

ÖVERSIKT

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- · — Användningsgräns
- · — Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, fritidshus

## UTNYTTJANDEGRAD

- $e_1$  Högsta bruttoarea ovan mark 150 m<sup>2</sup> per fastighet

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- $I$  Högsta antal våningar
- $\triangle 30$  Takvinkel får maximalt vara 30 grader

## ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

## ANTAGANDEHANDLING

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

## BESLUT

- Antagen BN 2010-02-25
- Laga kraft 2010-03-26
- Vidimeras *ISÖ*

## PLANKARTA

Skala 1:2000



## GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2007-06-12 MOK 07-121  
Reviderad 2008-05-30

*Ann-Kristin Pettersson*

För geografisk information

Mätning: AKR  
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 fastighetskarta

Flygfotografering år: 2006 från 4 600 meters höjd

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

# Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 11:37 inom Täfteå i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i december 2009  
Reviderad i februari 2010

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Patrik Jansson*  
Patrik Jansson  
Planeringsarkitekt FPR/MSA



## LAGAKRAFTBEVIS

2010-03-29

Vårt diarienummer  
PLA 06-58

Detaljplan för del av fastigheten Täfteå 11:37 inom Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-02-25 , § 28.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt  
från och med 2010-03-26.

Samhällsbyggnadskontoret

*Inger Södermark*  
Inger Södermark

*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Bygglov  
Lantmäteri

1003291032469

2480K-P10/12

2010-03-29 10:35

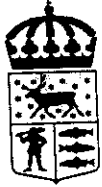
Postadress  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

Besöksadress  
Stadshuset  
Skolgatan 31 A

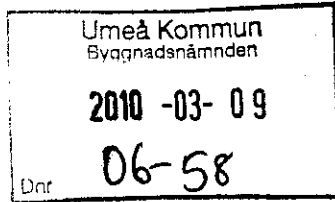
Telefon  
090-16 13 61  
Kundtjänst

Telefax  
090-16 13 68

e-post  
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länstyrelsen  
Västerbotten



**Beslut**

Datum  
2010-03-05

Ärendebeteckning  
402-1626-2010  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
TÄFTEÅ 11:37 i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2010-02-25 §28 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

*Eila Eriksson*

Eila Eriksson  
Enhetschef

*Peder Seidegård*

Peder Seidegård  
Bitr. länssarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.15

Beslutande Asa Ögren (S), ordförande  
 Anders Sellström (KD), v ordförande  
 Ingemar Jangvad (S)  
 Kurt Bergström (S)  
 Emma Nilsson (S)  
 Patrick Nygren (S)  
 Igor Jonsson (M)  
 Lennart Persson (C)  
 Peder Westerberg (FP)  
 Örjan Mikaelsson (V)  
 Peter Eriksson (MP)

Ersättare Bernt Lundström (S)  
 Liv Granbom (M)  
 Lennart Sandström (FP)  
 Rabih Ballout (KD)  
 Mattias Sehlstedt (V)

Övriga deltagande Håkan Sjögren, ekonomichef, § 26  
 Eva Isaksson, ekonom, § 25  
 Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
 Ulrika Sundin Bonnedahl  
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
 Tomas Strömberg, bitr stadsarkitekt detaljplanering  
 Börje Nordström, lantmäterichef  
 Britta Nordbrandt-Nilsson, § 26  
 Niklas Forsgren, informatör  
 Patrik Jansson, planarkitekt  
 Anna-Lena Hansson, planarkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2010-03-04

Underskrifter Sekreterare

*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 24-39

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

*Asa Ögren*

Asa Ögren

Justerare

*Anders Sellström*

Anders Sellström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2010-02-25

Datum för anslags uppsättande 2010-03-05

Datum för anslags nedtagande 2010-03-26

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

*Ann-Kristin Lundström*

Ann-Kristin Lundström

**BN § 28**

**Detaljplan för del av fastigheten Täfteå 11:37, Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterad februari 2010, bilaga.  
Handläggare är Patrik Jansson.

**BESLUT**

**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

**Beskrivning av ärendet**

Syftet med denna plan är att möjliggöra uppförande av tre enbostadshus inom del av fastigheten Täfteå 11:37 längst ut på Täftelandet, vid Rovögern.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i februari 2010. Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 8e oktober – 8e november 2008 samt utställning under tiden 4e januari – 27e januari 2010. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl a länsstyrelsen inte har något att erinra samt att länsstyrelsen är beredd att på kommunens begäran upphäva strandskyddet inom berörd kvartersmark.

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

**Kvarstående synpunkter från sakägare**

- Roger Sandström och Iris Sandström
- Rovågervägens vägsamfällighetsförening/ordf. Bo Gunnar Berglund
- Kenneth Lundberg och Anneli Palmgren

**Kvarstående synpunkter från övriga**

- Lennart Marklund



Antagandehandling  
UTLÅTANDE

1 (5)

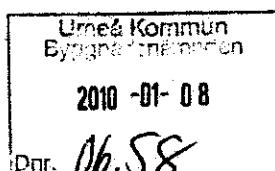
Dnr PLA 06-58

Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 11:37 i Umeå kommun,  
Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 11:37 för har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under januari 2010. Syftet med denna plan är att möjliggöra uppförande av tre enbostadshus/fritidshus inom del av fastigheten Täfteå 11:37 längst ut på Täftelandet, vid Rovögern.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 8e oktober – 8e november 2008 samt utställning under tiden 4e januari – 27e januari 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.



Yttrande  
Datum  
2010-01-07

Ärendebeteckning  
402-26-2010  
Aktivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 34 UMEÅ

Detaljplan för del av TÄFTEÅ 11:37 i Täfteå, Umeå kommun, Västerbottens län.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av tre enbostadshus/fritidshus inom fastigheten Täfteå 11:37 längst ut på Täftelandet, Rovögern.

Länsstyrelsen har under samrådsskedet avgivit ett yttrande den 7 november 2008.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL  
Länsstyrelsen ingen erinran.

Strandskydd

Länsstyrelsen är beredd att på kommunens begäran upphäva strandskyddet inom berörd kvartersmark.

Eila Eriksson  
Enhetschef

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

Umeå energi



YTTRANDE

1(1)

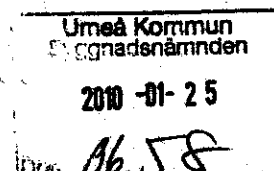
2010-01-22

UE-2010-0017-011

Kontaktperson  
Henrik Bristav  
090-16 00 65, 070-622 71 83  
henrik.bristav@umeeenergi.se

Samhällsbyggnadskontoret  
Plan och Bygglov  
Stadshuset  
901 84 UMEÅ

Kopla till  
MIS  
Energistab  
Nätprojekt  
Värme/Nätunderhåll och bygg  
ST-anmälan



Kungörelse för fastigheten Täfteå 11:37 i Umeå kommun

Inget att erinra mot planförslaget.

Med vänlig hälsning

UMEÅ ENERGI

Göran Ernston  
VD

Gata och parker



Synpunkter från Gator och Parker  
UKF Kollektivtrafik

DETALJPLAN:

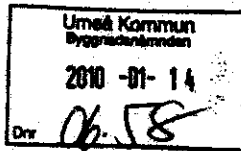
Täfteå 11:37 (2010-01-27)

Patrik Jansson

UTSTÄLLNING

	YTTRANDE
<b>TRAFIK</b> Caroline Quisberg	Inga synpunkter /Nils
<b>PARK</b> Anna F	
<b>GATA</b> Gunnar T	
<b>UKF Kollektivtrafik</b> Lars-Eric Lindbergh	Om avståndet till närmaste hållplats överstiger 1 km är kommunen skyldig att ordna skolekjuts för elev i förskoleklass. För äldre barn gäller andra avståndsgränser.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden



DELEGATIONSBeslut

Datum  
2010-01-13

Darienummer 2007-2228  
Delegationer 4

Byggnadsnämnden

Täfteå 11:37. Detaljplan, utställning

Planförslaget med syfte att möjliggöra uppförande av tre enbostadshus/  
friddehus bedöms kunna tillåtas från miljö- och hälsoskydds synpunkt

Enskilda svioppsanläggningar planeras. För det aktuella området gäller  
"normal skyddsnivå" vid etablering av sådana anläggningar.

För MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bo Hallgren  
Byråsektör

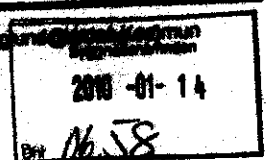
Kvarstående synpunkter från sakägare:

Bo Berglund, Ordföranden i Rovågens vägsamfällighetsförening

Patric Jansson

Från:  
Skickat:  
Till:  
Ämne:

boberglund@gmail.com för Bo-Gunnar Berglund (bo.berglund@umekommun.se)  
den 8 januari 2010 11:41  
Patric Jansson  
synpunkter ang detaljplan Täfteå 11:37



Hej  
Som ordförande i Rovågens Vägsamfällighetsförening får jag härmed lämna följande synpunkter:  
Vi anser vägbredden kommer att ställa till problem under byggtiden då den tunga trafiken till och från  
området blir märkbar. Om detaljplanen trots detta kommer att beviljas godkänns vi enbart en utfart från  
nämnda fastigheter  
Mvh/Bo Berglund  
Ordförande Rovågens Vägsamfällighetsförening  
070-3367077

Roger Sandström Ägaren till fastigheten 11:26

har tillsammans med Iris Sandström inkommit med synpunkter på utsänd  
detaljplan under samrådsskedet. De har synpunkter på stugvägens bredd och att  
kommunens tjänstemän gör fältbesök. De ser inte positivt på aktuellt förslag till  
detaljplan.

Anneli Palmgren och Kenneth Lundberg, Ägarna till fastigheten

Täfteå 11:35

Anneli Palmgren och Kenneth Lundberg, motsätter sig planförslaget för Täfteå  
11:37 och yrkar avslag. De framför: "Skäl för avslag är att flera andra som sökt  
bygglov inom nämnda område har fått avslag på grund av skyddsområdets  
bestämmelser".

### Kommentar

Någon utredning av den samlade trafiksituationen längs hela vägnätet mellan Täfteå och Rovågern, en sträcka på över 12 kilometer med en mängd tillfartsvägar, har inte bedömts som aktuell att utföra inom denna enskilda detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de tre tomter som denna detaljplan möjliggör inte påverkar aktuell trafiksituation på vägnätet mellan Täfteå och Rovågern i någon märkbar utsträckning. Planområdet ligger endast ca 100 meter från vägs ende vid Rovågerns fiskehamn. Vid de tre föreslagna tomterna är trafikflödena på den relativt smala vägen mycket låga. Samhällsbyggnadskontoret finner därför inte anledning att samordna utfarterna. De fyra befintliga tomterna på motstående sida av Rovågervägen har även de enskilda utfarter.

Områdesbestämmelser för Täftehalvön vann laga kraft 1996-01-08. I dessa betecknas aktuellt planområde som "Naturområde, pågående markanvändning". Hade områdesbestämmelserna pekats ut aktuellt område som exempelvis Fritidshusområde hade tomter kunnat avstyckas utan detaljplanläggning. När nu områdesbestämmelserna betecknar aktuellt planområde som "Naturområde, pågående markanvändning" har samhällsbyggnadskontoret bedömt att eventuellt ny bebyggelse först bör prövas i en detaljplaneprocess. Byggnadsnämnden beslöt 2007-02-14 att påbörja denna detaljplanläggning.

### Kvarstående synpunkter från övriga:

**Lennart Marklund, ägare till Täfteå 33:16**

Nämnda Täfteå 11:37

Liksom tidigare klagen på nämnda förslag och inget framkommit som ändrar min ståndpunkt. Li Dö fortfarande Trafikfrågan ej är löst och att en Byggnation så långt ut kommer att öka belastningen på vägen. 2 området ligger nu som tidigare i skyddat område och där tidigare åsakan om Bygglöv avslagits av Sökanbr. 3. Vissa förligheter är placerade nära nuvarande väg och störs enormt av Nuvarande Trafik och skulle orsaka utsläpp för orsaken Buller och ljudnivå jag vill därför avslå denna nämnda Byggnation

Lennart Marklund  
ägare till Täfteå 33:16

Språkligt 48  
90788 Täfteå

*Lennart Marklund*

### Kommentar

se kommentar till kvarstående synpunkter från sakägare

### SAMMANFATTNING

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sakägarna Iris Sandström, Roger Sandström och Rovågersvägens vägförening påtalar brister i vägstandarden på Rovågersvägen i stort. Samhällsbyggnadskontoret anser att fråga om Rovågersvägens framtida standard och eventuell begränsning av framtida bebyggelse bör belysas i ett större sammanhang än en enskild detaljplan (exempelvis en fördjupning av översiktsplanen eller i områdesbestämmelser). De tre tomter som nu är aktuella påverkar dock vägsituationen ytterst marginellt.

#### Kvarstående synpunkter från sakägare

- Roger Sandström och Iris Sandström
- Kenneth Lundberg och Anneli Palmgren
- Rovågersvägens vägsamfällighetsförening, ordf. Bo Gunnar Berglund

} U1 postat  
2010-02-15

li

#### Kvarstående synpunkter från övriga

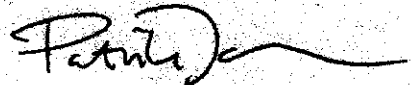
- Lennart Marklund

} -11-

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2010  
Detaljplanering



Olle Fossgren  
Stadsarkitekt



Patrik Jansson  
Planarkitekt

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **TÄFTEÅ 11:37**, Umeå kommun, Västerbottens län

### HANDLINGAR

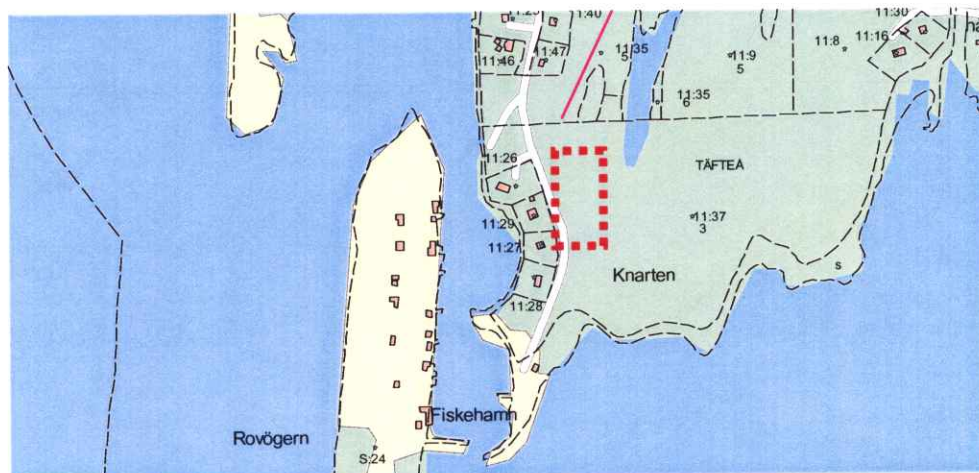
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.
- Samrådsredogörelse

### PLANENS SYFTE

Syftet med denna plan är att möjliggöra uppförande av tre enbostadshus/fritidshus inom del av fastigheten Täfteå 11:37 längst ut på Täftelandet, vid Rovögern.

### PLANDATA

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig väg mellan Täfteå och fiskehamnen vid Rovögern.



### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Umeå kommuns Översiktsplan ÖPL98 redovisar aktuellt område endast som planlagt område. I detta fall avses områdesbestämmelser.

Planområdet omfattas av områdesbestämmelse för del av Täftehalvön, antagen av byggnadsnämnden 1995-12-11. Aktuellt planområde ingår liksom i stort sett all inte tidigare bebyggd mark som Natur: pågående markanvändning (skogsbruk).

Området ligger genom områdesbestämmelserna inom utökat strandskydd enligt 15§ NVL.

1992 upprättade dåvarande Miljökontoret i samarbete med Stadsbyggnadskontoret en översiktlig naturinventering för Umeå kommun. Aktuellt område ingår i ett mycket stort naturområde, från Sävaråns utlopp till Tavastögern i söder och Osnäsfjärden i norr, som i naturinventeringen bedömts vara av högsta naturvärde och benämnts Tavastögern-Skeppsviksskärgården, objekt nr 6.

### STRANDSKYDD

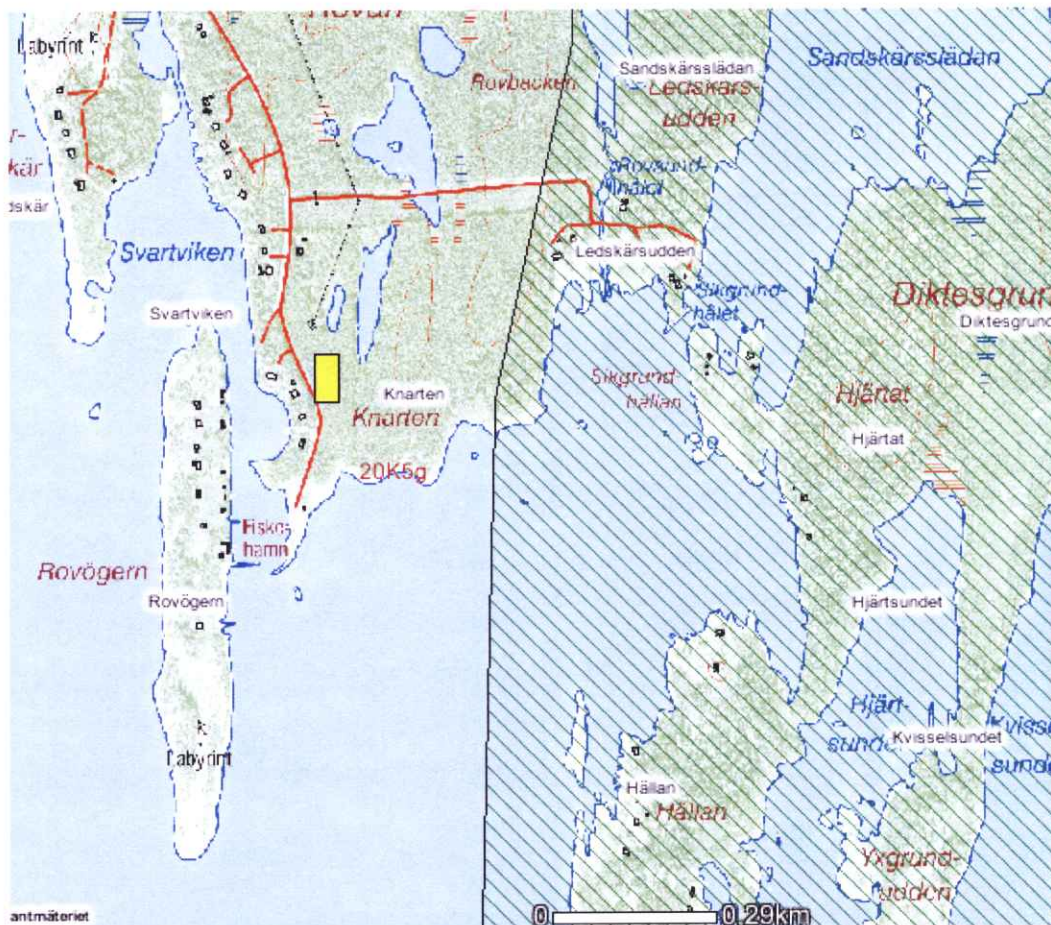
Planområdet berörs av strandskydd enligt kap 13 och 14§ Miljöbalken. Undantag från strandskyddet kan meddelas av länsstyrelsen om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 15 §. För aktuellt planområde anger Samhällsbyggnadskontoret det särskilda skälet att området är avskuret från havsstranden i öster av vägen mellan Täfteå och Rovögers fiskehamn och därför saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv. Mellan vägen och stranden ligger även en rad med småhus på avstyckade tomter.

I söder är det över 100 meter till strand. Den allmänhet som idag besöker närområdet för friluftsliv parkerar i de flesta fall på de öppna ytorna vid fiskehamnen. Strand och skog i nordost nås då enklast via stigar strax ovan den tätare strandvegetationen eller via den öppna steniga stranden. Planförslaget bedöms ej påverka tillgängligheten för rörligt friluftsliv.

De två små vattenytor som ligger strax nordost om aktuellt planområde bedöms inte påverkas negativt av planförslaget avseende naturmiljö och allmänhetens tillgänglighet. Båda vattenytorna är mindre än en hektar. De aktuella tomterna och de två små vattenytorna är fysiskt och visuellt avskurna från varandra av en mindre höjdrygg. Detta gör att tomterna blir mindre närvarande för den som rör sig längs de små vattenytorna och att naturvärden påverkas mindre då tomternas avrinningsområde ansluter till vägens dike och inte mot aktuella vattenytor.

Enligt markeringar i områdesbestämmelserna ligger planområdet även inom utökat strandskydd enligt 15§ NVL.

Det utökade strandskyddet i området kom sannolikt till för att värna naturmiljön i Skeppsviksskärgården som är riksintresse för naturvård. Detta riksintresseområde börjar ca 250 meter från aktuellt planområde. Aktuellt planområde ligger inte inom något riksintesseområde. I en översiktlig naturinventering av Umeå kommun (1991) finns ett mycket stort område, objekt nr 6, där aktuellt planområde ingår liksom Tavastögern, Skeppsviksskärgården och delar av Osnäsfjärden. Aktuellt planområde ligger inom detta område, objekt nummer 6. Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd bedömer dock att aktuellt planområde inte har sådana naturvärden som kan påverka de värden som naturinventeringen för Umeå kommun framhäver för objekt nummer 6. Med anledning av detta gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att dispens från utökat strandskydd kan göras i detta fall.



*Skeppsviksskärgårdens riksintresseområde för naturvård är markerat skrafferat med diagonala linjer i bildens högra halva. Ungefärligt läge för planområdet markeras med en gul rektangulär symbol. Mellan planområdet och riksintresseområdet är det ca 250 meter.*

## MILJÖBEDÖMNING

Aktuellt planområde ligger inom ett stort område som i en översiktlig naturinventering för Umeå kommun klassas som klass 1, högsta naturvärde. Vid behovsbedömning gjorde Samhällsbyggnadskontoret därför bedömningen att det förelåg en risk för betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd har efter fältbesök kommit fram till att det aktuella området inte har sådana naturvärden som kan påverka de värden som naturinventeringen för Umeå kommun framhäver för objekt nummer 6. Aktuellt planområde är dessutom perifert beläget inom naturinventeringens objekt nummer 6.

Samhällsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att någon vidare miljöbedömning inte behöver göras och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte kommer att upprättas.

De allmänna konsekvenserna av planens genomförande redovisas istället i denna planbeskrivning.

## MARKENS ANVÄNDNING

Samhällsbyggnadskontorets förslag innebär att tre tomter möjliggörs öster om befintlig väg mellan Täfteå och fiskehamnen vid Rovögern. Trafikintensiteten här längst ute vid fiskehamnen är låg. Från fiskehamnen och parkering vid denna blir det lika enkelt som idag att nå strandområdena västerut. Den föreslagna bebyggelsens placering längs vägen mot Täfteå samt bebyggelsens skala och omfattning ansluter väl till omgivande bebyggelsestruktur och landskapbild. Den nya bebyggelsen bedöms inte bli synlig från havet.

Planförslaget innebär att maximalt 150 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark får bebyggas per fastighet.

Bebyggelse inom planområdet ska vara i en våning och dess takvinkel får maximalt vara 30 grader.

### Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. Vidare rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

#### *VA*

Den tillkommande bebyggelsen avses anslutas till närliggande vattenförening och enskilda avloppssystem.

#### *Trafik*

Varje tomt har direkt anslutning till vägen mot Täfteå. Då planområdet ligger vid vägs ände är trafiken av mycket begränsad omfattning. Siktförhållandena är goda och ca 100 meter söder om planområdet har vägen upphört.



*Aktuellt planområde från nordväst*



*Planområdet ligger på höger sida om vägen, i jämnhöjd med fotografens plats och ca 120 meter framåt. På vänster sida ligger befintliga fritidshus med strandläge. Till vägkröken längst bort i bild är sträckan ca 200 meter. Skogen inom planområdet är delvis avverkad.*



*Från planområdet och ut mot Rovågerns fiske- och småbåtshamn där vägen upphör. Till höger i bild ligger ett par befintliga fritidshustomter med separata utfarter mot Rovågersvägen. Skogen till vänster i bild berörs inte av planförslaget.*

Möjlighet till båtplatser finns vid Rovågerns fiskehamn som anses lämplig för detta.

**KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Planen innebär att mark kan övergå från skogsbruk till tomter för enbostadshus/fritidshus.

Nedanstående rubriker bedöms vara relevanta för att beskriva de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

*Luft och vatten*

I området finns varken kommunalt vatten eller avlopp. Vatten avses lösas genom vattenförening och avlopp genom enskilda system.

Anläggningen innebär viss ökning av utsläppen till luften från ökad trafik. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas eftersom exploateringen är relativt begränsad.

*Rekreation*

Planförslaget bedöms inte påverka tillgängligheten för rörligt friluftsliv. Upphävande av strandskyddet krävs inom planområdet.

*Kulturmiljö*

Detaljplanen påverkar ingen utpekad kulturmiljö. Genom den föreslagna bebyggelsens placering längs vägen mot Täfteå samt bebyggelsens skala och omfattning ansluter den väl till omgivande bebyggelsestruktur och landskapbild. Den nya bebyggelsen bedöms inte bli synlig från havet.

*Naturmiljö*

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd har efter fältbesök kommit fram till att det aktuella området inte har sådana naturvärden som kan påverka de värden som naturinventeringen för Umeå kommun framhäver för objekt nummer 6.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2009  
Detaljplanering rev februari 2010



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Jansson  
Planarkitekt

Detaljplan för del av **TÄFTEÅ 11:37** inom Täfteå 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.

Planförslaget varken omfattar eller angränsar till allmän plats.

#### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av tre enbostadshus inom fastigheten Täfteå 11:37 längst ut på Täftelandet vid Rovågern.

Genom detaljplanen skapas förutsättningar för att avstycka tre nya fastigheter för bostadsändamål.

Tillkommande fastigheter skall anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för Rovågervägen, Täfteå ga:6, genom överenskommelse enligt 43§ anläggningslagen.

#### TEKNISKA FRÅGOR

##### *Grundförhållanden m m*

Behovet av kompletterande grundundersökning får klargöras i samband med bygganmälan.

##### *Uppvärmning*

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet för att kunna anslutas till ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

##### *Teknisk försörjning*

Tillkommande fastigheter kan anslutas till privat vattenförening inom området. Avlopp ordnas med enskild anläggning inom respektive tomtplats.

##### *Trafik och parkering*

Tillkommande fastigheter angörs med egen infart till respektive tomtplats från Rovågervägen.

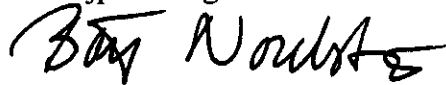
Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

---

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.  
Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2009  
Detaljplanering rev februari 2010



Börje Nordström  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 11:37, Umeå kommun, Västerbottens län

---

Samråd har hållits under tiden 08-10-20 till 08-11-11 med Länsstyrelsen, Umeå Energi, TeliaSonera AB, UMEVA, Stadsledningskontoret, Samhällsbyggnadskontoret internt, byggnadsnämndens ledamöter samt berörda sakägare.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit.

**Länsstyrelsen** har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran. Länsstyrelsen förutsätter dock att ett resonemang runt strandskyddsdispens för de två mindre sjöar, bägge under 1 hektar stora, som ligger inom 100 meter från aktuellt detaljplanförslag inarbetas i utställningshandlingarna.

**TeliaSonera Skanova Access AB** har inget att erinra mot förslaget för området.

**Ägaren till fastigheten 11:26**, Roger Sandström, har tillsammans med Iris Sandström inkommit med synpunkter på utsänd detaljplan. De har synpunkter på stugvägens bredd och att kommunens tjänstemän gör fältbesök. De ser inte positivt på aktuellt förslag till detaljplan.

**Ägarna till fastigheten Täfteå 11:35**, Anneli Palmgren och Kenneth Lundberg, motsätter sig planförslaget för Täfteå 11:37 och yrkar avslag. De framför: "Skäl för avslag är att flera andra som sökt bygglov inom nämnda område har fått avslag på grund av skyddsområdets bestämmelser".

**Rovågerns vägsamfällighet** protesterar mot planförslaget. De sista fyra kilometrarna av vägen dvs. från vägskälet Laxögern är vägbredden endast 3,5 till 3,8 meter. Framkomligheten för denna vägsträcka försämras och tydligast under byggtiden då den tunga trafiken ökar markant. Rovågerns vägsamfällighet godkänner endast en gemensam utfart från nämnda fastigheter.

**Umeå kommuns näringslivs- och planeringsutskott** beslutar att tillstyrka planförslaget för fastigheten Täfteå 11:37 med synpunkter enligt Stadsledningskontorets utlåtande.

Stadsledningskontoret delar bedömningar som görs i fråga om strandskydd och naturvärden. De påpekar dock att planbeskrivningens text om en högsta byggrätt på 150 m<sup>2</sup> även bör finnas med bland plankartans bestämmelser samt kartlägga frågan om lämplig plats för de tre husens eventuella fritidsbåtar.

**Kommentarer:** Områdesbestämmelser för Täftehalvön vann laga kraft 1996-01-08. I dessa betecknas aktuellt planområde som "Naturområde, pågående markanvändning". Hade områdesbestämmelserna pekat ut aktuellt område som

exempelvis Fritidshusområde hade tomter kunnat avstyckas utan detaljplanläggning. När nu områdesbestämmelserna betecknar aktuellt planområde som "Naturområde, pågående markanvändning" har Samhällsbyggnadskontoret bedömt att eventuellt ny bebyggelse först bör prövas i en detaljplaneprocess. Byggnadsnämnden beslöt 2007-02-14 att påbörja denna detaljplanläggning.

Ett resonemang runt upphävande av strandskydd avseende de två mindre sjöar, bägge under 1 hektar stora, som ligger inom 100 meter från aktuellt detaljplaneförslag har inarbetats i utställningshandlingarna.

Synpunkter har kommit in på standarden på vägen mellan Täfteå och Rovågern. Någon utredning av den samlade trafiksituationen längs hela vägnätet mellan Täfteå och Rovågern, en sträcka på över 12 kilometer, har inte bedömts som aktuell att utföra inom denna enskilda detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de tre tomter som denna detaljplan möjliggör inte påverkar aktuell trafiksituation på vägnätet mellan Täfteå och Rovågern i någon märkbar utsträckning. Vid de tre föreslagna tomterna är trafikflödena på vägen mycket låga.

Planbeskrivningens text om en högsta byggrätt på 150 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark har förts in bland plankartans bestämmelser. Planbeskrivningen har reviderats så att Rovågerns fiskeläge anges som lämplig plats för eventuella fritidsbåtar.


**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser** har inget att erinra mot planförslaget.

#### **Kvarstående synpunkter**

De berörda och sakägarna Lennart Marklund, Iris Sandström och Roger Sandström samt Rovågervägens vägförening och Umeå kommuns stadsledningskontor påtalar brister i vägstandarden på Rovågervägen i stort. Samhällsbyggnadskontoret anser att fråga om Rovågervägens framtida standard och eventuell begränsning av framtida bebyggelse bör belysas i ett större sammanhang än en enskild detaljplan (exempelvis en fördjupning av översiktsplanen eller i områdesbestämmelser). De tre tomter som nu är aktuella påverkar dock vägsituationen ytterst marginellt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, december 2009  
Detaljplanering rev februari 2010

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Patrik Jansson  
Planarkitekt

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-04-13

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 11:37

---

Information:

Berörda fastigheter:  
TÄFTEÅ 11:37

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-04-13	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-02-25	BD	Beslutsdatum
2010-03-26	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2010-04-13	PB	Inlagd i ACM