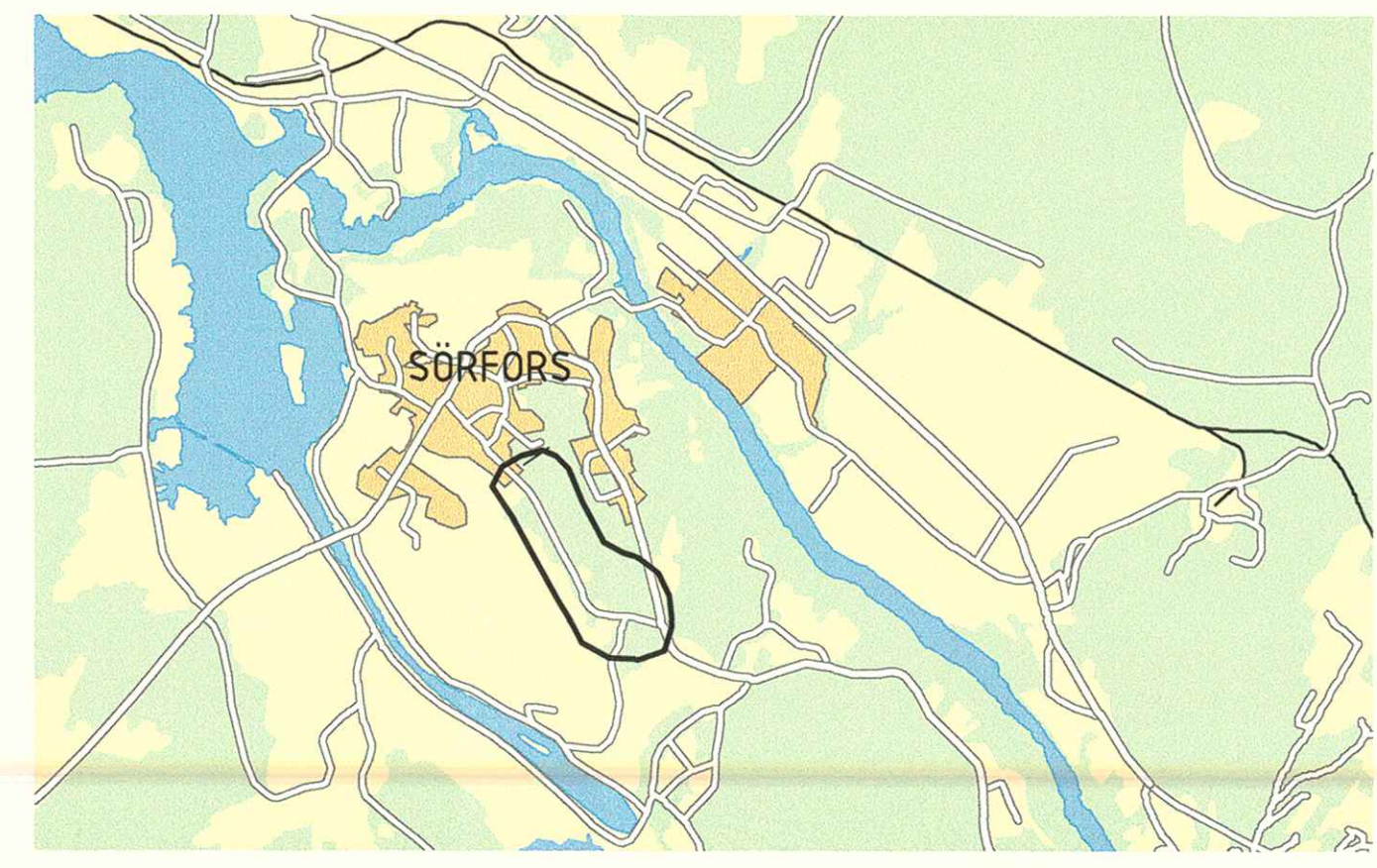


ÖVERSIKTSKARTA



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 ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B₁ Bostäder, enbostadshus. Endast en huvudbyggnad per tomt. Endast friliggande hus.
- B₂ Bostäder, enbostadshus. Endast friliggande hus.

UTNYTTJANDEGRAD

Inom B₁:
Största bruttoarea 275 m² per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 300 m². Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².
Inom B₂:
Inom fastigheten medges huvud- och komplementbyggnader om totalt 1/5 av tomtens area.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g₁ g₂ Marken skall vara tillgänglig för gemensam lokalgata

MARKENS ANORDNANDE

- Utfordring får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- Slänter och uppfyllnader under byggnad får vara maximalt en meter.
- Fasaderna ska utgöras av trä i faluröd eller annan traditionell kulör.
- Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns.
- Byggnad ska ha sadeltak med takbeklädnad enligt planbeskrivning.
- Komplementbyggnad får uppföras till högsta byggnadshöjd 3,5 meter. Annan utformning får prövas i särskild ordning.
- Ny tomt ska vara minst 40 meter bred.

Varsamhetsbestämmelser

- k De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall beaktas vid ändring.

Skyddsbestämmelser

- Inom skräfferat område skall de värden på mark och vegetation som angivits i planbeskrivningen beaktas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

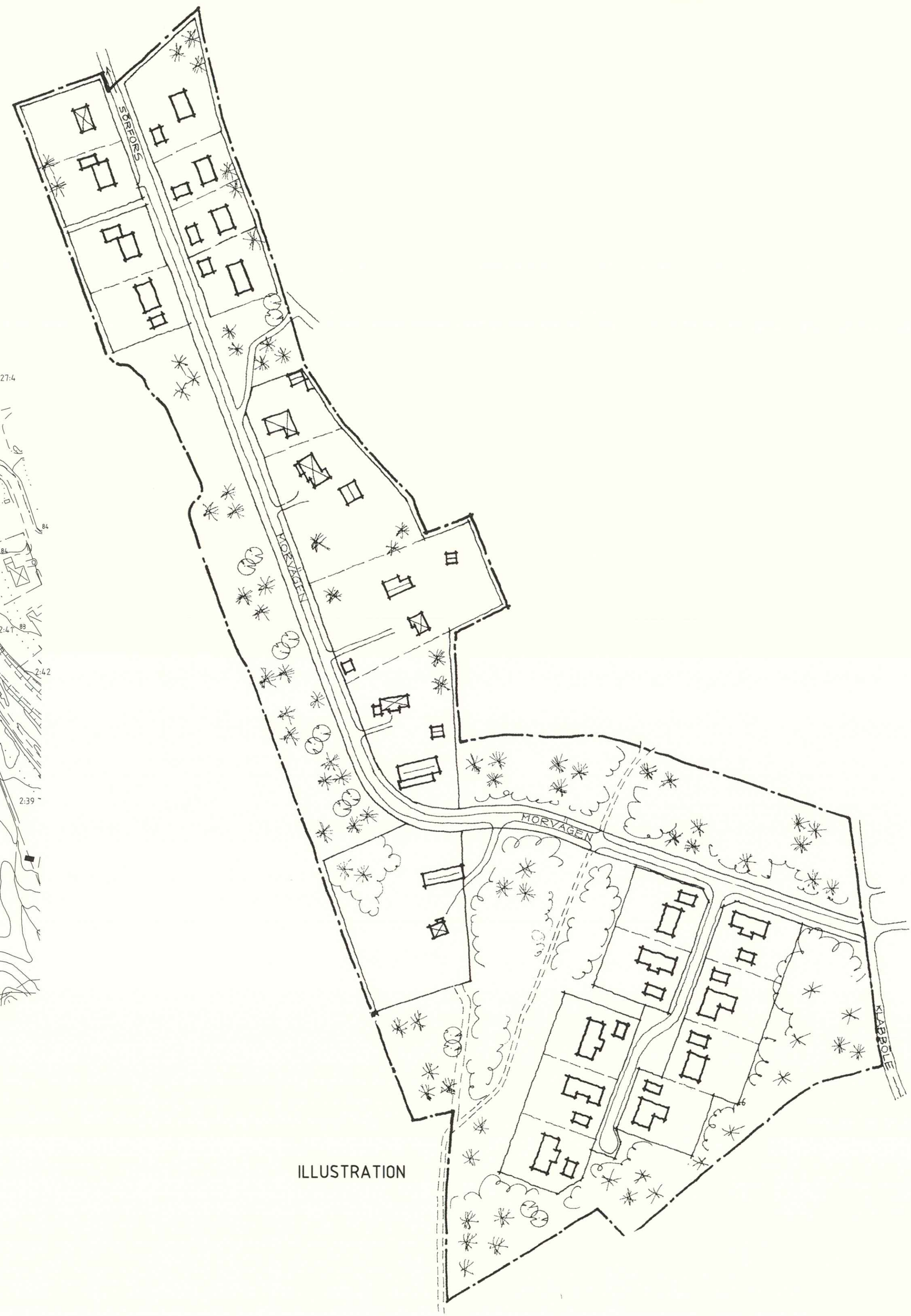
- Genomförandetid:
 - Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Huvudmannaskap:
 - Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Ändrad lovplikt:
 - a₁ Marklov krävs för trädfällning

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2007-12-19
Laga kraft 2008-01-25
Vidimeras



ILLUSTRATION

Detaljplan för del av fastigheten
SÖRFORS 1:49 m fl (Morvägen) inom Sörfors
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2007

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Planarkitekt

BH

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2006-10-20
Reviderad
Olle Forsgren
Geografisk information, SHBK
Mätning: SA
Kartkonstruktion: SA
Kartstandard enligt HRK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnogenhet: 4 (0-5)
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)
Koordinatsystem: plan och höjd i Umeås lokala system resp RH 00
Höjdnformation: Höjdukurver med 1m ekvidistans
Karttecken enligt Umeås system 1995
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1982 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordska ledningar redovisas ej på grundkarta
Plangränsor, bestämmelser redovisas ej på grundkarta
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun





Detaljplan för del av fastigheten Sörfors 1:49 m fl inom Sörfors i Umeå kommun

Planen är antagen av byggnadsnämnden 2007-12-19, § 300

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2008-01-25**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:

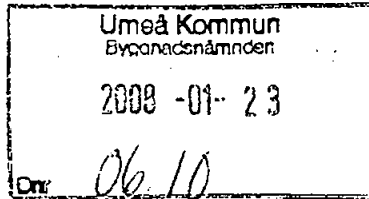
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum:
2008-01-22

Ärendebeteckning
402-332-2008
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering/Ingrid Lindfors
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Sörfors 1:49 m fl inom Sörfors i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad november 2007

Beslut

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


Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 19 december 2007, § 300, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

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

dag som ovan


Birgitta Norberg


Stefan Löfgren

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15:15, lunch 11:00-12:00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Patrick Nygren (s)
Ingemar Jangvad (s)
Stig Lundström (s)
Kurt Bergström (s)
Ulrik Berg (m), justerare § 301
Cecilia Bergström (c)
Peder Westerberg (fp)
Örjan Mikaelsson (v)
Jonna Toftemyr Pedersen (mp)

Ersättare Emma Nilsson (s)
Lennart Persson (c)
Nicklas Sandström (m)
Rabih Ballout (kd), tjänstgör § 301
Lennart Sandström (fp)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Börje Nordström, lantmäterichef
Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanp
Patrik Forsberg, planarkitekt
Maria Hessel, planarkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2008-01-03

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 293-327
Sekreterare Ann-Kristin Lundström
Åsa Ögren
Ordförande Åsa Ögren
Anders Sellström *Ulrik Berg*
Justerare Anders Sellström Ulrik Berg § 301

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

*Till nr
08-01-04
Sd.*

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2007-12-19

Datum för anslags uppsättande 2008-01-04

Datum för anslags nedtagande 2008-01-25

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2007-12-19 § 300

Dnr PLA 06-10

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Sörfors 1:49 m fl**
 Fastighetens adress: **Morvägen, Sörfors**

Sökande: **Byggnadsnämnden**

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Patrik Forsberg

Sign: /

Med huvudsyftet att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder har samhällsbyggnadskontoret under november 2007 upprättat ett förslag till detaljplan. Planen har handlagts med normalt planförfarande, samråd har hållits under tiden 22 juni t o m den 5 augusti 2007 och utställning den 9 t o m den 30 november 2007.

De synpunkter som inkommit under utställningen och som redovisas i separat utlåtande har inte föranlett några ändringar av planen. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

BESLUT: **Byggnadsnämnden beslutar**

att anta förslaget till detaljplan.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten Sörfors 1:49 m fl inom Sörfors i Umeå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret i november 2007. Det huvudsakliga syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder. Men syftet är också att byggnadernas utformning, material och kulörer ska anpassas till den befintliga miljön och att befintliga förhållanden, bl a konstaterade kulturmiljövärden, ska bekräftas.

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 22 juni t o m 5 augusti 2007 samt utställning den 9 t o m 30 november 2007.

Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att yttra sig över förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen konstaterar att deras synpunkter har beaktats och har ingen erinran mot planförslaget.

Tele2 Sverige AB har inga ledningar inom aktuellt område.

Umeva menar att anslutning till kommunalt vatten och avlopp kommer att ske i Morvägen för de södra nio tomterna. Vatten och avlopp ska ingå i en gemensamhetsanläggning.

Man anser också att "niotomtersgatan" måste anläggas enligt NOA07 för att hämtning av sopor och slamtömning med tung lastbil ska kunna ske.

Umeå Energi har inga invändningar.

Umeå kommun, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, tillstyrker planen med hänvisning till att de lösningar som föreslås i va-utredningen (2007-10-24) i huvudsak tillgodoser de krav som tidigare framförts.

Ägarna till Sörfors 37:4, **Magnus och Mona Ferdén**, menar att det i kommunens "hästpolicy" står att läsa att endast i undantagsfall kan skyddsavståndet minskas till under 100 meter från hästgård. Exempler kan vara lokalisering av bostadshus med egen hästhållning eller annan verksamhet än bostäder.

Ferdéns hävdar att så länge man kan flytta ut på landet och klaga på lukt och allergier, skall dessa riktlinjer följas och lokalisering ska således inte få ske inom 100 meter från deras fastighet.

Kommentar: De undantag som nämns ovan och i "policyn" är just exempel på två möjliga situationer. Av "policyn" framgår också att undantagen kan medges efter beslut i Byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden avgör således vad som ska betraktas som undantag och har i aktuellt fall även stöd av Länsstyrelsens samrådsyttrande.

SAMMANFATTNING

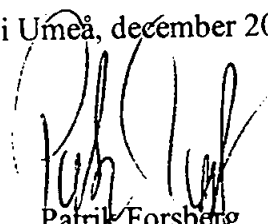
De inkomna yttrandena medför inga ändringar av handlingarna. Då inkomna synpunkter till övervägande del tillgodosetts gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att planen inte behöver föras till fullmäktige för antagande. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsnämnden beslutar anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter finns från sakägarna Magnus och Mona Ferdén (Sörfors 37:4). Från samrådet kvarstår också synpunkter från sakägarna Anita Andersson (hälftenägare Sörfors 1:49 och 2:27) och Åsa Johansson / Peter Wikner (Sörfors 10:32).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, december 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Antagandehandling

Dnr PLA 06-10

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Sörfors 1:49 m fl (Morvägen)** inom Sörfors i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande antagandehandlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Det huvudsakliga syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder. Men syftet är också att byggnadernas utformning, material och kulörer ska anpassas till den befintliga miljön och att befintliga förhållanden, bl a konstaterade kulturmiljövärden, ska bekräftas.

PLANDATA

Planen omfattar den södra delen av Morvägen, dvs den del som idag inte omfattas av områdesbestämmelser. Fastigheten Sörfors 10:32 ingår då den endast till hälften omfattas av områdesbestämmelserna.

Samtliga fastigheter är privatägda och Morvägen samfälld.

Planen omfattar drygt 13 ha och avgränsas av befintliga fastigheter och väg 554, men också av naturliga avgränsningar i form av äldre rågångar, diken etc.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

Efter ett stort antal lokaliseringsförfrågningar från fastighetsägare längs Morvägen beslöt byggnadsnämnden den 16 januari 2006 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta den nu aktuella detaljplanen för området.

Områdesbestämmelser

Planen gränsar till *Områdesbestämmelser för Sörfors by* (antagna maj 1992, 2480-P92/9) som bl a innefattar kulturmiljö av riksintresse. Den 23 oktober 2006 beslöt byggnadsnämnden ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att se över områdesbestämmelserna, ett arbete som pågår.

Översiktsplanen (ÖPL98)

Sörfors ligger inom översiktsplanens F1-område. Den aktuella detaljplanens intentioner överensstämmer med översiktsplanens förhållningssätt om att "nylokalisering av permanentbebyggelse på landsbygden (...) bör betraktas med en positiv grundinställning". Som ÖPL också anger sker de nya lokaliseringarna "...i närheten av befintliga helårsbostäder och i närheten av allmän väg eller större allmänt trafikerad enskild väg".

BEHOVSBEDÖMNING / MKB

För planområdet har upprättats en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen. Samråd har skett med Länsstyrelsen som den 11 juni meddelat att man delar samhällsbyggnadskontorets bedömning att det inte kan antas finnas risk för betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte är nödvändig.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla den 14 juni 2007.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Morvägen sträcker sig mellan Sörfors bykärna och väg 554. Området norr om planområdet har under senaste årtiondet bebyggt med olika typer av villor i plan reglerade genom områdesbestämmelser. Miljön präglas av de delvis bebyggda sluttande skogspartierna öster om vägen och det utbredda åkerlandskapet västerut.

Inom planområdet omgärdas Morvägen till största delen av utpräglad lantliga fastigheter varav några med jordbruksfunktioner. I anslutning till några nyligen avstyckade tomter i norra delen av området är skogen avverkad.

Förslaget till detaljplan utgör huvudsakligen en avvägning mellan några fastighetsägares önskemål om avstyckningar och andras önskemål om bibehållande av den lantliga ostördheten samt den allmänna synpunkten om bevarad lantlig kulturmiljö. Sammanvägningen innebär att nyexploatering medges inom planområdets norra och södra del, men att miljön inom och kring de äldre fastigheterna inte nyexploteras.

I områdets södra del medges på ena sidan av Morvägen ett område med nio nya tomter. Dessa utplaceras så att den befintliga skogsvägen, "Skjutbanevägen", bibehålls. Norr om Morvägen sparas skogen som naturmark.

Ett mindre antal hästar hålls på fastigheten Sörfors 37:4. Planförslaget medger två nya bostadsfastigheter inom 100 meter från denna fastighet. Med bibehållande av ett skogsparti vid 37:4 som skyddszon kan detta medges. Inom detta skogsparti, betecknat som NATURMARK, skall befintlig skogsstig läggas om.

Exploatering

Detaljplanen medger ny bostadsbebyggelse i form av enbostadshus i högst två våningar, på plankartan markerad med **B₁II**. Ny tomt skall vara minst 40 meter bred och minst 1500 m² stor vilket innebär att antalet helt nya tomter inom planområdet maximalt kan bli 13.

Ny tomt får bebyggas med huvudbyggnad om maximalt 275 m² i ett plan eller 300 m² i två plan (inkl. suterrängvåning). Av detta får komplementbyggnad vara högst 80 m².

Befintliga äldre och betydligt större fastigheter markeras på likartat sätt med **B₂II**, men medges en total byggnation om 1/5 av tomten, inkl. komplementbyggnader.

Byggnaders placering och utformning

Nya byggnader skall i placering, utformning och kulör anpassas till den lantliga miljön och till terrängen. Särskilt angeläget är att nivåskillnader i mark inte regleras med för kraftig terrassering. Detta regleras med en bestämmelse som inte medger större uppfyllnad än en meter.

Ingen byggnad får av landskapsbildsskäl placeras närmare väg än fyra meter, vilket regleras med s k prickmark.

Huvudbyggnad skall placeras fristående från eventuell komplementbyggnad, garage etc. Komplementbyggnaden får ha högst ha en våning. Anpassningen innebär också att bostadshus skall förses med sadeltak. För komplementbyggnad, inkl. carport, medges 3,5 meters byggnadshöjd.

Fasader skall utföras i trä i faluröd eller annan traditionella kulör. Takbeklädnad skall vara tegel- eller betongpannor, pannplåt, bandtäckt plåt eller papp.

Kulturmiljö

Vissa byggnader på fastigheten Sörfors 5:13 (ladugård/loge och kornbod) är medtagna i Västerbottens museums *Inventering och bevarandeförslag* (kompletterad och reviderad i januari 1992). Fastigheten förses därför med varsamhetsbeteckning (k), vilket innebär att viktiga karaktärsdrag och värden, t ex synliga faluröda timmerväggar, paneldörrar, spåntäckt sadeltak mm, skall beaktas.

Enligt en arkeologisk utredning (Västerbottens museum AB dnr 425/07) har utöver vad som sannolikt är lämningar av anläggningar från vattenfallsutbyggnaden på 1950-talet, inga forn- eller kulturlämningar påträffats inom planområdet.

Vägar och trafik

Morvägens och den nya angöringsgatans ställning som gemensamhetsanläggningar säkerställs genom beteckningarna g₁ respektive g₂ samt LOKALGATA. Kommunen är inte huvudman för dessa allmänna platser.

Eventuella busshållplatser kan anordnas inom Morvägens vägområde eller längs väg 554.

Natur

För att undvika framtida tveksamheter om markanvändningen längs Morvägen, omfattar planen även naturområden. Dessa består huvudsakligen av skogsmark, men också, väster om Morvägen, av ängsmark.

Befintliga skogsstigar, rågångar etc som idag nyttjas som t ex genvägar till befintligt elljusspår skall bibehållas.

All naturmark inom planområdet har privat huvudman.

Skyddsvärd natur

Inom fastigheten 5:20 finns enligt Länsstyrelsens meddelande 2-2004 ett område med "betydande natur- och/eller kulturvärde". Området utgör ett mindre, gårdsnära och stenbundet markområde med skyddsvärd natur i form av välhävade växter, buskar och träd utan påverkan av produktionshöjande åtgärder. Inom området finns också en enkelmur i mindre gott skick.

Området skrafferas och markeras med q på plankartan.

Teknik

Vatten

Samtliga fastigheter förutsätts anslutas till kommunalt vatten.

Markbrandposter bör i samarbete med brandförsvaret anordnas på huvudvattenledningen med cirka 300 meters mellanrum.

Avlopp

Sannolikt kommer separata trekammarbrunnar med gemensam infiltrationsanläggning att anordnas för de nio tomterna vid södra Morvägen. Topografin kan medföra att en pumpbrunn blir aktuell. I en framtid bör systemet kunna anslutas till det kommunala nätet.

ADMINISTRATIVA FÖRSKRIFTER

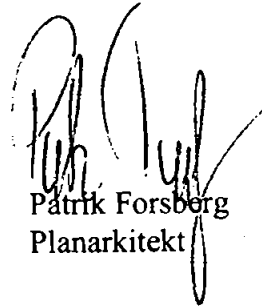
För att skogspartiet vid fastigheten 37:4 skall bibehållas har utökad lovplikt i form av marklov införts. Detta markeras på plankartan med a₁.

Övriga frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i november 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-10

Detaljplan för fastigheten **Sörfors 1:49 m fl (Morvägen)** inom Sörfors i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Det huvudsakliga syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder. Men syftet är också att byggnadernas utformning, liksom material och kulörer, ska anpassas till den befintliga miljön och att befintliga förhållanden, bl a för att säkerställa i översiktsplanen konstaterade kulturmiljövärden, ska bekräftas.

Planen skapar förutsättningar för avstyckning av 13 nya fastigheter för enbostadshus. Tillkommande fastigheter ska ha en areal om minst 1500 m² och en minsta bredd om 40 meter.

Tillkommande fastigheter skall tilldelas andel i Sörfors ga:6 (Morvägen). För de nio planerade tomterna i planens östra del bör gemensamhetsanläggning bildas för tillkommande utfartsväg och eventuell gemensam avloppsanläggning.

Inom planområdet sträcker sig samfälliga vägar som genom fastighetsreglering, vid behov, bör överföras till tillkommande fastigheter eller flyttas i den mån de ska bibehållas som gångvägar eller för åtkomst av skogs- och åkermark.

Samtliga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Detaljplanen föranleder inte något behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

TEKNISKA FRÅGOR

Uppvärmning, vatten och avlopp

Nya fastigheter inom planområdet förutsätts kunna anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten. Avlopp anordnas antingen genom enskilda anläggningar inom respektive tomtplats eller genom gemensam anläggning.

Uppvärmning av bostadshusen skall ske med vattenburen värme.

Vegetation

Inom område markerat med **q** inom Sörfors 5:20 finns skyddsvärda buskar och träd enligt Länsstyrelsens meddelande 2-2004.

Trafik och parkering

Planområdet angörs via Morvägen som är inrättad som gemensamhetsanläggning. En ny angöringsväg planeras för de nio tillkommande fastigheterna i planens östra del.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. En planavgift kommer att tas ut av respektive fastighetsägare i samband med bygglovsansökan.

Exploateringsavtal skall tecknas med exploatören för området med nio tomter inom Sörfors 36:4 innan planen antas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2007
Fastighetsbildning



Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Sörfors 1:49 m fl (Morvägen) inom Sörfors i Umeå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret i juni 2007. Det huvudsakliga syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder. Men syftet är också att byggnadernas utformning, material och kulörer ska anpassas till den befintliga miljön och att befintliga förhållanden, bl a konstaterade kulturmiljövärden, ska bekräftas.

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 22 juni t o m 5 augusti 2007. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att yttra sig över förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen menar att fornlämningar kan finnas inom området och att en arkeologisk utredning måste göras. Man anser också att som skydd mot pågående hästhållning bör en vegetationsbestämmelse införas för skogspartiet mellan fastigheterna 37:4 och ny bebyggelse. Slutligen menar Länsstyrelsen att även nyttjandegraden för befintlig bebyggelse bör redovisas.

Yttrandet bifogas.

Kommentar: En arkeologisk utredning har efter samrådet utförts av Västerbottens museum (dnr 425/07). Förutom vad som förmodas vara lämningar efter baracker från kraftverksbyggandet på 1950-talet har inga forn- eller kultur lämningar hittats inom planområdet.

En bestämmelse som reglerar bibehållandet av skog vid fastigheten 37:4 har införts. Denna innebär att marklov måste sökas för åtgärder som t ex avverkning av skog. Utökad lovplikt (a₁) införs under planbestämmelserna.

Den nyttjandegrad för äldre större fastigheter (B₂II) som redovisas i planbeskrivningen införs också i planbestämmelserna. Beteckningen för den mindre inte fullt så gamla fastigheten 37:4 ändras till B₁II.

Hälftenägaren till Sörfors 1:49 och 2:27, **Anita Andersson**, påpekar att hon och den andre ägaren har ansökt om, men inte fått beviljat, två tomter väster om Morvägen. Hon hänvisar till en bilaga där brukaren av marken menar att marken närmast Morvägen är obrukbar och att vallbrott därför ska göras. För att undvika en förslyning menar Andersson att tomter bör avstyckas enligt tidigare ansökan.

Kommentar: Andersson har i tidigare ansökningar önskat 2-3 tomter, öster och väster om Morvägen. I den aktuella planen möjliggörs två tomter, en på vardera sidan av Morvägen, på mark huvudsakligen inom Anderssons fastigheter. Båda tomterna kommer att ligga inom 100 meter från pågående hästhållning på fastigheten Sörfors 37:4 och skall därför avgränsas med en skogsridå.

Ägarna till Sörfors 1:50, **Ulla-Britt Rehn, Anna-Lisa Karlsson och Dagny Bredin** samt ägaren till Sörfors 5:13, **Bernt Ivan Bredin**, menar att fastigheten 1:50 enligt planförslaget bara nyttjas till hälften och föreslår istället att ytterligare en tomt skapas (man bifogar skiss).

Kommentar: Genom att minska på bredden av passagen till åkrarna anser också samhällsbyggnadskontoret att ytterligare en tomt kan skapas. Handlingarna revideras.

Ägarna till Sörfors 2:12, **Helena och Erling Sjöström** samt **Gun-Mari och Martin Löfqvist**, argumenterar tillsammans med **Ruth Andersson** mot att en del av "byns mest använda väg", den s k Skjutbanevägen, försvinner och att de nya tomterna ligger så nära denna väg. Man ser att vägen nu ska få en ny sträckning genom det nya bebyggelseområdet, något man inte tycker är en särskilt lyckad lösning. Man föreslår istället att det nya området får en annan utformning med en rak gata och kanske andra tomtstorlekar.

Sjöström/Löfqvist/Andersson undrar också hur det kan komma sig att man fått börja bygga och gräva av den gamla byvägen norr om fastigheten 37:4 utan att detaljplanen gått igenom.

Kommentar: Vad gäller Skjutbanevägen: se under Sörfors Intresse- och Bygdegårdsförening!

Vad gäller bebyggelse på fastigheterna norr om 37:4 regleras den av tidigare lokaliseringsprövningar och bygglov. Ändringen av den gamla bystigen är möjligtvis en konsekvens av detta, den är samfälld, privat mark omger den och inget som kräver Umeå kommuns tillstånd.

Ägarna till Sörfors 5:20, **Helen Arestav och Jörgen Sjöström**, invänder också mot att Skjutbanevägen reduceras av planförslaget. Man menar att vägen nyttjas av tunga och breda maskiner, häst- och hundägare, skottrar och motorcyklar. Den är också skyttarnas väg till jaktskyttebanan. På 20-30 meters avstånd från det nya bostadsområdet finns bete för nötdjur i lösdrift som ingår i det lantbruksföretag man driver. För att slippa störningar i verksamheten anser man att bebyggelsen ska flyttas närmare Klabbölevägen (man bifogar skiss).

Slutligen undrar man över surr från ett ställverk vid kraftstationen från vilket man anser att det dånar en stor del av året.

Kommentar: Se under Sörfors Intresse- och Bygdegårdsförening!

Ägarna till Sörfors 7:4, **Karin och Einar Persson**, anser att det är positivt med ny bostadsbebyggelse. Vad gäller området med nio nya tomter har man dock synpunkten att den befintliga skogsvägen skall bevaras. Den utgör en viktig väg för bybornas friluftsliv, ridning, hundägare, traktorer etc och plogas också vintertid.

Kommentar: Se under Sörfors Intresse- och Bygdegårdsförening!

Ägarna till Sörfors 10:32, **Åsa Johansson och Peter Wikner**, menar att deras fastighet idag har 1,5-2 meters nivåskillnad mot planerad granntomt och att den nya tomten behöver väsentliga mängder fyllnadsjord. För att skapa en bättre nivåmässig situation föreslår man att passagen till åkermarken flyttas till ett läge mot deras tomt.

Kommentar: Passagen bör förläggas så att bästa möjliga tillgänglighet till åkrarna skapas; helst bör den finnas i ett mittläge. De befintliga och aktuella tomtbredderna om cirka 40 meter bör ändå ge goda möjligheter att utjämna de aktuella nivåskillnaderna.

Ägarna till Sörfors 37:4, **Mona och Magnus Ferdén**, undrar varför kommunen tänker frångå de utarbetade riktlinjerna för hästhållning. Dom anser att det inte finns några hållbara argument för nybyggnation inom 100 meter från deras fastighet och kräver i så fall ett skriftligt tillstånd för hästhållning.

Kommentar: Byggnadsnämndens Riktlinjer för lokaliseringsprövning (...) med hänsyn till hästhållning (BN 2005-11-21 §271) anger 100 meter som skyddsavstånd mellan rasthage för hästar och fastighetsgräns, men medger också undantag efter särskild prövning av byggnadsnämnden i samråd med Miljö- och hälsoskydds-nämnden. Vid fastigheten 37:4 är det befintliga skogspartiet att betrakta som avskärmande, en bedömning som också stöds av Länsstyrelsen.

För att säkra detta skogsbestånd införs krav på marklov genom utökad lovplikt.

Något skriftligt tillstånd för hållande av ett fåtal hästar kan inte utkrävas av någon myndighet och således kan kommunen inte heller utfärda ett sådant.

Sörfors Intresse- och Bygdegårdsförening är mycket positiva till planerna. Men för att behålla idyllen och samtidigt förvalta kulturarvet anser man att det är av största vikt att grönområden bevaras i omedelbar närhet av bebyggelse.

Man menar att den gamla Skjutbanevägen, som utgör en viktig väg för transporter och friluftsliv, naggas av detaljplanen. Man är positiv om tomterna placeras på ett sådant sätt att vägen även kan utnyttjas i framtiden.

Kommentar: Planhandlingarna har tyvärr givit intrycket att delar av Skjutbanevägen försvunnit och att den därigenom avskurits. Detta har inte varit syftet, som istället varit att bibehålla den, men i något ändrad sträckning.

Då många kommenterat vägens existens i remissvaren och då även ägarna till närmaste bebyggda fastighet (5:20) anser att bebyggelsen kommer alltför nära deras lösgående nötdjur, revideras planen genom att nyexploateringarna flyttas. Därmed bibehålls även Skjutbanevägens sträckning.

Mona Eriksson, boende öster om väg 554, protesterar mot att "den enda bilfria väg vi har här försvinner. Det gäller den traktorväg som leder ner till kanalen." Hon menar att vägen används sommar- som vintertid som en väg där man kan slippa biltrafik.

Kommentar: Se under Sörfors Intresse- och Bygdegårdsförening!

Arne Milton, som nyttjar åkermark inom Sörfors 2:27 och 1:49, vill informera om planerade förändringar av åkerarealen. Ett avsnitt av skiftet närmast Morvägen har ur skötselsynpunkt ogynnsam arrondering och består av extremt lågproducerande mark. Skiftet skall därför i samband med kommande vallbrott omarronderas. Ett dike parallellt med, men på cirka 50-55 meters avstånd från, Morvägen skall därefter anläggas.

Umeå Energi avser elförsörja fastigheterna inom planområdet via befintliga transformatorstationer. Från en station öster om väg 554 kommer kablage att

förläggas längs vägarna och kabelskåp att sättas upp. Ingen ersättning kommer att utgå till berörda fastighetsägare.

I övrigt har man ingen invändning.

UMEVA menar att anslutning till kommunalt vatten kan ske till befintlig ledning i Morvägen. Kommunalt avlopp saknas däremot och för framförallt de nya tomtplatserna i södra delen av planområdet bör en gemensamhetsanläggning skapas. En va-utredning bör därför tas fram.

Framkomlighet för sopfordon och för fordon som ska tömma avloppsanläggning ska beaktas.

Kommentar: En va-utredning har tagits fram av ägaren till fastigheten 36:4. I den konstateras att Umeva inte är intresserad av att tomterna vid södra Morvägen ansluts till befintlig tryckavloppsledning. Alternativet blir istället separata trekammarbrunnar med gemensam infiltrationsanläggning. Markförhållandena medför att en pumpbrunn bör anläggas. Avloppsnätet kan i en framtid anslutas till det kommunal systemet.

Framkomligheten ska beaktas.

Umeå kommun, Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott, tillstyrker planförslaget.

Vägverket anser att planen tydligare bör beskriva hur trafiksäkerheten i korsningen Morvägen / väg 554 bör hanteras. Frågan om placering av en busshållplats bör också beaktas.

I ett senare kompletterande yttrande anser man att kommunen bör säkerställa en trygg och säker kollektivtrafik för i första hand barn längs den aktuella sträckan.

Kommentar: I diskussion med Vägverket har klargjorts att eventuella hållplatser kan anordnas inom vägområdena och att ändringar av planen inte är nödvändiga.

Vägverkets yttranden översändes till Umeå Kommunföretag AB, Kollektivtrafik.

Västerbottens museum anser att inga väsentliga kulturvärden berörs eller påverkas negativt. Man anser att det är bra att de äldre timmerbyggnaderna på fastigheten 5:13 uppmärksammas och ges ett visst skydd. Man anser också att det uttalade syftet "anpassning till landskapsbild och till den lantliga karaktären" är bra: dels genom nybyggnaders placering och utformning dels genom avsättning av naturmark.

Slutligen konstaterar man att det från kulturmiljösynpunkt inte finns några erinringar mot planens genomförande.

SAMMANFATTNING

Handlingarna ändras i enlighet med ovanstående understrykningar: det södra nyexploateringsområdet omdisponeras, en ny byggrätt möjliggörs i nordväst, en ny planbestämmelse om bibehållande av vissa skogspartier införs och därmed också utökad lovplikt. Den exploateringsmöjlighet inom befintliga äldre och stora fastigheter som omnämns i planbeskrivningen (1/5 av tomtytan) införs också under planbestämmelserna.

I övrigt kompletteras planbeskrivningen med text om brandposter samt med resultaten av den arkeologiska utredningen och va-utredningen. Ett nytt avsnitt behandlar också den tänkta nybebyggelsen ur ett mer översiktligt perspektiv.

På plankartan utvidgas fastigheten 2:12 enligt överenskommelse mellan fastighetsägarna. Samtliga vägar inom planområdet ges beteckningen LOKALGATA.

Genomförandebeskrivningen ändras med avseende på vissa av ovanstående punkter men justeras också vad gäller plan- respektive exploateringsavtal.

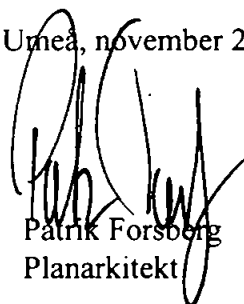
Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns endast från sakägarna Anita Andersson, Mona och Magnus Ferdén, Åsa Johansson och Peter Wikner.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Planarkitekt

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande (402-9455-2007)

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-02-20

Registrering av åtgärder:
SÖRFORS 1:49 m fl

Information:

Berörda fastigheter:

SÖRFORS S:1
SÖRFORS S:8
SÖRFORS 1:25
SÖRFORS 1:49 -52
SÖRFORS 1:64 -66
SÖRFORS 2:12
SÖRFORS 2:27
SÖRFORS 2:39
SÖRFORS 5:13
SÖRFORS 5:20
SÖRFORS 5:45
SÖRFORS 10:32
SÖRFORS 27:4
SÖRFORS 36:4
SÖRFORS 37:3 -4

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-12-19	BD	Beslutsdatum
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-01-25	LK	Laga kraft
2008-02-20	PB	Inlagd i ACM