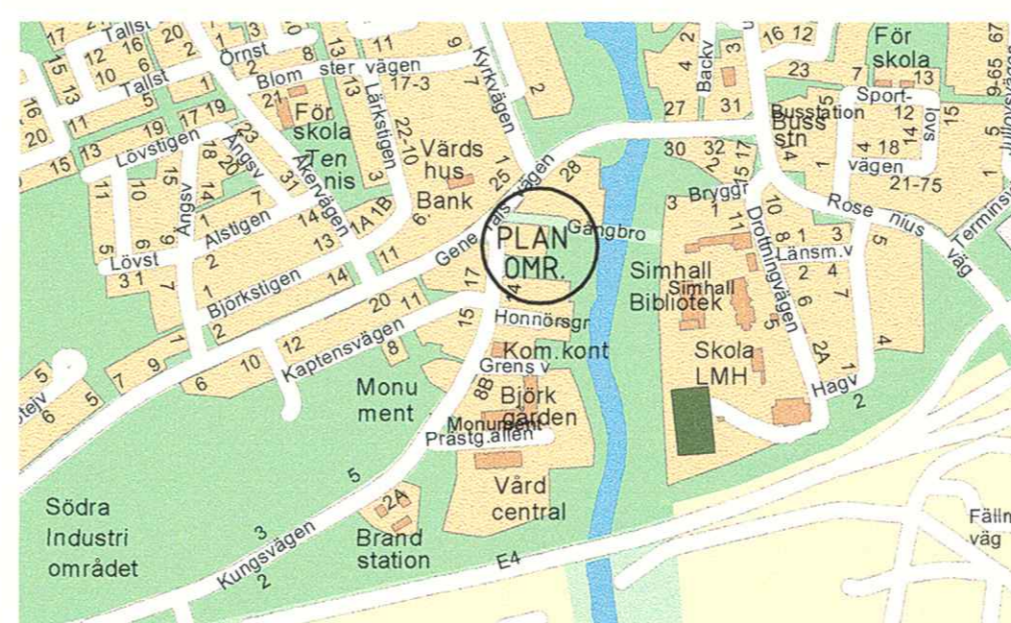
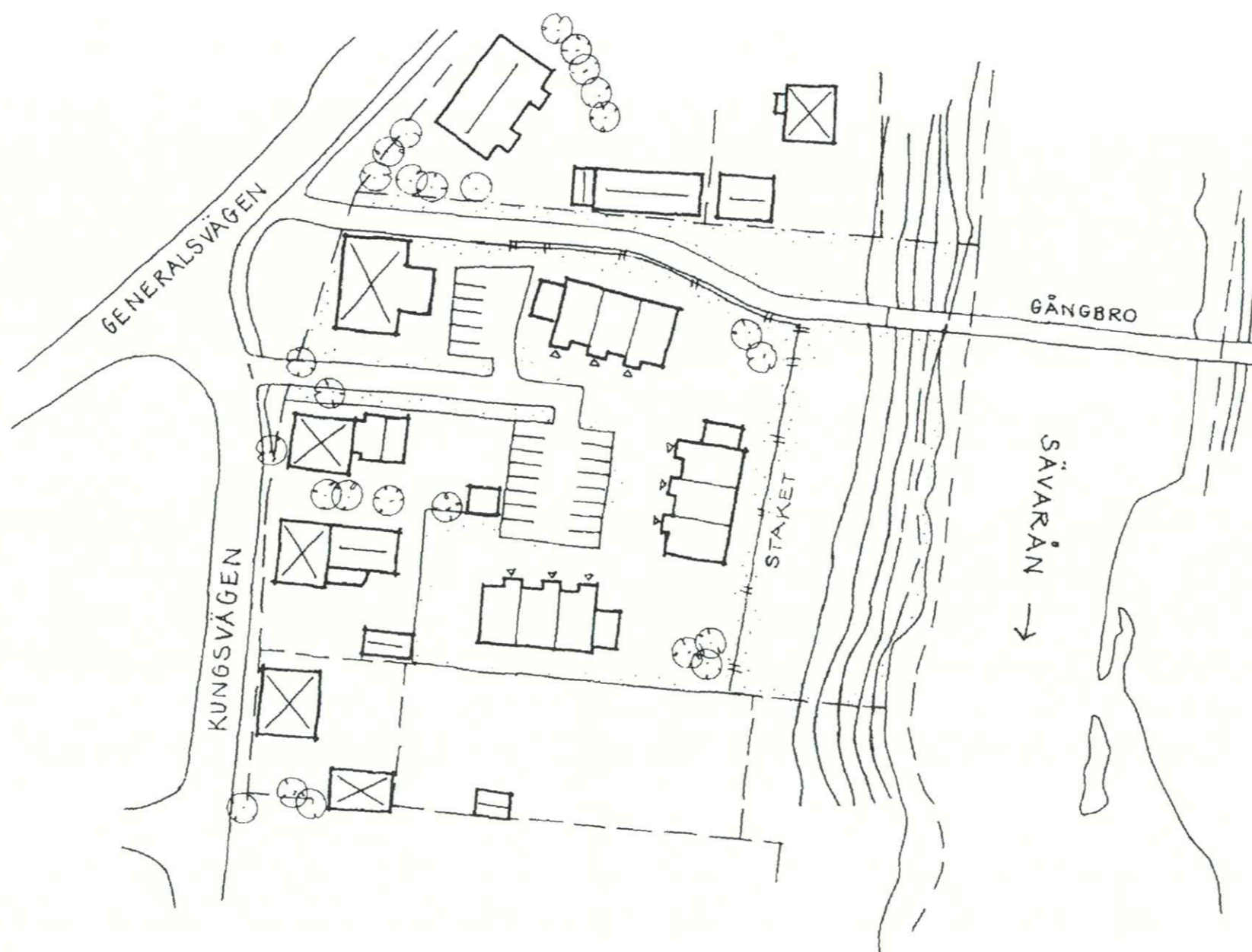


PLANKARTA



ÖVERSIKT

ILLUSTRATION



Skala 1:1000



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2007-12-20 MOK 07-251

Reviderad

Annika Eriksson

Mätning: AKR

Kartkonstruktion: SA

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- 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: Höjddiagram med 1 meters ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1982 från 800 meters höjd

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

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

- NATUR** Naturområde, brantens vegetation ska vidmakthållas

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- BH1** Bostäder, Handel i bottenvåningen
- BK1** Bostäder, Kontor med inriktning kommunal service kan medges i bottenvåningen.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas, carport av lätt karaktär får uppföras
- Staket ska finnas med en högsta höjd av 130 cm. Utfartsförbud.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II** Högsta antal våningar
- f1** Fasadmaterial ska utgöras av trä och målas i en faluröd kulör. Tak ska utgöras av sadeltak med en tegelröd kulör.
- f2** Fasadmaterial ska utgöras av trä och målas i en mättad gul, grå eller faluröd kulör. Tak ska utgöras av sadeltak med en tegelröd kulör.
- v1** Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas

BYGGTEKNIK

- Området utgörs av normalradonmark. Byggnaderna ska därför ges en radonskyddat utförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2008-05-21
Laga kraft 2008-08-08
Vidimeras *P.L.*
Längstprelimering beslut 2008-06-27

Detaljplan för del av fastigheten
SÄVAR 10:54 m fl inom **SÄVAR**
i **UMEÅ KOMMUN** Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2008
Reviderad i maj 2008

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

GH



LAGAKRAFTBEVIS

2008-08-15

Vårt diarienummer
PLA 07-37

Detaljplan för del av fastigheten Sävar 10:54 inom Sävar, Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-05-21, § 76

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen avslår överklagandet 2008-06-27. Beslutet har inte överklagats till Regeringen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2008-08-08**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

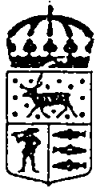
Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

080815101130926

2480K-P08/225

2008-08-15 10:19

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 13 61 Kundtjänst	090-16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten

Kop: Plan, 011e, Bårje⁵, Margaretha, Åsa, Anders

Beslut

Datum
2008-06-27

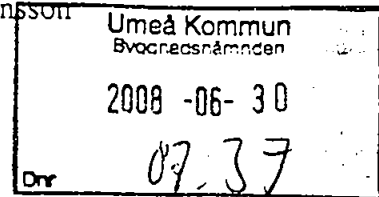
Ärendebeteckning
403-8775-2008

Arkivbeteckning

1(3)

Rek + mb

Bruno och Rebecca Fransson
Kungsvägen 20
918 36 SÄVAR



Överklagande av Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Sävar 10:54 m fl i Sävar, Umeå kommun (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 21 maj 2008, BN § 76, att revidera detaljplan samt att anta den reviderade detaljplanen för del av fastigheten Sävar 10:54 m fl i Sävar, Umeå kommun.

Motivering

Det är en kommunal angelägenhet att planera användningen av mark- och vattenområden varvid såväl allmänna som enskilda intressen ska beaktas.

Av handlingarna i ärendet framgår att planen har stöd i fördjupad översiktsplan för Sävar från 1995 där det uttrycks att ny bebyggelse i Sävar ska ske genom bland annat så kallad kompletteringsbebyggelse, som i nu aktuellt fall.

Era klagomål avser befarad inverkan i form av störningar för er fastighet från den planerade infartsvägen till planområdet, vattenavrinning samt farhågor om byggande av skärmtak för bilplatser mot er tomtgräns. Länsstyrelsen har förståelse för att ett genomförande av detaljplanen innebär en påtaglig förändring av er fastighets närmiljö. Med hänsyn till att er fastighet är belägen mycket centralt inom Sävar får typiskt sett tålas att kringliggande bebyggelse och tillhörande anordningar kommer närmare än vad som skulle behöva tålas t ex på landsbygden. Den tillfartsväg som kommer att löpa parallellt med er ena tomtgräns är relativt kort och omges av bostadshus på ömse sidor. Trafikrörelserna där kan rimligen antas bli långsamma och bör inte föranleda störningar i sådan omfattning att de kan förväntas orsaka betydande olägenheter för er fastighet, i den mening som avses i 3 kap plan- och bygglagen, PBL. Såvitt kan bedömas finns inte hinder för att ta hand om vattenavrinning inom planområdet utan att det belastar er fastighet. Det kan inte anses nödvändigt eller motiverat med en särskild planbestämmelse i den frågan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att en rekommendation om anläggande av häck eller liknande bör vara tillräckligt för att åstadkomma viss avskildhet för er fastighet. Det är enligt Länsstyrelsens mening inte

motiverat eller lämpligt att i detalj styra detta genom särskild planbestäm-
melse. Vad slutligen gäller den möjlighet som detaljplanen ger till framtida
uppförande av skärmtak för bilplatser inom parkeringsytan noterar Länssty-
relsen att en sådan åtgärd kräver bygglov. Den närmare utformningen och
placering av ett skärmtak kommer därför att bli föremål för ytterligare pröv-
ning och bedömning i byggnadsnämnden. Enligt generella bestämmelser i
PBL krävs grannes godkännande för vissa bygglovsbefriade åtgärder om de
utförs närmare tomtgräns än 4,5 meter. Så är däremot inte fallet när pröv-
ning ska ske av byggnadsnämnden genom bygglov. Mot denna bakgrund
saknas enligt Länsstyrelsens mening skäl att i detaljplanen ställa särskilda
krav på samråd eller grannemedgivande enligt ert yrkande.

Med hänvisning till vad som sagts ovan ska ert överklagande avslås och den
av Byggnadsnämnden antagna detaljplanen fastställas.

Överklagandet

Ni har överklagat Byggnadsnämndens beslut och har som det får förstås
yrkat att Länsstyrelsen ska ändra beslutet så att det som förutsättning för
exploatering enligt planen anges att följande krav ska uppfyllas.
Ni ska ersättas för montage av 3 nya ljudklassade fönster samt för upp-
förande av plank häckar eller dylikt för återskapande av den avskildhet er
fastighet har idag. Exploatören ska vara skyldig att samråda med sakägare
angående områdets vattenavrinning. Bebyggelse närmare tomtgräns än 4,5
m ska föregås av samråd med och godkännande från berörd granne.

Motsvarande synpunkter har framförts under utställningstiden och har inte
tillgodosetts i detaljplanen.

Som skäl för era yrkanden har ni huvudsakligen framfört följande. Planerad
anslutningsväg till planområdet ligger 5 meter från er fasad. Med 22 parker-
ingsplatser kommer det att bli ca 100 trafikrörelser per dygn, därtill snöröj-
ningsfordon m m. Miljömässig avskildhet finns idag för er fastighet och bör
säkerställas i planen. Risk finns att ni får en heltäckande plåtfasad längs hela
er östra tomtsida.

Aktuella bestämmelser

Av 1 kap 2, 3 och 5 §§ plan- och bygglagen (1987:10), PBL, framgår bland
annat följande. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användning-
en av mark och vatten. Både allmänna och enskilda intressen ska beaktas
vid planläggning.

I 2 kap PBL anges allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning
och lokalisering av bebyggelse. Bland annat ska en ändamålsenlig struktur
och estetisk utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder
och andra anläggningar främjas, liksom en från social synpunkt god livsmil-

S.L.

2008-06-18

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2008 -06- 18
Dnr 07.37

Länsstyrelsen i Västerbotten
Umeå

ÖVERKLAGANDE

Ang överklagande av planärende för fastigheterna Sävar 10:54 m fl inom Sävar, Umeå kommun.

Överklagar härmed byggnadsnämnden i Umeå kommun beslut ang fastställande av plan för rubricerade fastigheter.

Darienummer: 07-37.

Överklaganderedovisning

id	Överklagan	Förändring
1	<p>Underlåtenhet från byggnadsnämnden att ställa krav på exploatör av 10:54 m fl, ang skadesfrihet för sakägare ang planerad anslutningsväg till planerad tomtområde. Med 22 parkeringsplatser och med redovisad omfattning av lägenheter bedömer vi att det kommer att bli ca 100 trafikrörelser per dygn, därtill snöröjningsfordon mm.</p> <p>Planerad väg ligger ca 5 m från vår fasad. Vår fastighet ansluter mot Kungsvägen med ca 5 m mellan gata / fasad. Denna fasad har vi själva ljudsanerat.</p> <p>Med det nya planförslaget kommer vår fastighet att få trafikrörelser på tre sidor av fastigheten.</p> <p>Ingen trafikutredning har presenterats i samrådsskedet, man svarar "ringa trafikmängd som får tålas".</p>	Skadesfrihet skall gälla ersättning för montage av 3 nya ljudklassade fönster.
2	<p>Underlåtenhet från byggnadsnämnden att ställa krav på exploatör av 10:54 m fl, ang att anlägga miljöskapande avskildhet – som finns i dag – med häckar, plank eller dyl. Byggnadsnämnden har enbart framfört detta som rekommendation.</p>	Skadesfrihet skall gälla rimlig åtgärd för att återskapa den avskildhet som finns i dag.
3	<p>Underlåtenhet från byggnadsnämnden att ställa krav på exploatör av 10:54 m fl, ang samrådsskyldighet med sakägare ang områdets vattenavrinning.</p>	Samrådsskyldigheten måste åvila exploatören – inte sakägarna.


4	Underlåtenhet från byggnadsnämnden att ställa krav på exploatör av 10:54 m fl, ang samrådsskyldighet med sakägare ang möjlighet för exploatör att anlägga skärmtak för bilplatser mot grannes fastighetsgräns. En sådan skärmvägg kommer att täcka hela vår (10:61) tomtsida i riktning mot Sävarån. I värsta fall kan man få en heltäckande plåtfasad längs hela tomtsidan.	Vi kräver att samrådsskyldighet skall råda vid bebyggelse mot tomtgräns, dvs byggnationer närmare än 4,5 m kräver grannes godkännande.
---	---	--

Under samrådsprocessen har fler synpunkter framförts till byggnadsnämnden – byggnadsnämnden bara noterar i sina slutdokument att det finns kvarstående synpunkter från sakägare men man lämnar dessa utan åtgärd och hänvisar till möjlighet till överklagande.

Sävar 2008-06-19
Fastighetsägare av Sävar 10:61

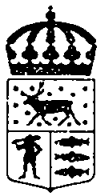


Bruno Fransson
Kungsvägen 20
918 31 Sävar

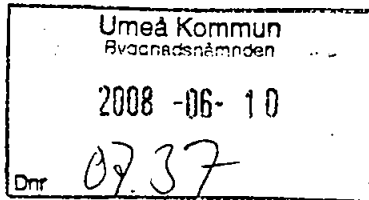


Rebecca Fransson

Mobil 070 214 27 55
Tel 090-507 62



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2008-06-05

Ärendebeteckning
402-7712-2008
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Sävar 10:54 m fl inom Sävar, Umeå kommun


Beslut


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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 21 maj 2008, § 76, 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	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 65-96
	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		

Till led
08-05-30
P.L.

BN § 76

Vårt diarienummer
PLA 07-~~35~~ 37**Detaljplan för del av fastigheten SÄVAR 10:54 m fl inom Sävar, Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat maj 2008, bilaga.
Handläggare är Peder Seidegård.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för tre flerbostadshus i två våningar, förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort och att husen ska anpassas till den äldre byggnadskarakteren som finns i området.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i maj 2008.
Samråd har ägt rum under tiden 18 februari- 14 mars 2008.
Utställning har ägt rum under tiden 27 mars- 24 april 2008.
Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl a att planområdet har kompletterats med ett u-område.

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

Kvarstående synpunkter*Sakägare:*

Bruno och Rebecka Fransson, Sävar 10:61, Kungsvägen 20 918 31 Sävar. Kenneth Grundström och Marianne Johansson, Sävar 10:43, Kungsvägen 18, 918 31 Sävar.
Åsa Nilsson, Sävar 10:12, Gärdesvägen 11 903 42 Umeå.
Roland Nilsson, Sävar 10:12, Osnäs 289, 918 32 Sävar.

U2
Peder Seidegård
08-05-30
S.L.

§ 76 forts.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat maj 2008

Plankarta med bestämmelser och illustration daterat maj 2008

Planbeskrivning daterad maj 2008

Genomförandebeskrivning daterad maj 2008.

Protokoll sänds till

Sökande: Stadsledningskontoret

Länsstyrelsen

Sakägare m fl

SHBK Bygglov

SHBK Fastighetsbildning



Antagandehandling

1 (2)

Dnr PLA 07-37

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **SÄVAR 10:54 m fl** i Sävar, Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för tre flerbostadshus i två våningar, förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort och att husen ska anpassas till den äldre byggnadskaraktären som finns i området.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen

Förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken att kvartersmarken i detaljplanen för fastigheten Sävar 10:54 m fl inte längre ska omfattas av strandskydd. Beslutet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

UMEVA

Då släntstabiliteten inte medger en förläggning av va-ledningar utanför planområdet är enda lösningen att flytta dessa så att de kommer mellan föreslagna huskroppar. Ledningarnas läge ska säkras med ett 8 meter brett ledningsrättsområde.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras.

Sävar kommunalnämnd

Vidhåller synpunkterna under samrådet avseende att flerbostadshusen ska ges möjlighet att uppföras med tre våningar.

Kommentar: Synpunkten kommenterades i samrådsredogörelsen.

” Ett utökat våningsplan strider mot den fördjupade översiktsplanen där det omtalas att kompletteringsbebyggelse ska bestå av mindre flerfamiljshus i två våningar. Ett tredje våningsplan är således ett främmande karaktärsdrag i denna del av Sävar”.

Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Bruno och Rebecka Fransson, Sävar 10:61, Kungsvägen 20, 918 31 Sävar och **Kenneth Grundström och Marianne Johansson, Sävar 10:43, Kungsvägen 18, 918 31 Sävar** har gemensamt inkommit med ett yttrande som i stort har liknande innehåll som deras yttranden under samrådet och som kommenterades i samrådsredogörelsen. Utöver synpunkter på kontorets kommentarer från samrådsredogörelsen så efterlyser de en visualisering av husen så de kan se hur de kommer att utformas.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret gör ingen ny bedömning av de inkomna synpunkterna än vad som har kommenterats i samrådsredogörelsen. Angående husutformningen anger detaljplanen de "ramar" inom vilka husens utformning ska inrymmas. Den exakta utformningen blir således inte känd förrän vid bygglovskedet. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planhandlingarna kompletteras angående u-område. Planbeskrivningen kompletteras med text om upphävande av strandskydd.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses, både under samrådet och utställningen, har framförts av följande sakägare:

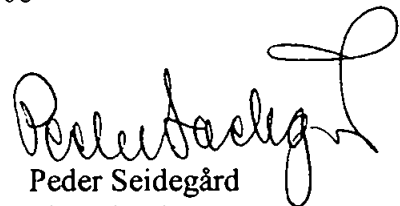
Bruno och Rebecka Fransson, Sävar 10:61, Kungsvägen 20, 918 31 Sävar.
Kenneth Grundström och Marianne Johansson, Sävar 10:43, Kungsvägen 18, 918 31 Sävar. Åsa Nilsson, Sävar 10:12, Gärdesvägen 11 903 42 Umeå. Roland Nilsson, Sävar 10:12, Osnäs 289, 918 32 Sävar.

TeliaSonera.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i maj 2008
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheterna **SÄVAR 10:54** och **del av 61:1** i Sävar, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för tre flerbostadshus i två våningar, förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort och att husen ska anpassas till den äldre byggnadskaraktären som finns i området.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheterna Sävar 10:54 och del av Sävar 61:1, belägna öster om Kungsvägen och väster om Sävar ån. Fastigheterna är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Sävar tätort, antagen av kommunfullmäktige 1995-08-21 och byggnadsplan (Sä A1/1) fastställd 1953-02-21.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Beslut

Planen medför påverkan av Natura-2000 område. Planen bedöms därför innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför behöva genomföras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 7–28 december 2007. Länsstyrelsen har den 23 november 2007 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att en miljöbedömning ska upprättas.

I samråd med länsstyrelsen har det bestämts att planens eventuella påverkan på Natura 2000 området endast behöver belysas i ett särskilt avsnitt i planbeskrivningen under rubriken *Miljökonsekvens - Natura 2000 område*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort nämner tre olika områden för ny bebyggelse. Ett av de områdena är *kompletteringsbebyggelse*.

I Sävar tätort finns en blandad bebyggelse av yngre och äldre enfamiljshus. Ett antal mindre flerbostadshus har också tillkommit under senare tid. Kännetecknet

är att bebyggelsen håller låg skala och att områdena är relativt glest exploaterade med stora inslag av vegetation och grönstråk. Sävar delas i två hälfter av Sävarån. Ån har höga miljökvantiteter och är sedan 2005 ett Natura 2000-område. Längs ån finns stora delar av Sävars äldsta bebyggelse. Genom att komplettera den befintliga bebyggelsen utmed Sävarån på vissa utvalda platser, får man attraktiva bostäder med närhet till både service och ån. I översiktsplanen är det omnämnt att den typ av kompletteringsbebyggelse som föreslås är mindre flerbostadshus med cirka 4–6 lägenheter och i två våningar. Det föreslås även att hustypen anpassas till äldre västerbottnisk byggnadstradition och kommer då att förstärka intrycket av den äldre bebyggelsen vid ån. Planområdet utgör ett av de utpekade kompletteringsområdena som finns i översiktsplanen.

Geotekniska förhållanden

Släntstabilitet och radon

Släntstabilitets- och radonutredning är utförd av Tyréns AB. Resultaten redovisas i *PM Geoteknik stabilitetsutredning Sävar* daterad 2007-11-30.

Släntstabilitetsutredningen visar att ingen nyexploatering av någon form får ske närmare än 12 meter från släntkrön för att erforderlig stabilitet ska erhållas. Inom detta område får heller ingen form av belastning påföras marken, t.ex. snöupplag, materialupplag och byggtrafik m.m.

Enligt utredningen kan totalstabiliteten i slänten bibehållas förutsatt att ingen erosion sker i slänten och det är därför mycket viktigt att den växtlighet som finns i slänten bibehålls vilket också säkerställs med en planbestämmelse.

Området utgörs av normalradonmark och byggnader ska därför ges ett radon-skyddat utförande.

Bebyggelse

Planområdet ger utrymme för nyexploatering av tre mindre flerfamiljshus med cirka 12–18 lägenheter och säkerställande av ett befintligt bostadshus i två våningar med handel i bottenvåningen ut mot Kungsvägen/Generalsvägen. De tre nya flerfamiljshusen placeras i den inre delen av fastigheten med närhet till Sävarån. Bostadshusen placeras i vinkel mot varandra så att ett större gårdstun bildas. Genom några väl valda planbestämmelser säkerställs att byggnaderna får den utformning som omtalas i den fördjupade översiktsplanen. Mindre förrådsbyggnader planeras vid ena husgaveln på vardera bostadshuset.

Eventuella carportar ska uppföras i en luftig och lätt karaktär för att anpassas till nybebyggelsen, vilket också säkerställs med en bestämmelse på plankartan.

Eftersom den planerade bebyggelsen blir belägen i anslutning till centrala Sävar ger detaljplanen möjlighet till någon eventuell form av kommunal service i bottenvåningen i det nordliga bostadshuset.

Natur

Planområdet består till största delen av plan ängsmark/gräsytor. I den östra delen mot nipbranten växer lövträd och sly, som även utgör brantens vegetation. Östra delen av planområdet kommer fortsättningsvis att vara allmän och säkerställs i detaljplanen som naturmark. Syftet är bl.a att säkerställa risken mot skred och ras i branten mot ån. Plankartan innehåller även en bestämmelse om att staket ska finnas i kommande fastighetsgräns för att förhindra att exempelvis snöupplag

och andra tunga upplag läggs på naturmarken men även att naturmarken inte ska kunna annekteras av de boende.

För att säkerställa en befintlig gång- och cykelväg från Generalsvägen och österut över ån, fortsätter naturområdet mot Generalsvägen som en mindre utlöpare i planområdets nordvästra del.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken.

Undantag från strandskyddsförbudet kan meddelas av länsstyrelsen om det finns särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 15 §.

Vid denna del av Sävarån är tillgängligheten till ån mycket svår på grund av höga nipbranter. Uppströms ån, bl.a. vid Krypedalen, är tillgängligheten däremot mycket god. Emellertid säkerställs branten och del av ängsmarken som allmänt tillgänglig. Genom denna åtgärd inskränks inte allmänhetens möjlighet att utnyttja området ovanför branten och möjligheten att ta del av de höga naturvärden som ån ger i denna del av tätorten. Området nås med lätthet från den befintliga gång- och cykelvägen.

Samhällsbyggnadskontoret gör därför den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker det allemansrättsliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen försämras. Därmed anser kontoret att undantag enligt Miljöbalken 7 kap 15 § kan föreligga.

Länsstyrelsen har 2008-04-08 beslutat enligt 7 kap 15 § miljöbalken att kvartermarken i detaljplan för fastigheten Sävar 10:54 m fl inte längre ska omfattas av strandskydd. Beslutet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

Miljökonsekvens- Natura 2000 område

"Sävarån är en av Norrlandskustens största outbyggda skogsälvar. Ån har ett rikt och varierat lopp, våtmarker, vattenfall och många fina forsar och sel. Terrängformationerna längs ån är mycket välutbildade med en av landets finaste åssträckor och ett stort HK-delta. De stora översvämningsområdena i åns nedre lopp är utomordentliga rastlokaler för fåglar. Här skapas också vidsträckta våtmarker och lövrika sumpskogar som saknar motsvarighet i länet. Åns växt- och djurliv är mycket rikt med ett stort antal sällsynta och hotade arter, varför ån har högsta värde." (Ur bevarandeplan för Sävarån, Länsstyrelsen 2005).

Inom Sävar tätort utgör skyddsområdet endast Sävarån och en mindre del av stränderna. Detaljplanens bebyggelseområde inkräktar således inte på Natura 2000-området. Emellertid ska mycket stor hänsyn tas till olika åtgärders eventuella inverkan på området, även om dessa är belägna utanför skyddsområdet.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att den enda påverkan som kan förekomma är att uppförandet av bostadshusen kan medverka till oönskad grumling av Sävarån. Detta genom att fyllnads- och/eller schaktmassor rasar ned i ån.

För att bl.a. motverka detta kommer krav ställas att ett "entreprenörstaket" sätts upp i kommande fastighetsgräns och att ingen verksamhet får förekomma utanför staketet. Detta säkerställer även risken för ras och skred av branten mot ån. Allt upplag, såväl kortvarigt som långvarigt, av olika sand- och jordarter ska ske på det område som detaljplanen anger som parkering dvs så långt från ån som möjligt (cirka 60-40 meter från brantkrönet).

Genom dessa åtgärder anser Samhällsbyggnadskontoret att ingen risk för grumling av Sävarån från projektet under byggnadstiden kan förekomma.

Trafik

Området angörs från Kungsvägen, mellan det befintliga bostadshuset och fastigheten Sävar 10:61. Vid fullt utnyttjande av tillåten exploatering erfordras 22 parkeringsplatser (12 platser/1 000 kvm BTA) varav 16 platser avses att förläggas i planområdets centrala del. Resterande platser, med hänsyn till utnyttjad exploatering, förläggs mellan det befintliga bostadshuset och planerat bostadshus invid gång- och cykelvägen.

Tillgänglighet

Bostadsytorna och tomtmarken ska utformas och göras tillgängliga så att dessa kan användas av personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

Byggteknik och teknisk försörjning

För att säkerställa befintliga va-ledningar har ett u-område lagts ut på plankartan i nord-sydlig riktning inom kvartersmarken.

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.

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.

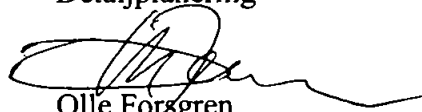
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

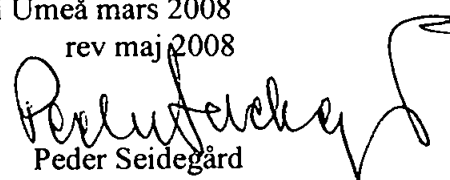
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Planhandlingarna har kompletterats angående u-område. Planbeskrivningen har kompletterats med text om strandskyddets upphävande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt

rev maj 2008

Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 07-37

Detaljplan för fastigheten SÄVAR 10:54 och del av 61:1 i 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 är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för tre flerbostadshus i två våningar, förenligt med en fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort, och att husen ska anpassas till den äldre byggnadskaraktären som finns i området.

Sävar 10:54 och 61:1 är båda i kommunal ägo.

Inom planområdet finns möjlighet att genom avstyckning och fastighetsreglering bilda separata fastigheter för de olika bostadshusen. Detta förutsätter dock att erforderliga gemensamhetsanläggningar bildas för exempelvis parkeringsytan.

Två ledningsrättsområden för telekabel sträcker sig genom planområdet. Det södra ledningsrättsområdet bör genom ledningsrättsåtgärd flyttas söder om det planerade mellersta bostadshuset.

Ett u-område reserveras för tillkommande va-ledningar i nord-sydlig riktning genom planområdet. Ledningarna bör säkerställas genom ledningsrätt.

Planen angränsar till Sävarån som är ett Natura 2000-område. En beskrivning av planens miljöpåverkan görs i ett särskilt avsnitt i planbeskrivningen.

Planområdet berörs av strandskyddsbestämmelser. Tillgängligheten till ån och livsvillkoren för djur- och växtarter försämras inte av planen.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Släntstabilitetes- och radonutredning har utförts av Tyréns AB 2007-11-30. Staket skall uppföras i fastighetsgräns mot naturmarken för att förhindra snöupplag samt belastning och grumling av ån under byggnadstiden.

Uppvärmning

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet och kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Kungsvägen. Parkering anordnas dels med 16 platser inom på plankartan redovisad parkeringsyta. Resterande 6 platser kan förläggas i planens norra del mellan befintlig och tillkommande byggnad.

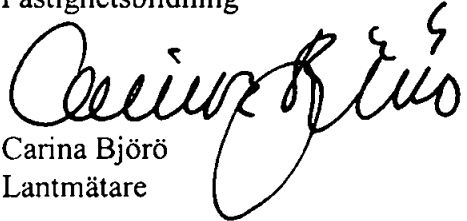
Vegetation

På grund av risken för ras och skred i branten mot Sävarån skall brantens vegetation bevaras.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Stadsledningskontoret, Umeå kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008
Fastighetsbildning rev maj 2008


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 07-37

Detaljplan för fastigheterna **SÄVAR 10:54 och del av 61:1 I Sävar**, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 18 februari–14 mars 2008 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott, Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA, Sävar Kdf, byggnadsnämndens ledamöter och berörda sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är beredd att på kommunens begäran efter utställning av planen upphäva strandskyddet för den kvartermark som berörs.

Länsstyrelsen har ingen erinran angående skrivningen om Natura 2000-området i planbeskrivningen.

Kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott (NP)

Ingen erinran.

Sävar kommunalnämnd

In- och utfarten från området kommer att belasta mer den idag trafiktyngda korsningen Generalsvägen och Kungsvägen. Nämnden anser att det inte är acceptabelt med ytterligare utfarter utan detta måste lösas på annat sätt.

Kommunalnämnden arbetar aktivt med att tillskapa seniorboende. Därför förordas att husen kan uppföras i tre våningar och att det tillskapas utrymme för fyra huskroppar på bekostnad av parkering och friyta.

Nämnden föreslår vidare att benämningen "allmänt ändamål" används istället för "kontor".

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret anser att den ringa trafikmängd som ett genomförande av planförslaget innebär inte åsidosätter trafiksäkerheten vid korsningen. Sikten för utfart mot Kungsvägen är mycket god och korsningen kommer i en framtid att få en refug för att "strama upp" trafikflödet.

Ett utökad våningsplan strider mot den fördjupade översiktsplanen där det omtalas att kompletteringsbebyggelse ska bestå av mindre flerfamiljshus i två våningar. Ett tredje våningsplan är således ett främmande karaktärsdrag i denna del av Sävar. I övrigt är planområdet för litet för fyra huskroppar.

"Allmänt ändamål" får enligt Plan- och bygglagen (PBL) inte längre användas. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Umeå Energi AB

Inom planområdet finns befintliga 0.4 kV kablar och kabelskåp som eventuellt måste flyttas/läggas om. Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader beträffande ledningsflyttningar.

Kommentar: Regleras i genomförandebeskrivningen.

TeliaSonera

Den föreslagna byggnationen inom planområdet medför konsekvenser för Telias ledningsområde som måste flyttas eller byggas om. Sådana arbeten kräver god planering för att minimera tider för driftsavbrott samt att berörda kunder måste aviseras i god tid. Kostnader för detta kan uppgå till 200.000:-. Telia förutsätter att exploatören bekostar dessa åtgärder. Telia önskar även ett u-område som skydd för teleanläggningen och att anläggningen tryggas genom ledningsrätt.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen reglerar redan Telias önskemål. Bl a belastas redan planområdet med två ledningsrättsområden och det omtalas i genomförandebeskrivningen att det södra måste flyttas. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Kenneth Grundström och Marianne Johansson, Sävar 10:43 samt Bruno och Rebecka Fransson, Sävar 10:61 har var för sig inkommit med i stort samma skrivning.

Yttrandena är indelat i olika avsnitt såsom: (sammanfattning)

Planbeskrivning; Endast Natura 2000 tas upp som en miljökonsekvens ej konsekvensen för de boende såsom trafik.

Förutsättningar och förändringar; Nya bostäder sker på bekostnad av att våra fastigheter får bl.a. en betydande värdeminskning.

Geotekniska förhållanden; Enligt utredningen kan totalstabiliteten bibehållas förutsatt att ingen erosion sker i närheten. Finns det någon riskbedömning angående detta?

Bebyggelse; I vilken utsträckning anpassar man och tar hänsyn till de redan befintliga byggnaderna när det gäller hur högt man bygger bostadshusen?

Strandskydd; Är inte ån skyddad under nationalälvsparagrafen 4kap 6 § miljöbalken? Tas hänsyn endast till växt- och djurlivet?

Miljökonsekvens- Natura 2000; Vad vi har förstått behövs tillstånd för att bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000 område. Finns ett sådant tillstånd?

Det kan inte vara av allmänt intresse att bygga här. Kommunen har annan mark till förfogande.

Trafik; Vilken hänsyn tas till fastigheterna 10:43 och 10:61 när det gäller de ökade trafikbullret och avgaser.

Planekonomiska frågor; Hur kan planavtal tecknas utan någon som helst samråd med närliggande fastigheter/sakägare.

Allmänna synpunkter; Bekostar kommunen häckar och staket? Ett alternativ är att köpa in våra fastigheter och bygga på dem eller flytta hela exploateringen till tomten invid ICA. Hur kommer avvattningen att ske?

Varför fick inte vi (Sävar 10:61) samrådshandlingarna när de andra fastighetsägarna fick sitt material?

Kommentar: Den föreslagna exploateringen följer den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort, antagen av kommunfullmäktige 1995-08-21. Planeringsförutsättningarna för att kompletteringsbebygga inom området är således prövade i den allmänna process som föregick ett antagande.

Det som planen menar med miljökonsekvenser och som styrs av miljöbalken är att den hållbara utvecklingen främjas. Övriga konsekvenser behandlas bl.a. i planbeskrivningen.

Eventuellt befarad värdeminskning av befintliga fastigheter är ingen planfråga.

En stabilitetsutredning har utförts av konsultfirman Tyréns. Slutsatsen av denna utredning är bl.a att ingen nyexploatering av någon form får ske närmare än 12 meter från slänkrön eftersom det då finns risk för stabilitetsproblem. Inte heller får någon form av upplag finnas inom denna zon, kort som långvarigt.

Dessa faktorer säkerställs genom exploateringsområdets utseende och genom planbestämmelser. Samhällsbyggnadskontoret anser att efterfrågad riskbedömning är medtagen i utredningens slutsatser och rekommendationer.

Gällande upplag för byggnadsmassor står det att dessa ska placeras minst 12 meter från slänkrön och rekommenderas att placeras så långt bort från krönet som möjligt. Detta omnämns också i planbeskrivning som att allt upplag under byggtiden placeras på den kommande parkeringsytan cirka 40–60 meter från slänkrönet.

Kännetecknande förstora delar av bebyggelsen inom Sävar tätort är att den bl.a. håller låg skala vilket också bekräftas inom detta område då de befintliga bostadshusen i de flesta fall är i två våningsplan. Att planförslaget ger utrymme för bostadshus i två våningar är således ett sätt att anpassa den tillkommande bebyggelsen, helt i enlighet med den fördjupade översiktsplanen, till den befintliga bebyggelsen. (se även kommentar under Sävar kdn). I bygglovskedet bevakas sedan att bostadshusen och eventuella carportar följer planens och fördjupningens intentioner.

Miljöbalken (MB) 4 kap 6 § skyddar vissa vattendrag och älvar från vattenreglering vilket inte är aktuellt i denna detaljplan. I 7 kap 13 § MB beskrivs vad som ska tryggas med strandskyddet dvs allmänhetens friluftsliv och livsvillkoren på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Angående Natura 2000-området har varken länsstyrelsen eller kommunens naturvårdare någon erinran om hur området beskrivs och behandlas i detaljplanen.

Skälet till placeringen av angöringen till planområdet är att ingen trafik får ske på gång- och cykelvägen, norr om "affärshuset", vilket sker idag. Kontoret gör den bedömningen att den ringa trafikmängd som planområdets genomförande medför kan i vissa fall upplevas som störande, men inte i sådan omfattning att det inte får tålas. Emellertid kommer Samhällsbyggnadskontoret rekommendera exploitören att anlägga häck eller dylikt vid infarten och invid parkeringsplatsen.

Planavtal är en uppgörelse endast mellan Samhällsbyggnadskontoret och den som ansöker om detaljplan. Avtalet reglerar arbetskostnad för kontoret.

Ett inköp av fastigheterna Sävar 10:61 och 10:43 är inte aktuellt.

Genom ett missöde från inskrivningsmyndigheten saknades fastigheten Sävar 10:61 i fastighetsägarförteckningen. Detta åtgärdades och fastighetsägarna till Sävar 10:61 fick del av samrådshandlingarna under samrådstiden. Samrådstiden enligt plan- och bygglagen är två veckor.

Hur avvattning sker kontrolleras i bygglovskedet, även kommande marknivåer. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Åsa och Roland Nilsson, Sävar 10:12

Vi vill göra en erinran om att det inte finns någon väg till fastigheten Sävar 10:12.

Kommentar: Fastigheten är belägen söder om planområdet och synpunkten är en fråga för lantmäterimyndigheten. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Efter interna synpunkter har plankartan kompletterats med att staketkravet för den norra plangränsen förlängs mot fastighetsgränsen i väster, för att förhindra angöring av biltrafik via gc-vägen till den norra parkeringsplatsen. Vissa redaktionella ändringar har utförts på plankartan.

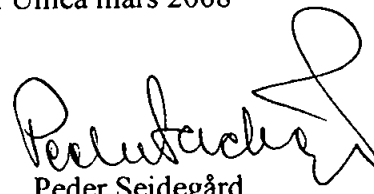
Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört utökat staketkrav.

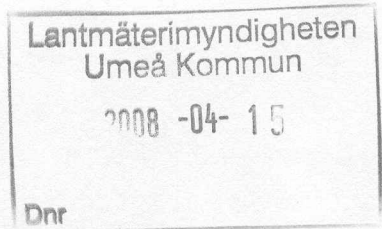
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



Länstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2008-04-08

Ärendebeteckning
511-4995-2008
Arkivbeteckning

1(2)

Delgivningskvitto

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

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

Beslut

Länstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvartersmarken i detaljplan för fastigheten Sävar 10:54 m.fl i Umeå kommun, Västerbottens län, inte längre skall omfattas av strandskydd. Beslutet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

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

Motivering

Byggnadsnämnden har i mars 2008 upprättat ovan nämnda detaljplan.

Området berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Planen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartersmarken. Länstyrelsen får förordna om detta om det finns särskilda skäl.

Tillträde till stranden ges från den befintliga gång- och cykelvägen norr om området. Strandområdet kommer att tydligt avgränsas från kvartersmarken med ett staket vilket säkerställer strandområdets tillgänglighet för allmänheten. Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte inskränker det allmansrättsliga nyttjandet av stranden vid Sävarån och att livsvillkoren för djur- och växtlivet inte väsentligt försämras.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger inom kvartersmarken.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga

Birgitta Norberg

Sara Larsson

Bilaga

Hur man överklagar till Regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

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

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2008-09-30

Registrering av åtgärder:
SÄVAR 10:54

Information:

Berörda fastigheter:
SÄVAR 10:54
SÄVAR 61:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-08-21	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-05-21	BD	Beslutsdatum
2008-08-08	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-09-30	PB	Inlagd i ACM