



N 7098200

N 7098000

E 1422000

E 1422000

E 1422000

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Byggnad för renings- och pumptröstning

UTNYTTJANDEGRAD

Total exploatering för tomter med byggnader i två plan får vara 315 m²
 - varav huvudbyggnader får maximalt vara 275 m² bruttoarea ovan mark
 - varav komplementbyggnader får vara maximalt 100 m² byggnadsyta
 Total exploatering för tomter med byggnader i ett plan får vara 290 m²
 - varav huvudbyggnader får maximalt vara 250 m² bruttoarea ovan mark
 - varav komplementbyggnader får vara maximalt 100 m² byggnadsyta

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II** Högsta antal våningar
- Endast fristående byggnader
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomträn
- Garage och carport skall placeras minst 4 meter från tomträn mot gata och minst 2 meter från övrig tomträn
- Befintliga ekonomibygnader på naturmark får ersättas efter särskild prövning

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Planavgift i samband med bygglov

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2011-09-28
 Laga kraft 2011-10-26
 Vidimeras *Inger Södermark*



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-11-12 LAN 10-297

Reviderad
Aura Helmers
 För Lantmäteri

Mätning: MU
 Kartkonstruktion: RA

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
- Aktualitetsstandard: Vissat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Svaraf 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjddkurvor med 2 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital GGD
 Flygfotografier år: 2006 från 4600 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



Detaljplan för fastigheter inom HADDINGEN

Umeå kommun, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering april 2011

Tomás Strömberg
 Planchef

Annalena Hanson
 Planarkitekt

2480K-P11/44



Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 10-31
 Datum: 2011-10-31
 Handläggare: Annalena Hansson/Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten HADDINGEN 1:72 i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-09-28, § 168. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2011-10-26.

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark
 Inger Södermark

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K-P11/44

Umeå Kommun
 Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

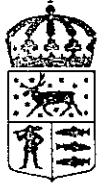
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

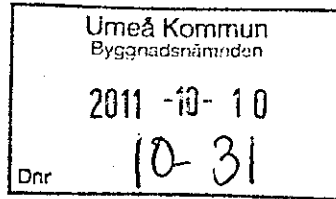
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2011-10-06

Ärendebeteckning
404-6409-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
HADDINGEN 1:72 i Umeå kommun.**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2011-09-28 § 168 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

BN § 168

**Detaljplan för fastigheten HADDINGEN 1:72 i Umeå kommun,
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-09-16, bilaga.
Handläggare är Annalena Hansson.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus och skapa möjligheter att stycka av upp till åtta nya fastigheter. Ett annat syfte är att fastställa naturmark.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2011

Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att inga ändringar av planhandlingarna har genomförts.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

- Inga kvarvarande synpunkter.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad september 2011
Plankarta med planbestämmelser daterad april 2011
Planbeskrivning daterad april 2011
Genomförandebeskrivning daterad april 2011
Samrådsredogörelse daterad april 2011

BN § 168

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll sänt till

✓ Sökanden

✓ Länsstyrelsen

— Sakägare m fl.

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning

postat 5/10 2011/186

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2011-09-28

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00–15.35, Lunch kl. 12.30–13.30 Ajournering kl. 14.30–15.00 Ajournering kl. 15.15–15.20 § 183	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande, tjänstgör §§ 153-177 Ulrik Berg, (M) vice ordförande, Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande, tjänstgör §§ 153-177 och 183-192 Patrick Nygren (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S), justerare §§ 178-192 Mona Westman (S), tjänstgör §§ 153-177 Peder Westerberg (FP), tjänstgör §§ 153-177 Eric Bergner (C) Veronica Kerr (KD), Alireza Mosahafi (MP)	
Ersättare	Emma Nilsson (S), tjänstgör §§ 178-192 Bernt Lundström (S), tjänstgör §§ 178-192 Ola Borgström (S) Mattias Sehlstedt (V), tjänstgör §§ 178-182 Lennart Sandström (FP), tjänstgör §§ 178-192 Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Niklas Forsgren, informatör Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Maria Lindman, byggnadsinspektör Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist	Håkan Sjögren, ekonomichef Torbjörn Forsgren, kompetensledare Inger Södermark, kartingenjör Anders Lidman, mätningsingenjör Daniel Janonius Löwgren, lantmätare Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostads- anpassning
Utses att justera	Ulrik Berg och Ingemar Jangvad	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2011-10-03	
Underskrifter	Paragrafer 153-192	
Sekreterare	Hannele Häkkinen	
Ordförande	Åsa Ögren §§ 153-177	Ulrik Berg §§ 178-192
Justerare	Ulrik Berg §§ 153-177	Ingemar Jangvad §§ 178-192

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2011-09-28		
Datum för anslags uppsättande	2011-10-04	Datum för anslags nedtagande	2011-10-25
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov		
Underskrift	Hannele Häkkinen		



Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-31
 Datum: 2011-09-16
 Handläggare: Annalena Hanson

Detaljplan för HADDINGEN inom Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten HADDINGEN 1:72 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2011. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus och skapa möjligheter att stycka av upp till åtta nya fastigheter. Ett annat syfte är att fastställa naturmark.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2010-12-20 – 2011-02-01** samt utställning under tiden **2011-04-28 – 2011-05-20**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Detaljplan för HADDINGEN 1:15 m.fl. inom Umeå kommun, Västerbottens län. *Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus och skapa möjligheter att stycka av upp till åtta nya fastigheter. Ett annat syfte är att fastställa naturmark.*

Länsstyrelsen har under samrådet avgivit ett yttrande den 18 januari 2011.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

TRAFIKVERKET

Har inget att erinra mot detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

Planförslaget bedöms kunna tillstyrkas ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

UMEÅ KOMMUN, GATOR & PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK

När antalet boende ökar måste väg och vändplan dimensioneras för en fullstor buss. Alternativt måste hållplatser byggas ute på väg 363 med tillhörande trafiksäker GC-väg och tunnel. Det är viktigt att när man planerar för bostäder utanför tätorterna att man beaktar möjligheten att kunna använda kollektivtrafiken.

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

2 (3)
 Diarienummer: PLA 10-31
 Datum: 2011-09-16

Kommentar

Lokalgatan inom området är dimensionerad så att vid ett eventuellt behov av en fullstor skolbuss ska kunna vända inom området. Yttrandet föranleder inga ändringar av planhandlingarna.

PATRIK ÅSTRÖM, HADDINGEN 1:93 MFL

Vill försäkra sig om att denna plan inte sätter några hinder för det fortsatta planarbete för dnr 10-68 med några genomförandetider eller liknande. För övrigt gäller en genomförandetid på plan 2480K-P06-87.

Klassa om marken norr om fastigheterna 1:83–1:70 så att möjligheten till friköp av mark så att en utökning av tomt för enskilda behov skapas.

Viktigt att poängtera är att den nya lokalgatan finns så ersätter den samtliga vägar som i dag finns på 1:13 i det aktuella området mellan nya och gamla planen där finns ännu ett skäl att klassa om detta område för att möjliggöra att tomtägare kan friköpa mark för eget ändamål såsom egen väg eller liknande.

Kommentar

Denna detaljplan kommer inte att skapa några hinder för utformningen av pågående detaljplanen 10-68. Vägfrågan belyses i genomförandebeskrivningen. Några ytterligare ändringar kommer inte att genomföras i denna detaljplan utan får lösas i kommande detaljplaneläggning.

HADDINGEN BYS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Enligt utställningshandlingarna kommer en del av Haddingen bys samfällida mark att beröras vid genomförandet. I genomförandebeskrivningen står det att "Markområden tillhörande övergivna samfälligheter bör genom fastighetsreglering överföras till lämpliga fastigheter". I detta område finns inga övergivna samfälligheter.

Innan planen antas och genomförs måste frågan om berörd samfällid mark lösas. En lösning kan vara en flytt av befintligt läge till en annan sträckning.

Kommentar

Det genomförandebeskrivningen avser är att de gamla samfälligheterna inom området som berörs av den nya detaljplanen får, när detaljplanen genomförts, en helt annan användning då nya vägar skapats inom området. Marken som dessa samfälligheter avser bör då överföras till lämpliga fastigheter. Som genomförandebeskrivningen vidare beskriver är att nya vägar bör förvaltas av en samfällighetsförening; nyskapad eller befintlig. Yttrandet föranleder inga ändringar av planhandlingarna.

UMEÅ ENERGI

Har inget att erinra mot detaljplanen.

110914204804679

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
Detaljplanering	Besöksadress Skolgatan 31A, 2 ^o
Postadress 901 84 UMEÅ	Tel 090-16 13 61
Tel växel 090-16 10 00	Fax 090-16 13 68
E-post detaljplanering@umea.se	E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Antagandehandling
Utlåtande
Normalt planförfarande

3 (3)
Diarienummer: PLA 10-31
Datum: 2011-09-16

SKANOVA

Har inget att erinra mot detaljplanen.

VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Har inget att erinra mot detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.


Kvarstående synpunkter

- Inga kvarvarande synpunkter.

UMEÅ KOMMUN september 2011

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Annalena Hanson
Civilingenjör Samhällsbyggnad
Sweco



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-31
Datum: 2011-04-28
Handläggare: Annalena Hanson

Detaljplan för Haddingen inom Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus och skapa möjligheter att stycka av upp till åtta nya fastigheter. Ett annat syfte är att fastställa naturmark.

PLANDATA

Planområdet är beläget 22 km nordväst om Umeå tätort vid Haddingsavan och omfattar ca 9 ha. Området innehåller idag 20 fastigheter och ytterligare åtta fastigheter kan komma att avstyckas. Planområdet är i privat ägo.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 18 november 2010 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden den 26 november 2010 – 17 december 2010.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer för området är:

- 2480K-P93/1988, fastställd 29 februari 1988 med ändring 2480K-P00/50, fastställd 18 februari 2002
- 2480K-P06/78, fastställd 24 februari 2006

För planområdet gäller även Översiktsplan (ÖPL) 98 för Umeå kommun där man kan läsa att området ligger inom skyddsområde för vattentäkt men utanför F1-området. Delar av området ligger dessutom inom det föreslagna inre skyddsområdet för vattentäkt men utanför område med värdefull grusformation.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-31
Datum: 2011-04-28

I kommunens skrivelse "Byggande i byarna" som blev godkänd av byggnadsnämnden 2005-03-18 står det att "Nylokalisering av permanentbebyggelse på landsbygden bör beaktas med en positiv grundinställning."

I utställningsförslaget till *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupningen för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde* (utställning våren 2011) så anger man att en bebyggelse tillväxt bör kunna ske i befintliga byar i stråken från tätorten längs de större vägarna med kollektivtrafik. Bland de fem utpekade stråken återfinns väg 363 med Tjälamark, Håkmark, Hissjö till Tavelsjö.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Området är till största del bebyggt med fritidshus med en sammanlagd bruttoarea (BTA) ovan mark för bostad och komplementbyggnader på maximalt 150 m² och en minsta fastighetsstorlek på minst 1500 m². 16 stycken av fastigheterna är bebyggda. Flera av tomterna i området används redan som åretruntboende.

Planområdet försörjs genom en väg som ansluter till väg 363, Vindelvägen, i byn Haddingens nordvästra del. Denna väg har gatubelysning som Umeå kommun underhåller. Vägarna inom planområdet är dimensionerade för den trafik som ändamålet kräver bl.a. med hänsyn till sophämtningsfordon, och följer anvisningarna i NOA 07, Umeva.

Skyddsföreskrifter för vattentäkt gäller inom området. Anläggningar för infiltration av hushållspillvatten är placerade i den sekundära skydds-zonen för Vindelälvsåsens skyddsområde. Endast fosfatfria tvätt- och rengöringsmedel får användas. Sjön Haddingensavan är *känslig för näringstillförsel*.

Närmaste skola finns i Hissjö 6 km från planområdet och barnen från Haddingen åker skolskjuts.

Haddingen är ursprungligen ingen större by i sig, och tämligen utspridd, men den äldre bebyggelsen tillsammans med den nyare kan ses som en sådan bebyggelsegruppering, en "befintlig by", som avses i översiktsplaneriktlinjen.

Ny bebyggelse

Den nya byggrätten för planområdet beror på om man uppför byggnader i ett eller två plan.

- Total exploatering för tomter med byggnader i två plan får vara 315 m² varav huvudbyggnaden får maximalt vara 275 m² bruttoarea ovan mark och komplementbyggnader får maximalt ha en 100 m² byggnadsyta.
- Total exploatering för tomter med byggnader i ett plan får vara 290 m² varav huvudbyggnaden får maximalt vara 250 m² bruttoarea ovan mark och komplementbyggnader får maximalt ha en 100 m² byggnadsyta.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-31
Datum: 2011-04-28

Inom planområdet får endast uppföras fristående byggnader och huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage och carport ska placeras minst 4 meter från tomtgräns mot gata och minst 2 meter från övriga tomtgränser.

I planområdets norra del kan fastigheten Haddingen 1:15 styckas av till sex nya fastigheter.

Natur

I planområdet kommer ett antal naturområden att säkras och dessa är lokaliserade områdets norra, västra och östra del. Befintliga ekonomibyggnader på naturmark får ersättas efter särskild prövning.

Strandskydd

Avståndet mellan den planerade bebyggelsen och Haddingsavan blir ca 100-120 meter och berörs därför inte av strandskyddet.

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs under byggsamrådet.

Trafik

Planområdet försörjs genom en väg som ansluter till väg 363, Vindelvägen, i byn Haddingens nordvästra del. Lokalgatan inom planområdet skall dimensioneras för den trafik som ändamålet kräver bl.a. med hänsyn till sophämningsfordon, och följa anvisningarna i NOA 07. Gatans underhåll m.m. kommer att åligga fastighetsägarna själva. Se genomförandebeskrivningen. Norr om fastigheterna Haddingen 1:83 och 1:84 säkerställs befintlig infart med prickmark.

Vatten och avlopp

UMEVA har inga planer på att utvidga det kommunala vatten- och avloppsnätet till Haddingen vilket gör att behovet av vatten kommer att fortsätta att tillgodoses från gemensamma borrhållsbrunnar. Dricksvatten av tillfredställande kvalitet går att få från bland annat befintlig brunn som tillgodoser bostadsområdet söder om planområdet med dricksvatten. (Den klarar fler fastigheter än de bostäder som ska uppföras där).

Inriktningen när det gäller avloppsfrågan bör vara att anlägga ett gemensamt avloppssystem, eftersom gemensamma lösningar bedöms göra det lättare att anpassa reningsanordningar till kommande ökade krav på mindre avloppsanläggningar.

Enligt behovsbedömningen kommer ej planen att medföra att vattenföresamling får försämrade miljöstatus eller inte uppnår fastställt kvalitetskrav.

Planområdet ligger inom föreslaget skyddsområde för vattentäkt, sekundär skyddszon, varför "hög skydds nivå" enligt NFS 2006:7 bör tillämpas för avloppsarrangemang.

Planbeskrivning
Antagandehandling

4 (4)
Diarienummer: PLA 10-31
Datum: 2011-04-28

För byggande av avloppsanläggning för fastigheterna krävs Miljö- och hälsoskyddsnämndens tillstånd enligt miljöbalkens bestämmelser.

För de nya fastigheterna bör avloppsledningarna dras i ett gemensamt rörsystem från de nya fastigheterna till en avloppsreningsanläggning (minireningsverk) som placeras i naturområdet söder om den befintliga garagebyggnaden (fastigheter avstyckade från Haddingen 1:15) För renings- och pumpputrustning erforderlig försörjningsbyggnad planeras att uppföras inom användningsområdet markerat med E.

BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggnadsmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas hand om via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till, ur miljösynpunkt, godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

UMEÅ KOMMUN i april 2011

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Annalena Hanson
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning Antagandehandling

Dnr PLA 10-31

Detaljplan för Haddingen inom Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus och skapa möjligheter att stycka av upp till åtta nya fastigheter. Ett annat syfte är att fastställa naturmark.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. All mark är i privat ägo och respektive fastighetsägare svarar för alla exploateringsåtgärder.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar dels bostadsfastigheterna Haddingen 1:68-70, 72-75, 77, 82-85 och 88-93 och dels den obebyggda lantbruksfastigheten Haddingen 1:13 i sydväst och den bebyggda lantbruksfastigheten Haddingen 1:15 nordöst. Dessutom omfattar planområdet del av samfälligheterna Haddingen s:1 och s:2 som båda har ändamålet vägar. Planområdet omfattar cirka 9 ha. Alla fastigheter är i privat ägo.

Delar av planområdet är planlagt sedan tidigare. Genom den nya planen kommer den tillåtna användningen för befintliga bostadstomter ändras från fritidsbostad till permanentbostad. Flera fastigheter i området används redan för permanentboende, men planändringen medför en ökad bygg rätt. I vissa fall medger planen att tomtstorlekarna ökas. Fastighetsgränser kan där justeras genom fastighetsreglering som bekostas av respektive fastighetsägare.

Planläggningen möjliggör också cirka 8 nya bostadstomter. Dessa kan bildas genom avstyckning från Haddingen 1:13 respektive 1:15.

Vid avstyckning av nya bostadsfastigheter längs den södra gränsen av Haddingen 1:15 kan samfälligheterna Haddingen s:1 och s:2 komma att beröras. Markområden tillhörande övergivna samfälligheter bör genom fastighetsreglering överföras till lämpliga fastigheter.

Inom området finns allmänt befaren enskild väg belägen på Haddingen 1:13 och 1:15. I område som är tidigare planlagt befästs markanvändningen som lokalgata. I den norra delen av planområdet som inte tidigare är planlagt kan vägnätet byggas ut för att försörja nybildade bostadsfastigheter. Planläggningen kommer att leda till en ökad belastning på vägen och för att få till stånd en

Genomförandebeskrivning Antagandehandling

2 (3)
Dnr PLA 10-31

ordnad förvaltning ska en gemensamhetsanläggning inrättas för vägen. En samfällighetsförening bör bildas för att förvalta anläggningen.

Inom planområdet finns flera gemensamhetsanläggningar inrättade för vattenförsörjning, omfattande vattentäkt (Haddingen ga:8), ledningar mm (Haddingen ga:9 och ga:10) eller både och (Haddingen ga:11). Vid avstyckning av nya bostadstomter bör dessa kunna anslutas till befintliga anläggningar, eventuellt även sådana i anslutning till planområdet. I annat fall bör en eller flera nya anläggningar inrättas.

Faktumet att den tillåtna markanvändningen ändras från fritidsbostäder till permanentbostäder gör att belastningen på befintliga avloppssystem väntas öka. Gemensamma lösningar i form av en eller flera gemensamhetsanläggningar för avlopp förordas. Vid avstyckning från Haddingen 1:15 i planområdets nordöstra del bör avloppsledningar dras i ett gemensamt rörsystem till en avloppsreningsanläggning. Utrymme för denna har reserverats i planen (E) och reningsanläggningen ska ingå i samma gemensamhetsanläggning som ledningarna. Kostnader för uppförande och inrättande av anläggning bekostas av de deltagande fastigheterna.

För elförsörjningen finns en transformatorstation belägen i direkt anslutning till planområdet. Vid en utbyggnad av elförsörjningssystemet bör ledningar säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

I planen reserveras utrymme för naturmark. Dessa utrymmen bör även fortsättningsvis tillhöra lantbruksfastigheterna.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

16 fastigheter inom området är idag bebyggda. Tre befintliga bostadsfastigheter är obebyggda. Planen medger att cirka 8 nya bostadsfastigheter kan bildas och för ett antal tomter medges att bostadsfastighet utökas med ett mindre markområde från vad som idag är naturmark.

Planen innebär att det tidigare fritidshusområdet får bebyggas med permanentbostäder med högst två våningar. För fastigheter med byggnad i två plan tillåts en exploatering på sammanlagt 315 m² varav huvudbyggnad får ha en maximal bruttoarea ovan mark på 275 m² och komplementsbyggnader 100 m² byggnadsarea. För fastigheter med byggnad i ett plan tillåts en exploatering på sammanlagt 290 m² varav huvudbyggnad får ha en maximal bruttoarea ovan mark på 250 m² och komplementsbyggnader 100 m² byggnadsarea. Endast fristående hus är tillåtna. Byggnaders avstånd till fastighetsgräns och gata regleras i planbestämmelserna. Befintliga ekonomibygnader på naturmark får ersättas efter särskild prövning.

Trafik och parkering

Planområdet försörjs genom en enskild väg söderifrån som ansluter allmän väg 363. Den enskilda vägen planläggs som lokalgata och kommer att byggas ut för att försörja nybildade fastigheter i den nordvästra delen av planområdet.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

3 (3)
Dnr PLA 10-31

Förvaltningsfrågan ska lösas i samband med fastighetsbildning för att få till en långsiktigt hållbar lösning.

Gatans standard ska uppfylla de krav som ställs för sophämtning i Umeva:s anvisningar NOA 07. Parkering ordnas inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt. Särskilda krav ställs på vatten och avloppslösningar. För byggande av avloppsanläggning krävs Miljö- och hälsoskyddsnämndens tillstånd.

För vattenförsörjning inrättades 2009 ett antal gemensamhetsanläggningar avseende vattentäkt och ledningar (se stycke *fastighetsrättsliga frågor*). Nyttillkommande bebyggelse ska anslutas till befintliga anläggningar om förutsättningar finns, alternativt ska nya gemensamma lösningar anordnas.

En omvandling från fritidshusområde till permanentbostadsområde gör att högre krav bör ställas på avloppsanläggningar. Gemensamma lösningar förordas.

Nyttillkommande bebyggelse kan anslutas till det allmänna ledningsnätet för el. Transformatorstation finns i direkt anslutning till planområdet och denna bedöms ha tillräcklig kapacitet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Sökande till planen är en sammanslutning av fastighetsägare i området. Planavtal tecknas med respektive fastighetsägare. I de fall där planavtal ej tecknas ska planavgift erläggas i samband med framtida bygglovsprövning.

UMEÅ KOMMUN april 2010
Detaljplanering



Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare



Samrådsredogörelse

1 (4)

Diarienummer: PLA 10-31
 Datum: 2011-04-28
 Handläggare: Annalena Hanson

Detaljplan för Haddingen inom Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 20 december 2010 till 1 februari 2011 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus. Ett annat syfte är att fastställa naturmark samt säkra bryggor och badplats.

Detaljplanen avses att handläggas med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

KOMMUNALSTYRELSENS NÄRINGS- OCH PLANERINGS-UTSKOTT

Planförslaget innebär en inte obetydlig utökning av antalet tomtplatser samt en genomgripande förändring av bygg rätt och inriktning av planen som innebär att området vid Haddingen definitivt inte längre kan betraktas som ett fritidsbebyggelseområde utan måste ses som ett bostadsområde för helårsboende. Bebyggelsegruppen kan fullt utbyggd, inklusive angränsande detaljplan på Haddingen 1:13 vilken senare torde kunna betraktas på samma sätt, omfatta ca 35-37 bostadshus.

Man kan ur övergripande planeringssynpunkt känna en viss tveksamhet mot att successivt utveckla ett så pass stort småhusområde i detta läge. Det är minst 6 km till Taveljö eller Hissjö, där närmaste skola och butik ligger. Området utgör ingen direkt komplettering inne i en befintlig äldre bystruktur. Att ta sig som oskyddad trafikant, vanligtvis barn, från området till kamrater eller skola utanför området på annat sätt än med bil är både långt och inte särskilt trafiksäkert då väg 363 är hårt trafikerad, smal och saknar GC-väg. Ett bostadsområde i detta läge kan därför ses som relativt "utslängt" i ett övergripande perspektiv, i vart fall om det handlade om en helt ny lokalisering. Det medför ökat bilberoende och ställer krav på och samhällsservice i form av skolskjutsar, sophantering, eventuell social service m.m.

Å andra sidan så anger förslaget till ny fördjupad översiktsplan för Umeå att en bebyggelse tillväxt bör kunna ske i befintliga byar i stråken från tätorten längs de större vägarna med kollektivtrafik. Stråken sammanfaller med Länstrafikens linjer och i "stråk" där det erbjuds viss service i form av sko-

110419102426412.doc

Umeå Kommun
 Detaljplanering
 Postadress 901 84 UMEÅ
 Tel växel 090-16 10 00
 E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
 Tel 090-16 13 61
 Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

2 (4)
 Diarienummer: PLA 10-31
 Datum: 2011-04-28

lor och handel m.m. Fler boende innebär att t.ex. kollektivtrafiken och skolor i stråken stötts. Bland de fem utpekade stråken återfinns "väg 363 med Tjälamark, Håkmark, Hissjö till Tavelstö." Avståndet från planområdet till väg 363 och närmaste busshållplats är ca 1,3 km.

Området är också redan befintligt, inte bara som fritidsbebyggelseområde utan det har i praktiken kommit att utvecklas i riktning mot att utnyttjas året runt. Flera av tomterna i området är redan med nuvarande byggrättsbestämmelser bebyggda och används för åretruntboende. Haddingen är ju ursprungligen ingen större by i sig, och tämligen utspridd, men den äldre bebyggelsen tillsammans med den nyare kan nog ändå sammantaget ses som en sådan bebyggelsegruppering, en "befintlig by", som avses i översiktsplaneriktlinjen. Avståndet till kollektivtrafik är lite väl långt, men det är dels en fråga om hållplatsplacering och bebyggelsegruppen ligger redan där den ligger. Det handlar inte heller om en helt ny lokalisering då man nog kunde ställt större krav på lämplig placering. Sammantaget bedöms således planförslaget vara ur övergripande planeringssynpunkt godtagbart.

Planbeskrivningen är när det gäller ovanstående principiellt viktiga frågeställning ofullständig och bör kompletteras. Det bör också tydligare redovisas, bl.a. under rubriken "syfte" att planen medför sex helt nya tomtplatser.

Mot ovanstående bakgrund, då planförslaget kan anses förenligt med (förslaget till ny) översiktsplan för Umeå, bör antagandet kunna prövas av byggnadsnämnden inom sin delegation.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig bakgrund samt att syftet kompletteras med att planen ska skapa möjlighet för nya tomter.

TRAFIKVERKET

Har inga synpunkter på det aktuella planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Fjärrvärme finns i dag inte etablerat inom planområdet, byggnader kan inte anslutas till fjärrvärmenätet.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Möjligheten att ansluta området till fjärrvärme tas bort från planbeskrivningen.

UMEVA AB

Området ligger inom sekundär zon i det förslag till skyddsområde med skyddsföreskrifter som är på väg att beslutas. Detta framgår av genomförandebeskrivningen medan däremot planbeskrivningen på sid 2 anger att området ligger inom inre skyddsområdet. Benämningarna på zonerna ändrades

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-31

Datum: 2011-04-28

vid översynen av förslaget till skyddsområde 2009. Då gjordes en anpassning till Naturverkets Allmänna Råd 2003.

I UMEVAS planer ingår ej att utöka verksamhetsområdet till att omfatta Haddingen. Vatten och avloppsförsörjningen måste därför även fortsättningsvis lösas med gemensamhetsanläggningar.

Kommentar

Planbeskrivningen ändras så att det står att området ligger inom sekundär zon samt en förtydning om att området inte kommer att kunna anslutas till det kommunala VA-nätet utan måste lösas genom gemensamhetsanordningar.

PATRIK ÅSTRÖM, HADDINGEN 1:13 OCH 1:93

Patrik Åström har i sitt yttrande bifogat ett förslag till ytterligare bebyggelse och förklarar nedan fördelarna med sitt förslag.

Området bör planeras för att nå en långsiktig hållbarhet i enighet med Umeå Kommuns framtida utveckling. Området är väldigt expansivt med många positiva synergieffekter såsom infrastruktur, näringsliv och företagande och dessa kommer med stor sannolikhet bara att öka i framtiden med ökad bebyggelse.

De föreslagna byggrätterna och bör ses över med exploatörer och plankontoret för det aktuella området för att se om det går optimera lämpligheten av hustyp med hänsyn till behovet och befintliga hus, och där även näringsverksamhet är en aspekt att ta hänsyn till. Förutsättningarna att bygga är i nuläget lite varierande på olika fastigheter.

Att nu i detta skede även planera för framtiden är av stor vikt så att vägar, vatten och avlopp nya som befintliga kan ges bättre möjligheter för att expandera i framtiden. Vissa naturområden bör även ses över. Därför bör dessa angelägenheter ges fördjupad undersökning i planförslaget.

I detta förslag finns goda förutsättningar att tillgodose de flesta av dessa angelägenheter som är av stor vikt för utvecklingen. Vissa av fastigheterna lämpar sig bra till viss näringsverksamhet.

En avloppsanläggning av minireningsverk placeras lågt belägen i områdets östra sida med den placeringen finns goda utbyggnadsmöjligheter att ansluta fastigheter från befintliga och nya fastigheter. Vatten till de nya fastigheterna på 1:13 kommer att anslutas till redan befintlig vattenanläggning som är belägen på samma fastighet.

De två nya lokalgatorna som går från väst till öst täcker upp anslutningarna till de nya fastigheterna och blir sålunda naturliga utfarter. I detta förslag finns ett flertal gångstråk som ansluter till de nya byatorg som kommer att fungera som vändplan och park för trivselsmiljö. I och med detta ges även bättre förutsättningar för tillgänglighet och ökad trafiksäkerhet. Gångstråk

Samrådsredogörelse

4 (4)
 Diarienummer: PLA 10-31
 Datum: 2011-04-28

som går i norr syd riktning fungerar även som en länk i att kunna promenera runt Haddingeavan (sjön) och anslutning till Tavelsjöleden. Här finns det ett stort intresse att människor ska kunna röra sig runt sjön på ett bra sätt. Den östra halvan av det nya naturområdet kommer då att bli lekområde för barn i området. Med dessa förslag kommer bättre utvecklingsmöjligheter möjliggöras, och bra förutsättning till hållbar vidare utveckling.

Kommentar

Förslaget kommer att behandlas enligt överenskommelse, i detaljplanarbetet för Haddingen 1:13 dnr 10-68. I den detaljplanen kommer naturmarken och befintligt vattenområdet på fastigheten Haddingen 1:13 behandlas. Därför utgår dessa delar från denna detaljplan.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planen bedöms godtagbar ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt med följande kommentar:

Fastigheterna inom planområdet måste kunna försörjas med dricksvatten av tillfredsställande kvalitet och i tillräckligt mängd. Innan planen går till fastställande bör närmare kunna visas hur detta ska lösas.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Vatten och avlopp* med att dricksvatten av tillfredsställande kvalitet går att få från befintlig brunn som tillgodoser bostadsområdet söder om planområdet med dricksvatten.


Ändringar efter samråd


Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras under rubrikerna Syfte, Tidigare ställningstaganden, Befintliga förhållanden, Trafik och Vatten och avlopp
- Planbeskrivningen ändras under rubriken Byggteknik och teknisk försörjning
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken Natur
- Vattenområdet W₁ och naturmark på fastigheten Haddingen 1:13 tas bort från plankartan

UMEÅ KOMMUN april 2011

Detaljplanering


 Tomas Stömberg
 Planchef


 Annalena Hanson
 Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-12-09

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten HADDINGEN 1:72 i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
HADDINGEN 1:72 mfl

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-11-09	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-09-28	BD	Beslutsdatum
2011-10-26	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-12-09	PB	Inlagd i ACM