

Översiktskarta

## 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 KVARTERSMARK

**B** Bostäder

### UTNYTTJANDEGRAD

e = 200 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarean 80 m<sup>2</sup>

- På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad och en komplementbyggnad
- Alla byggnader ska uppföras fristående

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- 38 Största taklutning i grader
- Bostadshus ska placeras med långsidan parallell med gatan
- Ej källare
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,5 meter för komplementbyggnad 3,0 meter
- I gårdsbyggnad får bostad icke inredas

### STÖRNINGSSKYDD

Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medger att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA. Maximal trafikbullernivå inomhus får inte överstiga 45 dBA och bör utomhus inte överstiga 70 dBA.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### ANTAGANDEHANDLING

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

### BESLUT

Antagen BN 2008-05-21  
Laga kraft 2008-06-19  
Vidimeras *SL*

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-02-26 MOK 08-45

Reviderad

*Olle Forsgren*

För Geografisk Information

Mätning: SA  
Kartkonstruktion: SA

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdinformation: Höjdkurvor med 1m ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1976 på 800m höjd

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
Planingenjör

Detaljplan för del av fastigheten  
**OBBOLA S:16 mm**  
inom Obbola i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2008  
Reviderad i maj 2008



3

**LAGAKRAFTBEVIS**

2008-06-23

Vårt diarienummer  
PLA 07-46Detaljplan för del av fastigheten **Obbola s:16 m m** inom Obbola, Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-05-21, § 74

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt  
från och med **2008-06-19**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

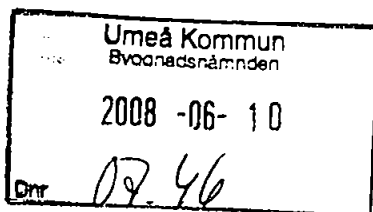
*Kopia till:*Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden*Samhällsbyggnadskontoret:*Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

080623084649439

**2480K - P08/173**  
2008-06-23 8:57**Postadress**  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ**Besöksadress**  
Stadshuset  
Skolgatan 31 A**Telefon**  
090-16 13 61  
Kundtjänst**Telefax**  
090-16 13 68**e-post**  
samhallsbyggnadskontoret@umca.sc



Länsstyrelsen  
Västerbotten



## Beslut

Datum  
2008-06-05

Ärendebeteckning  
402-7733-2008  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

### Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Obbola s:16 mm inom Obbola, Umeå kommun

#### Beslut

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

#### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 21 maj 2008, § 74, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen bedömer att de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL, i den mån de berörs, har beaktats varför kommunens beslut inte ska prövas.

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

Eila Eriksson  
Funktionschef

Birgitta Norberg  
bitr. länsarkitekt

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

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande, ej närvarande § 75  
 Anders Sellström (kd), vice ordförande, ej närvarande §§ 68-78  
 Patrick Nygren (s)  
 Ingemar Jangvad (s), ordförande § 75  
 Maria Vängbo (s)  
 Kurt Bergström (s)  
 Ulrik Berg (m)  
 Cecilia Bergström (c)  
 Peder Westerberg (fp)  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Maria Lindberg (mp)

Ersättare Lennart Persson (c)  
 Alvin Wendelius (m), tjänstgör §§ 68-78  
 Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt  
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
 Håkan Sjögren, ekonomichef, § 68  
 Börje Nordström, lantmäterichef  
 Maria Wetterlöv, informatör  
 Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning, § 68  
 Ingrid Lindfors, plansekreterare  
 Lena Tegnér, arkitekt, § 67  
 Sara Bäckström, praktikant, § 67

Utses att justera Ulrik Berg

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2008-05-28

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 65-96  
 Sekreterare Ann-Kristin Lundström  
 Ordförande Åsa Ögren Ingemar Jangvad § 75  
 Justerare Ulrik Berg

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden  
 Sammanträdesdatum 2008-05-21  
 Datum för anslags uppsättande 2008-05-29 Datum för anslags nedtagande 2008-06-19  
 Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret  
 Underskrift *Ann-Kristin Lundström*  
 Ann-Kristin Lundström

BN § 74

Vårt diarienummer  
PLA 07-46**Detaljplan för del av fastigheten Obbola s:16 m m inom Obbola, Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat maj 2008, bilaga.  
Handläggare är Benny Sandberg.

**BESLUT****Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

**BESKRIVNING AV ÄRENDET**

Syftet är att skapa planmässig förutsättning för att avstycka en tomt för ett friliggande permanent småhus. En anpassning till landskapet och omgivande bebyggelse ska ske. Förslaget avviker inte från översiktsplanen.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i mars 2008. Samrådstid har varit 26 mars – 16 april 2008. Planen har handlagts med enkelt planförfarande, varför någon utställning inte har skett. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att synpunkterna rör närheten till det kulturhistoriskt värdefulla fiskeläget och en mindre uppfyllnad av tomten.

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

**Kvarstående synpunkter**

Inga kvarstående synpunkter finns.

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

§ 74 forts.

**Antagandehandlingarna är**

Utlåtande daterad maj 2008

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Genomförandebeskrivning

---

**Protokoll sänds till**

Sökande Obbola By Samfällighetsförening, c/o Lars Åke Tegenfeldt,

Byvägen 15, 913 42 Obbola

UTLÅTANDE

Dnr PLA 07-46

Detaljplan för del av fastigheten **Obbola s:16 m m** inom Obbola i Umeå kommun

---

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att avstycka en tomt för ett friliggande permanent småhus. En anpassning till landskapet och omgivande bebyggelse ska ske. Förslaget avviker inte från översiktsplanen.

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande, vilket innebär att någon utställning av planförslaget inte har skett.

Under samrådsskedet har följande yttranden kommit in:

**Länsstyrelsen** har ingen erinran mot förslaget till detaljplan.

**Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott** har 2008-04-15 beslutat tillstyrka planförslaget. Förslaget bedöms inte stå i strid mot översiktsplanen. Antagande bör kunna prövas av byggnadsnämnden inom sin delegation.

**Holmsund-Obbola kommunalnämnd** har inget att erinra mot förslaget.

**Västerbottens museum** framför i yttrande 2008-04-15:

Planområdet ligger inom en i byggnadsinventeringen utpekad kulturmiljö vilket borde anges i planbeskrivningen. Det aktuella fritidshuset är inte specifikt utpekad som kulturhistoriskt värdefullt och museet motsätter sig därför inte rivning.

Då nybebyggelsen endast innebär en komplettering av befintlig permanentbebyggelse finns förutsättningar att den nya bostadstomten kan inlemmas på ett naturligt sätt i miljön. Museet bedömer att ett genomförande av planen inte behöver inkräkta på miljön eller kulturhistoriska värden. Det är dock viktigt att i bygglovskedet ställa krav på tomtens och byggnadernas placering och utformning.

Museet har därefter 2008-04-23 via mail kompletterat sitt yttrande med att det kommit in synpunkter från Lars Landström, ägare till fastigheten Sjömannen 1, angående i planen föreslagen utfyllnad av marken. Han menade att museet borde kallas till en träff på plats. Om utfyllnad av marken och placeringen av huset skulle innebära en negativ inverkan på miljön är det, enligt museet, tveksamt om avstyckningen kan tillstyrkas.

**Umeå Energi** har ingen erinran mot planförslaget.

**Ägaren till fastigheten Sjömannen 1 (Lars Landström)**. Den föreslagna avstyckningen ligger norr om det västra hamnområdet för Fiskeläget, Bodviken för vilket gäller speciella regler avseende utnyttjande och utfyllnad. Vid ändringen och utvidgningen av stadsplanen för fiskeläget i slutet av 1980-talet be-

dömde Västerbottens museum fiskeläget som det mest framträdande kulturminnet från den tid då Obbola hade fisket som dominerande näringsfång.

I planbeskrivningen nämns att "Tomten ligger lågt. Behov av viss uppfyllnad av tomten finns". Tomten ligger långt under vägen på den naturliga nivå som går fram mot havsviken och som tidigare också gällde för Fiskelägets norra del innan den började användas för deponering av sprängsten och jordmassor från ungefär 1960. Det har inte gått att av Samhällsbyggnadskontoret få någon precisering av vad "viss" uppfyllnad innebär. Kan det innebära en höjning på 1,2 kanske 3 meter av marknivån? Detta skulle definitivt påverka situationen för kringboende, för strandvyn utifrån havet och för vyn kring fiskeläget. Planbeskrivningen behöver en precisering av högsta tillåtna uppfyllnad. Preciseringsen bör göras efter syn på platsen, där Västerbottens museum bör vara företrädd.

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planområdet ligger inom den av Västerbottens museum år 1981 gjorda bebyggelseinventeringen för Holmön och Obbola, i nordvästra hörnet av delområdet III i bevarandeförslaget för Obbola. Där anges att Fiskehamnen är det mest framträdande kulturminnet från den tid då Obbola fortfarande hade fisket som dominerande näringsfång. Museet motsätter sig inte rivning av det aktuella fritidshuset då det inte är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt. Det är viktigt att i bygglovskedet ställa krav på tomtens och byggnadernas placering och utformning.

Behov av viss uppfyllnad av tomten finns. Vid besiktning på platsen 23 april av planförfattaren och kommunens geotekniska expert konstateras att marken behöver fyllas upp maximalt en meter mot Bodviksvägen och mot angränsande fastighet i norr kvarteret Solvändan 4. Uppfyllnaden minskas därefter successivt för att inom tomtens östra och södra del helt ansluta mot befintlig marknivå. Museet har vid syn på platsen ingen erinran mot detta.

Planbeskrivningen har kompletterats på dessa punkter.

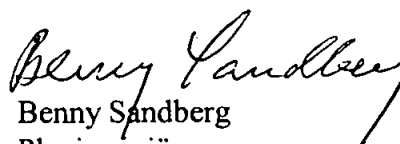
### SAMMANFATTNING

Avsikten med planförslaget är att ersätta ett befintligt fritidshus med ett permanentus. Krav ska i bygglovet ställas på tomtens och byggnadernas placering och utformning. En uppfyllnad på högst en meter krävs av tomtens västra och norra del. Västerbottens museum har ingen erinran mot detta.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2008

Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Benny Sandberg  
Planingenjör

**PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 07-46

Detaljplan för del av fastigheten **Obbola s:16 m m** inom Obbola i Umeå kommun

---

**HANDLINGAR**

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

**PLANENS SYFTE**

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att avstycka en tomt för ett friliggande permanent småhus. En anpassning till landskapet och omgivande bebyggelse ska ske.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget i södra delen av Obbola by cirka 18 km söder om Umeå centrum. Planområdets areal är cirka 1 000 m<sup>2</sup>. Marken ägs av delägarna i Obbola bys samfällighetsförening och förvaltas av densamma.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun antagen år 1998. För berört område gäller stadsplan fastställd 1974-04-30. I denna stadsplan utgör aktuellt planområde en mindre del av stort grönområde mot fiskehamnen. Strandskydd gäller inte, då detta utsläckts genom den gällande stadsplanen, fastställd före år 1975. Planområdet ingår också i Västerbottens museums bebyggelseinventering för Holmön och Obbola år 1981. Aktuellt fritidshus är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefullt.

**Miljökonsekvenser**

Någon behovsbedömning enligt Plan- och Bygglagen och MKB-förordningen har inte gjorts. Planen avses kunna handläggas med enkelt planförfarande. Därmed har också gjorts bedömningen att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Avsikten med planändringen är att ersätta ett befintligt äldre fritidshus med en ny tomt för ett permanent småhus. I gällande stadsplan innefattades inte detta fritidshus inom planerat område för ny småhusbebyggelse. Fritidshuset med sin arrenderade tomtplats, har funnits på platsen långt innan denna stadsplan fastställdes, och har en väl etablerad tomtplats som nyttjas än idag. Fritidshuset kan idag anses vara saneringsmoget.

Läget av den befintliga Bodviksvägen överensstämmer inte helt med det som anges i gällande stadsplan. Vägen, som ligger utanför nu aktuell detaljplan, kommer att ligga kvar i sitt nuvarande läge. Mellan körbanekant och ny tomtplats skapas en två meter bred markremsa som bör tolkas som vägområde i nu gällande stadsplan.

Natur

Marken utgörs idag av en väl etablerad tomtplats i skogskanten innan slättlandskapet runt havsviken tar vid. Några stycken stora granar finns på tomten.

Geoteknik

Behov av grundundersökning avgörs i samband med bygganmälan. Tomten ligger lågt. För att ansluta till Bodviksvägen och grannfastigheten mot norr behöver marken fyllas upp maximalt en meter. Denna uppfyllnad minskas successivt för att i tomtens inre del helt ansluta till befintlig marknivå.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att befintlig tomtrad med permanent småhusbebyggelse längs Bodviksvägens östra sida kompletteras med ytterligare en tomt. Hänsyn ska vid byggnads utformning tas till omgivande landskap och befintlig bebyggelse. I bygglovskedet bör ställas krav på tomtens och byggnadernas placering och utformning.

Friytor

Föreslagen tomtplats gränsar mot fina naturområden längs stranden vid den gamla fiskehamnen i Obbola by.

Gator och trafik

Tomten angörs för trafik från lokalgatan Bodviksvägen. Avstånd till busshållplats är cirka 200 meter och till skola och idrottshall cirka 800 meter.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till Umeå Vatten och Avfall (UMEVA):s VA-nät och el-försörjs av Umeå Energi. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas. Avfallshanteringen sköts av UMEVA.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR (BFS 1993:57 med ändringar till och med 2006:12) bör eftersträvas. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

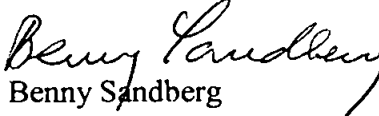
Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

**REVIDERING**

Planbeskrivningen har kompletterats angående den kulturhistoriska miljön, utformningskrav och markuppfyllnad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008  
Detaljplanering Rev maj 2008

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 07-46

Detaljplan för del av fastigheten **Obbola s:16 m fl** inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län

---

ORGANISATORISKA FRÅGOR

*Genomförandetid*

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

*Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässig förutsättning för att avstycka en tomt för ett friliggande permanent småhus. En anpassning till landskapet och omgivande bebyggelse ska ske.

Detaljplanen berör Obbola S:16, vars ändamål är utmål för byggnader mm i och för fiskerinäring, och S:43, som utgör ett uppgrundat område av Byviken. Båda samfälligheterna är bysamfälligheter som förvaltas av Obbola bys samfällighetsförening.

Den tillkommande fastigheten bör bildas genom avstyckning och fastighetsreglering och kommer att komplettera kvarteret Solvändan.

TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m*

Behov av geoteknisk undersökning klargörs i samband med byggnamälan. Marken behöver fyllas upp med maximalt en meter för att ansluta till Bodviksvägen och angränsande fastighet i norr.

*Uppvärmning*

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet och vara möjligt att ansluta till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

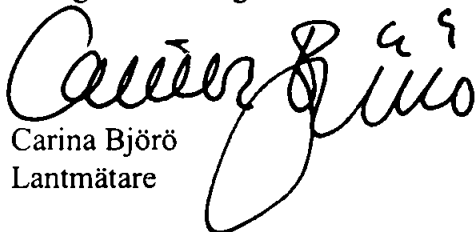
*Trafik och parkering*

Den tillkommande fastigheten angörs via Bodviksvägen som är en kommunal gata. Parkering anordnas inom tomtplatsen.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Obbola bys samfällighetsförening

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008  
Fastighetsbildning rev maj 2008

  
Carina Björö  
Lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 08/173  
Dnr: 08/334

---

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2008-07-02

---

Registrering av åtgärder:

OBBOLA S:16 mfl

---

Information:

Berörda fastigheter:

OBBOLA S:16

OBBOLA S:43

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-06-23	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-05-21	BD	Beslutsdatum
2008-06-19	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-07-02	PB	Inlagd i ACM
2008-07-02	RE	Registreringsdatum