

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
- NATUR** Naturområde, mindre förrådsbyggnad för bl. a. skötsel av naturområde får uppföras efter sedvanlig bygglovprövning.
- LOKALGATA** Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Fritidshus

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta tomtstorlek är 1500 m²
 På tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 m². Gäststuga får inte överskrida 25 m². Endast friliggande hus. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för fastighetstillfart
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna/underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmämgång och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

Tomternas befintliga marknivåer ska bibehållas. Större utfyllnader, schaktningar eller liknande får inte utföras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter och för komplementbyggnad 4,5 meter
- Huvudbyggnad och komplementbyggnad placeras minst 4 meter från tomtgräns. Undantag kan medges för garage/carport om de sammanbyggs i tomtgräns mellan två fastigheter och inrymmer endast en bilplats per garage/carport och per fastighet.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2007-11-21
 Laga kraft 2007-12-19
 Vidimeras *FL*

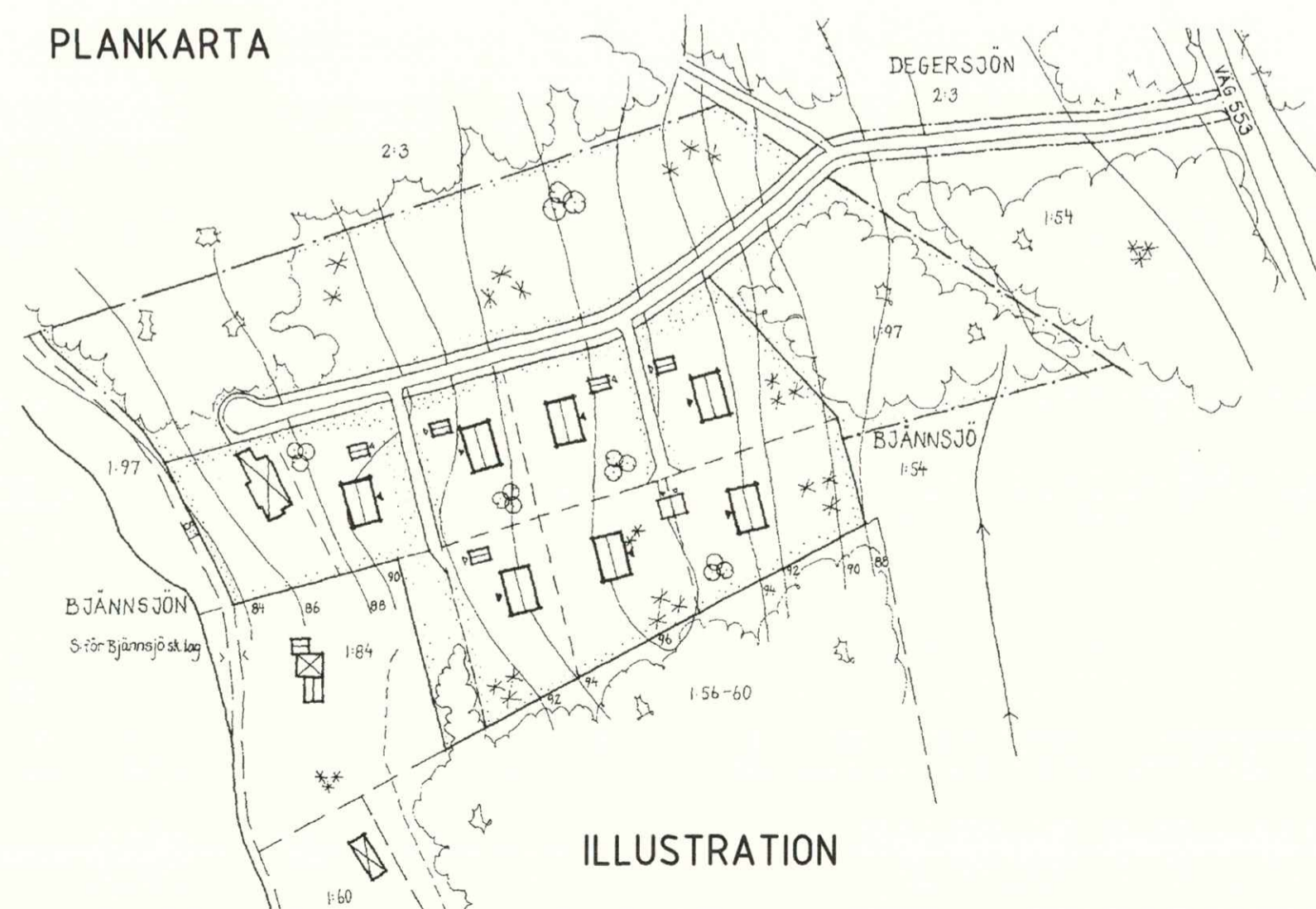
Detaljplan för del av fastigheten
BJÄNNSJÖ 1:97 m fl i BJÄNNSJÖ
 UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
 Samhällsbyggnadskontoret i september 2007

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Peder Seidegård
 Peder Seidegård
 Arkitekt

2480K-P08/32 GH

PLANKARTA



ILLUSTRATION



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2006-11-22 MOK 06-311
 Reviderad 2007-06-21
Olle Forsgren
 Geografisk information SHBK
 Mätning: KH, AKR
 Kartkonstruktion: RA
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Översiktskarta används med skala 1:5 000 (ytterområde)
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjddata med 2 meters skivdistans
 Ursprung: Digital fastighetskart
 Flygfotografiering år: 1980 på 4600 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisade ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun





LAGAKRAFTBEVIS

2007-12-27

DNR PLA 06-11

Detaljplan för del av fastigheten **Bjännsjö 1:97 m fl** i Bjännsjö, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-11-21, § 272

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-12-19**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

Ingrid Lindforss

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2007-12-18

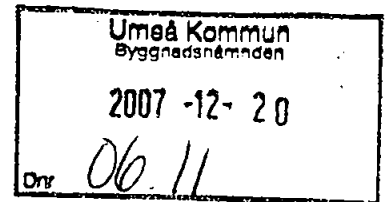
DelgivningsskivHo

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

1(2)

Ärendebeteckning
511-17277-2007
Arkivbeteckning



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

Beslut

Länstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvartermark med beteckningen B samt lokalgatan i detaljplan för del av fastigheten Bjännsjö 1:97 m fl i Bjännsjö, 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 den 21 november 2007, § 272, antagit ovan nämnda detaljplan.

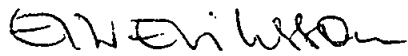
Området berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Området är sedan tidigare inte detaljplanelagt.

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


Strandområdet är redan ianspråktaget av befintliga fritidshustomter och stranden är därmed inte särskilt attraktivt för allmänheten och för det rörliga friluftslivet. De föreslagna tomterna är belägna bakom befintliga fastigheter invid sjön och lokalgatan säkerställer åtkomsten till strandområdet via den planerade lokalgatan. Norra delen av planområdet säkerställs som naturmark samt den nord-sydliga passage som plankartan anger mellan de befintliga fastigheterna invid sjön och planens föreslagna tomtplatser. Området uppvisar inga högre naturvärden Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte inskränker det allemansrättsliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtlivet inte väsentligt försämras.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger inom kvartersmarken med beteckningen B samt för lokalgatan.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga



Eila Eriksson


Stefan Löfgren

Bilaga

Hur man överklagar till Regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR TILL REGERINGEN

Vill Ni överklaga länsstyrelsens beslut kan Ni skriva till Regeringen, Miljödepartementet.

Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen, Samhällsplanering, 901 86 Umeå.

Länsstyrelsen måste ha fått Ert brev **inom tre veckor** från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan Ert överklagande inte tas upp.

I brevet skall Ni

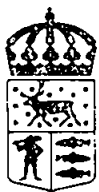
- **tala om vilket beslut Ni överklagar, tex genom att ange ärendets nummer (diarienumret, ex 511-4444-2007)**
- **redogöra för dels varför Ni menar att länsstyrelsens beslut är felaktigt, dels hur Ni anser att beslutet kan ändras.**

Ni undertecknar brevet, förtydligar namnteckningen och uppger postadress och telefonnummer.

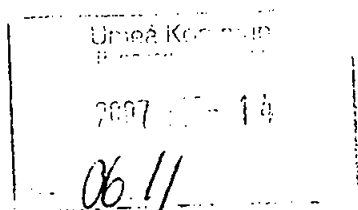
Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.

Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

Behöver Ni veta mer om hur ni ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.



Länsstyrelsen
Västerbotten



//

Beslut

Datum
2007-12-12

Ärendebeteckning
402-16784-2007
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering/Ingrid Lindfors
901 84 Umeå

**Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Bjännsjö
1:97 m fl i Bjännsjö, Umeå kommun, Västerbottens län**

Beslut

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

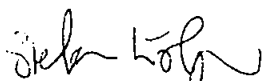
Redogörelse för ärendet


Byggnadsnämnden har den 21 november 2007, § 272, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

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

dag som ovan


Stefan Löfgren


Christine Forsberg

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, lunch 12.15-13.15	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Ingemar Jangvad (s) Stig Lundström (s) Ann-Marie Andersson (s) Ulrik Berg (m) Cecilia Bergström (c), ej närvarande vid § 283 Lennart Sandström (fp) Örjan Mikaelsson (v), deltog ej i beslut §§ 269, 270, 271 Jennifer Forssell (mp)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Emma Nilsson (s) Lennart Persson (c) Nicklas Sandström (m) Rabih Ballout (kd) Mattias Sehlstedt (v), tjänstgör § 269, 270, 271	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Börje Nordström, lantmäterichef Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanp Håkan Sjögren, ekonomichef Peder Seidegård, planarkitekt Patrik Forsberg, planarkitekt Maria Hessel, planarkitekt	Torbjörn Forsgren, komplementare Fredrik Häggström, universitet
Utsetts att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-11-27	
Underskrifter	Sekreterare Margareta Freij Ordförande Åsa Ögren Justerare Anders Sellström	Paragrafer 267-292

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2007-11-21	
Datum för anslags uppsättande	2007-11-28	Datum för anslags nedtagande 2007-12-19
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Margareta Freij Margareta Freij	



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2007-11-21 § 272

Dnr PLA 2006-11

Justerarnas sign: ME

Fastighetsbeteckning: Del av **BJÄNNSJÖ 1:97** m fl
Fastighetens adress: Östra Bjännsjön

Sökande: Björn Halling
Backenvägen 38
903 54 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för sju fritidshustomter. Andra syften är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området, att genom planbestämmelse säkerställa att topografin inom planområdet inte förändras på grund av byggnationerna samt att säkerställa naturmarken i planområdets norra del i enlighet med områdesplanen.

Ett positivt förhandsbesked har givits för en strandnära tomt av byggnadsnämnden i februari 2006. Denna tomtplats införlivas i detaljplanen.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i september 2007.

Samråd har ägt rum under tiden 12–28 februari 2007.

Utställning har ägt rum under tiden 4–25 oktober 2007.

Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad 27 september 2007.

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 utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Inga synpunkter föranleder några förändringar av planhandlingarna

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen

att begära hos länsstyrelsen att strandskyddet inom aktuell del inom planområdet upphävs.

UPPLYSNINGAR: Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**.

**UTLÅTANDE**

Detaljplan för del av fastigheten **BJÄNNSJÖ 1:97 m fl** i Bjännsjö, Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för sju fritidshus-tomter. Andra syften är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området, att genom planbestämmelse säkerställa att topografin inom planområdet inte förändras på grund av byggnationerna samt att säkerställa naturmarken i planområdets norra del i enlighet med områdesplanen.

Ett positivt förhandsbesked har givits för en strandnära tomt av byggnadsnämnden i februari 2006. Denna tomtplats införlivas i detaljplanen

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är beredd att på kommunens begäran i samband med antagande av planen upphäva strandskyddet i de delar av kvaretersmarken som berörs samt för lokalgatan då särskilda skäl anses föreligga.

Umeå Energi AB

Ett nytt kabelnät är utlagt längs lokalgatan i samråd med fastighetsägaren. Vid eventuella ändringar av befintlig väg vilket då kan innebära att befintligt kabelnät påverkas eller behöver flyttas/läggas om, kommer fastighetsägaren att faktureras samtliga kostnader.

Erica och Mats Lidgren, Bjännsjö 1:84

Har inkommit med ungefär samma synpunkter som under samrådet, vilka kommenterades i samrådsredogörelsen.

Nya synpunkter berör biltvätt på kommande fastigheter och dess påverkan på klagandes vattenkvalitet samt delgivning av bygglovhandlingar.

Kommentar: Biltvätt på egen fastighet är ingen planfråga. Angående delgivning av bygglovhandlingar ankommer det på klagande att hålla sig informerad om tillkommande byggnationer. Endast om önskad byggnation avviker från detaljplanen informeras berörda fastighetsägare av Samhällsbyggnadskontoret.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

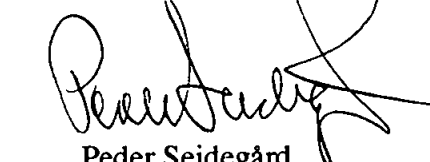
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare: Erica och Mats Lidgren, Murarvägen 64, 903 60 Umeå.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2007

Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

Pendat

07-11-12

07-12-28



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 06-11

Detaljplan för del av **Bjännsjö 1:97 m fl** i Bjännsjö, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för sju fritidshus-tomter. Andra syften är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området, att genom planbestämmelse säkerställa att topografin inom planområdet inte förändras på grund av byggnationerna samt att säkerställa naturmarken i planområdets norra del i enlighet med områdesplanen. Ett positivt förhandsbesked har givits för en strandnära tomt av byggnadsnämnden i februari 2006. Denna tomtplats införlivas i detaljplanen.

PLANDATA

Planområdet omfattar del av fastigheterna Bjännsjö 1:97, Bjännsjö 1:54 och Degersjön 2:3. Området är beläget invid den nordöstra delen av Bjännsjön och väster om väg 553. Fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i en nordlig del av ett tilltänt exploateringsområde enligt godkänd områdesplan över Bjännsjön från 1978. Exploateringsområdet är benämnt *Område 12* med följande beskrivande text: "Området innehåller ca 10 fritidshus. Ytterligare fritidsbebyggelse i första hand begränsad österut mot åkern är tänkbar. Detaljplan med va-utredning där avloppsfrågans noggrant klargörs krävs."

I början av 2006 undersökte Samhällsbyggnadskontoret om intresse fanns för berörda fastighetsägare att medverka i en planläggning av hela det utpekade exploateringsområdet. Efter en sammanställning av de inkomna svaren gjorde kontoret den bedömningen att en planläggning av *Område 12* inte var genomförbart inom en överskådlig framtid. Emellertid ansågs att en planläggning av rubricerad fastighet m fl. i områdets norra del kunde genomföras utan att inverka negativt på en möjlig framtida exploatering av resterande del.

Miljöpåverkan

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

Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t.ex. överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

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

Det finns ingen utbyggd kollektivtrafik eller utbyggd service inom området. Eftersom detaljplanen avser fritidshusbebyggelse bedömer Samhällsbyggnadskontoret att miljökvalitetsnormer inte överskrids.

Enligt ovan bedömer kontoret att nämnda kriterier inte uppfylls och att ett genomförande således inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet sträcker sig från en höjdrygg och västerut mot Bjännsjön och angörs via en gemensam tillfartsväg från väg 553. Lokalgatan utgör också en naturlig fysisk avgränsning mot naturområdet i planområdets norra del.

De sju fritidshustomterna planeras att förläggas i två rader där de tre "bakre tomterna" angörs via två skaftgator. Genom att tomterna förläggs från höjdryggen och ned mot sjön så finns förutsättningar för sjöutsikt från de planerade tomterna.

Tomternas storlek ska vara minst 1 500 m². Den sammanlagda bruttoarean för bostad och komplementbyggnad får högst vara 150 m² i enlighet med ÖPL 98. Byggnaderna ska anpassas till befintliga markförhållanden genom att undvika onormal utfyllnad/schackning vilket också säkerställs genom en planbestämmelse.

Byggnader som uppförs inom respektive tomt ska enligt planbestämmelserna placeras minst fyra meter från tomtgräns. Det är emellertid tillåtet enligt detaljplanen att sammanbygga carport/garage vid tomtgräns mellan två tomter om byggnaden uppförs som ett "tvåbilsgarage". Carport framför garaget är tillåtet. Syftet är att möjliggöra ett mindre antal komplementbyggnader och därmed bidra till ett mer rationellt utnyttjande av tomtplatsen.

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Natur

Planområdet består av blandskog. Specifika naturvärden saknas.

För att säkerställa åtkomsten av naturmarken norr om den planerade bebyggelsen från området söder om planområdet, planeras bl.a. ett släpp mellan den befintliga fastigheten Bjännsjö 1:84 och planerad tomt öster därom. Släppet som benämns *Natur* på plankartan övergår i norr till den västra skaftvägen. Skaftvägen säkerställs för allmän gång- och cykeltrafik i detaljplanen.

Ett naturområde tillskapas även i den östra delen av planområdet. Inom detta naturområde är det tillåtet att uppföra mindre förrådsbyggnader för fastighets-

ägarens skötsel av naturområdena. Inom denna del av naturområdet kommer även de två infiltrationsbäddarna att anläggas.

Vatten och avlopp

De tillkommande tomterna är tänkta att anslutas till kommunens vattennät som är under utbyggnad.

Enligt va-utredning, utförd 2007-06-08 av Tyréns, föreslås gemensam avloppslösning uppdelade i två anläggningar för de planerade tomtplatserna. Den ena anläggning belastas med sex fastigheter och den andra med de två västligaste. Spillvattnet leds först till slamavskiljare och pumpas därefter till slutlig rening i markbädd. Som nämns ovan förläggs dessa två markbäddar på den östra sidan av åsryggen och avskiljs således från både de planerade tomterna och de befintliga.

Avfall

Om tung trafik förutsätts på lokalgatan, exempelvis sopbilar, ska vägen projekteras enligt UMEVA:s anvisningar i NOA 03.

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 §.

I denna del av Bjännsjön är de befintliga fastigheterna belägna så nära sjön att stranden för allmänheten inte är attraktiv vilket också innebär att sjörensans är av ringa intresse för det rörliga friluftslivet. Området uppvisar inga höga naturvärden. Specifikt för planområdet gör Samhällsbyggnadskontoret den bedömningen att eftersom de föreslagna tomtplatserna är belägna "bakom" befintliga fastigheter invid sjön så anger kontoret det särskilda skälet att "området är avskuret från stranden och därmed inte inskränker allmänhetens möjlighet att utnyttja stranden". Detaljplanen förstärker istället det möjliga utnyttjandet av stora delar av strandområdet genom att säkerställa åtkomsten via lokalgatan. Planen säkerställer också naturmarken invid sjön genom att peka ut den norra delen av planområdet som naturmark vilken nås via ovan nämnda lokalgata samt den nord-sydliga passage som plankartan anger mellan de befintliga fastigheterna invid sjön och planens föreslagna tomtplatser.

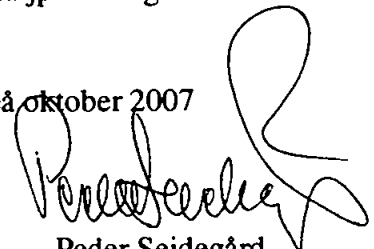
Samhällsbyggnadskontoret gör därför den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker det allemansrättsliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen försämras. Därmed anser kontoret att undantag enligt Miljöbalken 7 kap 15 § kan föreligga.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGANDSKONTORET i Umeå oktober 2007
Detaljplanering


Olle Försgrén
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-11

Detaljplan för del av **Bjännsjö 1:97** m fl i Bjännsjö, Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för angränsande allmän plats.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för sju fritidshustomter. Andra syften är att begränsa byggnadshöjden, bevara topografin och säkerställa naturmarken i planens norra del.

Genom planen skapas förutsättningar för avstyckning av fyra tomter från Bjännsjö 1:97 och tre tomter från Bjännsjö 1:54. Tillkommande fastigheter skall ha en areal om minst 1500 m².

Båda fastigheterna är i privat ägo.

Gemensamhetsanläggning bör bildas dels för befintlig utfartsväg fram till allmän väg och dels för tillkommande stickvägar. Även för de två föreslagna markbäddarna bör gemensamhetsanläggning bildas.

För planområdet gäller strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken (MB). Förutsättningar för undantag från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 15 § MB bedöms föreligga.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Uppvärmning mm

Uppvärmning av bostadshusen skall ske med vattenburen värme.

En va-utredning har utförts av Tyréns 2007-06-08.

Efter slamavskiljning inom respektive tomtplats föreslås avloppsvattnet pumpas till två markbäddar gemensamma för två respektive sex av de tillkommande fastigheterna.

Tillkommande fastigheter skall anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten som är under utbyggnad.

Utrymme för tillkommande el- och vattenledningar reserveras genom u-områden i tillkommande stickvägar.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från allmän väg nr 553 via befintlig enskild väg över Degersjön 2:3 och Bjännsjön 1:97. De tre tomterna i den södra tomtraden ansluts via två tillkommande stickvägar mot söder. Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

Natur

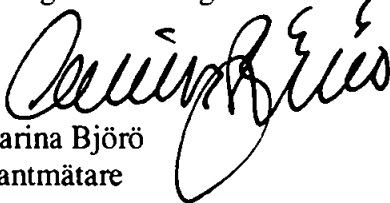
För att säkerställa allmänhetens åtkomst av naturområdet skall befintlig angöringsväg samt den västra stickvägen vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Inom naturområdet i det sydöstra hörnet av planen markerat NATUR₁ skapas möjlighet att uppföra mindre förrådsbyggnad.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2007
Fastighetsbildning


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 06-11

Detaljplan för del av fastigheten **BJÄNNSJÖ 1:97** i Bjännsjö, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 12- 28 februari 2007 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP), Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA, vägverket, byggnadsnämndens ledamöter och berörda sakägare.

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

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är beredd att i samband med antagande av detaljplanen, på kommunens begäran, upphäva strandskyddet i de delar av kvartersmarken som berörs. Den planerade fritidshusbebyggelsen kan med fördel uppföras i trä och anpassa i kulör till omgivande fritidshusbebyggelse.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att fritidshus uppförs idag till allra största delen med träpanel varvid en bestämmelse synes onödig. När det gäller sammanhållen fasadkulör uppvisar de befintliga fritidshusen olika kulörer varför kontoret anser att en bestämmelse om fasadkulör är omotiverad.

Kommunstyrelsens näringsliv-och planeringsutskott (NP)

Tillstyrker planförslaget med kommentarer enligt stadsledningskontoret (se nedan).

Stadsledningskontoret/ Utvecklingsavdelningen

En planläggning står inte i strid med översiktsplanens (ÖPL 98) målsättningar och riktlinjer.

Tillfartsvägen bör på gängse sätt som i andra liknande områden läggas ut som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, i likhet med planens naturområden.

Kommentar: Planhandlingarna revideras angående tillfartsvägen.

Umeå Energi AB

Inom planområdet ska Umeå Energi Elnät AB ges möjlighet att utan ersättning för markinträng till fastighetsägaren(na), förlägga kabel samt uppsätta kabelskåp.

UMEVA

Avlopp

En gemensam avloppslösning för de nya fritidshustomterna bör ordnas istället för trekammarbrunnar med infiltration på tomtmark.

Avfall och återvinning

Om fastighetsägaren önskar hämtning av hushållsavfall vid fastigheten måste vägen byggas enligt anvisningar i NOA 03.

Kommentar: Enligt utförd avloppsutredning kommer området att betjänas av två infiltrationsanläggningar (sex respektive två hushåll) som placeras i naturområdet i planområdets östra del. Pumpning av avloppet kommer att ske från de två västligaste fastigheterna. Planbeskrivningen kompletteras med text. Gällande vägstandard kompletteras planbeskrivningen.

Vägverket har ingen erinran.

Mathias Andersson, Bjännsjö 1:60

Risk finns att avloppsfiltreringen från tomternas infiltrationsanläggningar kommer att påverka min befintliga vattenbrunn.

Kommentar: Se kommentar under UMEVA

Erica och Mats Lidgren, Bjännsjö 1:84

Vi hävdar att planförslaget bryter det gamla orörda fritidsområde om man tillåter en ansamling av fritidshus. Vi ställer oss frågande varför det benämns som en fritidshusbebyggelse då vi ser förslaget som en permanent bebyggelse. De berörda fritidshusen längs sjön har idag kallkällevatten som rinner uppifrån skogen och ner till sjön. Detta är inte beaktat i detaljplanen. Vi ställer oss frågan till hur vattentillgången och kvaliteten på vattnet påverkas till de befintliga husen vid en eventuell byggnation inom planområdet. En utredning angående vattenfrågan bör göras.

Kommentar: I områdesplan över Bjännsjön från 1978 anges bl.a. planområdet som ett område med tänkbar fritidshusbebyggelse. I enlighet med riktlinjerna i ÖPL 98 ska fritidshusfastigheter uppvisa en total exploatering omfattande 150 m². Om planförslaget istället skulle omfatta enfamiljshus blir den tillåtna exploateringen det dubbla. Detaljplanen kan inte reglera om kommande bebyggelse nyttjas som permanentbostäder. Gällande vattenfrågan kommer, som skrivits ovan, två infiltrationsanläggningar att anordnas i områdets östra del och öster om åsryggen enligt utförd avloppsutredning. Dvs i lutning mot landsvägen.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser ingen erinran.

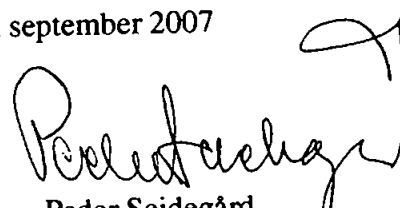
SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört tillfartsväg, vägstandard och att planhandlingarna har kompletterats med text angående utförd avloppsutredning.

I övrigt har mindre redaktionella ändringar utförts på plankartan och i planbeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGANDSKONTORET i Umeå september 2007
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-02-15

Registrering av åtgärder:
BJÄNNSJÖ 1:97 M FL

Information:

Berörda fastigheter:
BJÄNNSJÖ 1:54
BJÄNNSJÖ 1:97
DEGERSJÖN 2:3

HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-01-24	TR	Tidigaste registreringsdatum
2007-11-21	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-12-19	LK	Laga kraft
2008-02-15	PB	Inlagd i ACM