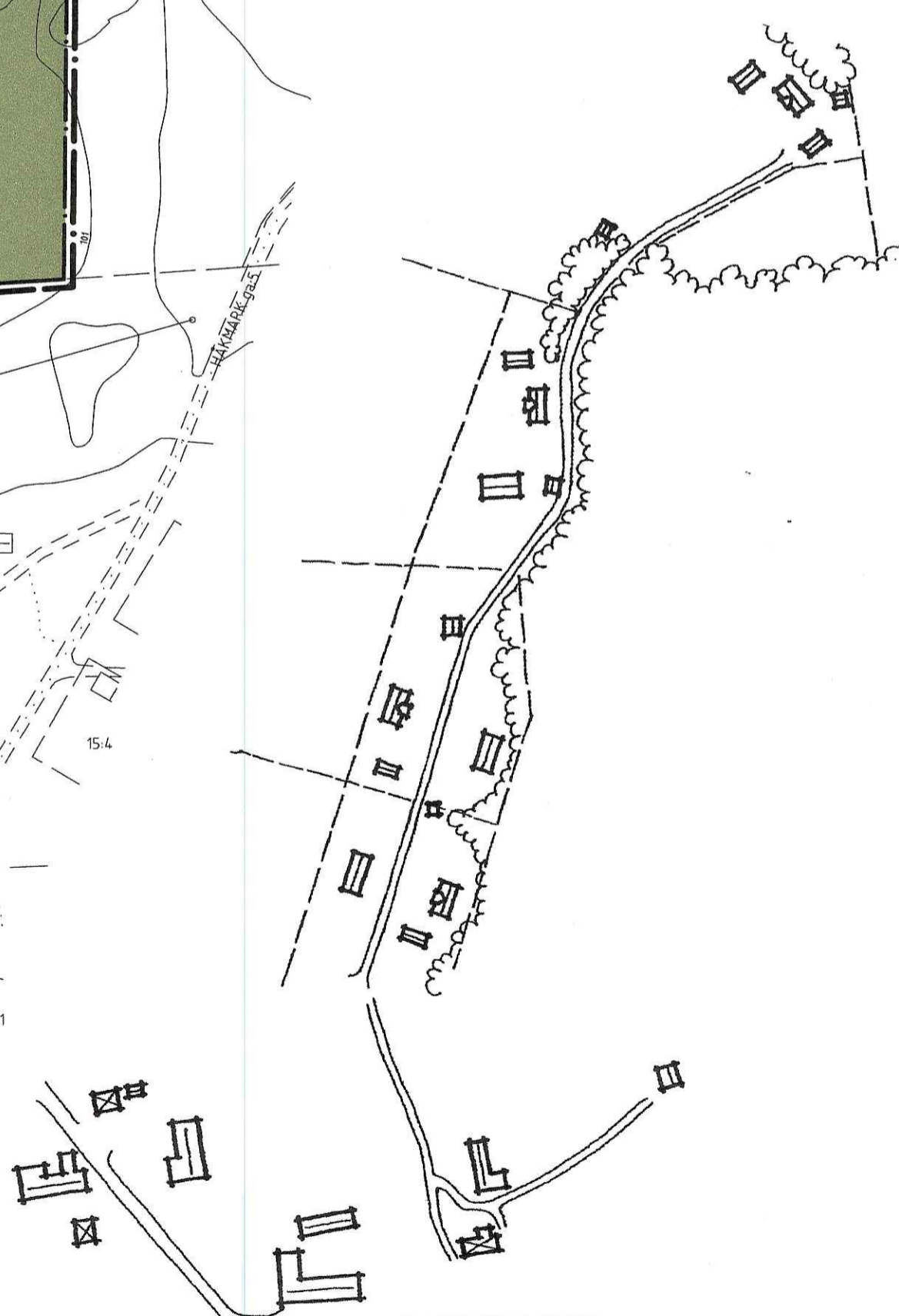
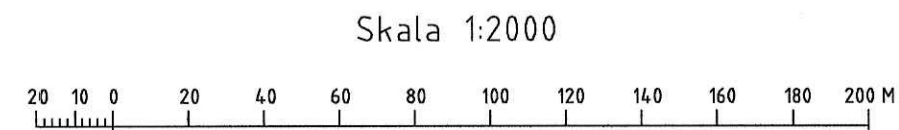


ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2011-02-02
 Reviderad
 Lantmätare SHBK
 Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 Läge noggrannhet: Översiktskarta används med skala 1:5 000 (ytterområden)
 Aktualitetsstandard: Väst precisare kartmätning är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angivna tidpunkter
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sveriges 99 20 15 resp R91 2000
 Höjdnivå: Höjdenivåer med 1 meters skiljeförskjutning
 Ursprung: Digitalt registerkort
 Flygfotografiering år: 1980 på 4600 meters höjd
 Underjordsledningar redovisade ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisade ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR Skogsmark

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

L Lantbruk, (bostäder, ekonomibyggnader m.m.) djurhållning i mindre omfattning

UTNYTTJANDEGRAD

- Minsta tomtstorlek ska vara 2 ha. Indelning ska ske i princip enligt illustrationen
- Bostadshus får vara högst 250 m² bruttoarea
- Komplementbostad om högst 40 m² BTA får inredas, antingen i huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte bebyggas. Mindre byggnad kopplad till verksamheten får uppföras efter prövning.
- +++++ Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad samt byggnad för djurhållning
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Skogsbryn ska bevaras. Varsam gallring och bete kan förekomma.
- n2 Skogen ska bevaras. Varsam gallring och bete kan förekomma.

- Större schaktning, spängning och utfyllnad ska undvikas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ▲ Största taklutning i grader
- II Högsta antal våningar
- Vind får ej inredas utöver angivet våningsantal.
- Byggnader i anslutning till bostadshuset ska placeras kring gårdstun
- Friliggande byggnader
- Komplementbyggnad får inte sammanbyggas med huvudbyggnad
- Byggnader ska ha sadeltak
- Fasader ska vara av trä
- Färgsättning ska harmoniera med omgivande bygds traditionella färgsättning

STÖRNINGSSKYDD

Inom planområdet gäller följande skyddsavstånd:
 - skyddsavstånd mellan bostadshus och stall/anläggning och hagar för djurhållning ska vara minst 25 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- En gemensamhetsanläggning ska inrättas för väg

— · — · — Illustrationlinje

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

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

Detaljplan för del av fastigheten
HÅKMARK 14:1
 inom HÅKMARK i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering maj 2011
 Reviderad i september 2011.

Tomás Strömberg
 Planchef

Magdalena Blomquist
 Planarkitekt

Inger Södermark

2480K-P11/46



Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-10-31
 Handläggare: Magdalena Blomquist

Detaljplan för fastigheten HÅKMARK 14:1 inom Håkmark i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-09-28, § 165. 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

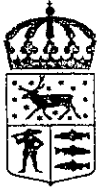
2480K-P11/46

111031134506887.doc

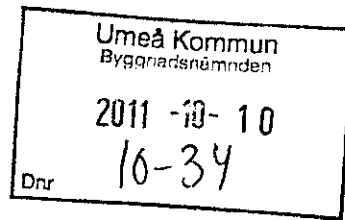
Umeå Kommun
 Detaljplanering
 Postadress 901 84 UMEÅ
 Tel växel 090-16 10 00
 E-post detaljplanering@umea.se

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



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2011-10-06

Ärendebeteckning
404-6402-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
HÅKMÄRK 14:1 inom Håkmärks by i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2011-09-28 § 165 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 § 165

Detaljplan för fastigheten HÅKMARK 14:1 inom Håkmark i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-09-13, bilaga.
Handläggare är Magdalena Blomquist.

BESLUT

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för lantbruk med möjlighet till djurhållning i mindre omfattning.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i september 2011.
Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna revideras på följande punkter:

Planbeskrivningen kompletteras med

- skrivning om att byggnader för djurhållning ska förprövas enligt djurskyddslagen om de omfattar fem eller fler platser för hästar och 20 eller fler platser för får
- text om färgsättning
- utförligare beskrivning kring avloppsfrågan
- skrivning kring att de befintliga ladorna bör bevaras och ingå i de nya gårdsbildningarna

Plankartan kompletteras med

- vägområdet breddas i planen så att vägen kan placeras längre från fastighetsgräns till Håkmark 12:1
- bestämmelsen om skyddsavstånd kompletteras med texten "och hagar"

BN § 165

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
 - ✓Eva Berzelius Gyllengahm och Mats Gyllengahm, Håkmark 474, 9059 U.
 - ✓Bo Broman och Gunilla Jonsson, Håkmark 476, 90591 Umeå
- 02 postat 2011-10-04/150

Antagandehandlingarna är

- Utlåtande daterad september 2011
- Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2011, reviderad september 2011
- Planbeskrivning daterad maj 2011, reviderad september 2011
- Genomförandebeskrivning daterad maj 2011, reviderad september 2011

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll sänt till

- ✓Sökanden
 - ✓Länsstyrelsen
 - ✓Sakägare m fl.
 - Umeå kommun, Bygglov
 - Umeå kommun, Fastighetsbildning
- postat 2011-10-04/150

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, mätningingenjör 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
medtagande 2011-10-25

Förvaringsplats för
protokollet Umeå kommun, Bygglov

Underskrift Hannele Häkkinen



Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-09-13
 Handläggare: Magdalena Blomquist

1 (5)

Detaljplan för fastigheten HÅKMARK 14:1 inom Håkmark i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten HÅKMARK 14:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2011. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för lantbruk med möjlighet till djurhållning i mindre omfattning.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2011-05-16 – 2011-06-10**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för lantbruk med möjligheter till djurhållning i mindre omfattning.

Ärendet avses handläggas med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen rekommenderar att det i planbeskrivningen omnämns att byggnader för djurhållning ska förprövas enligt djurskyddslagen om de omfattar fem eller fler platser för hästar och 20 eller fler platser för får.

Som planbestämmelse finns att färgsättning ska harmoniera med omgivande bygds traditionella färgsättning. För att bl.a. underlätta kommande bygglovprövning ska en bestämmelse vara tydlig. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen antingen tydliggörs med utvalda kulörer eller hänvisar till planbeskrivningen som i så fall kompletteras med lämplig text.

Synpunkt av redaktionell art har framförts via mail till planförfattaren under samrådet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om att byggnader för djurhållning ska förprövas enligt djurskyddslagen om de omfattar fem eller fler platser för hästar och 20 eller fler platser för får.

Planbeskrivningen kompletteras även med text om färgsättning.

110913161246913.doc

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

2 (5)
 Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-09-13

MYNDIGHETER

Fortifikationsverket

Fortifikationsverket har i samråd med Försvarsmakten funnit att inget hinder finns mot att området detaljplaneläggs för angivet ändamål. Planområdet är beläget utanför samrådsområdet för riksintresset Umeå övnings- och skjutfält. Fortifikationsverket påpekar dock att planområdets södra del gränsar mot riksintresseområdet och att planområdet kan beröras av buller från övnings- och skjutfältet främst vid sydlig eller sydostlig vind.

Kommentar

Planområdet ligger utanför övningsfältets influensområde som också redovisas i planbeskrivningen.

Trafikverket

Trafikverket avstår att lämna yttrande då de bedömer att det allmänna vägnätet, järnväg, luft- och sjöfart inte berörs av planen.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för lantbruk med möjlighet till djurhållning i mindre omfattning bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Omfattningen av djurhållningen kommer att prövas i samband med tillståndsprövningen att hålla djur inom detaljplanelagda områden i enlighet med de lokala hälsoskyddsföreskrifterna. Områdets karaktär som jordbruksbygd gör att djurhållning och dess omgivningspåverkan i högre grad bör vara acceptabel än i miljöer där djurhållning normalt inte förekommer. Miljö- och hälsoskydd anser att ett minsta avstånd på 25 meter bör hållas mellan stall och hagar och bostadshus.

Hur avloppsfrågan ska lösas bör klarläggas i ett så tidigt skede som möjligt. Särskilt bör studeras hur avloppsanläggningen kan ordnas på platsen med hänsyn till markbeskaffenhet, grundvattennivå m m. Dessa uppgifter behövs i samband med att tillstånd till enskild avloppsanläggning söks hos Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Täta jordlager innebär att möjligheten till infiltration försvåras, markbädd med fosforfälla kan erfordras. Möjlighet till gemensam avloppsanläggning bör beaktas.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en utförligare beskrivning kring avloppsfrågan i enlighet med yttrandet. Planbestämmelsen om skyddsavståndet kompletteras med "och hagar".

Antagandehandling
Utfåtande
 Enkelt planförfarande

3 (5)
 Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-09-13

Umeå Energi

Umeå Energi påpekar att på grund av avståndet mellan matande transformatorstation och planområdet kommer förhöjda anslutningsavgifter att tillämpas. Anslutningsavgifterna följer Energimarknadsinspektionens gällande riktlinjer.

De har inget att erinra mot planförslaget.

Umeva

De planerade fastigheterna ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. För att ansluta hela området till närmaste kommunal vattenledning krävs en utbyggnad av ca 600 m vattenledning. Dessa ledningar kan ingå i en gemensamhetsanläggning och ägas och byggas i dess regi. Ska verksamhetsområdet utökas kan särtaxa komma att tillämpas. En eventuell utbyggnad förutsätter även att tillstånd medges för anläggandet av vattenledning via servitutsavtal/ledningsrätt.

Utförandet av enskilt avlopp ska utföras enligt miljökontorets anvisningar. De tre samlade fastigheterna skulle med fördel kunna ha en gemensam anläggning för avlopp.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en utförligare beskrivning kring avloppsfrågan utifrån yttrandet.

SAKÄGARE

Eva Berzelius Gyllengahm och Mats Gyllengahm

Generellt sett är de inte glada åt tanken med ytterligare bebyggelse norr om deras fastighet då de köpte fastigheten för att den låg långs ut i byn. Gyllengahms är rädda för att det kan komma framtida klagomål mot deras egen verksamhet samt de hagar de har norr om planområdet. De är rädda att deras nyttjanderätt av den befintliga vägen kommer att inskränkas. De anser också att den nya tillfarten till de nya fastigheterna är olämpligt placerad i direkt anslutning till deras fastighet. Precis bredvid den tänkta vägsträckningen har de en anlagd ridbana som används för hoppning och dressyr. Biltrafik kan vara störande för den verksamheten. De föreslår att den nya väganlutningen istället placeras längre norrut.

Kommentar

Planförslaget innebär att det kan tillskapas fyra nya fastigheter för lantbruk. Bebyggelsen är i planen styrd till att placeras i anslutning till skogsbrynet och inte ute på de öppna markerna det innebär att åkrarna och ängarna norr om Gyllengahms fastighet fortfarande kommer att vara öppna och att de även fortsättningsvis kommer att ha ett fritt läge. Det finns även efter planens genomförande möjlighet för Gyllengahms att nyttja den befintliga vägen.

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

4 (5)
 Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-09-13

Vad gäller placeringen av väganslutningen till de nya fastigheterna så är det inte lämpligt att placera den i ett läge norrut med hänsyn till topografin och att anslutningen blir onödigt lång. Men för att ändå tillmötesgå Gyllengahms synpunkter så breddas vägområdet i planen så att vägen kan placeras längre från fastighetsgränsen.

Bo Broman och Gunilla Jonsson

Bo Broman och Gunilla Jonsson har synpunkter på den ökade trafikbelastning som detaljplanen kommer att medföra på vägen vid deras fastighet med störningar i form av buller och osäkerhet. Den befintliga vägen går nära ladugård och garage på deras fastighet. De är också negativa till att anslutning till underjordiska ledningar såsom vatten och bredband m m till de nya fastigheterna skall tas från anslutningen vid deras gård. De anser att planen medför en försämrad livsmiljö för dem.

Kommentar

Planförslaget innebär att det kan tillskapas fyra nya fastigheter för lantbruk. Kommunens bedömning är att den trafik som de nya fastigheterna kommer att leda till inte innebär någon stor störning för intilliggande fastigheter. Under byggtiden kommer trafiken antagligen att vara mest störande. Det är rimligt att tillfarten till de nya fastigheterna ansluts till den befintliga vägen i byn istället för att bryta ny väg. Anslutningar till underjordiska ledningar bör kunna lösas utan att det leder till några olägenheter.

ORGANISATIONER

Västerbottens museum

Museet anser att de befintliga ladorna inom planområdet inte ska rivs utan bevaras samt att de bör ingå i de nya gårdsbildningarna. Den öppna åkermarken i slutningen, ska enligt samrådshandlingen, sparas till största delen. Detta kan verka oklart och kan behöva specificeras.

Bebyggelsen placeras i planförslaget vid skogsbrynet vilket museet ser positivt på då den inte inkräktar för mycket på odlingslandskapet. Den nya vägen till området är placerad i kanten av åkermarken för att minska intrånget på den odlade marken. Museet anser att ett visst intrång ändå kommer att ske då det inte finns någon väg där idag. Dock visar förslaget på att använda naturliga gränsdragningar vilket ses positivt.

Både i planbestämmelserna och i samrådshandlingen är det noga beskrivet hur kommande bebyggelse ska utformas samt att man ska ta hänsyn till lokala byggnadstraditioner. Detta ser museet mycket positivt på.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning kring de befintliga ladorna att de bör bevaras och ingå i de nya gårdsbildningarna.

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

5 (5)
 Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-09-13

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:
 Planbeskrivningen kompletteras med

- skrivning om att byggnader för djurhållning ska förprövas enligt djurskyddslagen om de omfattar fem eller fler platser för hästar och 20 eller fler platser för får
- text om färgsättning
- utförligare beskrivning kring avloppsfrågan
- skrivning kring att de befintliga ladorna bör bevaras och ingå i de nya gårdsbildningarna

Plankarta

- vägområdet breddas i planen så att vägen kan placeras längre från fastighetsgräns till Håkmark 12:1
- bestämmelsen om skyddsavstånd kompletteras med texten "och ha-
gar"

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna kompletteras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
 Eva Berzelius Gyllengahm och Mats Gyllengahm, Håkmark 474, 90591 U.
 Bo Broman och Gunilla Jonsson, Håkmark 476, 90591 Umeå

UMEÅ KOMMUN september 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg
 Planchef

Postat U1 2011-09-20/185
 Postat U2 2011-10-04/185



Magdalena Blomquist, 16 13 53
 Planarkitekt

Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-34

Datum: 2011-09-13

Handläggare: Magdalena Blomquist

Detaljplan för fastigheten HÅKMARK 14:1 i Håkmark Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för lantbruk med möjlighet till djurhållning i mindre omfattning.

PLANDATA

Planområdet ligger i Håkmark ca 12 km från Umeå Centrum. Planen omfattar del av fastigheten Håkmark 14:1 samt en mindre del av Håkmark 1:8. Planområdet har en area på ca 100 000 m² (10 ha). Fastigheterna är privatägda.



Planområdets läge i kommunen.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. enkelt planförfarande. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte

Planbeskrivning

2 (8)
 Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-09-13

uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan-och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan**

Enligt översiktsplan för Umeå kommun ÖPL 98, ska landsbygden utgöra en attraktiv arbets- och boendemiljö för kommunmedborgarna. Landsbygdens och byarnas särskilda kvalitéer ska tillvaratas och förstärkas för att ge underlag för fortsatt utveckling. De flesta av Umeås byar är gamla jordbruksbyar där djurhållning har varit ett naturligt inslag.

Planområdet ligger utanför det s.k. F1-området (fördjupning för Umeå) och är i gällande översiktsplan från 1998 markerat som område med pågående markanvändning samt del av större sammanhängande odlingsmark.

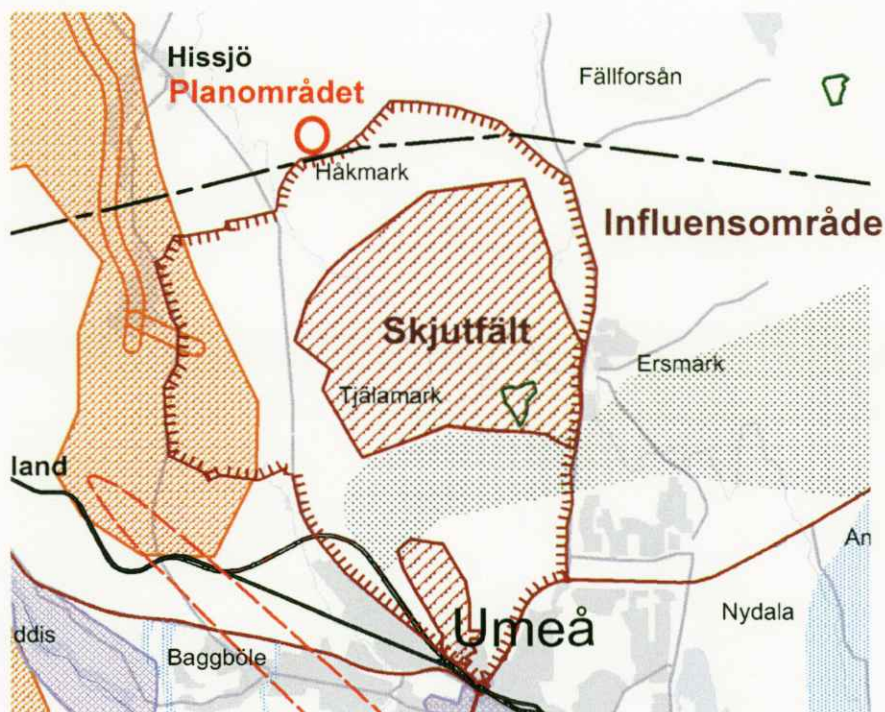
Detaljplan

I området finns idag ingen detaljplan eller områdesbestämmelser.

Detaljplanen tas fram i enlighet med de utgångspunkter och förhållningssätt som beskrivs i dokumentet Byggnade i byarna¹.

Riksintresse

Planområdet ligger 2 km nordväst om Umeå övnings- och skjutfält. I gällande översiktsplan ÖPL98 redovisas inget riksintresseområde för Forsvarsmakten.



¹ Byggnade i byarna, godkänd av Byggnadsnämnden i Umeå kommun 2005-03-18 § 50.

Planbeskrivning

3 (8)
 Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-09-13

Utdrag ur förslag till fördjupning för Umeå, utställningshandling mars 2011.

Försvarsmakten hävdar idag ett riksintresseanspråk, enligt Miljöbalken 3 kap 9 § 2 st, dels för SkyddC närövningsfält med skjutbanor och dels för det längre norrut belägna Umeå övnings- och skjutfält. Anspråket innefattar även ett influensområde runt verksamhetsytorna där försvarets verksamhet kan påverka eller påverkas av markanvändning av annat slag. Planområdet ligger utanför det influensområdet och bedöms därmed inte påverka eller påverkas av riksintresseanspråket.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Bebyggelse**

Inom planområdet finns det idag inga bostäder. Genom planområdet går en åkerväg i gränslandet mellan åker och skog. Utmed den vägen ligger ett antal lador i kanten av åkermarken.

En utbyggnad enligt planförslaget innebär en komplettering av Håkmarks by med fyra gårdar för lantbruk och/eller djurhållning i mindre omfattning. I beteckningen lantbruk [L] ingår bostäder, ekonomibyggnader mm som behövs för verksamheten. Den nya bebyggelsen placeras i anslutning till den befintliga vägen och med stöd i skogsbrynet. Den öppna åkermarken i slutningen sparas. Åkermarken är en förutsättning för lantbruket och kan nyttjas för odling och rast- eller beteshagar.



Skogsbrynet med lador i bakgrunden, angränsande bebyggelse i förgrunden.

Storleken på de nya fastigheterna ska vara minst 2 ha för att ge tillräckligt utrymme för djurhållning i mindre omfattning med tillhörande hagar och betesmarker. Det innebär att planområdet kan delas in i fyra tomter. Planen

Planbeskrivning

4 (8)
 Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-09-13

illustrerar fyra fastigheter där gränserna i möjligaste mån följer naturliga avgränsningar i form av diken, skogsbryn och vägar.

Skyddsavstånd

Ett antal förslag till riktlinjer för avstånd mellan djur/hästhållning och närliggande fastigheter har föreslagits av centrala myndigheter. De rekommendationer och riktlinjer som finns har dock inte gett tillräcklig vägledning för den fysiska planeringen. Umeå kommun har därför tagit fram ett planeringsunderlag som vägledning i de här frågorna². Riktlinjerna ska dock inte tillämpas för bedömning av skyddsavstånd mellan nylokalisering av hästhållarens bostad och stall. Detsamma gäller om ett stall ska byggas i anslutning till hästhållarens bostad. I det här fallet handlar det just om nylokalisering av djur-/hästhållning med tillhörande bostäder.

I Boverkets nya "Vägledning för planering för och invid djurhållning"³ föreslås inte standardiserade skyddsavstånd. Man framhåller istället de krav för planläggning och bygglovgivning som anges i lagen och dels på sådana förhållanden som påverkar möjligheterna att uppnå dessa krav. De krav som anges är främst att kommunen ska beakta hälsorisker mot omgivningen. I det här fallet närmast risken för allergenspridning från hästhållning till omgivningen, samt att i största möjliga utsträckning undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

Detaljplanen föreskriver skyddsavstånd inom planområdet att avståndet mellan bostadshus och anläggning/stall samt hagar för djurhållning skall vara minst 25 meter. Skyddsavståndet är satt för att minimera risken för olägenheter. Planen föreskriver också stora byggrätter och fastigheter vilket gör det möjligt att skapa större avstånd än så. Planområdet ligger i en agrar miljö med flera etablerade lantbruk i omgivningen. På fastigheten närmast söder om planområdet finns en hästgård idag. I anslutning till planområdet finns inga känsliga miljöer såsom förskola, skola eller utpräglade bostadsområden.

Placering och utformning

Bebyggelsen ska placeras med hänsyn till områdets topografi och markbetskaffenhet. Större schaktning, sprängning och utfyllnad ska undvikas. Med hänsyn till landskapsbilden bör skogsbrynet bevaras mot fastigheterna [n₁]. Skogsbrynet kan gallras och markvegetationen slås eller betas varsamt.

Bostadshus får uppföras i två våningar med föreslagen största bruttoarea 250 m² per tomt. Vind får ej inredas utöver angivet våningsantal. Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Bostadshusen bör placeras/orienteras så att solljuset på bästa sätt kan nyttjas ur energiekonomisk synpunkt.

² Riktlinjer för lokalisering/prövning av bebyggelse i Umeå kommun med hänsyn till hästhållning, godkänd och reviderad av byggnadsnämnden, 2005-11-21 § 271

³ Vägledning för planering för och invid djurhållning, regeringsuppdrag rapport 2011:6.

Planbeskrivning

5 (8)
 Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-09-13

Byggnader ska placeras med hänsyn till angränsande fastighet samt i enlighet med skyddsbestämmelserna i planen. Med hänsyn till den lokala byggnadstraditionen ska bostadshus och komplementbyggnader, i anslutning till bostaden, placeras fristående kring ett gårdstun med bostadshusets entré vänd mot gårdstunet. Byggnader kan placeras på båda sidor av vägen men bör ändå grupperas i en gårdsbildning. Befintliga lador bör bevaras och ingå i gårdsbildningarna. Komplementbyggnader i form av ekonomibygnader och uthus får ej byggas ihop med bostadshuset. Stall/anläggning för djurhållning kan, där det är lämpligt, placeras fristående från gårdsbildningen. Mindre byggnader som tex vindskydd, foderanläggning mm kopplade till verksamheten får uppföras på prickmark efter prövning.

Byggnaderna ska ha sadeltak med en lutning på högst 27 grader. Fasaderna ska vara av trä och färgsättningen harmoniera med omgivande byggs traditionella färgsättning, företrädevis matt faluröd kulör.

Planen begränsar inte storleken på uthus och ekonomibygnader. Den får bestämmas i bygglovskedet och i samband med tillståndsprövning utifrån den verksamhet som ska etableras. Garage med eventuell carport ska ges en återhållsam utformning för att inte dominera intrycket av gårdsgruppen.

Övrig bebyggelse

Planområdet ligger i direkt anslutning till Håkmarks by som ligger i ett levande jordbrukslandskap med olika typer av lantbruk och djurhållning. På grannfastigheten finns idag en hästgård.

Service

Hissjö ligger ca 4 km från Håkmark. Där finns förskola och skola samt livsmedelsbutik och bensinstation.

Tillgänglighet

Terrängförhållandena inom planområdet bör inte innebära några problem att ordna en god tillgänglighet för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga.

Gator och trafik

En ny väg till de nya fastigheterna föreslås anslutas till befintlig byväg väster om planområdet. Den nya vägen byggs i kanten av åkermarken intill angränsande fastighet för att så mycket som möjligt minska intrånget på brukad mark. Den nya vägen ska inrättas som gemensamhetsanläggning [9], se genomförandebeskrivning.

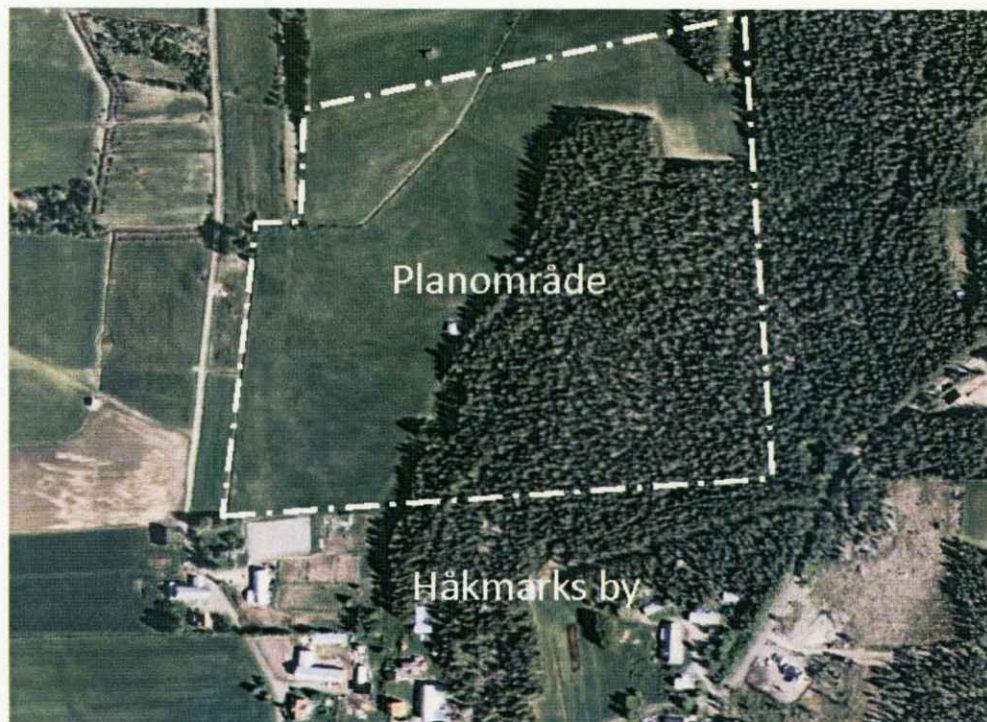
Planförslaget innebär inte att den befintliga byvägen behöver förändras vad gäller utformning eller standard.

Kollektivtrafik

Området är tillgängligt med kollektivtrafik och busshållplats finns dels vid väg 363 och mitt i byn.

Natur

Planområdet består till största delen av öppen brukad åkermark som sluttar ner mot byvägen i väster. Planområdets östra del består av ett skogsklätt berg. Planområdet gränsar i nordväst till ett mindre område med igenväxande odlingsmark med vissa naturvärden.



Planområdet ligger direkt norr om Håkmarks by

Skogsområdet får i planen beteckningen **NATUR** och ligger kvar på stamfastigheten.

Geotekniska förhållanden och topografi

Den skogklädda delen är bergig med berg i dagen på sina ställen och två mindre höjder. Marken inom planområdet sluttar mot nordväst. Åkermarken inom planområdet ligger inom ett område med täta jordlager vilket kan påverka möjligheten till infiltration.

Djurhållning

Planen medger djurhållning i mindre omfattning. Tillstånd att hålla djur inom planlagt område söker man hos kommunen. Tillstånd krävs för att hålla nötkreatur, häst, get, får eller svin samt fjäderfä som inte är sällskapsdjur enligt de lokala hälsoskyddsföreskrifterna⁴. Byggnader för djurhållning ska förprövas enligt djurskyddslagen om de omfattar fem eller fler platser för hästar och 20 eller fler platser för får.

⁴ Lokala hälsoskyddsföreskrifter för Umeå kommun, fastställda av kommunfullmäktige 1999-11-29, § 156

Planbeskrivning

7 (8)
 Diarienummer: PLA 10-34
 Datum: 2011-09-13

Vattenområden

Planområdet ligger ca 350 meter från Tavleån. Kommunen bedömer att en utbyggnad enligt planen med djurhållning i mindre omfattning inte vatten-draget negativt.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

De planerade fastigheterna ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. De nya fastigheterna ansluts till kommunalt vattenledningsnät. För att ansluta hela området till närmaste kommunala vattenledning krävs en utbyggnad av ca 600 m vattenledning. Befintliga ledningar finns framdragna längs byvägen till intilliggande fastighet. Ledningar till området läggs i anslutning till den nya vägen [**u**].

Avlopp ordnas enskilt enligt miljökontorets anvisningar. De tre samlade fastigheterna skulle med fördel kunna ha en gemensam anläggning för avlopp. Hur avloppsanläggningen kan ordnas på platsen styrs bl a av markens beskaffenhet, grundvattennivå m m. Täta jordlager innebär att möjligheten till infiltration försvåras, markbädd med fosforfälla kan behövas. Dagvatten tas omhand på respektive fastighet.

Avfall

Det rekommenderas att avfall tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Hämtning av hushållsavfall sker vid anvisad plats.

El

Elnätet behöver byggas ut till den nya bebyggelsen. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

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

Planbeskrivning8 (8)
Diarienummer: PLA 10-34
Datum: 2011-09-13**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Huvudmannaskap

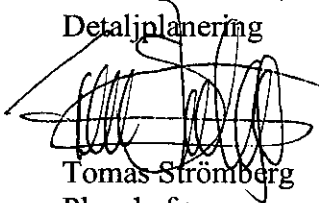
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

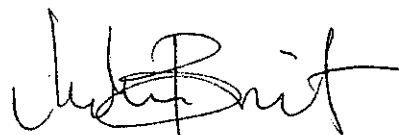
Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

UMEÅ KOMMUN maj 2011, reviderad september 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Magdalena Blomquist, 16 13 53
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning Antagandehandling

1 (2)

Diarienummer: PLA 10-34
Datum: 2011-09-26
Handläggare: Daniel Janonius
Löwgren

Detaljplan för del av fastigheten HÅKMARK 14:1 i Håkmark Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med möjlighet till djurhållning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter tio år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna själva svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän plats mark. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar och VA, som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Håkmark 14:1 och en mindre del av Håkmark 1:8. Planen skapar möjligheter att bilda fyra fastigheter för bostadsändamål med möjlighet till djurhållning genom avstyckning.

Fastigheterna får utfart över väg som skall inrättas som gemensamhetsanläggning i samband med bildandet av de nya fastigheterna. Den gemensamma utfartsvägen ansluter till byaväg redan inrättad som gemensamhetsanläggning, Håkmark ga:5. De nybildade fastigheterna skall anslutas till denna.

Vad avser förvaltningen av den nya gemensamhetsanläggningen kan den antingen förvaltas av befintlig samfällighetsförening för Håkmark ga:5, alternativt inrättas en ny samfällighetsförening.

Allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Fastigheterna kan anslutas till allmänt vatten. Ny vattenledning kommer att läggas i anslutning till vägen genom området. Avlopp ordnas enskilt.

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

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

2 (2)
Diarienummer: PLA 10-34
Datum: 2011-09-26

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Jan Johansson och Olov Johansson.
Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

UMEÅ KOMMUN maj 2011
reviderad september 2011

Detaljplanering



Daniel Janonius Löwgrén
Lantmätare

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-11-30

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten HÅKMARK 14:1 inom Håkmark i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
HÅKMARK 1:8
HÅKMARK 14:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-11-09	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-09-28	BD	Beslutsdatum
2011-10-26	LK	Laga kraft
2021-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-11-30	PB	Inlagd i ACM