

ORIENTERINGSKARTA



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
- LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- V Småbåtshamn

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.

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde där enklare båtplats får anordnas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig förgemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar.
- P₁ Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6,2 meter
- Vind får inte inredas, undantag för Innertavle 8:25.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 5,0 meter och för komplementbyggnad är 4,5 meter.
- Byggnader skall placeras fristående och minst 4 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad kan dock med grannes medgivande placeras närmare gränsen.
- Fasadmateriell skall utgöras av trä.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ANTAGANDEHANDLING

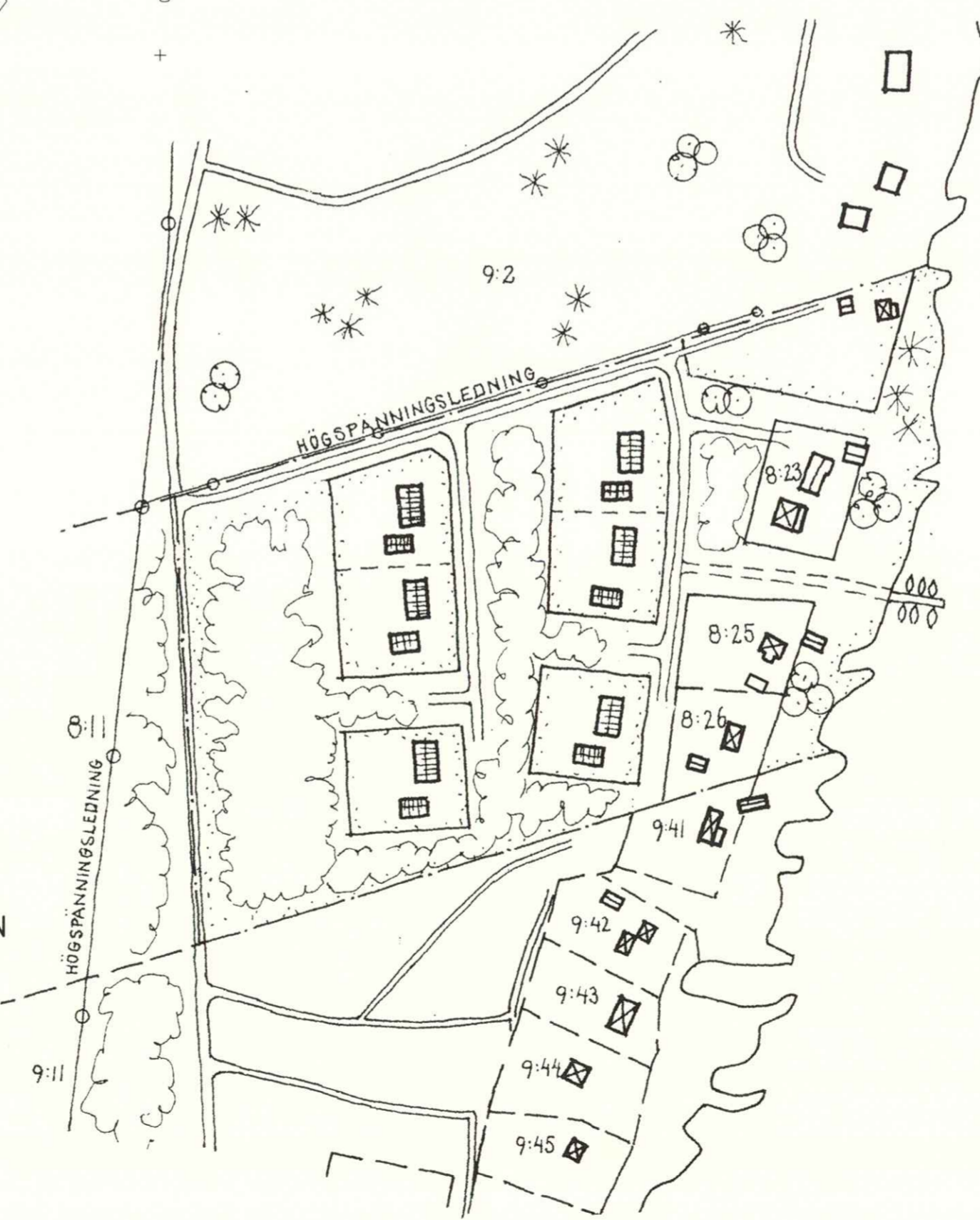
- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2007-11-21
Laga kraft 2008-01-30
Vidimeras *F.L.*

PLANKARTA

ILLUSTRATION



Skala 1:2000



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2007-04-13 MOK 07-71

Reviderad

Ann-Charlotte Poffe
för Geografisk Information

Mätning : SA
Kartkonstruktion : SA

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Översiktskarta används med skala 1:5 000 (ytteromr)
- 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: Ingen

Ursprung : Digital primärkarta och GGD

Flygfotografering år : 1996 på 9200 m höjd

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt : Umeå kommun

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Maria Hessel
Maria Hessel
Planarkitekt



3

LAGAKRAFTBEVIS

2008-02-01

Vårt diarienummer
PLA 06-44


Detaljplan för del av fastigheten Innertavle 8:11 m fl inom Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2007-11-21, § 273

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen. Klaganden har återtagit sitt överklagande 2008-01-30.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2008-01-30**.

Samhällsbyggnadskontoret


Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

080201110438261

2480K - P08/66

Postadress
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

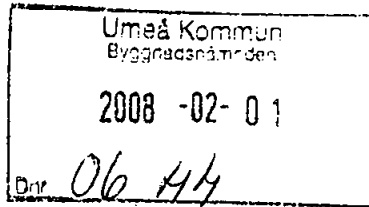
Telefon
090-16 13 61
Kundtjänst

Telefax
090-16 13 68

e-post
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten



5

Underrättelse

Datum
2008-01-31

Ärendebeteckning
403-64-2008
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Detaljplan för fastigheten Innertavle 8:11 m.fl, Umeå kommun, antagen den 21 november 2008, § 273

Klaganden har i skrivelse som inkom till Länsstyrelsen den 30 januari 2008 återkallat sitt överklagande av Byggnadsnämndens beslut att anta den rubricerade detaljplanen.

Planen vann laga kraft den 30 januari 2008.

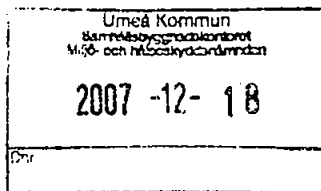

Tomas Johansson

Kopia till

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, 901 84 Umeå
Margot Sjöstrand, Målargränd 1 E, 904 31 Umeå
Samhällsplanering



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2007-12-14

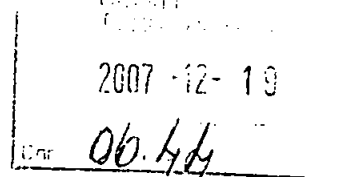
Delgivningskvitto

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

1(2)

Ärendebeteckning
511-17276-2007
Arkivbeteckning



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

Beslut

Länsstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvartersmark med beteckningen B, V samt för lokalgatorna i detaljplan för del av fastigheten Innertavle 8:11 m fl inom Umeå kommun, Västerbottens län, inte längre skall omfattas av strandskydd. Beslutet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

Motivering

Byggnadsnämnden har den 21 november 2007 antagit ovan nämnda detaljplan.

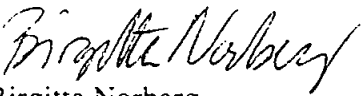
Området berörs av utökad strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Området är inte sedan tidigare detaljplanelagt.

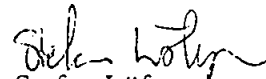
Den nu antagna detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för tillkommande kvartersmark med beteckningen B, V och för lokalgatorna. Länsstyrelsen får förordna om detta om det finns särskilda skäl.

Mellan de nya föreslagna tomtplatserna och strandområdet är markområdena redan ianspråktagna av en rad med befintliga fritidshusfastigheter och vägen som de är anslutna till. De i plankartan markerade naturområden mellan de befintliga fritidshusfastigheterna säkerställer allmänhetens tillträde till stranden. Inga specifika värdefulla naturvärden finns. Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte inskränker det allemansrättsliga nyttjandet och att förutsättningarna för djur- och växtlivet inte väsentligt försämras.

Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet föreligger inom kvartersmark med beteckningen B och V samt för lokalgatorna.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Birgitta Norberg


Stefan Löfgren

Bilaga

Hur man överklagar till Regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

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



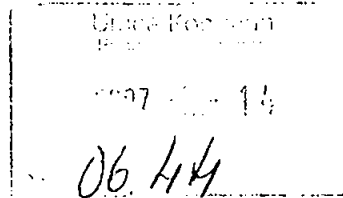
Länsstyrelsen
Västerbotten

//

Beslut

Datum
2007-12-12

Ärendebeteckning
402-16786-2007
Arkivbeteckning



Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering/Ingrid Lindfors
901 84 Umeå

Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Innertavle 8:11 m fl inom Umeå kommun

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

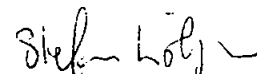
Byggnadsnämnden har den 21 november 2007, § 273, antagit rubricerad detaljplan.

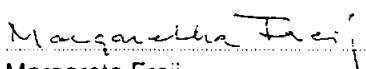


Överklagning

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

dag som ovan


Birgitta Norberg

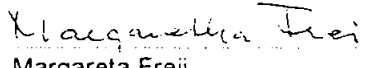

Stefan Löfgren

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, 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, kompledare Fredrik Häggström, universitet
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-11-27	
Underskrifter	Sekreterare Ordförande Justerare	 Margareta Freij  Åsa Ögren  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	




BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2007-11-21 § 273

Dnr PLA 2006-44

Justeramas sign: 

Fastighetsbeteckning: **INNERTAVLE 8:11 m fl**
 Fastighetens adress: Sillviken

Sökande: Margot Sjöstrand
 Målargränd 1 E
 904 31 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Maria Hessel

Sign: /

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare sex fritidshus-
tomter inom befintligt fritidshusområde samt bekräfta befintliga förhållanden för
fyra fritidshus i planens östra del. Ett annat syfte är att ange högsta bygg-
nadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i sep-
tember 2007. Förslaget till detaljplanen har handlagts med *normalt planförfarande*.
Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 29 juni-10 augusti,
2007. Utställning har ägt rum under tiden 17 september - 8 oktober, 2007. Under-
rättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla
samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 10 september 2007.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande
upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår det att planbe-
stämmelserna kompletteras med inredd vind för fastigheten Innertavle 8:25 för att
bekräfta befintliga förhållanden.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna
inte fordrar fortsatt handläggning

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen
att begära hos Länsstyrelsen att upphäva strandskyddet inom berörd del av
planområdet.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **Innertavle 8:11 m fl** inom Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare sex fritidshus-tomter inom befintligt fritidshusområde samt bekräfta befintliga förhållanden för fyra fritidshus i planens östra del. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen har i tidigare samråd, yttrat sig och har inget att erinra.

Fritidshusägarna, **Märith Löfgren m fl**, Innertavle 8:25 har återkommit med ett yttrande. Man vidhåller synpunkterna från samrådet vad gäller förmodat försämring av vattentäkt i deras brunn som nyetableringarna kan medföra och motsätter sig exploateringen. Man vidhåller fortfarande att vegetationen så mycket som möjligen bör sparas i nedsläppet norr om deras fastighet. De anser att planen inte bekräftar befintliga förhållande för deras fastighet eftersom huset har en inredd vind. Vidare önskar de att ta del av avloppsutredningen.

***Kommentarer:** Avloppsutredning som har godkänts av Miljö- och hälsoskydds-nämnden har skickats till klagande. Beträffande inredning av vind har planbestämmelserna för Innertavle 8:25 ändrats angående inredd vind. Övriga frågor har tidigare kommenterats i samrådsredogörelsen.*

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har berört exploateringen, avloppsutredningen, vindsinredning och vegetation.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses under **samrådet** och **utställningstiden** har framförts av följande sakägare: Fastighetsägarna till Innertavle 8:25 via Marith Löfgren, Arlom 304, 881 95 Undrom.

Inga synpunkter har inkommit från personer som inte har besvärsmätt.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser, har ingen erinran.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i november 2007
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Maria Hessel
Planarkitekt

*Detail
07-11-13
M.L.
07-11-28
M.L.*



Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 06-44

Detaljplan för del av fastigheten **INNERTAVLE 8:11 m fl** inom Innertavle, Umeå kommun Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare sex fritidshus-
tomter inom befintligt fritidshusområde samt bekräfta befintliga förhållanden
för fyra fritidshus i planens östra del. Ett annat syfte är att ange högsta bygg-
nadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

PLANDATA

Planområdet som omfattar drygt 4,5 ha är beläget söder om Sillviken intill Ytt-
re Täftefjärden och ca 6 km söder om Innertavle by. Området nås via en enskild
väg som ansluter till Sillviksvägen. Planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplanen för Umeå kommun, ÖPL 98. Planområdet
är beläget inom F2 området och kustplanen från 1990 gäller för området. Inom
planområdet där de föreslagna nya tomtplatserna är belägna anger kustplanen
ett område där tät fritidsbebyggelse är tänkbar. För de befintliga tomtplatserna
och strandområdena anger kustplanen ett område med befintlig koncentrerad
fritidsbebyggelse respektive ett område där pågående markanvändning i huvud-
sak bibehålls.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskriv-
ning enligt Miljöbalken 6kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har
offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 8 maj – 29 maj, 2007.

Länsstyrelsen har den 3 maj 2007 tagit del av beslutet och delar kommunens
bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär en förändring av markanvändningen inom del av fastigheterna Innertavle 8:11 och s:6 samt bekräftar befintliga förhållandena för tre fritidshusfastigheterna och en arrendetomt. Planförslaget medför att sex nya tomtplatserna tillskapas inom området Sillviken.

Den befintliga bebyggelsen är belägen i en rad längs kusten på den östra sidan om den enskilda vägen och har i stort tagit de mest attraktiva delarna inom fastigheten i anspråk. De tillkommande tomtplatserna är belägna i skogsområdet väster om den enskilda vägen. Utöver lokalgatan är resterande delen av fastigheten Innertavle 8:11 inom planområdet utlagt som naturområde. Två befintliga släpp med naturområden mellan fritidshusfastigheterna finns idag och dessa anläggs som gemensamhetsanläggning för att säkerställa tillgängligheten till strandområdena och eventuella båtbygggor för de tillkommande fastigheterna.

För en del av planområdet gäller utökad strandskydd enligt 7 kap. 14 § Miljöbalken.

Fritidshus

Inom planområdet föreslås sex nya tomtplatser på omkring 1 500 m². Planen kommer även att omfatta tre befintliga fritidshusfastigheter samt en arrendetomt med fritidshus. Den sammanlagda bruttoarean för bostad och kompletbyggnader får tillsammans vara 150 m² i enlighet med ÖPL 98. Byggnaderna bör anpassas till den befintliga bebyggelsen och landskapets karaktär. För att bibehålla fritidshusbebyggelsens karaktär och undgå dominerande och höga byggnader är ett av syften med planen att ange högsta byggnadshöjder. Hänsyn ska tas till befintliga markförhållanden genom att i möjligaste mån undvika större schaktningar och utfyllnader.

Natur

Planområdet sluttar förhållandevis jämnt från väster ner mot kusten i öster. Området består i huvudsak av skogsmark med barrskog och med inslag av björk och undervegetationen av blåbärsris och gräs. Skogsmarken utgörs av sandig, grusig moränbildning med inslag av större stenar. Specifika värdefulla naturvärden saknas.

Bad- och båtplats

Inom planområdet finns inga utpekade badplatser, men tillgång till strandområdena finns via två nedsläpp mellan befintliga fastigheter.

Ett område för småbåtshamn och båtuppläggning för fastigheterna inom planområdet har redovisats vid stranden till Yttre Tätefjärden som har kontakt med öppet hav. För att underlätta tillgången till stranden, eventuella båtlänningar eller båtbygggor bör ett smalt stråk genom naturområdet iordningställas. Anläggning av småbåtshamn, exempelvis genom utbyggnad av pিরer eller muddring betecknas som vattenverksamhet och är tillståndspliktig enligt 11 kap Miljöbalken.

Trafik

Den enskilda vägen inom planområdet ansluter till Sillviksvägen. Tillfart till fritidstomterna ska ske från denna enskilda väg som byggs ut med en anslutning till de föreslagna tre tomtplatserna mot väster.

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Strandskydd

Utökad strandskydd gäller inom planområdet. Områdets betydelse för det utökade strandskyddet är otydligt definierat. Planområdet har inte speciella, höga naturvärden med skyddsvärda växter och djur.

Tillgängligheten till strandnära område för allmänhetens friluftsliv förändras inte nämnvärt. Mellan de föreslagna nya tomtplatserna och strandområdet är markområdena redan ianspråktaga av en rad med befintliga fritidshusfastigheter och vägen som de är ansluta till. Ett mindre och ett större naturområde mellan de befintliga fritidshusfastigheterna säkerställs för att ge allmänheten möjlighet att ströva fritt och nå befintliga obebyggda strandområdena utmed kusten. Inga specifika värdefulla naturvärden berörs av de tillkommande tomtplatserna och förutsättningarna för djur- och växtlivet förändras marginellt gentemot tidigare förhållanden. Särskilda skäl för strandskyddsdispens anses därför föreligga enligt Miljöbalken 7 kap 17–18 §§. Strandskyddet föreslås upphävas inom berörda områden.

Byggteknik och teknisk försörjning

Vattenförsörjningen av de nya fritidshustomterna avses lösas genom anslutning till befintlig vattenförening med ledningssystem för åretruntvatten. Nya anslutningar till vattenföreningen ska meddelas UMEVA när de tillkommer.

Ett u-område finns inom planområdet för dels en befintlig vattenledning och dels för nerkablade el-ledningar.

Avloppsvattnet avleds inom respektive tomt till separat trekammarbrunn med efterföljande infiltration. Möjligheterna till att placera och i övrigt utforma avloppsarrangemang så att en eventuell framtida gemensamhetslösning underlättas bör dock beaktas. Detta mot bakgrund av förväntade ökade krav på avloppsrening i kombination med ytterligare bebyggelsestryck i det aktuella området. En VA-utredning utförd av Tyréns AB 2007-10-02 har godkänts av Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

För tömning av slam samt hämtning av hushållsavfall gäller godkända krav på vägstandard. Anvisningar för byggande av väg för sopbil finns i NOA 07. Elledningar finns framdragna till fritidshusområdet.

REVIDERING

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift om utförd VA-utredningen. Planbestämmelserna har kompletterats med inredd vind för fastigheten Innertavle 8:25 för att bekräfta befintliga förhållandena.


ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

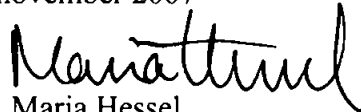
Utökat strandskydd gäller inom 300 meter från strandlinjen. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer kommunen att begära upphävande av strandskydd för den del av kvartersmarken som berörs.

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebe-
skrivning

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2007
Detaljplanering

rev november 2007


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Maria Hessel
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-44

Detaljplan för fastigheten **INNERTAVLE 8:11** inom Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

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 själva svarar för åtgärder inom allmän plats (lokalgata, natur).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för ytterligare sex fritidshustomter inom befintligt fritidshusområde. Ett annat syfte är att ange högsta byggnadshöjder för att inte få dominerande byggnader inom området.

Planen möjliggör avstyckning av sex nya fastigheter.

Innertavle 8:11 är i privat ägo.

Innertavle S:6 förvaltas av Innertavle samfällighetsförening.

Ett område för småbåtshamn och båtuppläggning för fastigheterna inom planområdet har redovisats vid stranden till Yttre Teftefjärden.

Anläggning av småbåtshamn exempelvis genom utbyggnad av pিরer eller muddring betecknas som vattenverksamhet och är tillståndspliktigt enligt 11 kap Miljöbalken.

För naturområdena mellan de befintliga fritidshusfastigheterna i planens östra del bör gemensamhetsanläggning bildas för att säkerställa tillgängligheten till strandtomterna och eventuella båtbyggor för fastigheterna inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning bör även bildas för befintlig och tillkommande enskild väg fram till Sillviksvägen samt för eventuell gemensam infiltrationsanläggning.

Tillkommande fastigheter skall anslutas till Innertavle ga:4, Sillviksvägen, för vilken omprövningsförrättning pågår.

Rättigheten till befintligt båthus inom naturmark bör säkerställas genom servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Teknisk försörjning

Ett u-område finns inom planområdet för dels en befintlig vattenledning och dels för nerkablade el-ledningar. Elledningar finns framdragna till fritidshusområdet.

Vattenförsörjningen av de nya fritidshustomterna avses anslutas till befintlig vattenförening med ledningssystem för åretruntvatten. Nya anslutningar till vattenföreningen skall meddelas till UMEVA när de tillkommer. Avloppsvattnet avleds inom respektive tomt till separat trekammarbrunn med efterföljande infiltration. För eventuell framtida gemensam lösning bör möjligheterna till placering och övrig utformning beaktas. En VA-utredning har utförts av Tyrens AB 2007-10-02 och godkänts av Miljö- och hälsoskydds-nämnden i Umeå kommun.

Den enskilda vägen inom planområdet ansluter till Sillviksvägen för vilken gemensamhetsanläggning är bildad. Tillfartsväg till nygjorda fastigheter ska ske från den enskilda väg som byggs ut. Tillkommande ansluts till vägförening. Godkända krav på vägstandard krävs för tömning av slam och hämtning av hushållsavfall. Anvisningar för byggande av väg för sopbil finns i NOA 07.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

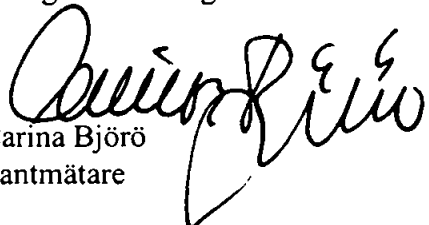
Vegetation

Området består i huvudsak av skogsmark. Specifika värdefulla naturvärden saknas. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 8 maj – 29 maj, 2007.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Margot Kristina Sjöstrand.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2007
Fastighetsbildning rev november 2007


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **Innertavle 8:11 m fl** inom Innertavle,
Umeå kommun, Västerbottens län.

Förslaget till detaljplan, som handläggs med *normalt förfarande*, har varit föremål för samråd under tiden 29 juni – 10 augusti, 2007. Sakägare, kommunala och statliga instanser, bolag, sakägare, m fl har givits möjlighet att yttra sig. Dessa har per brev fått del av samrådshandlingarna. Under samrådet har följande skriftliga synpunkter inkommit.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen skriver att särskilda skäl kan antas föreligga för att häva strandskyddet för kvartersmark och lokalgatorna och att de i samband med antagandet av planen är beredd att häva strandskyddet för kvartersmarken för bostäder och lokalgatorna. Beslutet träder endast ikraft om planen vinner laga kraft.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att tillstyrka detaljplanen och skriver att planförslaget bör kunna antas av byggnadsnämnden inom ramen för dess delegation.

Umeå Energi skriver att det skall ges möjlighet att inom planområdet placera en mindre transformatorstation.

Kommentar: Efter samråd med Umeå Energi kommer transformatorstationen troligtvis att uppföras inom fastigheten norr om planområdet. Frågan lämnas utan åtgärd.

UMEVA skriver att anvisningar för byggande av lokalgator finns i NOA 07 som har ersatt NOA 03.

Kommentar: Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen revideras.

Fritidshusägarna, **Märith Löfgren m fl**, Innertavle 8:25 har inkommit med flera synpunkter.

- De motsätter sig starkt en etablering av hus sker eftersom det innebär en stor risk för deras vattentäkt inom fastigheten förstörs.
- I planbeskrivningen skriver de att det står att det är oklart om den privata vattenledningen har kapacitet för en ökad belastning. Därför anser de att de befintliga fastigheter i första hand ansluts till den befintliga vattenledningen.
- De önskar att ta del av VA-utredningen. Om det blir frågan om en gemensamhetsanläggning för infiltration finns det då möjlighet för anslutning för befintliga fastigheter?

- Hur ska kostnaderna för skötseln av de planerade gemensamhetsanläggningarna fördelas? De avser inte att bära några kostnader för förstärkningar av vägen som exploateringen medför, den nya lokalgatan eller nedsläpp samt småbåtshamn om detta endast är till för de tillkommande fastigheterna.
- Varför kan inte lokalgatan mot väster breddas och användas av de båda planerade husraderna?
- Nedsläppet norr om Löfgrens m fl deras fastighet innebär negativ inverkan på deras utemiljö och de förordar i första hand därför endast ett nerläpp norr om Innertavle 8:23. Om nedsläppet ändå blir aktuellt kräver de att så stor del som möjligt av den befintliga vegetationen sparas för att möjliggöra ett insynsskydd. Om inte förutsätter de att annat insynsskydd ordnas av exploatören.
- Planförslaget redovisar inte hur parkering är tänkt inom området.
- De efterlyser beteckningar i planbestämmelserna och plankartan som bekräftar befintliga förhållandena inom deras fastighet. En komplementbyggnad saknas på plankartan.
- I planbestämmelserna framgår inte den samlade bruttoarean inom fastigheterna och de frågar om det finns möjlighet för de befintliga fastigheterna att kunna bygga ut.
- Det finns ingen bestämmelse för hur färgsättning mm ska vara.
- Båthuset som är belägen delvis utanför tomtmark på samfällmark anser de inte ska korsas av gräns för naturmark.

***Kommentarer:** Avloppsutredningen som är under utförande kommer att beakta vattentäkten inom Innertavle 8:25. Planen kommer inte att antas innan ett godkännande från Miljö- och hälsoskydds nämnden. (När VA-utredningen är färdigställd och godkänt av Miljö- och hälsoskydds nämnden kommer den att skickas till klagande) Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras.*

Det finns inget i planbeskrivningen som säger att vattenkapaciteten kan vara för dålig. Planbeskrivning förtydligas ändå. Anslutning för Innertavle 8:25 till befintlig vattenledningen är en enskild fråga mellan vattenföreningen och fastighetsägarna och hanteras inte i planen.

Om en eventuell gemensam infiltrationsanläggning för avloppen kommer att utföras kan en gemensamhetsanläggning för denna bli aktuell och är en fråga för lantmäterimyndigheten att bedöma vilka fastigheter som skall ingå. (Det står klagande fritt att föreslå exploatören en gemensam infiltrationsanläggning för nya och befintliga fastigheter inom planområdet.) Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Gemensamhetsanläggningar, lokalgator och vilka som ska ingå och bekosta dessa anläggningar är inte en planfråga utan regleras enligt anläggningslagen. Planen skapar endast möjligheterna och avgränsningarna för gemensamhetsanläggningarna. Angående anordning av småbåtshamn förtydligas det i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen att det är för fastigheterna inom planområdet.

Förslaget att den västra nya lokalgatan även ska användas för den föreslagna östra tomtraden stämmer inte överens med planens intentioner. Den östra tillkommande tomtraden placeras intill den befintliga vägen. Dels är det en naturlig komplettering och dels för att tomtplatserna även får närhet till kusten. Inom fritidshusområdena, som oftast är för fritid och rekreation, bör naturområde i så stor utsträckning bibehållas mellan tomträderna och tomtplatserna för att känslan av luftighet erhålls. Frågan lämnas utan åtgärd.

Båda nedsläppen mellan fastigheterna är befintliga och inom strandskyddsområde. De säkerställs i planen som naturområde för att trygga allmänhetens rörliga friluftsliv och säkerställer åtkomsten till stranden. Detaljplanen styr inte vegetationen inom området det är en fråga för fastighetsägaren och för delägande fastighetsägare i eventuell gemensamhetsanläggning. Frågan lämnas utan åtgärd.

Parkering inom området avses att rymmas inom de enskilda tomtplatserna. Frågan lämnas utan åtgärd.

För att bekräftiga befintlig nockhöjd på huvudbyggnaden kommer planbestämmelserna att kompletteras för Innertavle 8:25 med en nockhöjd för huvudbyggnaden som överensstämmer med den av klagandes redovisade nockhöjden. Vidare är den efterlyste komplementbyggnaden inom fastigheten inmätt. Planbestämmelserna och plankartan kompletteras.

Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att det är onödigt att säkerställa viss fasadfärg eftersom befintliga fritidshus inom området uppvisar olika fasadkulörer. Frågan lämnas utan åtgärd.

Gällande exploateringen inom de tillkommande och befintliga fastigheterna kompletteras i planbestämmelserna.

Beträffande del av båthusets placering utanför tomtmark kommer den del som är belägen inom tomtmark att medräknas i fastighetens totala byggrätt. Plangränsen följer tomtgränsen. Att säkerställa rätten till båhuset inom samma fastighet är inte en planfråga utan en fastighetsbildningsfråga. Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Klagande har även andra synpunkter angående kostnader och dyl. som inte är att hänföra till detaljplanen.

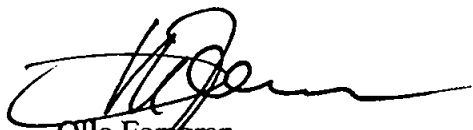
Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter har berört strandskyddet, vägar, transformatorstation, VA-utredningen, vatten- och avloppsanläggningar, gemensamhetsanläggningar, befintliga förhållanden, exploatering, planutformning, vegetation, parkering samt byggnaders placering.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras angående VA-utredning, vägutförande och förtydligande av vem småbåtshamnen avses för. Planbeskrivningen förtydligas angående vattenkapaciteten. Genomförandebeskrivningen kompletteras angående gemensamhetsanläggningar och fastighetsbildningsfrågan angående båthus. Plankarta och planbestämmelser kompletteras med befintliga förhållanden och exploatering inom planområdet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Maria Hessel
Planarkitekt

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-02-05

Registrering av åtgärder:
INNERTAVLE 8:11

Information:

Berörda fastigheter:
INNERTAVLE S:6
INNERTAVLE 8:11
INNERTAVLE 8:23
INNERTAVLE 8:25 -26

HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-02-19	TR	Tidigaste registreringsdatum
2007-11-21	BD	Beslutsdatum
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-01-30	LK	Laga kraft
2008-03-04	PB	Inlagd i ACM