

N 7078600

N 7078400

N 7078200

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN  
 Upprättad 2008-10-21 MOK 08-180  
 Reviderad

Målning: MU  
 Kartkonstruktion: AKP  
 Kartstandard enligt HMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lagesnoggrannhet: Översiktskarta används med skala 1:5 000 (yttaromr)  
 - 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 säkerhetsynpunkt för spridning  
 Upphovsrätt: Umeå kommun

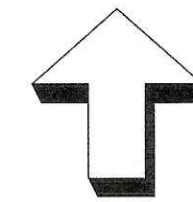
PLANKARTA

Skala 1:2000

20 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 M



ÖVERSIKTSKARTA



## PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

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

## ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokaltrafik

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E<sub>1</sub> Teknisk anläggning, avfall
- E<sub>2</sub> Markstation
- WB Bryggor för intilliggande fastigheter

## 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>.
- e<sub>2</sub> Minsta tomtstorlek 1800 m<sup>2</sup>.  
Sammanlagd bruttoarea maximalt 290 m<sup>2</sup>.

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- y Marken får inte bebyggas.
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

## 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 och komplementbyggnad 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*

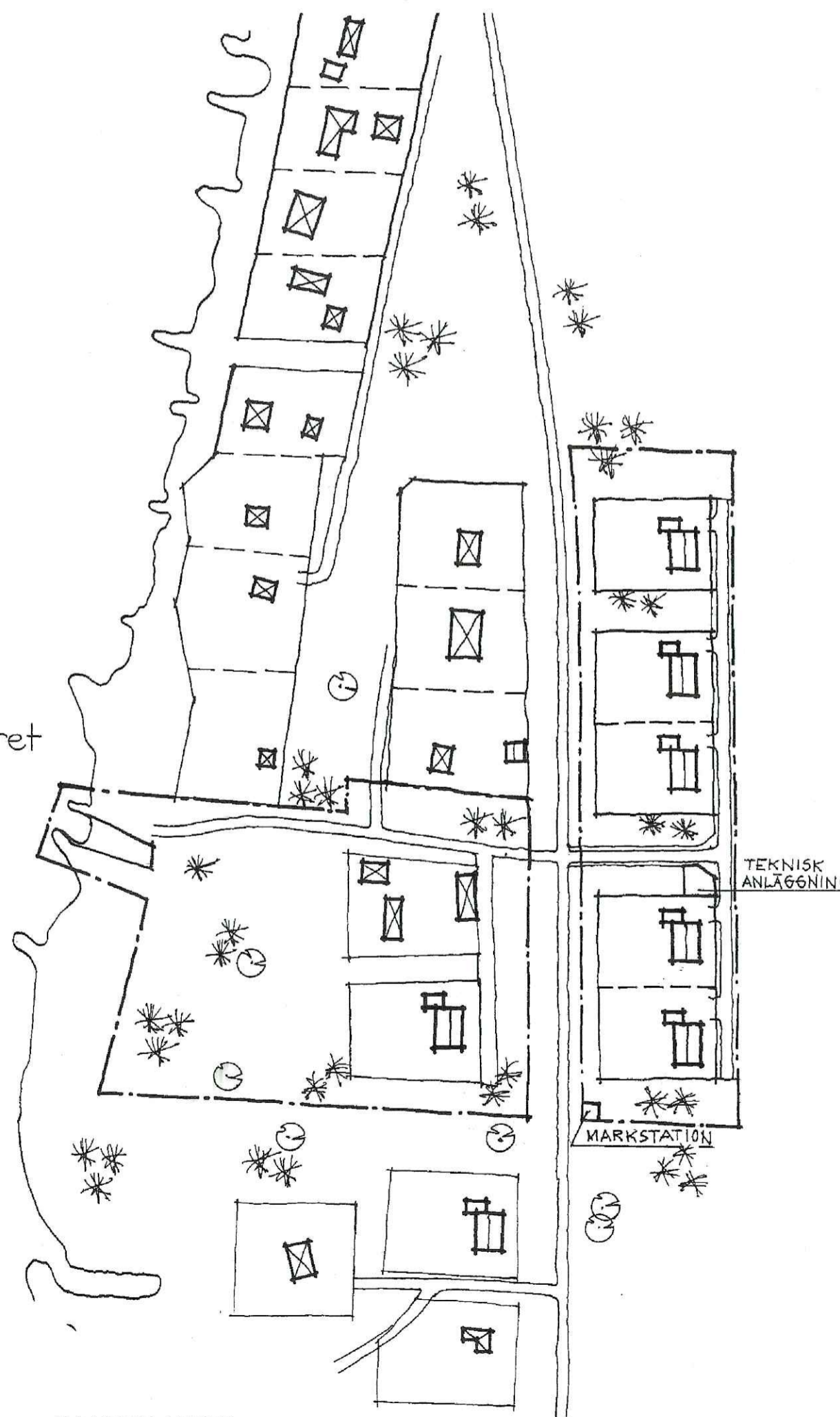
Detaljplan för del av  
**TÄFTEÅ 13:1 (Skrättskäret)**  
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län  
 Samhällsbyggnadskontoret i mars 2010

*Olle Forsgren*  
 Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt

*Mia Johansson*  
 Mia Johansson  
 Arkitekt SAR/MSA  
 MAF Arkitektkontor AB

2480K-P10/33

Skrättskäret



ILLUSTRATION



## LAGAKRAFTBEVIS

2010-09-28

Vårt diarienummer  
PLA 08-15

Detaljplan för del av fastigheten **TÄFTEÅ 13:1** i Skrättskäret, Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden **2010-08-25, § 128.**

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

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

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark

*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Bygglov  
Lantmäteri

**2480K - P10/33**

2010-09-28 9:51

100928090802542.doc

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

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 närvarande kl 11.15-13.00 §§ 118-121. Deltog ej i beslut § 137 Igor Jonsson (M) Cecilia Bergström (C) Peder Westerberg (FP), ej närvarande kl 11.15 - 13.15 § 131 Peter Eriksson (MP) Mattias Sehlstedt (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, ekonomichef, § 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	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	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	Ann-Kristin Lundström	10-09-02

**BN § 128****Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 13:1, Skrättskäret, 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 13:1, Skrättskäret.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i mars 2010. Samråd har hållits under tiden 30 juni - 28 augusti 2009 och detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 18 mars 2010 - 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 förhållandevis låga trafikflöden vid planområdet.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att synpunkterna inte medför revidering av handlingarna.

**Kvarstående synpunkter**

Kvarstående synpunkter: Torbjörn Styrke, fastighetsägare Täfteå 13:15, Odonv. 6, 904 34 Umeå.

**Antagandehandlingarna är**

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

**BN § 128**

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

---

**Protokoll med handlingar sänt till**

Sökanden

Länsstyrelsen

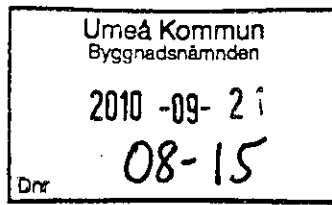
Sakägare m fl

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri



Länsstyrelsen  
Västerbotten



**Beslut**  
Datum  
2010-09-20

Ärendebeteckning  
402-5924-2010  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
Täfteå 13:1 i Skrättskäret, 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, § 128, 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

150



Detaljplan för fastigheten **TÄFTEÅ 13:1** i Skrättskäret,  
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.

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

#### Umeva

En översiktlig VA-utredning har gjorts där det föreslås att spillvattnet tas om hand lokalt genom infiltrationsanläggningar på varje tomt. Rekommendationen är att en provgrop ska grävas på varje tomt för att göra en okulär besiktning av jordlager samt även kontrollera grundvattennivån. Förutsättningarna har varit att normal skyddsnivå avseende reningskrav gäller. I de arbeten som pågår med fördjupad översiktsplan kusten har det ansatts att hög skyddsnivå ska gälla i området på grund av Täftefjärdens status ur övergödningssynpunkt.

Umeva förordar en längre gående rening av spillvatten och att den utförs som gemensamhetsanläggning för att underlätta en framtida eventuell anslutning till kommunalt spillvattennät.

Avseende avfall och återvinning har Umeva inga ytterligare synpunkter.

**Kommentar:** Planmässiga förutsättningar finns för en högre rening av spillvattnet. Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

**Umeå Energi**

Inget att erinra mot planförslaget.

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

**Torbjörn Styrke, fastighetsägare Täfteå 13:15**

Fastighetsägaren ifrågasätter varför kommunen genom detaljplan vill tillskapa möjligheter till nya tomter avsedda för småskalig bostadsbebyggelse när de senast uppförda fastigheterna i närområdet är högst ordinära villor? Ahn avstyrker exploatering av Täfteå 13:1. Torbjörn Styrke instämmer i det som står i översiktsplan 98, att "stora delar av halvön öster om Rovågersvägen har klassats som mark med mycket höga naturvärden". Översiktsplanens syfte var att reglera fritidshusbebyggelse, inte att skapa ökat åretruntboende. Landskapsbilden försämras om hela området blir ett ordinärt villaområde.

Fastighetsägaren menar att av översiktsplanen 2001-06-18 framgår att: "Kommunen har i sina översiktliga planer sedan 70-talets mitt intagit en restriktiv hållning till att utpeka nya exploateringsområden inom halvön. I hög grad har detta förhållande styrts av ett domstolsutslag i Högsta domstolen 1975 där avstyckning i två fall vägrades". HD sade med hänvisning till Rovågersvägens bristande kapacitet att "en av de viktigaste uppgifterna under planläggningsarbetet blir att lösa vägfrågorna".

I områdesbestämmelserna påstår Umeå kommun att "Rovågersvägen numera byggts ut till en väg med en förhållandevis hög standard". Detta stämmer inte alls. Vägen är, särskilt efter dikesrensning sommaren 2009, helt undermålig, ytterst smal jämfört med allmänna vägar, lappad och guppig. Folk kör dessutom alldeles fort. Vidare påstås att "trafikmängderna är låga". Det stämmer inte, menar Torbjörn Styrke, trafikmängderna är höga och det är förenat med livsfara att cykla längs vägen.

I detaljplaneförslaget påstås att mark för eventuell breddning av vägen samt införande av avskild gång- och cykelväg har lämnats i anslutning till Rovågersvägen. Det framgår inte av bifogad karta. På västra sidan av Rovågersvägen är vattenledningen nergrävd i diket. Det går väl inte att bredda vägen eller göra en cykelbana ovanpå en vattenledning?

Varför tränga in mer båttrafik på stranden nedanför tomtområdet när den är tämligen stenig och grund?

I detaljplanen påstås att det område som planeras för bebyggelse har låga naturvärden. Det stämmer ej, inom området och i omgivningen förekommer järpe, orre, rådjur, räv, större och mindre hackspett mfl. En viktig faktor när det gäller fritidshusboende är att få möjlighet att njuta av mer natur än i stan.

Slutligen går det inte att komma runt det faktum att Rovågersvägen är undermålig och alls inte anpassad ens till nuvarande trafik.

**Kommentar:** De nya tomterna är avsedda för småskalig bostadsbebyggelse då det inte finns möjlighet för kommunen att hindra människor att bosätta sig i ett fritidshusområde, oavsett om det är nytt eller befintligt. Kommunen söker dock styra användningen i den mån det är möjligt bland annat via hur stora byggrätter som ges.

En naturinventering har genomförts som konstaterar att det område som planeras för bebyggelse har låga naturvärden.

Det är vanligt att förlägga ledningar under väg eller gång/cykelväg.

Den småbåtshamn som ingår i planen är befintlig och muddrad.

Landskapsbilden bedöms inte påtagligt förändras av en liten exploatering i ett redan bebyggt område.

Under sommaren har en trafikmätning genomförts längs Rovågersvägen, och vid två tillfällen under 2008 har det genomförts hastighetsmätningar och det är riktigt att många kör för fort. Den trafikflödesmätning som har utförts under semesterperioden visar att låga trafikflöden med ett medeltrafikflöde på ca 770 bilar per dygn vardagar och 665 bilar per dygn helgdagar. Dvs 385 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.

Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

### **SHBK/Miljö- och hälsoskydd**

Planförslaget tillstyrks med hänvisning till följande:

#### *Natur*

Planförslaget bedöms godtagbart från natursynpunkt.

#### *Vatten och avlopp*

En översiktlig VA-utredning förordar att de nya tomterna ansluts till kommunalt vattennät via Rovågerns 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.

**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 att förutsättningarna för tillskapandet av dessa sju fritidshustomter på Täfteå 13:1 bör prövas i en detaljplan.

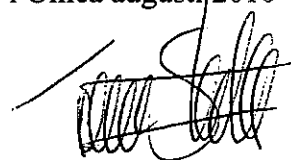
### Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter: Torbjörn Styrke, fastighetsägare Täfteå 13:15

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2010  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## ANTAGANDEHANDLING

### PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-15

Detaljplan för del av **TÄFTEÅ 13:1, Skrättskäret**,  
Umeå kommun, Västerbottens län.

---

#### HANDLINGAR

- Plankartan med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådshandling

#### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för att tillskapa möjlighet till nya tomter avsedda för småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheten Täfteå 13:1, Skrättskäret.

#### PLANDATA

Planområdet ligger på Skrättskäret, ca 4 km söder om Täfteå. Planområdet innehåller en del av fastigheten Täfteå 13:1 och arealen uppgår till ca 3,5 hektar. Planområdet är till största del 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.

*ANTANDEHANDLING*  
*PLANBESKRIVNING*

### **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 2008-12-09 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Faktorer som enligt behovsbedömningen ska behandlas i planbeskrivningen är naturvärden och strandskyddsområde/vatten.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

#### **Natur**

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

Planområdet är uppdelat i två områden, väster och öster om Rovågersvägen.

Området är svagt sluttande åt väster och ligger på slät moränmark med ett mindre inslag av sten och block. Stranden nedanför tomtområdet är tämligen stenig och grund.

Området är bevuxet med enskiktad barrblandskog, ca 40-50 år gammal. Skogen är uppkommen efter avverkning och är därför likåldrig och dessutom nyligen genomgallrad. Ett fåtal lövträd finns insprängda i barrskogen, främst i partiet mellan vägen och stranden. Fältskiktet består främst av lingon- och blåbärris på frisk mark. Bottenskiktet domineras av skogsmossor.

I delen närmast vattnet, mellan de planerade tomterna och havet, finns i södra kanten av området en mindre våtmark eller sumpskog med yngre björkskog.

Den del av stranden som är opåverkad av bebyggelse har en smal lövbård av al, ca 5 m bred, och utanför denna finns en smal strandäng med vegetation som bär tydliga spår av årlig påverkan från is.

Hela området är påtagligt påverkat av aktivt skogsbruk och inga naturskogsstrukturer eller andra naturvärden förekommer inom det område som planeras som tomtmark. Även den lilla våtmarken/sumpskogen som beskrivits ovan är genomgallrad och röjd. Mellan den lilla sumpskogen och stranden finns en del lite äldre träd med en mer naturlig skogsstruktur. Partiet mellan den befintliga stugan på fastigheten 13:9 och stranden är kraftigt utglesat i syfte att få sikt mot havet. Kvar står enstaka björkar och denna del liknar mer tomtmark än skog.

ANTANDEHANDLING  
PLANBESKRIVNING

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 i den sydvästra delen av området.



Foto visande östra delen av planområdet. Källa: MAF Arkitektkontor AB.

Avverkning kommer att ske för att ge plats för tillkommande bebyggelse inom tomtmark. Vegetation kan dock sparas inom områden av naturmark. Den befintliga muddrade småbåtshamnen fortsätter att brukas av de närboende.

### Bebyggelse

Ett fritidshus i en våning med tillhörande komplementbyggnader finns uppfört inom planområdet. Norr och söder om planområdet finns flertalet fritidshus uppförda, varav några är permanent bebodda.

Reglering av bebyggelsen som får uppföras skiljs mellan västra och östra delen av planområdet. I den västra delen finns redan en fritidshustomt och i anslutning till denna ges möjlighet att komplettera med ytterligare en tomt. Dessa två tomters storlek skall vara minst 1800 m<sup>2</sup> vardera, sammanlagd bruttoarea per tomt får uppgå till 290 m<sup>2</sup> och i bruttoarean inryms både huvudbyggnader samt komplementbyggnader. Endast friliggande byggnader i ett plan får uppföras. Begränsningarna baseras på redan uppförda byggnader.

På östra sidan av planområdet skall tomtstorleken vara minst 1500 m<sup>2</sup> och bruttoarean högst 150 m<sup>2</sup>. För komplementbyggnad får bruttoarean högst vara 25 m<sup>2</sup>. Dessa begränsningar överensstämmer väl med redan uppförda byggnader utanför planområdet.

## ANTANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

Generellt gäller att 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>.

### Service

Närmaste livsmedelsaffär finns i Täfteå, ca 4 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. Äldreboende finns i Sävar beläget ca 1,5 mil från planområdet.

### Vatten

De föreslagna tomtplatserna är inte belägna inom 100 meter öster om Täfteåträskets östra strand varför strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken inte berörs. Naturområdet ligger inom strandskyddsområdet men avses inte förändras eller bebyggas.

En gemensamhetsanläggning bör anordnas för småbåtshamnen. I denna ingår lämpligen alla de blivande tomterna samt befintliga tomter i närområdet.



Foto över stranden, mot norr. Källa: MAF Arkitektkontor AB.

## ANTANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

### **Gator och trafik**

I dagsläget trafikeras västra delen av planområdet genom en enskild väg med infart från Rovågersvägen. Vägen används inte bara av fastigheten inom planområdet utan försörjer också flertalet andra.

Rovågersvägen är relativt smal och saknar avskild gång- och cykelväg.

Planen medger inte att direktutfarter anordnas mot Rovågersvägen utan trafik ska samlas i två utfarter.

Inom planområdet anordnas på östra delen en lokalgata. Vägarna regleras lämpligen med samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Vägbredd samt vändplats har anpassats till avfallshämtning.

Mark för framtida eventuell breddning samt införande av avskild gång- och cykelväg har lämnats i anslutning till Rovågersvägen.

Parkering sker inom kvartersmark och anordnas på varje tomt.

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

### **Buller**

Trafikmängderna är låga och antas 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. Tomterna bör anslutas till Rovågerns vattenförening. Befintlig vattenledning är förlagd i dikesbotten väster om Rovågersvägen. Gemensam anslutningspunkt beslutas i samråd med vattenföreningen.

Avloppsvattnet omhändertas lokalt på varje tomt genom enskilda avloppsanläggningar med slamavskiljare och infiltration. Varje tomtägare ansvarar själv för sin egen avloppsanläggning. Normal skyddsnivå gäller för området avseende reningskrav.

Olika grundförhållanden på de nya tomterna ger olika förutsättningar för infiltration. För den nya tomten väster om Rovågersvägen, i anslutning till Täfteå 13:9, rekommenderas en upplyft infiltrationsanläggning med anledning av hög grundvattennivå. För de nya tomterna öster om vägen rekommenderas en grund infiltrationsanläggning om inte hela tomten höjs i samband med exploatering, då kan en förstärkt infiltration vara möjlig.

För varje tomt rekommenderas att en provgrop grävs i samband med projektering av respektive avloppsanläggning för okulär besiktning av jordlagerföljden, bestämning av siktkurva för dimensionering av anläggningen och bedömning av högsta förekommande grundvattennivå.

## ANTANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

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

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

### **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.

Särskild mark har reserverats för avfallshämtning och en byggnad kan uppföras för detta syfte.

På östra sidan av Rovågersvägen finns idag en 10 kV luftledning som avslutas med en stolpstation. I planområdets sydöstra del infogas ett område för att i framtiden ge möjlighet att ersätta stolpstationen med en markstation.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Naturmiljö**

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.

Naturinventeringens slutsats visar att de områden som avses bebyggas har låga naturvärden. Vissa naturvärden är knutna till den lilla våtmark/sumpskog som finns i den sydvästra delen av området. Detta område kommer inte att bli bebyggt utan sparas som naturmark. 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.

ANTANDEHANDLING  
PLANBESKRIVNING

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

**Miljökvalitetsnormer**

Projektet medför inte att gällande miljökvalitetsnormer förväntas överskridas.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor som rör genomförandet av planen behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2010

Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Mia Johansson  
Arkitekt SAR/MSA  
MAF Arkitektkontor AB



## ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-15

Detaljplan för del av **TÄFTEÅ 13:1, Skrättskäret**, Umeå kommun, Västerbotens 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 13:1, Skrättskäret.

Planen medger att sju nya fastigheter bildas genom avstyckning, lämpliga för bostadsändamål.

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

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för småbåtshamnen i planområdets västra del. Likaså för de gemensamma utfartsvägarna skall gemensamhetsanläggning inrättas.

Om byggnad för sopanläggning uppförs, E<sub>1</sub>, bör även denna ingå i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av fastighetsägarna.

Planen medger även uppförande av en transformatorstation (E<sub>2</sub>) för att ersätta nuvarande stolpstation.

---

## 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 ansluts till befintlig vattenförening med ledningssystem för åretruntvatten.

Avlopp föreslås ske genom enskilda anläggningar med slamavskiljare och infiltration för respektive fastighet. Dagvatten avleds i avskärande diken, vägdiken och trummor.

En särskild byggnad kan uppföras för avfallshantering (E<sub>1</sub>). Anvisningar i NOA 07 skall beaktas.

*Trafik och parkering*


Utfart skall ske mot enskild väg i planens västra respektive östra del. Direktutfart mot Rovågersvägen medges ej.

Parkering anordnas inom den egna fastigheten.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Inger Säfsten Sjögren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2010  
Detaljplanering



Sarah Lundgren  
Lantmätare



Detaljplan för del av **TÄFTEÅ 13:1, Skrättskäret**,  
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)

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. Tätfjärden är känslig avseende på fosfor. Det finns därför skäl att ha en hög ambition då man väljer avloppslösning.

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.

Av plan- respektive genomförandebeskrivning framgår att utfarter inte får ske från den nya bostadsbebyggelsen mot Rovågersvägen. Planbestämmelse för detta saknas dock.

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. Enskilda avloppslösningar med antingen förstärkt eller upplyft infiltration föreslås. Utredningen beskrivs närmare i planbeskrivningen.

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 Täftehalvön antogs.

Med hänsyn till den efterfrågan som finns på tomter i området och den begränsade exploatering som föreslås (sammanlagt 6 nya tomter med samlade utfarter mot Rovågersvägen) har Samhällsbyggnadskontoret ändå gjort bedömningen

att förutsättningarna för tillskapandet av dessa sju fritidshustomter på Täfteå 1:13 bör prövas i en detaljplan.

Utfarter får ej anordnas över naturmark, varför särskild planbestämmelse om detta ej behövs.

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

### **SHBK/Brandförsvaret & 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 på 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.

Förordar en utredning som redovisar mark och grundvattenförhållanden samt förslag till placering och utformning av avloppsarrangemang till planens utställningsskede.

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

### **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 samåkning eller parkeringsmöjligheter i anslutning till busshållplats.

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

### **Umeå Energi**

På östra sidan av Rovågersvägen i planområdets södra del finns en 10 kV luftledning som avslutas med en stolpstation. Bifogar kartsnitt över önskat E-område om 7x7 meter för att i framtiden kunna ersätta stolpstationen med en

markstation. UENAB ska ges möjlighet att, utan ersättning till fastighetsägaren, förlägga kabel och uppsätta kabelskåp för områdets elförsörjning.

**Kommentar:** Område för markstation 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.

### Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott

Beslutade att tillstyrka att planförslaget förs vidare, med beaktande av de frågeställningar om väg- och VA-frågor som lyfts fram i Stadsledningskontorets utlåtande.

I utlåtandet från stadsledningskontoret påpekas att planförslaget strider mot områdesbestämmelserna, att Rovågersvägens standard är förhållandevis låg och att effekterna av VA-frågorna måste klargöras då Vattenmyndigheten indikerar övergödningsproblematik i Täftefjärden.

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

### Torbjörn Styrke, fastighetsägare Täfteå 13:15

Har observerat flertalet djurarter inom och i närområdet till planområdet och instämmer inte i att området har låga naturvärden.

Avstyrker den föreslagna exploateringen på Täfteå 13:1 baserat på att fritids-  
husområden inte skall bli permanenta bosättningar, att stora möjligheter till att  
njuta av djur och natur skall finnas i närområdet samt att Rovågersvägen är un-  
dermålig och inte ens är anpassad till nuvarande trafikmängder.

**Kommentar:** Se svar på Länsstyrelsens yttrande angående Rovågersvägen.

De nya tomterna är avsedda för småskalig bostadsbebyggelse då det inte finns  
möjlighet för kommunen att hindra människor att bosätta sig i ett fritidshusom-  
råde, oavsett om det är nytt eller befintligt. Kommunen söker dock styra an-  
vändningen i den mån det är möjligt bland annat via hur stora byggrätter som  
ges.

Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

### **Lena Sundelin och Lars Rönnqvist, fastighetsägare Täfteå 13:9**

Vill att ett naturområde lämnas mellan fastigheten 13:9 och den eventuellt bli-  
vande tomten bredvid.

Påpekar att övriga fastigheter inom stamfastigheten har servitut på kalkkällan  
som ligger i östra hörnet av 13:9. Ett naturområde på några meter bör anvisas i  
anslutning till denna.

Lokalgatan skall användas av både befintliga fastighetsägare och de komman-  
de. Vägen bör rustas upp innan nya fastigheter ansluts till den samfällda före-  
ningen och kostnaden bör ligga på markägaren.

Var skall vatten från blivande trekammarbrunnar samt dagvattenbrunnar ledas,  
behövs kompletterande dikning?

**Kommentar:** Ett naturområde infogas mellan Täfteå 13:9 och den intill-  
liggande nya tomten.

Exploatören ansvarar för de kostnader som uppkommer på grund av exploate-  
ringen.

Vägen ligger idag på fastigheten 1:13, densamma som de nya tomterna av-  
styckas från. När planen genomförs kommer en gemensamhetsanläggning att  
inrättas för vägen i vilken samtliga fastigheter som använder denna kommer att  
ingå.

Se svar på Länsstyrelsens yttrande angående VA-utredning.


**Förändringar i detaljplanen efter samråd:**

- En VA-utredning har genomförts. Den beskrivs närmare i planbeskrivningen.
- 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 befintlig väg.
- Område för markstation har infogats i planområdet.
- Ett naturområde har infogats mellan Täfteå 13:9 och den intilliggande nya tomten.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, mars 2010  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Mia Johansson  
Arkitekt SAR/MSA  
MAF Arkitektkontor AB

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande

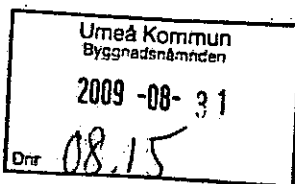
UTSTÄLLNINGSHANDLING  
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

6 (7)  
Dnr PLA 08-15

Bilaga 1



Länstyrelsen  
Västerbotten



Samrådsyttrande

Datum  
2009-08-27

Ärendebeteckning  
402-8341-2009  
Arkivbeteckning

1(2)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

**Detaljplan för del av TÄFTEÅ 13:1 Skrättskäret i 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 13:1, Skrättskäret.

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.

**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.

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.

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.

UTSTÄLLNINGSHANDLING  
SAMRÅDSREDOGÖRELSE7 (7)  
Dnr PLA 08-15Länsstyrelsen  
Västerbotten

samrådsyttrande

Datum  
2009-08-27Ärendebeteckning  
402-8341-2009

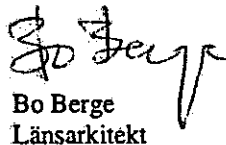
2

Av plan- respektive genomförandebeskrivning framgår att utfarter inte får ske från den nya bostadsbebyggelsen mot Rovågersvägen. Planbestämmelse för detta saknas dock.

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?

**Redaktionellt**

Planområdet har markerats på fel ställe på översiktskartan. Plankartans skalstock har felaktig skala.



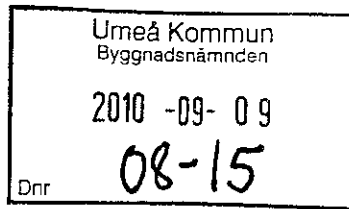
Bo Berge  
Länsarkitekt



Birgitta Norberg  
Bitr. länsarkitekt



Länsstyrelsen  
Västerbotten



55

## Beslut

Datum  
2010-09-07

Ärendebeteckning  
526-5776-2010  
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 berört vattenområde i detaljplanen betecknat WB inom fastigheten TÄFTEÅ s:3 inom detaljplan TÄFTEÅ 13:1 (Skrattskäret), 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

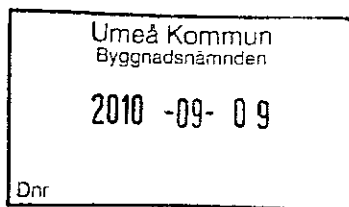
Umeå kommun har före 1 juli 2009 påbörjat och genomfört planprocessen före 1 juli 2010 för ovan nämnda detaljplan vilket föranleder att ett upphävande av strandskyddet ska följa den tidigare lagstiftningen i miljöbalken.

Vattenområdet och allmän platsmark berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken enligt tidigare lydelse. Planen förutsätter att strandskyddet upphävs för vattenområdet. 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 13:1, Skrattskäret.

De föreslagna tomtplatserna är belägna mer än 100 meter från Täftefjärden varför strandskyddet för dessa inte berörs. Emellertid anger detaljplanen att det ska anordnas en mindre småbåtshamn för de blivande tomterna och befintliga inom närområdet. Detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för anläggandet av småbåtshamnen. Hamnen angörs via en befintlig körväg.

Området i och omkring WB-området har låga naturvärden och karaktäriseras av sumpskog med yngre björkskog med inslag av block och sten.



Länsstyrelsen gör den bedömningen att eftersom småbåtshamnen uppförs inom område som inte har stort rekreativvärde och samlokaliserar ett antal fastigheters önskade båtplatser och saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv samt att växt- och djurlivet inte påverkas negativt, finner Länsstyrelsen skäl att upphäva strandskyddet för vattenområdet med beteckningen WB.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

*E. Eriksson*

Eila Eriksson  
Enhetschef

*Peder Seidegård*

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

Bilaga

Hur man överklagar till Regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Naturvårdsverket + planhandlingar + delgivningskvitto  
Lantmäterimyndigheten



Länsstyrelsen  
Västerbotten

59

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2010 -09- 09
Dnr

Bilaga till beslut

## Hur man överklagar till Regeringen

Är du missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga detta hos Regeringen, men klagan ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagan ska vara skriftlig och undertecknad.

### Var tydlig med att

- skriva vilket beslut som överklagan gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 555-2222-2009),
- redogöra för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras,
- underteckna brevet, förtydliga namnteckningen och uppge adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud kan istället ombudet underteckna brevet. I så fall bör en fullmakt sändas med.

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

### Brevet ska lämnas in eller skickas till:

Länsstyrelsen i Västerbottens län  
901 86 UMEÅ

Länsstyrelsen måste ha fått brevet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-11-09

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för del av fastigheten Täfteå 13:1

---

Information:

Berörda fastigheter:  
TÄFTEÅ 13:1  
TÄFTEÅ 13:9  
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