplan.

Länsstyrelsen i Västerbottens län har den 2 mars 2007 beslutat att inte pröva kommunens antagandebeslut enligt bestämmelserna i 12 kap. PBL, vilket innebär att länsstyrelsen funnit att exploateringen enligt detaljplanen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. Vad Mats Norlund anfört i fråga om trafik och olycksrisker utgör inte skäl att frångå länsstyrelsens ställningstagande.

Vid ärendets prövning i övrigt finner regeringen att de olägenheter som kan uppstå för Mats Norlund i form av tillkommande trafik, ökat buller och förändrad närmiljö inte är så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Inte heller mot bakgrund av vad Mats Norlund har anfört i övrigt finns anledning att göra en annan bedömning än den länsstyrelsen gjort. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Magnus Moreau

Kopia till

Boverket
Länsstyrelsen i Västerbottens län (handlingar återsänds)
Mats Norlund, Björkallén 12, 905 95 UMEÅ



Länsstyrelsen
Västerbotten

9:

Beslut

Datum
2007-06-19

Ärendebeteckning
403-4733-2007

1(4)

Arkivbeteckning

Rek + mb

Mats Norlund
Björkallén 12
905 95 UMEÅ

Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Bodbyn 1:51 mf.l., Umeå kommun (1 bilaga)

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår ditt överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 21 februari 2007, § 53, att anta detaljplan för del av fastigheten Bodbyn 1:51 m.fl., Umeå kommun. Länsstyrelsen fastställer planen.

Skälen för beslutet

Planläggning är en kommunal angelägenhet och det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas i den egna kommunen. De lämplighetsbedömningar som görs av kommunen bör därmed tillmätas stor vikt.

Vid detaljpaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Bestämmelsen i nedan återgivna 5 kap. 2 § PBL är en precisering av hur de enskilda intressena ska tillämpas vid detaljpaneläggning och tar inte bara sikte på förhållandena inom det tänkta planområdet utan också på förhållandena i anslutning till planområdet. Detaljplanen får inte göras större än som är befogat med hänsyn till syftet med planen och den tid för att genomföra den och planen får inte heller vara för snävt avgränsad.

Syftet med detaljplanen i det här fallet är att skapa ca 10 nya egnahemstomter i Bodbyns samhälle dels för att tillgodose ett rådande behov dels för att skapa ett större underlag för byns skola, förskola och övriga serviceverksamheter. Föreslagen planutformning innebär att Björkallén förlängs i en båge mot nordost, runt den trädbevuxna kulle, dvs. din fastighet, och förbinds med Lill-Oskars vägs vändplan. Den till planområdet angränsande bebyggelsen har med undantag av din fastighet tillkommit sedan 1980-talet genom detaljplan som fastställdes den 16 juni 1980.

De synpunkter du framfört i ditt överklagande är i huvudsak desamma som du uppgett vid samrådet och utställningen. Du gör gällande att det finns

lämpligare platser inom Bodbyn som innebär mindre intrång för boende än det föreslagna området. I det fall en plan innebär en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas och i de fallen ska också rimliga alternativ identifieras, beskrivas och bedömas. I det här fallet har kommunen bedömt att det inte behöver upprättas någon miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen delar denna bedömning och därmed finns inget krav på att alternativa platser ska redovisas.

Vidare menar du att du i första hand borde ha fått förvärva fastigheten Bodbyn 1:51 i syfte att bedriva jordbruk/djurhållning samt att den föreslagna villabebyggelsen kommer att försvåra dina möjligheter att bedriva jordbruk. Du har ingen djurhållning i dag men vid Länsstyrelsens besök uppgav du att du planerar att hålla djur öster om befintlig ladugård. När det gäller din invändning att du borde ha fått förvärva fastigheten Bodbyn 1:51 är det en fråga som inte prövas enligt plan- och bygglagen och omfattas följaktligen inte av prövningen i detta ärende. Länsstyrelsen anser inte heller utifrån vad som framkommit och konstaterats vid besök att vad du uppgett om försvårande av jordbruksdrift och planer på djurhållning gör att planen strider mot 5 kap. 2 § PBL om att skälig hänsyn ska tas till befintliga bebyggelse- och ägarförhållanden vid planläggning.

Såvitt avser strandskyddet som gäller vid Täfteån är det ett allmänintresse som har till syfte att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande över planen ansett sig beredd att pröva frågan om upphävande av strandskyddet med hänvisning till att allmänhetens tillgänglighet till naturområdet kan säkras genom passage genom byggnadskvarteret. Vad du uppgett förändrar inte Länsstyrelsens bedömning.

Slutligen anser du att den föreslagna villabebyggelsen kommer att skapa ökat buller för dig samt problem med snöröjning. Tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska anordnas så att inte betydande olägenheter för omgivningen uppstår. Med uttrycket betydande olägenhet innebär enligt praxis allvarigare störningar. Länsstyrelsen anser inte vad du uppgett och vad som framkommit i ärendet utgör sådana betydande olägenheter för omgivningen att planen inte kan tillåtas.

Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att den antagna planen inte kan anses stå i strid med bestämmelserna i 2 och 3 kap. PBL och att de påtalade effekterna på enskilda intressen inte är av större omfattning än att de får tålas. Länsstyrelsen avslår därför ditt överklagande och fastställer detaljplanen.

Överklagandet

Du har överklagat nämndens beslut och yrkar att detaljplanen upphävs och görs tillgänglig för din fastighet och dess jordbruk och uppger bl.a. följande. Planen kommer att försvåra möjligheterna för dig att driva ett jordbruk på

fastigheten Bodbyn 1:14. Fastigheterna kommer att medföra ökat buller och trafik, redan nu är det en hög nästan oacceptabel bullernivå på fastigheten genom det höga antalet egnahem i direkt anslutning. Det finns förslag på alternativa byggplaster där intrånget för de redan boende i byn blir minimalt. Det var fel av Umeå kommun att sälja åkermarken 1:51 m.fl. Istället skulle dessa ha gjorts tillgängliga för fastigheten Bodbyn 1:14 som är ett aktivt jordbruk och som tidigare ägde marken. Inget besök har gjorts före beslutet om detaljplanen. En karta ger inte samma förståelse som ett besök gör. Bodbyns fastighetsförening tog inte heller kontakt med er utan presenterade det först efter ansökan skickats in. Det finns inga garantier från kommunen att skola och dagis får vara kvar även om dessa tio hus byggs och inga undersökningar är gjorda som kan garantera byns affär och bensinstation. Därför saknas skäl att placera byggnationerna på föreslagen plats när det finns privata intressen som står emot. Snöröjningen av fastigheten kommer att avsevärt försvåras vilket framgår väl av ett besök. Vidare bör strandskyddet bevaras.

Länsstyrelsen har besökt platsen den 30 maj 2007.

Aktuella bestämmelser

Av 1 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, framgår bl. a. att bestämmelserna i PBL syftar till att främja en samhällsutveckling med en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

I 1 kap. 5 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

Av 1 kap. 6 § PBL följer att för att mark ska få användas för bebyggelse ska den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov och förhandsbesked.

Enligt 2 kap 1 § PBL skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare anges att vid planläggning skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

I 2 kap 2 § PBL sägs att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. bebyggelse. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas.

Av 2 kap 3 § PBL framgår bl. a. att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa,

jord-, berg- och vattenförhållandena och möjligheterna att förebygga bul-
lerstörningar.

2 kap 4 § PBL anger bl. a. att inom områden med sammanhållen bebyggelse
skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av skydd mot
uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olycks-
händelser.

Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ PBL skall byggnader placeras och utformas på ett
sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till na-
tur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg
som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som
ger en god helhetsverkan. Byggnader skall placeras och utformas så att de
eller deras avsedda användning bl.a. inte medför betydande olägenheter för
omgivningen.

3 kap 15 § PBL anger att tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall an-
ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbil-
den och natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom ska tillses bl.a. att
betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer.

5 kap 2 § PBL anger att vid utformning av en detaljplan skall skälig hänsyn
tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som
kan inverka på planens genomförande.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Håkan Törnström

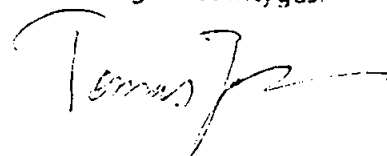

Maria Törnblom

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Kopia till
Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå
Samhällsplanering (Christine F m.fl.)
Rätts (Tomas J)

Att fotokopian överensstämmer
med originalet intygas:





Länsstyrelsen
Västerbotten

KOPIA

17

Beslut

Datum
2007-06-19

Ärendebeteckning
403-4733-2007

Arkivbeteckning

1(4)

Rek + mb

Mats Norlund
Björkallén 12
905 95 UMEÅ

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2007 -06- 21
Dnr 06.06

Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Bodbyn 1:51 m.fl., Umeå kommun
(1 bilaga)

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår ditt överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 21 februari 2007, § 53, att anta detaljplan för del av fastigheten Bodbyn 1:51 m.fl., Umeå kommun. Länsstyrelsen fastställer planen.

Skälen för beslutet

Planläggning är en kommunal angelägenhet och det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas i den egna kommunen. De lämplighetsbedömningar som görs av kommunen bör därmed tillmätas stor vikt.

Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Bestämmelsen i nedan återgivna 5 kap. 2 § PBL är en precisering av hur de enskilda intressena ska tillämpas vid detaljplaneläggning och tar inte bara sikte på förhållandena inom det tänkta planområdet utan också på förhållanden i anslutning till planområdet. Detaljplanen får inte göras större än som är befogat med hänsyn till syftet med planen och den tid för att genomföra den och planen får inte heller vara för snävt avgränsad.

Syftet med detaljplanen i det här fallet är att skapa ca 10 nya egnahemstomter i Bodbyns samhälle dels för att tillgodose ett rådande behov dels för att skapa ett större underlag för byns skola, förskola och övriga serviceverksamheter. Föreslagen planutformning innebär att Björkallén förlängs i en båge mot nordost, runt den trädbevuxna kulle, dvs. din fastighet, och förbinds med Lill- Oskars vägs vändplan. Den till planområdet angränsande bebyggelsen har med undantag av din fastighet tillkommit sedan 1980-talet genom detaljplan som fastställdes den 16 juni 1980.

De synpunkter du framfört i ditt överklagande är i huvudsak desamma som du uppgett vid samrådet och utställningen. Du gör gällande att det finns

lämpligare platser inom Bodbyn som innebär mindre intrång för boende än det föreslagna området. I det fall en plan innebär en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas och i de fallen ska också rimliga alternativ identifieras, beskrivas och bedömas. I det här fallet har kommunen bedömt att det inte behöver upprättas någon miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen delar denna bedömning och därmed finns inget krav på att alternativa platser ska redovisas.

Vidare menar du att du i första hand borde ha fått förvärva fastigheten Bodbyn 1:51 i syfte att bedriva jordbruk/djurhållning samt att den föreslagna villabebyggelsen kommer att försvåra dina möjligheter att bedriva jordbruk. Du har ingen djurhållning i dag men vid Länsstyrelsens besök uppgav du att du planerar att hålla djur öster om befintlig ladugård. När det gäller din invändning att du borde ha fått förvärva fastigheten Bodbyn 1:51 är det en fråga som inte prövas enligt plan- och bygglagen och omfattas följaktligen inte av prövningen i detta ärende. Länsstyrelsen anser inte heller utifrån vad som framkommit och konstaterats vid besök att vad du uppgett om försvårande av jordbruksdrift och planer på djurhållning gör att planen strider mot 5 kap. 2 § PBL om att skäligen hänsyn ska tas till befintliga bebyggelse- och ägarförhållanden vid planläggning.

Såvitt avser strandskyddet som gäller vid Täfteån är det ett allmänintresse som har till syfte att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande över planen ansett sig beredd att pröva frågan om upphävande av strandskyddet med hänvisning till att allmänhetens tillgänglighet till naturområdet kan säkras genom passage genom byggnadskvarteret. Vad du uppgett förändrar inte Länsstyrelsens bedömning.

Slutligen anser du att den föreslagna villabebyggelsen kommer att skapa ökat buller för dig samt problem med snöröjning. Tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska anordnas så att inte betydande olägenheter för omgivningen uppstår. Med uttrycket betydande olägenhet innebär enligt praxis allvarigare störningar. Länsstyrelsen anser inte vad du uppgett och vad som framkommit i ärendet utgör sådana betydande olägenheter för omgivningen att planen inte kan tillåtas.

Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att den antagna planen inte kan anses stå i strid med bestämmelserna i 2 och 3 kap. PBL och att de påtalade effekterna på enskilda intressen inte är av större omfattning än att de får tålas. Länsstyrelsen avslår därför ditt överklagande och fastställer detaljplanen.

Överklagandet

Du har överklagat nämndens beslut och yrkar att detaljplanen upphävs och görs tillgänglig för din fastighet och dess jordbruk och uppger bl.a. följande. Planen kommer att försvåra möjligheterna för dig att driva ett jordbruk på

fastigheten Bodbyn 1:14. Fastigheterna kommer att medföra ökat buller och trafik, redan nu är det en hög nästan oacceptabel bullernivå på fastigheten genom det höga antalet egnahem i direkt anslutning. Det finns förslag på alternativa byggplaster där intrånget för de redan boende i byn blir minimalt. Det var fel av Umeå kommun att sälja åkermarken 1:51 m.fl. Istället skulle dessa ha gjorts tillgängliga för fastigheten Bodbyn 1:14 som är ett aktivt jordbruk och som tidigare ägde marken. Inget besök har gjorts före beslutet om detaljplanen. En karta ger inte samma förståelse som ett besök gör. Bodbyns fastighetsförening tog inte heller kontakt med er utan presenterade det först efter ansökan skickats in. Det finns inga garantier från kommunen att skola och dagis får vara kvar även om dessa tio hus byggs och inga undersökningar är gjorda som kan garantera byns affär och bensinstation. Därför saknas skäl att placera byggnationerna på föreslagen plats när det finns privata intressen som står emot. Snöröjningen av fastigheten kommer att avsevärt försvåras vilket framgår väl av ett besök. Vidare bör strandskyddet bevaras.

Länsstyrelsen har besökt platsen den 30 maj 2007.

Aktuella bestämmelser

Av 1 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, framgår bl. a. att bestämmelserna i PBL syftar till att främja en samhällsutveckling med en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

I 1 kap. 5 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

Av 1 kap. 6 § PBL följer att för att mark ska få användas för bebyggelse ska den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov och förhandsbesked.

Enligt 2 kap 1 § PBL skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare anges att vid planläggning skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

I 2 kap 2 § PBL sägs att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. bebyggelse. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas.

Av 2 kap 3 § PBL framgår bl. a. att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa,

jord-, berg- och vattenförhållandena och möjligheterna att förebygga bul-
lerstörningar.

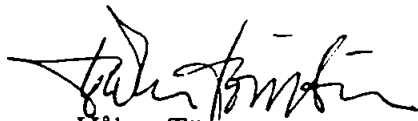
2 kap 4 § PBL anger bl. a. att inom områden med sammanhållen bebyggelse
skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av skydd mot
uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olycks-
händelser.

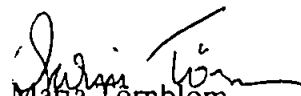
Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ PBL skall byggnader placeras och utformas på ett
sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till na-
tur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg
som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som
ger en god helhetsverkan. Byggnader skall placeras och utformas så att de
eller deras avsedda användning bl.a. inte medför betydande olägenheter för
omgivningen.

3 kap 15 § PBL anger att tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall an-
ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbil-
den och natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom ska tillses bl.a. att
betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer.

5 kap 2 § PBL anger att vid utformning av en detaljplan skall skälig hänsyn
tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som
kan inverka på planens genomförande.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Håkan Törnström


Maria Törnblom

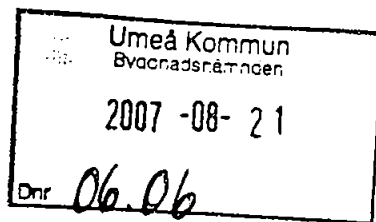
Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Kopia till
Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå
Samhällsplanering (Christine F m.fl.)
Rätts (Tomas J)



Länstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2007-08-17

Ärendebeteckning
511-3305-2007

Arkivbeteckning

1(2)

Delgivningskvitto

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
931 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 och lokalgatan i detaljplan för Bodbyn 1:51 m fl inom 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 21 februari 2007 § 21 antagit ovan nämnda detaljplan, upprättad i september 2006 samt reviderad i december 2006.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Området är inte tidigare planlagt utan är en utökning av tidigare detaljplanlagt område för bostäder (laga kraft 1980-06-16).

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

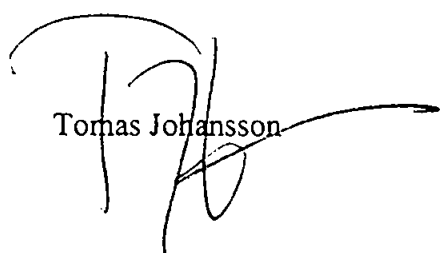
Detaljplanen innebär att lokalgatan Björkallén förlängs i en båge mot nordost, runt den trädbevuxna kullen (Bodbyn 1:14) och förbinds med Lill Oskars vägs vändplan. De nytillkomna bostadsfastigheterna lokaliseras norr och öster om lokalgatan som förses med trottoar på denna sida. Genom vägens krökning anpassas bebyggelsen varsamt till landskapets topografi och viktigt, för hela byn karaktärskapande, trädvegetationen kan behållas.

Bebyggelsen bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet nämnvärt då allmänhetens tillgång till Täfteåns strand- och vattenområde säkrats genom att ett naturområde med gångväg löper genom bostadsområdet ner mot Täfteåns strand- och naturområde som skiljer den tillkommande bebyggelsen från vattendraget. Stranden är i dag snårigt bevuxen och svårtillgänglig och an-

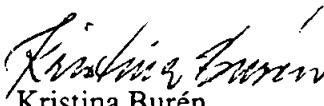
vänds endast undantagsvis av det rörliga friluftslivet. För att ytterligare stärka det allmänna friluftslivets rätt till strandområdet kommer de tillkommande fastigheterna att förses med staket eller häck i tomtgräns mot naturområdet närmast bäcken. Kvartersmarken för bostäder hyser idag inga större naturvärden och förutsättningarna för djur- och växtlivet förändras marginellt gentemot tidigare förhållanden.

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

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Tomas Johansson



Kristina Burén

Bilaga

Hur man överklagar till Regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopia + delgivningskvitto
Lena Kjellberg, Miljödepartementet, 103 33 Stockholm
Lantmäterimyndigheten i Umeå kn
Umeå kommun, Detaljplanering
Planarkivet

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15.30, lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Rabih Ballout (kd) Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Stig Lundström (s) Alvin Wendelius (m) Cecilia Bergström (c) Peder Westerberg (fp) Örjan Mikaelsson (v) Maria Lindberg (mp)	
Ersättare	Kurt Bergström (s), ej närvarande § 53 Emma Nilsson (s), till kl 14.00 Andreas Sjögren (s) Lennart Persson (c) Lennart Sandström (fp) Mattias Sehlstedt (v), till kl 14.30 Jennifer Forssell (mp)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Börje Nordström lantmäterichef Patrik Forsberg, arkitekt Anders Lidman, ingenjör §§ 40-45 Patrik Jansson, planarkitekt	Håkan Sjögren, ekonomichef §§38-39 Peder Johansson §§38-39 Christophe Poncin §§ 38-39 Britta N Nilsson §§ 38-39 Olov Bergström, bygglovhandl
Utses att justera	Cecilia Bergström Rabih Ballout § 58	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-02-27	
Underskrifter	Sekreterare	Paragrafer 36-68
	Ordförande	
	Justierare	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2007-02-21	
Datum för anslags uppsättande	2007-02-28	Datum för anslags nedtagande 2007-03-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	Postal 07-02-28 P.L.
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2007-02-21 § 53

Dnr PLA 2006-06

Justerarnas sign:

[Handwritten signature]

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheten **BODBYN 1:51 m fl**
Fastighetens adress: Björkallén-Lill-Oskars kroken

Sökande: Skidsta Hus
Äskja 2005
870 32 Ullånger

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Olle Forsgren/ Arkinova Arkitekter

Sign: *[Handwritten signature]*

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ca 10 nya egnahemstomter i Bodbyns samhälle, dels för att tillgodose ett rådande behov, dels för att skapa ett större underlag för byns skola, förskola och övriga serviceverksamheter.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i december 2006.

Samråd har ägt rum under tiden 12 september–29 september 2006.

Byggnadsnämnden beslöt 23 oktober 2006 att ställa ut planförslaget.

Utställning har ägt rum under tiden 18 december 2006–8 januari 2007.

Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 11 december 2006.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande med kommentarer upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

Kurt Bergström (s) var ej närvarande vid ärendets behandling.



PLANFÖRFATTARENS UTLÅTANDE

Dnr PLA 2006-06

Detaljplan för del av fastigheten **Bodbyn 1:51 mfl**, UMEÅ KOMMUN,
Västerbottens län

Detaljplanen har varit utställd under tiden 2006-12-18 till 2007-01-08.
Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

1. **Länstyrelsen:** Ingen erinran utöver ett redaktionellt påpekande. Styrelsen är beredd att upphäva strandskyddet för kvartersmarken för bostäder och lokalgatan i samband med att planen vinner laga kraft.
2. **Umeå Energi:** Ingen erinran.
3. **Samhällsbyggnadskontoret / Brandförsvaret & Säkerhet:** Ingen erinran.
4. **Samhällsbyggnadskontoret / Miljö- och hälsoskydd:** Ingen erinran.
5. **Caroline och Henrik Forsman, Bodbyn 1:81** upprepar i likalydande skrivelse de i samrådsskedet framförda besvären.
6. I en gemensam skrivelse från **Mats Norlund och Ann-Katrin Arslan, Bodbyn 1:14** **Bo-Göran Nordin och Märtha Larsson, Bodbyn 1:96** **Ola och Maria Lindmark, Bodbyn 1:62** framhålls att planförslaget inte är i samklang med en positiv utveckling av byn. Förtätningen runt fastigheten 1:14 förtar den lantliga miljön som måste bibehållas och föreslagen väg inbjuder till "rundkörning" och ökad trafik / nöjesåkning med ökande olycksrisker för barn. Andra lösningar för utbyggnad bör prövas (ex. lägenheter). En diskussion med byborna om hur Bodbyn ska utvecklas skulle ha hållits innan denna plan sattes i gång.

Planförfattarens kommentar: Anförda besvär under punkt 5 och 6 har framförts under samrådsskedet och bemötts i samrådsredogörelsen under planförfattarens kommentar till punkt 9 och 10.

Sammanfattning: Under utställningstiden inkomna synpunkter bedöms inte föranleda någon revidering av detaljplanen.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har framförts av:

- I samråds- och utställningsskedet: Caroline och Henrik Forsman; Mats Norlund / Ann-Katrin Arslan.
- I utställningsskedet: Bo-Göran Nordin / Märtha Larsson; Ola och Maria Lindmark.

Umeå 2007-01-16


Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Ragnar Bergeå
Arkitekt MSA

**ANTAGANDEHANDLING**

Dnr PLA 06-06

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **Bodbyn 1:51 mfl**, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning, samrådsredogörelse och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ca 10 nya egnahemstomter i Bodbyns samhälle, dels för att tillgodose ett rådande behov, dels för att skapa ett större underlag för byns skola, förskola och övriga serviceverksamheter.

PLANDATA

Planområdet omfattar ca 2 ha mark norr och öster om den på en mindre kulle belägna gården Bodbyn 1:14 i nordöstra delen av samhället. Det gränsar i öster mot Täfteån.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Umeå kommun 1998. Det är ej tidigare detaljplanlagt men gränsar till, och överlappar till en liten del, detaljplan (byggnadsplan) för del av Bodbyn, fastställd 1980-06-16. Området längs Täfteån omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt kap 7 §18 Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**BAKGRUND**

Bodbyns första nybygge anlades i början av 1800-talet. Nuvarande bebyggelse i byn härstammar från 1920-1990-talet. Den till planområdet angränsande bebyggelsen har med undantag för Bodbyn 1:14 tillkommit under de två senaste decennierna inom den ovan nämnda detaljplanen. I Bodbyn finns i dag bl.a. låg- och mellanstadieskola, daghem, affär med drivmedelsförsäljning och frikyrkolokal. Samhället ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och har ett utbyggt nät för bredband. Dagliga förbindelser upprätthålls med buss till Umeå och skolbuss till Sävar.

Byn driver genom byalaget och enskilda andelsägare en ekonomisk förening, Bodbyns fastighetsförening, som praktiskt verkar för dess utveckling. Föreningen har således bl.a. medverkat till att lösa lokalfrågor för affären, för pensionärsboende och lägenheter för ungdomar. Den har vidare svarat för byggande av tennisbana och byns bredbandsnät.

Bodbyns fastighetsföreningen står även som initiativtagare och exploatör för aktuellt planområde där marken för tillkommande bebyggelse också i huvudsak förvärvats.

PLANFÖRSLAGET

Umeå kommuns översiktsplan (ÖPL 98) anger att: "Byggandet i kommunens byar och mindre tätorter ska ske på ett sådant sätt att de särskilda kvalitéer som byn har att erbjuda tas tillvara. Det är viktigt att byggandet inordnas i byns struktur och ansluter väl till miljön".

Bodbyns samhälle erbjuder i dag en fin kombination av modernt egnahemsboende i en traditionell by på landet med höga miljökvalitéer och en för ortens storlek hög servicenivå. Den under de senaste decennierna tillkomna bebyggelsen erbjuder en samlad, trivsamt och vårdad miljö trots att bebyggelsen inte i alla delar levt upp till detaljplanens ambition vad gäller träfasader och traditionell färgsättning. Den nya bebyggelsen ligger väl inordnad i byn och exponeras inte mot det omgivande öppnare odlingslandskapet.

De rejäla tomtbredderna (ca 30m) innebär att ett avstånd om minst fyra meter från byggnad till tomtgräns i huvudsak kunnat iaktas vilket är mycket välgörande för helhetsmiljön vid varierad bebyggelse. Inför fortsättningen bör därför de beprövade tomtstorlekarna bibehållas.

Föreslagen planutformning innebär att vägen Björkallén förlängs i en båge mot nordost, runt den trädbevuxna kullen (Bodbyn 1:14), och förbinds med Lill Oskars vägs vändplan. Egnahemstomter förläggs enkelsidigt, norr och öster om den nya vägen som förses med trottoar på denna sida. Genom vägens krökning anpassas bebyggelsen mjukt till landskapets topografi och viktig, för hela byn karaktärsskapande, trädvegetation kan bibehållas.

I likhet med andra egnahesområden i kommunens landsbygdskommun görs de nya tomterna här relativt stora varför även lokaler för bostadskompletterande, icke störande verksamheter eller generationsboende kan tillåtas. Vid bygglovsprövning ska därvid säkerställas att störande trafik undviks.

Tillkommande bebyggelse mot norr kommer att utgöra byns nya ansikte mot det öppna landskapet i det väderstreck. Detta innebär med stöd av riktlinjerna i ÖPL 98 att krav vid bygglovsprövningen bör ställas på att de sex hus som där byggs anpassas till landsbygdens traditionella material och färgtoner. Mot landskapet exponerade fasader bör således utföras i trä och avfärgas i dov färgskala, gärna falu rödfärg. Som takmaterial bör tegel- eller betongpannor väljas.

Planområdet kommer, i likhet med det tidigare planlagda, att sträcka sig ned mot Täfteån. Stranden är i dag snårigt bevuxen och svårtillgänglig och torde i detta avsnitt endast undantagsvis nyttjas för rörligt friluftsliv. Likväl avsätts här, på samma sätt som i förra planen en zon längs bäcken som för framtiden säkrar möjligheten till fri passage fiske m.m. för allmänheten. En stig borde framgent anläggas längs den västra stranden för att dra bättre nytta av den kvalitet det rinnande vattnet erbjuder.

Gränsdragningen mellan privat mark och genom strandskyddslagstiftning värnad mark för det rörliga friluftslivet - över tid, bedöms med erfarenheter från nuvarande förhållanden i byn vara välavvägda. För att förtydliga den fria tillgängligheten längs bäcken reglerar planen att fastigheterna närmast denna förses med staket eller häck i tomtgräns mot öster i likhet med vad som förekommer inom befintligt planområde.

Med föreslagen planutformning och VA-lösning bedöms ej heller de biotopiska förhållanden längs Täfteån, ur strandskyddslagens aspekter, påverkas av exploateringen.

Från den nya vägen behålls dels en existerande gångvägsförbindelse mot norr dels en mot öster med bro över Täfteån. Nuvarande snöskotertrafik som vintertid passerar området och denna bro flyttas utanför planområdet. Byns elljusspår som startar intill denna bro torde dock kunna kvarligga.

Den nya vägens förvaltning och huvudmannaskap avses inordnas i byns existerande vägförening.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet har inte grundundersökts eftersom den tillkommande bebyggelsen i princip utgör en utvidgning av ett nyligen bebyggt område i likartad terräng. Erfarenheterna från denna bebyggelse samt från anläggandet av vatten- och avloppsledningar i området talar för att källarlösa hus, grundade på konventionellt sätt med hel platta och kantbalk kan uppföras utan problem ur grundläggningssynpunkt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området kan, utan extraordinära åtgärder, anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningarnas höjdläge innebär dock att avlopp med självfall inte kan anordnas från källare. På grund av detta och markbeskaffenheten kommer inte hus med källare att tillåtas.

Vid anordnande av lösningar för avfall och återvinning ska UMEVAs anvisningar i NOA 03 följas.

Elförsörjning av planområdet kan, med förstärkning av lågspänningsnätet, ske utifrån en befintlig transformatorstation vid Lekparksvägen.

Fastighetsföreningen avser att ansluta tillkommande fastigheter till byns bredbandsnät.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Med utgångspunkt från att planen inte innebär någon *ändring*, utan endast en viss utökning av nuvarande markanvändning, på samma tekniska och ekologiska premisser som tidigare, bedömer kommunen inte att någon väsentlig miljöpåverkan som föranleder någon särskild miljökonsekvensbeskrivning är påkallad i ärendet.

Inom Bodbyn finns visserligen också uppfattningen att byns lugna karaktär kan riskeras om ytterligare utbyggnad sker. Dessa synpunkter får dock vägas mot den allmänna och nödvändiga nytta ett ökat boendeunderlag innebär för byns framtid i enlighet med tidigare redovisning.

STRANDSKYDD (MILJÖBALKEN kap 7§18)

Täfteån omfattas av det allmänna strandskyddet med hundra meters utbredning på vardera land- och sjösidan om strandlinjen. Hos Länsstyrelsen anhålls om att, samtidigt med planens antagande, få detta förbud upphävt för den enskilda mark som ingår i planen. Motiveringen till upphävandet återfinns ovan under rubriken "planförslaget".

BYGGTEKNIK OCH TEKNISKA LÖSNINGAR

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering för det framtida Umeå, rekommenderas att bostadsbyggnader utförs av byggmaterial som ger sunda bostäder. För att nå detta mål måste också byggmetoder användas som förhindrar att skadlig fukt tillförs under byggskedet. Material och byggmetoder ska väljas med hänsyn till framtida återanvändning eller återvinning. Avfall ska kunna tas om hand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

Energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation rekommenderas. Uppvärmningssystem ska vara vattenburna och kunna anslutas till ur miljösynpunkt godtagbar energiform. En energiförbrukning för värme och ventilation som ligger 10% lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas.

För elinstallationer rekommenderas ett femledarsystem.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförande-beskrivning.

Umeå i december 2006

Samhällsbyggnadskontoret

ARKINOVA ARKITEKTER KB


Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Ragnar Bergeå
Arkitekt MSA

Detaljplan för fastigheten **BODBYN 1:51 m fl** i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägare – nuvarande och tillkommande – svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

Planförslaget avser detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna själva svarar för åtgärder inom allmän plats. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar inom området kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

I Bodbyn svarar enskild samfällighetsförening för skötsel och underhåll av det gemensamma vägnätet. Det är önskvärt att sådan befintlig förening även förvaltar nytillkommande väg- eller gatuavsnitt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en komplettering av befintligt småhusområde mot norr.

Från Bodbyn 1:51 kan tio nya bostadstomter avstyckas. Flyttning eller borttagande av obehövliga samfälliga vägar kommer att aktualiseras.

Gemensamhetsanläggning måste bildas för den nya angöringsgatan/lokalgatan inklusive vägbelysning, eventuell dagvattenhantering och det lilla naturområdet. De nya fastigheterna måste även anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen. Särskild samfällighetsförening kan bildas för den nya anläggningen men det vore att föredra om befintlig och fungerande samfällighetsförening kunde förvalta även det nya vägavsnittet – förlängningen av Lill-Oskarskroken.

Allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar och trafik

Den nya bebyggelsen angörs via Lill-Oskarskroken. Vägen skall dimensioneras för den trafik som ändamålet kräver. Normalt trafikeras vägen endast av lättare fordon men enstaka tyngre fordon lär regelmässigt förekomma. Tillfarten skall vara så dimensionerad att enstaka tunga fordon kan tillåtas (axel/boggitryck 10/18 ton).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-06

Körbanebreddden skall vara minst 4,5 m. Diken skall utföras i erforderlig omfattning. Vändmöjligheter även med större fordon skall finnas.

Gator skall utföras av exploatören som efter färdigställande överlämnar gatan till samfälligheten som därefter svarar för framtida drift och underhåll.

Grundförhållanden mm

Lämpligt grundläggningssätt skall klargöras i samråd med byggnadsinspektör i samband med bygganmälan.

Teknisk försörjning

Planområdet skall anslutas till allmän VA-anläggning. Förlängning av befintligt VA-nät med eventuellt tryckstegringsanordning kommer att utföras och ägas av Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA).

Befintliga ledningar som måste flyttas pga utbyggnaden skall flyttas på markägarens bekostnad om ledningens bestånd är säkerställt med avtal.

Ny bebyggelse skall vara försedd med vattenburet uppvärmningssystem.

Dagvatten från området skall i första hand avledas via öppna diken.

Vegetation mm

Befintlig trädvegetation skall i största möjliga utsträckning bibehållas som för byn karaktärsskapande miljöelement. Naturområdet mot Täfteån skall hållas trädbevuxet men tillgänglighetsfrämjande åtgärder kan med fördel vidtas.

Staket skall utföras mot öster parallellt med Täfteås som avgränsning mellan bostadsfastigheter och naturområdet för att markera allmänhetens tillgång till strand- och naturområdets och redan från början motverka stegvis och oönskad privatisering av strandområdet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören Skidstahus svarar för planläggnings- och samtliga exploateringskostnader i form av successiv utbyggnad av gator mm. Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med va-bolagets taxa.

Exploateringsavtal skall vara upprättat mellan kommunen och exploatören innan planen kan antas.

Planavtal har tecknats med Skidstahus.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå ^{januari 2007} ~~december 2006~~

Detaljplanering



Börje Nordström
lantmätare



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Dnr PLA 06-06

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **Bodbyn 1:51 mfl**, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Detaljplanen har vart föremål för samråd under tiden 2006-09-12 till 2006-09-29.

Följande synpunkter och anmärkningar har inkommit som här kommenteras av planförfattaren (Pf):

1. Länsstyrelsen säger sig beredd att med hänsyn till den sammantagna samhällsnyttan pröva upphävande av strandskyddet i anslutning till antagandet av planen. Följande bör dock kompletteras:

- A. Påverkan på livsbetingelserna för djur- och växtliv bör anges.
- B. Gångpassagen mot Täfteån bör breddas till ca.10 meter.
- C. Planbestämmelser som anger att staket eller häck ska finnas i fastighetsgräns mot ån för att förtydliga den allmänna tillgängligheten till stranden. Anläggande av en stig längs stranden föreslås.

Vidare anser länsstyrelsen att:

- D. Fastigheten Bodbyn 1:14 borde innefattas i planen.
- E. Konsekvenserna av bebyggelsens nära anslutning till jordbruksmark (med tänkbar djurhållning) bör belysas. En skyddszon med vegetationskrav på jordbruksmark norr om planområdet föreslås.
- F. Planbestämmelserna under rubriken *Utnyttjandegrad* bör *förtydligas* för att undvika tolkningssvårigheter.
- G. Förhållandet naturmark-lokalgata bör preciseras vid Lill-Oskars-kroken i planens sydvästra del.
- H. Med hänsyn till att fornyfynd tidigare påträffats intill planområdet ska antikvarisk undersökning utföras för planområdet eller del av detta.

Pfs kommentarer:

- A, C och F: Framförda synpunkter inarbetas i förslaget.
- B: Med hänsyn till befintliga och fungerande förhållanden syns en breddning på bekostnad av tomtmark inte motiverad.
- D: Ägaren till Bodbyn 1:14 har erbjudits att ingå planen men avböjt då denne motsätter sig planen som helhet (se nedan punkt 9).
- E. Djurhållning förekommer i dag ej i Bodbyn och är enligt nuvarande ägare ej aktuell inom marken norr om planområdet. Då utsikten från området mot norr är en kvalitet av värde förefaller det felaktigt att nu föreskriva vegetation i föreslagen zon.
- G. Föreslagen utformning av gatumarken syftar till att bereda en mindre parkeringsplats som tillika kan tjäna som snöupplag

vintertid. Närmare precisering av ändamål i planredovisningen har bedömts komplicerat i överkant.

- H. Överenskommelse har träffats mellan exploitören och Västerbottens läns museum om arkeologisk undersökning som påbörjas omgående.

2. **Kommunstyrelsens planeringsutskott (Plu)** ser mycket positivt på fastighetsföreningens initiativ och finner att förslaget ansluter väl till byns struktur och erbjuder tomter av hög kvalitet. Den generösa tomtstorleken borde kunna möjliggöra att en komplementbyggnad (gårdshus) för boende alternativt icke miljöstörande verksamhet tillåts på tomten.
Pfs kommentar: Breddningen av bostadsändamålet enligt ovan föreslås inarbetas i planen.
3. **UMEVA:** Alla ledningar inom området ska säkerställas genom ledningsrätt. Anvisningar i NOA 03 ska följas vad avser avfall och återvinning.
Pfs kommentar: Uppgiften om NOA 03 tas in i planbeskrivningen.
4. **UMEA ENERGI** ska utan intrångsersättning ges möjlighet att lägga kabel och placera kabelskåp på ett rationellt sätt även vid eventuell etapputbyggnad.
Pfs kommentar: Synpunkterna föranleder ingen ändring av planen.
5. **Sävar kommunalförvaltning:** Ingen erinran.
6. **Telia Sonera** Ingen erinran mot planförslaget.
7. **SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET (Shb) Miljö- och hälsoskydd** bedömer förslaget godtagbart dock med beaktande av att avloppsreningsverkets kapacitet befinns tillräcklig då utnyttjandet i dag enligt uppgift är nära den övre gränsen.
Pfs kommentar: UMEVA har bekräftat att kapacitet finns för att ansluta planområdet.
8. **Shb Detaljplanering** har påtalat att planbeskrivningen något bör utveckla innebörden i kriterierna för anpassning till befintlig bebyggelse.
Pfs kommentar: Precisering införs angående detta i planbeskrivningen samtidigt som bostadsändamålet i planbestämmelserna förtydligas att omfatta kompletterande, icke störande verksamheter.
9. **Mats Norlund**, ägare av **Bodbyn 1:14** och **Ann-Katrin Arslan**, sambo, framhåller ett antal störande konsekvenser som planen kommer att innebära för boende på och utveckling av fastigheten. De anser att planerna omedelbart skall stoppas och att alternativa möjligheter till egnahemstomter utreds (yttrandet bifogas).
Pfs kommentar se punkt 10.

10. **Caroline och Henrik Forsman, Bodbyn 1:81** framhåller i likhet med punkt 8 att planen kommer att innebära väsentliga nackdelar i form av trafikstörningar, ett inträngt läge och förbyggd utsikt åt norr där man uppfattat att marken utgjort ett "grönområde". Man befarar en avsevärd värdeminskning på fastigheten på grund av detta och är även missnöjd med informationen från fastighetsägarföreningen och kommunen i ett initialt skede. De kräver att planen stoppas och att en förutsättningslös utredning av alternativ utredes.

Pfs kommentar punkt 9 och 10: Anförda störningar och förändringar av för fastigheterna rådande förhållanden kan upplevas avsevärda från den enskildes utgångspunkt. Sett i ett vidare planeringsperspektiv i en expansiv kommun kan dock plankonsekvenserna knappast ses som oförsvarliga. Frågan om utredning av alternativa planområden har ej varit aktuell inom ramen för denna planering. Planeringsutskottet har i sitt yttrande bedömt läge och utformning mycket positivt. En eventuell omprövning i detta skede måste föregås av nytt beslut från byggnadsnämnden.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkomna synpunkter föranleder enligt planförfattaren att:

En av länsstyrelsen påkallad antikvarisk undersökning genomförs av exploatören.

Planbestämmelserna kompletteras så att mindre, icke miljöstörande verksamheter tillåts inom ramen för bostadsändamål.

Allmänhetens tillgång till strandområdet längs ån säkras och tydliggörs genom att staketkrav införs för tomterna i detta avsnitt.

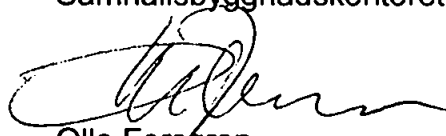
Bestämmelsen om bebyggelsens anpassning till befintlig miljö utvecklas något i planbeskrivningen.

Några mindre, redaktionella ändringar utförs.

Yttrande från Mats Norlund och Ann-Katrin Arslan (Bodbyn 1:14) biläggs samrådsredogörelsen (BILAGA 1).

Umeå i december 2006

Samhällsbyggnadskontoret


Olle Forsgren
Stadsarkitekt

ARKINOVA ARKITEKTER KB

Ragnar Bergeå
Arkitekt MSA

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 08/146
Dnr: 08/326

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2008-06-12

Registrering av åtgärder:
BODBYN 1:51

Information:

Berörda fastigheter:
BODBYN 1:51
BODBYN S:1-2

HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-05-19	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-02-21	BD	Beslutsdatum
2008-04-10	LK	Laga kraft
2008-06-12	PB	Inlagd i ACM
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m