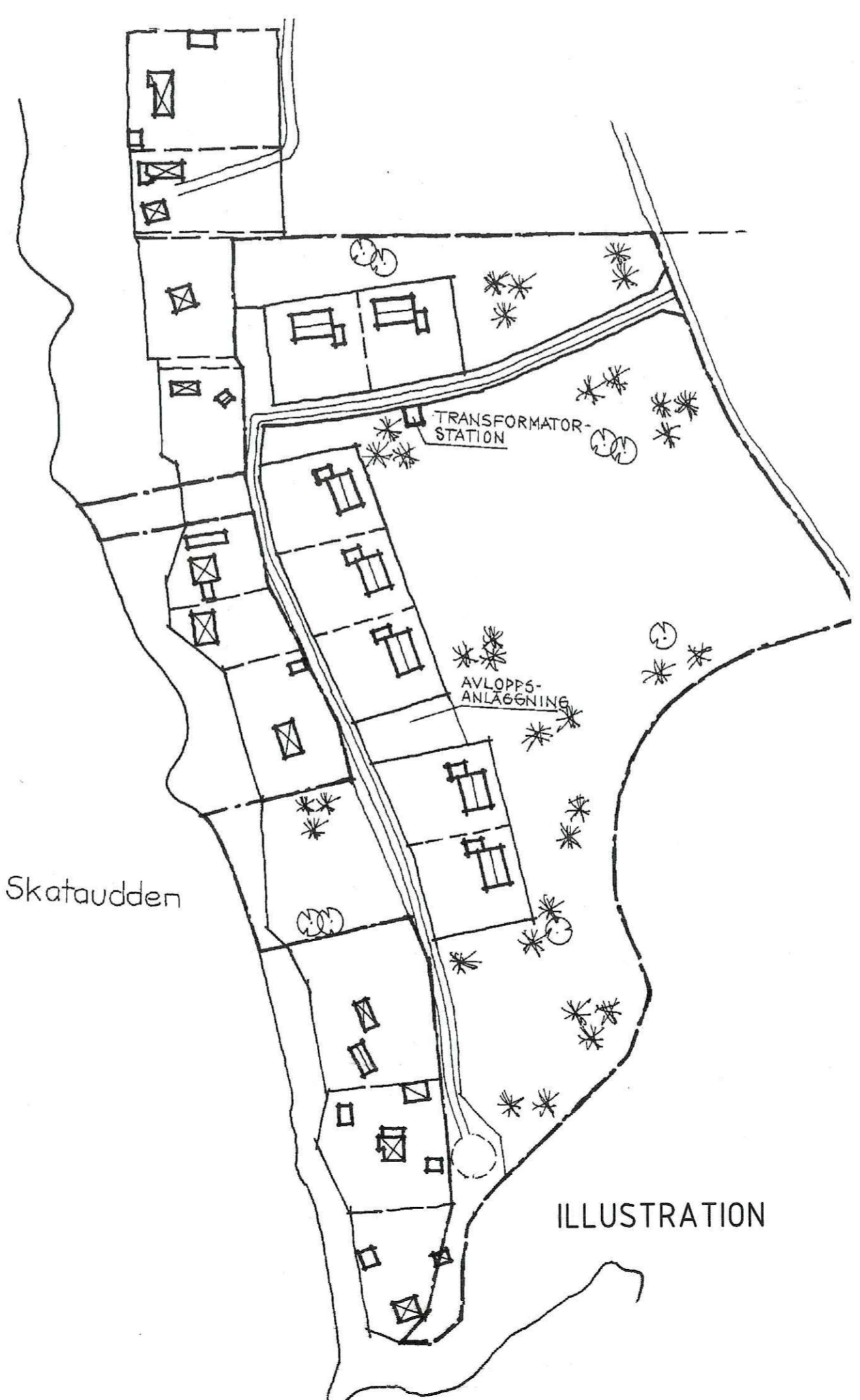
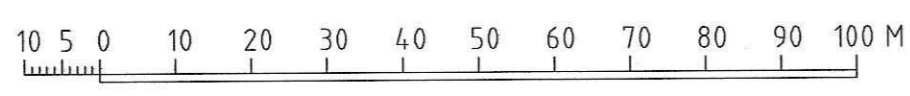


ÖVERSIKTSKARTA

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2006-10-23  
 Reviderad  
 MOK 08-181  
 Målning: MU  
 Kartkonstruktion: AKP  
 Kartstandard enligt HMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesnoggrannhet: Översiktskarta används med skala 1:5 000 (ytterom)  
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt  
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
 Höjdinformation: Punkthöjder  
 Ursprung: Digitalt ekonomiskt kartblad  
 Flygfotografering år: 2006 på 4800 meters höjd  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
 Upphovsrätt: Umeå kommun

PLANKARTA

Skala 1:2000



ILLUSTRATION

**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 ALLMÄNNA PLATSER**

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokaltrafik

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder
- E<sub>1</sub> Transformatorstation
- E<sub>2</sub> Avloppsanläggning

**UTNYTTJANDEGRAD**

- På tomt får endast en lägenhet inrymmas.
- Endast friliggande hus.

- e<sub>1</sub> Minsta tomtstorlek 1500 m<sup>2</sup>.  
 En huvudbyggnad och en komplementbyggnad med sammanlagd bruttoarea om 150 m<sup>2</sup>  
 Gäststuga/komplementbyggnad får ej överskrida 25 m<sup>2</sup>.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

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

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Byggnadshöjd och nockhöjd för huvudbyggnad får vara högst 4.0 respektive 6.0 meter
- Byggnadshöjd och nockhöjd för komplementbyggnad får vara högst 3.0 respektive 4.0 meter
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns
- Carport får inte sammanbyggas med huvudbyggnad
- Tak över carport får ha en största yta av 36 m<sup>2</sup>
- Endast en våning är tillåten

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

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

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2010-08-25  
 Laga kraft 2010-09-23  
 Vidimeras *Inger Södermark*

Detaljplan för del av  
**TÄFTEÅ 1:16 (Skataudden)**  
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län  
 Samhällsbyggnadskontoret i mars 2010

*Olle Forsgren*  
 Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt

*Annelie Granljung*  
 Annelie Granljung  
 Samhällsplanerare  
 MAF Arkitektkontor AB

2480K-P10/32



## LAGAKRAFTBEVIS

2010-09-28

Vårt diarienummer  
PLA 08-20

Detaljplan för del av fastigheten **TÄFTEÅ 1:16**, i Skataudden, Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden **2010-08-25, § 129**.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt  
från och med **2010-09-23**.

Samhällsbyggnadskontoret

*Inger Södermark*  
Inger Södermark

*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Bygglov  
Lantmäteri

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.30-14.00, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Anders Sellström (KD), v ordförande Ingemar Jangvad (S) Maria Vängbo (S) Kurt Bergström (S) Patrick Nygren(S), ej närv kl 11.15-13.00 §§ 118-121. Deltog ej i beslut § 137 Igor Jonsson (M) Cecilia Bergström (C) Peder Westerberg (FP), ej närv kl 11.15 - 13.15 § 131 Peter Eriksson (MP) Mattias Sehlistedt (V)	
Ersättare	Emma Nilsson (S), tjänstgör §§ 118-121 samt § 137 Bernt Lundström (S) Sandra Mattsson (S) Lennart Persson (C) Lennart Sandström (FP)	
Övriga deltagande	Håkan Sjögren, economichef, § 115 Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadanpassningschef, § 118-119 Kenneth Södermark, handläggare, § 118-119 Maria Blomqvist, bygglovschef Jonas Andersson, chef bygginspektion Tomas Strömberg, planchef Olle Forsgren, stadsarkitekt Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Niklas Forsgren, informatör Margaretha Alfredsson, förvaltningschef	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2010-08-31	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
	Justerare	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström

Paragrafer 114-140

### BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2010-08-25	
Datum för anslags uppsättande	2010-09-01	Datum för anslags nedtagande 2010-09-22
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	<i>Per Eriksson</i> Per Eriksson

**BN § 129****Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 1:16, Skataudden, Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat augusti 2010, bilaga.  
Handläggare är Tomas Strömberg.

**BESLUT****Byggnadsnämnden beslutar**

att anta detaljplanen.

**BESKRIVNING AV ÄRENDET**

Detaljplanens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för att tillskapa möjlighet till nya tomter avsedda för småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheten Täfteå 1:16, Skataudden.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i mars 2010. Samråd har hållits under tiden 30 juni-28 augusti 2009 och utställning har skett under tiden 2010-18 mars – 8 april 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 att en trafikflödesmätning har utförts under semesterperioden 2010 vilken visar på låga trafikflöden vid planområdet.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att synpunkterna inte medför revidering av handlingarna.

**Kvarstående synpunkter**

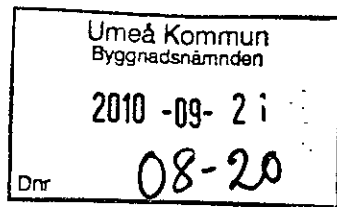
- Delägarna i Bengt Forsbergs dödsbo, Täfteå 1:34/Ingegerd Forsberg

**Antagandehandlingarna är**

Planbeskrivning daterad mars 2010,  
Plankarta med bestämmelser och illustrationer, daterad mars 2010  
Genomförandebeskrivning, daterad mars 2010,  
VA-utredning  
Utlåtande daterad augusti 2010



Länsstyrelsen  
Västerbotten



**Beslut**

Datum  
2010-09-20

Ärendebeteckning  
402-5927-2010  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
Täfteå 1:16, Skataudden, i Umeå kommun, Västerbottens län.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 25 augusti 2010, § 129, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen bedömer att de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL, i den mån de berörs, har beaktats varför kommunens beslut inte ska prövas.

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

Eila Eriksson  
Enhetschef

Birgitta Norberg  
bitr länsarkitekt

sc



Detaljplan för del av **TÄFTEÅ 1:16, Skataudden,**  
Umeå kommun, Västerbottens län.

---

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 18 mars 2010 - 8 april 2010. Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av utställningshandlingarna. Utställningshandlingarna har även varit tillgängliga i Samhällsbyggnadskontorets kundtjänst i Stadshuset Umeå.

### INKOMNA YTTRANDEN

#### Länsstyrelsen Västerbotten

##### *Bakgrund*

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för att tillskapa möjlighet till nya tomter avsedda för småskalig bostadsbebyggelse.

För området redovisas i översiktsplan 98 "planlagda områden med bostäder mm". Det överensstämmer inte med gällande områdesbestämmelser för Täfteåhalvön.

Länsstyrelsen har tidigare i samrådsyttrande, 2009-08-27, lämnat synpunkter i ärendet.

##### *Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL*

Utifrån inkomna handlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

##### *Strandskydd*

Länsstyrelsen är beredd att på kommunens begäran upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder. Detta bör helst göras innan planen antas av kommunen.

**Kommentar:** Kommunen kommer att inkomma med en begäran om upphävande av strandskydd inom kvartersmark för bostäder.

Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

##### **Vägverket**

Vi har tagit emot handlingarna gällande detaljplan för del av Täfteå 1:16, Skataudden, och har inget att erinra.

**Kommentar:** Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

##### **Umeå Energi**

Inget att erinra mot planförslaget.

**Kommentar:** Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

**Delägarna i Bengt Forsbergs dödsbo, Täfteå 1:34/Ingegerd Forsberg**

Anser att trafiken bedömningen om att trafiken kommer att dubbleras på den mindre väg som ansluter till de sju nya bostadstomterna är felaktig. Ungefär hälften av de befintliga tomterna närmast vattnet är fritidshus och har låg trafiktäthet. Med ytterligare 7 permanentboende kommer trafiken på befintlig väg att mer än måndubblas då varje tomt troligtvis kommer att förses med två bilar.

Ifrågasätter kommunens ambitionsnivå gällande de nya tomterna, då de omväxlande kallas "villatomter" och "fritidshustomter" i utredningen.

Föreslår ny väg öster om de fem föreslagna tomterna som ligger längst söderut. Dels för att minska störningar i form av buller, damm och andra olägenheter för de befintliga fastigheterna, dels för att det ger ett bättre nyttjande av de nya tomterna med infart från öster och resten av tomtmarken vänd mot Tätefjärden.

Anser att Umeå kommun bör ta ett stort och långsiktigt ansvar för miljön i sin helhet och inte möjliggöra prejudikat för enskilda markägare att expandera året-runt-bebyggelse utan att den sammanlagda betydelsen för exploateringen i hela kommunen belyses. Här ges nu möjlighet till att få fortsätta expandera bebyggelse i kommunens ytterområden, med 10 villatomter på Skäret samt ytterligare 7 villatomter på Skataudden, trots kunskapen om att förtätning av stadsmiljön är ett omistligt miljökrav ur många aspekter för ett hållbart nyttjande av naturresurser och klimatpåverkan.

Rovågersvägen, som är en smal och närmast trafikfarlig väg ursprungligen avsedd att försörja fritidsbebyggelse, kan knappast ytterligare belastas med året-runt-trafik.

**Kommentar:** Kommunen har ingen möjlighet att styra om människor ska få bosätta sig permanent i bostäder som är avsedda för fritidsändamål. Ett av de styrmedel som står till kommunens förfogande är att begränsa hur stor bruttoarean för nybyggnader får vara, något som också skett i det här fallet. I enlighet med gällande översiktsplan för Umeå kommun har bruttoarean begränsats till 150 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och komplementbyggnad tillsammans. Tanken bakom är att en mindre byggrätt medför minskad permanentbosättning.

I enlighet med ovanstående är det kommunens avsikt att tillskapa tomter för "småskalig bostadsbebyggelse", vilket också uttrycks i planens syfte (planbeskrivningen). I den översiktliga VA-utredning som genomförts av WSP används ordet "villatomter", men det är alltså inte en avspiegling av kommunens ambitionsnivå.

En förtätning med 7 bostadstomter kommer att generera en relativt sett låg trafikmängd. Den trafikflödesmätning som har utförts under semesterperioden visar att låga trafikflöden med ett medeltrafikflöde på ca 600 bilar per dygn

vardagar och 530 bilar per dygn helgdagar. Dvs 300 bilar i vardera riktningen under vardagar. Sommaren är den tid som vägen trafikeras mest men ändå kan man beteckna vägsträckan som lågtrafikerad. Mätningen visar tydligt att trafiken är intensivast i början av juli och avtar påtagligt på vardagarna när semestrarna tagit slut.

Det är inte aktuellt att bygga en ny väg öster om de nya tomterna. Det är bättre ur ett samhällsekonomiskt perspektiv att nyttja befintlig infrastruktur.

Umeå kommun både bör och vill ta ett stort och långsiktigt ansvar för miljön i sin helhet. Planområdet ingår som en del i "Fördjupad översiktsplan för kusten", som är ute på samråd fram till den 24 juni 2010. Det finns dock några pågående planärenden, bland annat detta, som kommer att avgöras innan den fördjupade översiktsplanen är antagen.

Vägföreningen har beslutat att påbörja upprustning av vägen och har under sommaren beslutat att nytillkomna tomter (friköpta) kommer att få betala 20 000 kronor som en inträdesavgift i vägföreningen. En ny vägförrättning kommer också utföras där nya fastigheter tilldelas andelstal i vägen.

Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

### **SHBK/Miljö- och hälsoskydd**

Planförslaget tillstyrks med hänvisning till följande:

#### *Natur*

Planförslaget bedöms godtagbart från natursynpunkt. Gemensam båtanläggning förordas.

#### *Vatten och avlopp*

En översiktlig VA-utredning förordar att de nya tomterna ansluts till befintlig vattenförening. För omhändertagande av spillvatten beskrivs olika alternativ som ska utredas närmare i samband med projekterings- och tillståndsförfarandet.

Nämnden gör bedömningen att VA-frågorna bör kunna lösas på ett godtagbart sätt för planområdet. Med tanke på att problem kan förekomma när det gäller konventionell infiltration på tomterna och svårigheter med att kunna avleda renat spillvatten från varje tomt mot vattnet, synes alternativet med gemensam anläggning vara fördelaktigast.

**Kommentar:** Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

**Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott**

NP skriver i sitt yttrande att i gällande områdesbestämmelserna togs ett samlat grepp på frågan om i vilken omfattning kompletterande nylokaliseringar trots de begränsande förutsättningarna ändå kunde medges. Många ansåg att vägens brister borde innebära att ytterligare bebyggelse över huvud taget inte borde tillåtas innan vägen förbättrats. Områdesbestämmelserna medgav trots detta en viss komplettering, men som en av förutsättningarna framhölls bl.a. vikten av att en trafiksäker gång- och cykelförbindelse längs vägens norra del mellan byn och badet kom till genomförande. Så har fortfarande inte skett. Vägens standard i övrigt är också fortfarande i huvudsak densamma som när områdesbestämmelserna antogs. De båda planförslagen avser nu nya lokaliseringar som inte har något stöd i områdesbestämmelsernas bedömning av vilka kompletteringar som kunde göras på Täfteåhalvön.

Enligt stadsledningskontorets uppfattning återstår således fortfarande att analysera situationen för Täfteåhalvön och se om förutsättningarna för mer bebyggelse har förändrats. Den fortfarande otillräckliga vägstandarden är uppenbar. Eftersom planområden av detta slag ofta leder till åretruntboende är det också viktigt att åtminstone beröra de långsiktiga effekterna av föreslagna VA-lösningar.

De nu aktuella planförslagen kan inte betraktas isolerat som enstaka företeelser. De måste ses i ett större sammanhang och kan få klart prejudicerande effekt för hela Täfteåhalvön. Efterfrågan på tomter är fortsatt stark och det finns många markägare med skiften i liknande läge. Förutom de två nu aktuella planförslagen finns redan ytterligare framställningar gjorda. Om de nu aktuella lokaliseringarna medges utan stöd i en övergripande planering öppnar de vägen för många fler kompletteringar av motsvarande slag. Om man från byggnadsnämndens sida inte varken vill respektera gällande områdesbestämmelser eller invänta det pågående översynsarbetet för kustplanen borde man åtminstone i de detaljplaneärenden man för fram ta tag i de övergripande frågeställningar som planförslagen skapar.

Man behöver således analysera och klargöra hur de förbättringar av Rovågersvägen som en ökad exploatering medför krav på ska genomföras och finansieras. I vilken utsträckning bör exploatörerna bära ett ekonomiskt ansvar, eller ska allt sådant föras över på vägsamfälligheten, d.v.s. på andra fastighetsägare i området?

Under samrådet tillstyrkte Närings- och planeringsutskottet (NP) att planförslagen fördes vidare, men det framhölls också att det skulle ske med beaktande av de frågeställningar om väg- och VA-frågor som lyftes fram i stadsledningskontorets utlåtande.

Trots detta har planförslagen inte till utställningsskedet närmare behandlat frågeställningarna, särskilt inte vägfrågan. Det konstateras bara helt kort att det finns en efterfrågan på fritidstomter och att man går vidare i planprocessen. Det redovisas ingen analys av situationen och förs inget resonemang eller redovisas några skäl som motiverar varför man föreslår nylokaliseringar i strid med områdesbestämmelserna eller hur man ska bemästra de konsekvenser som en ökad exploatering medför.

Enligt stadsledningskontorets uppfattning återstår således fortfarande att i ett samlat perspektiv analysera situationen för Täftehalvön och se om förutsättningar för ytterligare bebyggelse finns på annat sätt än som redan anges i områdesbestämmelserna. Det krävs också att man i så fall klarlägger, åtminstone på ett principiellt plan, hur de investeringar i förbättrad vägstandard och eventuellt långsiktiga VA-lösningar som ytterligare exploatering medför ska finansieras och genomföras.

**Kommentar:** Rovågersvägen är en enskild väg med begränsad kapacitet och relativt låg standard med en bredd av ca 3,5 m. Möten mellan trafikanter sker på anordnade mötesplatser längs vägen. På platsen råder 50 km/h. Vägen har normalt bra bärighet men kan vara nedsatt under tjällossning. Under de senaste åren har en diskussion påbörjats vad gäller upprustning av vägens standard hos vägföreningen. Vägföreningens styrelse har uppdrag att studera breddning av vägen till 5,5 m. De har gjort anbudsfrågningar avseende kostnaden och den beräknas till ca 10 mkr. Utöver det reguljära underhåll som vägföreningen står för har inga åtgärder vidtagits sedan översiktsplanen respektive områdesbestämmelserna för Täftehalvön antogs. På det senaste årsmötet har vägföreningen beslutat att införa en inträdesavgift för varje ny fastighet för att delfinansiera vägförbättringsåtgärder. För att råda brist på avsaknaden av basfakta för vägen har en trafikflödesmätning utförts under sommaren (6:e juli tom 10:e augusti) på två platser. Den visar på relativt låga flöden trots att den gjorts under den mest högtrafikerade perioden, dvs. semestermånaden. Vid Skataudden ett medeltrafikflöde på ca 600 bilar per dygn vardagar och 530 bilar per dygn helgdagar.

Kontoret föreslår att man i pågående arbete med kustplan fortsätter att verka för att få ett samlat grepp avseende Rovågersvägen standard.

Med hänsyn till den efterfrågan som finns på tomter i området, det låga trafikflödet, vägföreningens åtgärder för att finansiera en breddning av vägen samt den begränsade exploatering som föreslås har Samhällsbyggnadskontoret detaljplanering ändå gjort bedömningen i detta fall att förutsättningarna för tillskapandet av dessa sju fritidshustomter på Täfteå 13:1 bör prövas i en detaljplan.

#### Kvarstående synpunkter

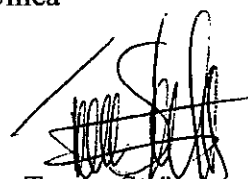
Delägarna i Bengt Forsbergs dödsbo, Täfteå 1:34/Ingegerd Forsberg

Postat 17/8 2010/180

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå  
Detaljplanering augusti 2010



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## ANTAGANDEHANDLING

### PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-20

Detaljplan för del av **TÄFTEÅ 1:16, Skataudden,**  
Umeå kommun, Västerbottens län.

---

#### HANDLINGAR

- Plankartan med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

#### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för att tillskapa möjlighet till nya tomter avsedda för småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheten Täfteå 1:16, Skataudden.

#### PLANDATA

Planområdet ligger på Skataudden, ca 2 km söder om Täfteå. Planområdet innehåller en del av fastigheten Täfteå 1:16 och arealen uppgår till ca 6 hektar. Planområdet är i privat ägo.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Översiktsplan

För området gäller Öpl 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. För planområdet redovisas ”planlagda områden med bostäder m.m.”.

##### Områdesbestämmelser

Gällande områdesbestämmelser är för delar av Täfteåhalvön inom Umeå kommun, antagen 1995-12-11 samt ändring av områdesbestämmelser, antagen 2001-06-18. Områdesbestämmelserna betecknar planområdet som naturområde, pågående markanvändning.

Den föreslagna detaljplanen strider mot gällande områdesbestämmelser och därför upprättas denna detaljplan.

##### Detaljplan

För området saknas gällande detaljplan.

### MILJÖKONSEKVENSER

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

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2009-07-01 – 2009-07-23.

Länsstyrelsen har 2008-12-19 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Faktorer som enligt behovsbedömningen ska behandlas i planbeskrivningen är naturmiljö, strandskyddsområde/vatten och energikonsumtion.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Natur

Naturinventering daterad 2009-04-29 har utförts av Enetjärn Natur AB.

Området är svagt sluttande mot sydost och mot ett bäckdrag som leder ut i Täftefjärden strax söder om planområdet. Området ligger på slät moränmark med ett mindre inslag av sten och block. Stranden nedanför tomtområdet är tämligen stenig och långgrund.

Området är bevuxet med enskiktad barrblandskog, ca 50-60 år gammal. Skogen är uppkommen efter avverkning och är därför likåldrig och dessutom nyligen genomgallrad. Ett fåtal lövträd finns insprängda i barrskogen. Fältskiktet består främst av lingon- och blåbärsris på frisk mark. Bottenskiktet domineras av skogsmossor.

I delen närmast vattnet, mellan de befintliga tomterna finns lite äldre skog men även den är genomgallrad och endast en mycket smal albård finns kvar längs strandlinjen. Utanför denna finns en mindre, stenig strandäng.

Med tanke på skogens struktur och sammansättning är bedömningen att det inte förekommer några särskilt skyddsvärda fåglar eller för fågellivet viktiga naturelement inom det studerade området. Stranden är den enda del av planområdet som har kvar en naturlig vegetation och struktur och den har därför också högst naturvärde.

Det område som planeras för bebyggelse har låga naturvärden. Till största delen domineras området av ren produktionsskog där inga specifika naturvärden knutna till skog går att återfinna. Vissa naturvärden är knutna till den lilla våtmark/sumpskog som finns längs bäckdraget som är beläget öster om planområdet. Strandpartiet bedöms ha vissa naturvärden då större delen av strandlinjen i övrigt är exploaterad.

ANTAGANDEHANDLING  
PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-20

Tomterna kommer till största delen att avverkas för att inrymma bebyggelsen. De områden som är i direkt anslutning till strandområdet sparas som naturområden.

### Bebyggelse

Marken inom planområdet är i huvudsak obebyggd men omkring planområdet finns flertalet fritidshus samt permanenta bostadshus. Dessa är i ett till ett och ett halvt plan med tillhörande komplementbyggnader.

Planen medger tillskapande av sju nya bostadstomter om minst 1500 m<sup>2</sup> vardera där byggnader får uppföras i ett plan. Bebyggelsen regleras till att maximalt omfatta 150 m<sup>2</sup> bruttoarea med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad där komplementbyggnaden maximalt får vara 25 m<sup>2</sup>. Alla byggnader skall vara friliggande och får inte sammanbyggas med grannfastigheter.

Nya byggnader skall placeras minst 4 meter från tomtgräns. Byggnadshöjd och nockhöjd för huvudbyggnad regleras till 4 respektive 6 meter och för komplementbyggnad 3 respektive 4 meter. Eventuell carport får inte sammanbyggas med huvudbyggnaden. Tak över carport får inte ha en större yta än 36 m<sup>2</sup>.

Dessa begränsningar överensstämmer väl med redan uppförda byggnader utanför planområdet.

### Service

Närmaste livsmedelsaffär finns i Täfteå, ca 2 km.

Närmaste fritidshem och skola (förskoleklass till åk 6) finns i Täfteå. Plats i barnomsorg och skola finns i dagsläget och eftersom Täfteå är expansivt finns en förfrågan från kommunalnämnden i Sävar gällande nybyggnad av barnstuga. Högstadieläverna åker skolskjuts till Sävar och gymnasieeleverna åker normalt till Umeå. Närmaste äldreboende finns i Sävar beläget ca 1,3 mil från planområdet.

### Vatten och strandskydd

De föreslagna tomtplatserna är delvis belägna inom 100 meter öster om Täfteåträskets östra strand varför strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken gäller.

Strandskydd råder enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ vid havet och vid insjöar och vattendrag omfattande land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen. Inom strandskyddsområdet får inte anläggningar eller åtgärder vidtas som försvårar för det rörliga friluftslivet eller som väsentligt skadar växt- och djurlivet. Dispens från strandskyddet kan ges om det finns särskilda skäl.

De nya tomterna utgör ett tillägg till befintlig bebyggelse. Eftersom tomterna är belägna på den östra sidan av vägen bedömer kontoret att det allemansrättsliga utnyttjandet av strandskyddsområdet därmed inte inskränks och att livsvillkoren för djur- eller växtarter inte väsentligen försämras. Därför synes särskilda skäl för strandskyddsdispens enligt 7 kap 16 § miljöbalken föreligga.

**Gator och trafik**

Området trafikmatas från Rovågersvägen med enskild väg som försörjer de befintliga fastigheterna. Vägen är smal men har låg trafikvolym.

Inom planområdet anordnas väg för lokaltrafik. Vägen regleras lämpligen med samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Parkering sker inom kvartersmark och anordnas på varje tomt.

En vändplan kan anordnas i södra delen av planområdet. Vändplanen dimensionerad för fordon för avfallshämtning.

Kollektivtrafik finns till Täfteå men busstureorna är få och inte ett alternativ till resande med egen bil.

**Buller**

Trafikmängderna är låga och bedöms inte medföra bullerstörningar.

**Vatten och avlopp**

En översiktlig VA-utredning har utförts av WSP Samhällsbyggnad i Umeå.

Kommunalt vatten och avlopp finns inte i området. Befintlig vattenförening har god kapacitet och de nya tomterna bör anslutas till denna för försörjning av dricksvatten.

Den befintliga vattenledningen, som förser omkringliggande fastigheter med dricksvatten, går öster om fastigheterna Täfteå 1:34 och 1:41, korsar den enskilda vägen och går sedan mellan denna och de föreslagna nya tomterna. Befintlig vattenledning ligger grunt och bör antingen isoleras i anslutning till fastigheternas infarter eller grävas om och förläggas på frostfritt djup.

Två tänkbara alternativ redovisas i utredningen för avloppslösning: enskilda anläggningar med slamavskiljare samt infiltration eller gemensam anläggning med slamavskiljare för respektive fastighet varefter vattnet leds till en gemensam upphöjd markbädd. Kompletterande undersökningar ska göras när tjälen gått ur marken. Om enskild anläggning då inte befinner sig lämplig kommer planen att korrigeras i enlighet med det innan antagande.

För de nya tomterna har området närmast vägen reglerats som "område för underjordiska ledningar" för att ge plats för nya vatten- och avloppsledningar.

Innan en ny avloppsanläggning anläggs krävs miljö- och hälsoskyddsnämndens tillstånd.

Dagvatten avleds via avskärande diken, vägdiken och trummor ned mot Täfteåträsk.

**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 som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet användas. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Avfall ska kunna tas om hand med källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

Ett område för en framtida transformatorstation har förlagts söder om anslutningsvägen till Rovågersvägen.

**KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE****Naturmiljö**

Naturinventeringens slutsats visar att de områden som avses bebyggas har låga naturvärden. Det naturområde som finns vid stranden har vissa naturvärden eftersom strandlinjen i övrigt är exploaterad. Inga värdefulla naturvärden kommer med planens genomförande att försvinna.

**Landskapsbild**

Förändringen på landskapsbilden bedöms liten då planen medger förtätning i ett redan ianspråktaget markområde för bebyggelse. Bebyggelsen som tillåts är inte av sådant slag att betydande förändringar kan förväntas.

**Hälsa och säkerhet**

Planens genomförande medför ingen påverkan på hälso- och säkerhetsaspekter.

**Hushållning med naturresurser**

Energisnåla installationssystem rekommenderas, men regleras inte i planen.

**Uppfyllelse av miljömål**

Projektet berör primärt följande miljömål:

1. Begränsad klimatpåverkan
15. God bebyggd miljö

Avsaknad av kollektivtrafik leder till ökat transportarbete liksom avstånd till skola, arbetsplatser och annan service. Miljömålen påverkas måttligt negativt.

8. Levande sjöar och vattendrag
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård

Utökad bebyggelse i nära anslutning till strandområden är inte positivt för miljömålen. Lokalisering av ny bebyggelse till redan exploaterade områden är i

ANTAGANDEHANDLING  
PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-20

sådant fall att föredra framför en mer gles bebyggelse. Miljömålen påverkas måttligt negativt.

**Miljö kvalitetsnormer**

Projektet medför inte att gällande miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor som rör genomförandet av planen behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2010

Detaljplanering



Olof Forsgren  
Stadsarkitekt



Mia Johansson  
Arkitekt SAR/MSA  
MAF Arkitektkontor AB

an



## ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-20

Detaljplan för del av **TÄFTEÅ 1:16, Skataudden** i Umeå, 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 själva svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän plats inom planområdet. Vid framtida utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar och VA inom området kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för att tillskapa möjlighet till nya tomter avsedda för fristående fritidshus inom fastigheten Täfteå 1:16, Skataudden.

Marken inom planområdet är i huvudsak obebyggd. Planen medger att sju nya fastigheter bildas genom avstyckning, lämpliga för bostadsändamål.

Ett u-område ligger längs lokalgatan avsedd för befintlig huvudvattenledning tillhörande Inre Täftefjärdens vattenförening. Denna bör säkerställas i samband med avstyckning.

Om en gemensam avloppslösning väljs, bör markbädden (E<sub>2</sub>) samt eventuella gemensamma ledningar inrättas som gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning bör även inrättas för lokalgatan genom planområdet i samband med avstyckning.

Planområdet angörs via en befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Täfteå ga:6. De tillkommande fritidsfastigheterna ges andel i befintlig gemensamhetsanläggning genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen.

Planen medger att en transformatorstation uppförs (E<sub>1</sub>). Denna säkerställs lämpligen med ledningsrätt.

---

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m*

Området är avsett för lättare bebyggelse. Grundläggning skall ske i samråd med byggnadsinspektör. Behov av kompletterande grundundersökning får ske i samband med bygganmälan.

*Teknisk försörjning*

För uppvärmning, vatten och ventilation rekommenderas energisnåla system, där en energiförbrukning som är 10 % lägre än BBR bör eftersträvas.

De nybildade fastigheterna kan anslutas till befintlig vattenförening med ledningssystem för åretruntvatten. Den huvudvattenledning som går genom planområdet bör grävas ner till frostfritt djup alternativt isoleras.

Avlopp föreslås ske antingen genom enskilda anläggningar med slamavskiljare samt infiltration för respektive nybildad fastighet eller med en gemensam lösning där infiltrationen sker på upphöjd markbädd (E<sub>2</sub>).

Dagvatten avleds i avskärande diken, vägdiken och trummor.

*Trafik och parkering*

Parkering anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Planområdet angörs från Rovågersvägen, som är en enskild väg inrättad som gemensamhetsanläggning.

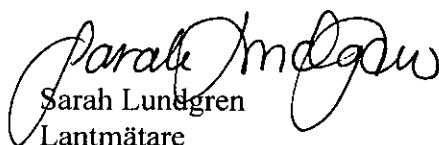
Fastigheterna har utfart mot lokalgata med enskilt huvudmannaskap. En vändplan kan anordnas i söder och ska dimensioneras för fordon för avfallshämtning.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Det innefattar skyddsåtgärder för befintlig vattenledning genom nedgrävning alternativt isolering, anläggning av eventuell gemensam avloppsanläggning samt eventuell anläggning av vändplan. Det gäller även eventuella skador uppkomna på väg eller ledning under byggskedet.

Planavtal har tecknats med Maj-Lis och Martin Bertilsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2010  
Detaljplanering

  
Sarah Lundgren  
Lantmätare

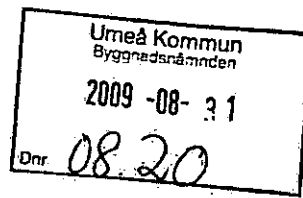
UTSTÄLLNINGSHANDLING  
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

6 (7)  
Dnr PLA 08-20

**Bilaga 1**



Länstyrelsen  
Västerbotten



Samrådsyttrande

Datum  
2009-08-27

Ärendebeteckning  
402-8343-2009

Arkivbeteckning

1(2)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

**Detaljplan för del av TÄFTEÅ 1:16, Skataudden, Umeå kommun**

Länstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan, vars syfte enligt planbeskrivningen är att ge planmässiga förutsättningar för att tillskapa möjlighet till nya tomter avsedda för småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheten Täfteå 1:16, Skataudden.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Detaljplanen strider mot gällande områdesbestämmelser, i vilka området betecknas som naturområde.

I den kommuntäckande översiktsplanen för Umeå antagen 1998 hänvisar beteckningen för området till fördjupningen för kusten senast antagen 19900618. Vi har svårt att tolka vilken markanvändning som anges för området i den senare, då vårt kartexemplar saknar färg. Kommunen har påbörjat ett arbete med ny kustplan.

Kommunen liksom länstyrelsen har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

**Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL**

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länstyrelsen ingen erinran.

**Strandskydd**

Planförslaget redovisar att en mindre del av kvartersmarken är belägen inom strandskyddsområde. Länstyrelsen kommer på kommunens begäran att upphäva strandskyddet för den delen i samband med detaljplanens utställning. I begäran ska anges motiven för upphävande. Detta då planarbetet får ses som inletts före den 1 juli. För planer som inletts efter den 1 juli upphävs strandskyddet genom en särskild planbestämmelse. (SFS 2009:530 övergångsbestämmelser)

**Övriga synpunkter**

Av planbeskrivningen framgår det att kommunalt vatten och avlopp inte finns att tillgå utan måste lösas enskilt. Avlopp föreslås ske genom trekammarbrunn med infiltration eller genom minireningsverk med infiltration.

UTSTÄLLNINGSHANDLING  
SAMRÅDSREDOGÖRELSE7 (7)  
Dnr PLA 08-20Länsstyrelsen  
Västerbotten

samrådsyttrande

Datum  
2009-08-27Ärendebeteckning  
402-8343-2009

2

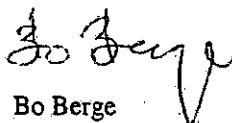
Täftefjärden är känslig avseende på fosfor. (Se [www.viss.lst.se](http://www.viss.lst.se)). Det finns därför skäl att ha en hög ambition då man väljer avloppslösning. Ska även vatten ordnas inom samma område, är skälen ännu starkare att inrätta en mer avancerad avloppslösning. Det kan redan i ett tidigt stadium vara lämpligt att överväga att installera en samlad, gemensam avloppsanläggning.

Då det verkar vara en ny ambition hos kommunen att tillåta mer bebyggelse än tidigare översiktsplan och områdesbestämmelser medger efterlyser vi också en närmare beskrivning av trafiksituationen längs Rovågersvägen.

I en planbestämmelse för placering, utformning, utförande anges att huvudbyggnad skall placeras minst 4meter från tomtgräns. Bör inte ett avstånd anges även för komplementbyggnad?

**Redaktionellt**

Plankartans skalstock har felaktig skala.

Bo Berge  
LänsarkitektBirgitta Norberg  
Bitr. länsarkitekt



Detaljplan för del av **TÄFTEÅ 1:16, Skataudden,**  
Umeå kommun, Västerbottens län.

---

Samråd har hållits under tiden 30 juni-28 augusti 2009. Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna. Samrådshandlingarna har även varit tillgängliga i Samhällsbyggnadskontorets kundtjänst i Stadshuset Umeå.

### INKOMNA YTTRANDEN

#### **Länsstyrelsen Västerbottens län** (yttrandet bifogas i sin helhet)

Planförslaget redovisar att en mindre del av kvartersmarken är belägen inom strandskyddsområde. Länsstyrelsen kommer på kommunens begäran att upphäva strandskyddet för den delen i samband med detaljplanens utställning. I begäran ska anges motiven för upphävande. Planarbetet anses vara inlett före 1 juli 2009.

Av planbeskrivningen framgår det att kommunalt vatten och avlopp inte finns att tillgå utan måste lösas enskilt. Avlopp föreslås ske genom trekammarbrunn med infiltration eller genom minireningsverk med infiltration. Tätfjörden är känslig avseende på fosfor. Det finns därför skäl att ha en hög ambition då man väljer avloppslösning. Ska även vatten ordnas inom samma område, är skälen ännu starkare att inrätta en mer avancerad avloppslösning. Det kan redan i ett tidigt stadium vara lämpligt att överväga att installera en samlad, gemensam avloppsanläggning.

Då det verkar vara en ny ambition hos kommunen att tillåta mer bebyggelse än tidigare översiktsplan och områdesbestämmelser medger efterlyser vi också en närmare beskrivning av trafiksituationen längs Rovågersvägen.

I en planbestämmelse för placering, utformning, utförande anges att huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns. Bör inte ett avstånd anges även för komplementbyggnad?

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran som skulle kunna leda till överprövning enligt 12 kap PBL.

**Kommentar:** En översiktlig VA-utredning har genomförts efter samrådsutställningen. Den redovisar två tänkbara alternativ: enskilda anläggningar med slamavskiljare samt infiltration eller gemensam anläggning med slamavskiljare för respektive fastighet varefter vattnet leds till en gemensam upphöjd markbädd. I planen har bland annat områden för ledningar införts för att göra båda dessa lösningar möjliga. Kompletterande undersökningar ska göras när tjälén

gått ur marken. Om enskild anläggning då inte befins lämplig kommer planen att korrigeras i enlighet med det innan antagande.

Rovågersvägen är liksom tidigare en väg med begränsad kapacitet. Möten mellan trafikanter sker på anordnade mötesplatser längs vägen. Utöver det reguljära underhåll som vägföreningen står för har inga kapacitetshöjande åtgärder vidtagits sedan översiktsplanen respektive områdesbestämmelserna för Täfteåhalvön antogs.

Med hänsyn till den efterfrågan som finns på tomter i området och den begränsade exploatering som föreslås (7 tomter, med infart samordnad till redan befintlig anslutning till Rovågersvägen) har Samhällbyggnadskontoret ändå gjort bedömningen att förutsättningarna för tillskapandet av dessa sju tomter på Täfteå 1:16 bör provas i en detaljplan.

Planen kompletteras med bestämmelser om minsta avstånd till tomtgräns för komplementbyggnad.

#### **SHBK/Brandförsvar & Säkerhet**

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning.

**Kommentar:** Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

#### **SHBK/Gator och parker**

Senaste årens ökade exploatering i området längs Rovågersvägen innebär ökad belastning av sträckan. Fortsätter exploateringen och därmed ökande trafikbelastning kommer sannolikt Rovågersvägen att framöver kräva förstärkning/breddning.

**Kommentar:** Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan. Se även svar till Länsstyrelsen

#### **SHBK/Miljö- och hälsoskydd**

Planförslaget bedöms godtagbart från natursynpunkt. Gemensam båtanläggning förordas.

Förordar en utredning som redovisar mark och grundvattenförhållanden samt förslag till placering och utformning av avloppsarrangemang till planens utställningsskede. Lillfjärden är ett vattenområde som är känsligt för påverkan och valet av avloppslösning bör vara högre än slamavskiljning med infiltration.

**Kommentar:** Se svar på Länsstyrelsens yttrande angående VA-utredning.

Ingen båtanläggning är planerad inom området.

**ITEV, Inre Täftefjärdens Ek. Vattenförening samt Skatans vägförening**

ITEV försörjer Kolloområdet, Skataudden samt Skäret med åretruntvatten.

Huvudvattenledning samt elkabel till gatubelysning är dragen öster om lokal-  
gatan och dessa måste skyddas alternativt omläggas om nya fastigheter skall  
anordnas. Ledningsdjupet för huvudvattenledningen är beräknat med snötäckt  
mark vilket leder till att ledningen troligast måste grävas ned ytterligare om nya  
infarter anordnas.

Föreningarna föreslår en ny vägförbindelse öster om de fem tomterna och att  
tomterna flyttas ca 5 meter österut från befintlig väg för att behålla huvudvat-  
tenledningen, elkabeln samt att de anser att tomterna får bättre markutnyttjande  
med avseende på solläget.

ITEV har inte tillräckligt underlag för att se om kapaciteten i vattenledningen  
räcker för anslutning av tomterna inom planområdet. ITEV har nu ett åtagande  
att vattenförsörja de tio nya tomterna som avstyckats på Skäret. Om utredning  
utfaller positivt för att tillföra de ytterligare sju fastigheterna tillkommer en an-  
slutningsavgift till ITEV.

**Kommentar:** Befintlig vattenledning ligger grunt och bör isoleras i anslutning  
till fastigheternas infarter eller grävas om och då förläggas på frostfritt djup.  
Ansvar och kostnad för åtgärden åläggs exploitören.

Vid genomförandet av planen är det alltid exploitörens ansvar att inte skada  
befintliga ledningar.

Ny vägförbindelse öster om tomterna är inte aktuell och inte heller nödvändig  
för att skydda ledningarna.

En VA-utredning har genomförts som visar att kapacitet finns för att försörja  
de tillkommande tomterna.

**Vägverket/Samhälle**

Detaljplanen berör inte det allmänna vägnätet och vi har därför inget att erinra  
mot föreslagen plan. Vi vill dock påtala att en ökad etablering i områden utan  
tillgänglighet till kollektivtrafiknätet skapar en ökad bilanvändning samt ett  
ökat behov av skolskjuts. I områden med högt etableringstryck bör åtgärder för  
att begränsa bilanvändandet övervägas. T ex. åtgärder för att underlätta samåk-  
ning eller parkeringsmöjligheter i anslutning till busshållplats.

**Kommentar:** Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

**Umeå Energi**

Bifogar kartsbild över önskat E-område om 7x7 meter för en transformatorsta-  
tion. UENAB ska ges möjlighet att, utan ersättning till fastighetsägaren, för-  
lägga kabel och uppsätta kabelskåp för områdets elförsörjning.

**Kommentar:** Område för transformatorstation infogas på planområdet.

### UMEVA

Inom området finns en vattenförening som via avtal är ansluten till kommunens vattenledningsnät. Anslutning till vattenföreningen kan ske efter överenskommelse med berörd vattenförening. Vid anslutning till vattenföreningen är det föreningens uppgift att kontrollera att det privata vattenledningsnätet klarar den ökade belastningen.

Det saknas en va-utredning som kan ange förutsättningarna för infiltration av avloppsvatten.

En gemensam avloppslösning för de nya fritidstomterna bör eftersträvas. En lösning som alltid är genomförbar är att pumpa avloppet till en valfri plats där en markbädd byggs upp. En sådan lösning kan utföras med eller utan slamavskiljare på respektive fastighet. Med slamavskiljare blir det ett betydligt enklare pumpalternativ då enbart "gråvattnet" pumpas. En gemensam lösning underlättar samtidigt en framtida anslutning till det kommunala nätet om detta skulle bli aktuellt. Miljö- och hälsoskydd ska godkänna det utförande som kommer att väljas.

Väghållaren bör beakta anvisningarna i NOA 07. Detta är viktigt för att hämtning av hushållsavfall och slamtömning med tung lastbil ska fungera i området.

**Kommentar:** Se svar på Länsstyrelsens yttrande angående VA-utredning.

Anvisningarna i NOA 07 ska beaktas.

### Delägarna i Bengt Forsbergs dödsbo, Täfteå 1:34/Ingegärd Forsberg

Beviljades förlängd tid för inlämnande av synpunkter på detaljplanen.

Anser att de tillkommande fastigheterna helt ska bära kostnaden för upprustning och breddning av den befintliga vägen. Föreslår alternativt ny väg öster om de fem föreslagna tomterna för att minska störningar i form av buller och damm till de befintliga fastigheterna och att denna nya väg helt skall bekostas av tillkommande fastighetsägare.

Förutsätter att vattenförsörjningen är utredd och att inga problem uppstår för den befintliga vattenföreningen. Merkostnader skall belasta de tillkommande fastighetsägarna.

Anser också att utredning gällande att fågellivet påverkas i liten grad inte är korrekt efter egna fågelobservationer under 50 års tid.

**Kommentar:** Se svar till Länsstyrelsens yttrande angående VA-utredning.

Exploatören ansvarar för de kostnader som uppkommer på grund av exploateringen.

Det är inte aktuellt att bygga en ny väg öster om de nya tomterna. Vägen ligger idag på fastigheten 1:16, densamma som de nya tomterna avstyckas från. Servitut för befintliga fastigheter vid stranden ger dem rätt till vägförbindelse. När planen genomförs kommer en gemensamhetsanläggning att inrättas för vägen i vilken samtliga fastigheter som använder denna kommer att ingå.

Vägen används idag av åtta befintliga fastigheter och är väldigt lågt trafikerad. Även om de sju nya tomterna medför en dubblering av trafiken är det att betrakta som en låg ökning.

### Förändringar i detaljplanen efter samråd:

- En VA-utredning har genomförts. Den beskrivs närmare i planbeskrivningen. Nya områden för ledningar har lagts in på plankartan. Ett nytt område för gemensam vatten- och avloppsanläggning har lagts in på plankartan.
- Planen har kompletterats med bestämmelser om minsta avstånd till tomtgräns för komplementbyggnad.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om exploatörens ansvar vid genomförande av planen gällande bland annat befintliga ledningar och befintlig väg.
- Område för transformatorstation har infogats i planområdet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, mars 2010  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

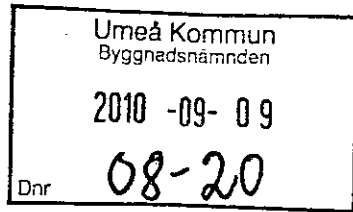


Mia Johansson  
Arkitekt SAR/MSA  
MAF Arkitektkontor AB

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande



Länsstyrelsen  
Västerbotten



51

## Beslut

Datum  
2010-09-07

Ärendebeteckning  
526-5778-2010  
Arkivbeteckning

1(2)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

### Beslut om förordnande enligt 7 kap 15 § miljöbalken (tidigare lydelse) (bilaga)

#### Beslut

Länsstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att berörd kvartersmark i detaljplanen betecknat B och E inom fastigheten TÄFTEÅ 1:16 (Skataudden), Umeå kommun inte längre ska omfattas av strandskydd.

Beslutet träder i kraft endast om planen vinner laga kraft.

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

#### Motivering

Umeå kommun har före 1 juli 2009 påbörjat och genomfört planprocessen före 1 juli 2010 för ovan nämnda detaljplan vilket föranleder att ett upphävande av strandskyddet ska följa den tidigare lagstiftningen i miljöbalken.

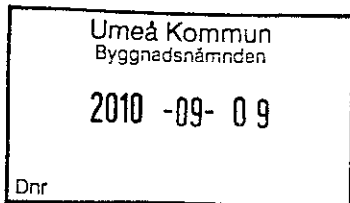
Kvartersmarken och allmän platsmark berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken enligt tidigare lydelse. Planen förutsätter att strandskyddet upphävs för den del av kvartersmarken som berörs. Länsstyrelsen får förordna detta om det finns särskilda skäl.

Syftet med detaljplanen har varit att ge planmässiga förutsättningar för att tillskapa möjlighet till nya tomter avsedda för småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheten Täfteå 1:16, Skataudden. Två naturområden i detaljplanen säkerställer åtkomst till stranden via lokalgatan.

Planområdet har låga naturvärden. Till största delen domineras området av ren produktionsskog där inga specifika naturvärden, knutna till skog, går att återfinna. Strandpartiet bedöms ha vissa naturvärden då större delen av strandlinjen i övrigt är exploaterad. De oexploaterade områden som är i direkt anslutning till strandområdet sparas som naturområden.

Länsstyrelsen gör den bedömningen att eftersom aktuell kvartersmark är avskuren från stranden av en befintlig lokalgata och därför saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv och att växt- och djurlivet inte påverkas negativt,

sc

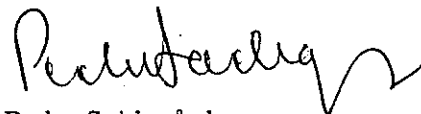


finner Länsstyrelsen skäl att upphäva strandskyddet för kvartersmarken med beteckning B och E.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Eila Eriksson  
Enhetschef



Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

Bilaga

Hur man överklagar till Regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Naturvårdsverket + planhandlingar + delgivningskvitto  
Lantmäterimyndigheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD  
PNR

Arkivnr: 2480K-P 10/32  
Dnr: 10/338

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-11-09

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för del av fastigheten Täfteå 1:16

---

Information:

Berörda fastigheter:  
TÄFTEÅ 1:16  
TÄFTEÅ S:3

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-09-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-08-25	BD	Beslutsdatum
2010-09-23	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2010-11-09	PB	Inlagd i ACM