





Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2012-05-11  
 Handläggare: Magdalena Blomquist

## Detaljplan för fastigheten ÖN 7:44 mfl på Ön i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2012-04-13, § 74. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2012-05-11.

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

*Inger Södermark*  
 Inger Södermark

Kopia till:

- Sökanden ✓
- Länsstyrelsen, samhällsplanering ✓ *postat 11/5 2012*
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret *mailat --*
- Umeå kommun, Geografisk information *--*
- Umeå kommun, Bygglov *--*
- Umeå kommun, Fastighetsbildning *--*

2480K-P12/17



Länstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2012-04-27

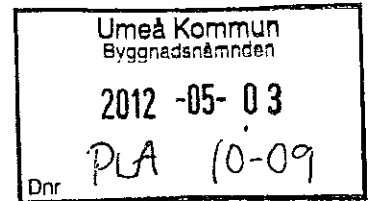
Ärendebeteckning  
404-3326-2012

1(1)

Arkivbeteckning

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för Ön 7:44 mfl på Ön i Umeå kommun, Västerbottens län. (PLA 10-09)**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 2012-04-13, § 74 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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*

Eila Eriksson  
Enhetschef

*Maria Hessel*

Maria Hessel  
Planarkitekt

7  
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum  
2012-04-13

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00–14.35, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande §§ 69-99 Ulrik Berg, (M) vice ordförande §§ 69-99 Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande §§ 69-99 Karin Svedlert (S) §§ 69-99 Ingemar Jangvad (S) §§ 69-99 Peder Westerberg (FP) §§ 69-99 Veronica Kerr (KD) §§ 69-97 Alireza Mosahafi (MP) §§ 69-99	
Tjänstgörande ersättare	Kurt Bergström (S) ersättare för Patrick Nygren (S) §§ 69-99 Emma Nilsson (S) ersättare för Mona Westman (S) §§ 69-99 Lennart Persson (C) ersättare för Eric Bergner (C) §§ 69-78 Igor Jonsson (M) ersättare för Eric Bergner (C) §§ 79-99 Rabih Ballout (KD) ersättare för Veronica Kerr (KD) §§ 98-99	
Övriga närvarande Ersättare	Bernt Lundström (S) §§ 69-99 Ola Borgström (S) §§ 69-99 Mattias Sehlstedt (V) §§ 69-99 Lennart Sandström (FP) §§ 69-99	
Tjänstemän	Se sida 2	
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2012-04-17	
Underskrifter	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 69-99

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2012-04-13		
Anslaget har satts upp	2012-04-18	Anslaget tas ner	2012-05-10
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov		
Underskrift	Hannele Häkkinen		

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00–14.35, Lunch 12.00-13.00
Tjänstemän	<p>Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning § 71  Erika Volpe, praktikant  Fredrik Lönneborg, miljöinspektör § 70  Håkan Sjögren, ekonomichef § 71  Inger Södermark, kartingenjör  Jonas Andersson, verksamhetschef § 98  Klas Hjelm, kompetensledare  Maj-Lis Jakobsson, personalchef § 71  Margeretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör  Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov §§ 92-96  Marie Häggström, lantmäterichef § 72  Niklas Forsgren, informatör  Olle Forsgren, stadsarkitekt §§ 73, 90-91  Sara Wård, miljöstrateg § 70  Tomas Strömberg, planchef §§ 71, 74-89, 99  Torbjörn Forsgren, kompetensledare</p>

**BN § 74**

**Detaljplan för fastigheten ÖN 7:44 m.fl. på Ön Umeå kommun,  
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2012-02-28, bilaga.  
Handläggare är Magdalena Blomquist.

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.
2. Strandskyddet upphävs inom markerat område.

**BESKRIVNING AV ÄRENDET**

Syftet med detaljplanen är att genom varsam komplettering göra det möjligt att bygga ytterligare bostäder på fastigheterna Ön 7:44 m.fl.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i november 2011, reviderad februari 2012.

**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 samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingen reviderats så att planavgränsningen följer strandlinjen och vattenområdet ligger då utanför planområdet. För att åstadkomma tillräcklig bredd på den fria passagen, i enlighet med länsstyrelsens yttrande, utökas naturområdet utanför de tänkta nya tomterna. Utökningen av naturområdet ovanför strandbrinken medför att antalet nya tomter minskar. Planbestämmelsen under markens anordnande förtydligas. Planbeskrivningen kompletteras i stycket om teknisk försörjning.

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

**Kvarstående synpunkter**

De revideringar som gjorts i planförslaget tillmötesgår inkomna synpunkter och därmed bedöms inga kvarstående synpunkter finnas.

UMEÅ KOMMUN  
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Beslutsdatum  
2012-04-13

Vårt diarienummer  
PLA 10-09  
Sid 2 (2)

## BN § 74

### Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad februari 2012

Plankarta med planbestämmelser daterad november 2011, reviderad februari 2012

Planbeskrivning daterad november 2011, reviderad februari 2012

Genomförandebeskrivning daterad november 2011, reviderad februari 2012

Samrådsredogörelse daterad november 2011

### Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

---

### Protokoll sänt till

Sökanden


Länsstyrelsen

Sakägare m fl.

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning

- 11 -  
postat 18/4 2012 /185





**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2012-01-11  
 Handläggare: Magdalena Blomquist

1 (5)

## **Detaljplan för fastigheten ÖN 7:44 på Ön m fl Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten ÖN 7:44 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2012. Syftet med planen är att genom varsam komplettering göra det möjligt att bygga ytterligare bostäder på fastigheterna Ön 7:44 m fl.

### **Samråd och utställning**

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-09-30 – 2011-10-21 samt utställning under tiden 2011-12-05 – 2011-12-27. 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;

#### **Allmänt**

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att genom varsam komplettering göra det möjligt att bygga ytterligare bostäder på fastigheterna Ön 7:44 m fl. Länsstyrelsen har tidigare, 2011-10-21, yttrat sig över samrådsförslaget till detaljplan och bl.a. framfört synpunkter på strandskyddet och exploateringen.

#### **Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**

Länsstyrelsen finner att det finns risk för en överprövning enligt bestämmelserna om tillsyn över kommunala beslut beträffande grunder som avser att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid mot gällande bestämmelser.

Planförslaget medger en förtätning av området med bostadstomter som till stor del är belägna inom strandskyddat område vilket påverkar allmänhetens tillgång till strandområdena. Som skäl för exploateringen anges kommunens behov av tätortsutveckling i ett centralt läge. Även om det finns skäl för detta, ska beslut om att upphäva strandskyddet i detaljplanen inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och den nya bostadsbebyggelsen säkerställa fri passage för allmänheten.

#### *Fri passage.*

I planen redovisas tre lokalgator som är tillfartsväg till tomtplatserna och åtkomstvägar till älvskapet. Som fri passage utmed älvskapet redovisas ett naturområde som sluttar mycket brant ner mot stranden där planförslaget möjliggör uppförande av förråd/båthus och bryggor.

120111090003797.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<sup>tr</sup>  
 Tel 090-16 13 61  
 Fax 090-16 13 68  
 E-post planobygg@umea.se

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)  
 Org nummer 212000-2627

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2012-01-11

Länsstyrelsen gör bedömningen att den redovisade fria passagen, som utifrån topografin och tomtplatsernas avgränsning utgör ett smalt kommunikationsstråk, är för smalt för att kunna fylla sin funktion. Passagen har i planen inte anpassats till landskapets karaktär då brinken omöjliggör passagemöjlighet utmed branten. Därför måste det finnas utrymme som säkerställer fri passage för allmänheten mellan brinkkrönet och tomtgränserna enligt Naturvårdsverkets riktlinjer och som illustrationen i planbeskrivningen visar.

*Båthus och bryggor*

Planförslaget innebär även ett upphävande av strandskyddet för vattenområdet för att möjliggöra exploatering av bryggor och 12 st förråd/sjöbodar (15 m<sup>2</sup>). Länsstyrelsen anser att denna privatisering skulle komma att starkt avhålla allmänheten från att beträda den vanligtvis mest attraktiva delen av strandområdet som idag är allemansrättsligt tillgänglig och även för de som närmar sig strandremsan från älven.

Det är mer oklart hur anläggningarna kommer att påverka växt- och djurlivet eftersom det beror på hur de utformas. Idag sker en omfattande avsättning av sediment i området som gör att det inte är direkt lämpat för båtplatser. Det finns en stor risk att det kommer att skapas ett återkommande behov av att muddra för att kunna nyttja båtplatserna.

Länsstyrelsen gör bedömningen att det särskilda skäl som kommunen anger inte är tillämpligt för vattenområdet i detta fall och att exploateringen strider mot strandskyddets syfte. Regeln som kommunen hänvisar till är avsedd att tillämpas mycket restriktivt och det är inte tillräckligt att konstatera att en byggnad eller anläggning för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Fastighetsägarna har inget direkt behov av en båtplats eftersom det är möjligt att nå fastigheterna via en landförbindelse. Fastighetsägarnas behov av båtplats är endast av fritidsintresse och detta behov kan tillgodoses på andra, mindre ingripande sätt (befintlig småbåtshamn på Ön, ny gemensamhetsanläggning i närheten etc.).

Länsstyrelsen anser att den fria passagen inte kan säkerställas med nuvarande planförslag och att det saknas skäl för att upphäva strandskyddet i vattenområdet. Länsstyrelsen förutsätter att området med bestämmelser om förråd/båthus och bryggor tas bort i planförslaget samt att tillräcklig bredd på den fria passagen återfinns på antagandehandlingarna som möjliggör för allmänheten att passera ovanför branten.

*Ras och skredrisk*

Strandskogsvegetationen fungerar som ett skydd mot erosion och skred och planbestämmelserna anger att marken så långt som möjligen ska hållas skogsbevuxen. För att det inte ska råda tveksamheter med vad som kan anses som så långt som möjligen och undgå siktröjning mm, bör planbestämmelserna vara otvetydiga så det tydligt framgår att vegetationen ska vidmakthållas för att branten ska undgå erosion och skred.

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Normalt planförfarande

3 (5)  
 Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2012-01-11

### Övriga synpunkter

#### *Planutformning*

Planen har bestämmelserna *Friliggande enbostadshus och parhus* och att *Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från angränsande fastigheter*. Detta omöjliggör en avstyckning så att vardera parhuslägenheten utgör egna fastigheter.

En smal remsa landområde utmed strandlinjen redovisas med ändamålet WB vilket bör ändras då W har huvudändamålet vattenområde.

#### *Kulturmiljö*

Inom planområdet finns ca 12 bostadshus med komplementbyggnader. Planförslaget visar ett tillskott på 18 bostadshus, som även enligt planen kan utföras som parhus. Förtätningen kommer att dominera den befintliga miljön och sannolikt kommer byn att få svårt att behålla sitt kulturmiljövärde med sin tydliga avläsbara äldre bebyggelsesstruktur.

En mera hänsynsfull exploatering skulle möjliggöra att kulturmiljön kan hävdas samtidigt som det skapas förutsättningar för en godtagbar bred fri passage mellan tomtgräns och släntkrön så att ett upphävande av strandskyddet kan möjliggöras.

### Kommentar

Befintliga fastigheter med bebyggelse inom och direkt norr och söder om planområdet ligger i många fall väldigt nära strandbrinken. Det gör att det är svårt att åstadkomma en fullgod fri passage, längs hela planområdet, ovanför strandbrinken. För att åstadkomma tillräcklig bredd på den fria passagen, i enlighet med länsstyrelsens yttrande, utökas naturområdet utanför de tänkta nya tomterna motsvarande den yta som i utställningshandlingen var prickad och försedd med störningsskydd.

Planhandlingen revideras också så att planavgränsningen följer strandlinjen. Vattenområdet ligger då helt utanför planområdet och naturområdet går ända ner till strandlinjen. Planbestämmelsen under markens anordnande [**strandskog**] förtydligas med att vegetationen ska vidmakthållas för att minimera erosion och skred.

Utökningen av naturområdet ovanför strandbrinken, för att åstadkomma en tillräckligt bred passage, medför att antalet nya tomter minskar med tre stycken mellan Övägen och älvstranden. En av markägarna har också efter utställningen inkommit med önskemål att ta bort en illustrerad tomt. Det här innebär att exploateringen inom området minskar något i linje med länsstyrelsens påpekande så att kulturmiljön på ett bättre sätt kan hävdas.

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2012-01-11

## MYNDIGHETER

### Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Planförslaget med syfte att göra den möjligt att bygga ytterligare bostäder på fastigheten Ön 7:44 m fl bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

### Umeva

### Vatten och avlopp

Ett förtydligande med anledning av brandförsvarets yttrande är att inga ytterligare brandposter kommer att anläggas längs Övägen, inom planområdet, utöver två stycken befintliga.

Inga ytterligare synpunkter.

### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras i stycket om teknisk försörjning.

### Umeå Energi

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

## SAKÄGARE

### Bengt Nilsson

Bengt Nilsson anser att kulturmiljövärdena i byn går om intet med den föreslagna förtätningen. Förtätningen är inte i harmoni med en varsam komplettering med hänvisning till den fördjupade översiktsplanen för Ön. Omfattning av den bebyggelse som illustreras i detaljplanen och dess placering stämmer inte med den som är illustrerad i översiktsplanen.

Nilsson anser också att texten ang fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen bör ändras så att man använder ordet skall istället för bör t ex; bostadsfastigheter inte *skall* ha tomtmark på båda sidor av väg osv. Nilsson anser också att detaljplanen ska föreslå ny placering av garage/förråd för de fastigheter där de är belägna på andra sidan vägen.

Förslaget till detaljplan föreskriver att dagvatten skall tas om hand lokalt vilket Nilsson ser problem med för de fastigheter där husen ligger nära fastighetsgränsen. Nilsson undrar hur kvalitetsprogrammet ser ut, som omnämns i genomförandebeskrivningen.

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Normalt planförfarande

5 (5)  
 Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2012-01-11

### Kommentar

Den illustration som utgör riktlinje för förtätningen inom radbyn, på sid 13 i den fördjupade översiktsplanen för Ön, visar en kraftigare förtätning än den illustrerad i förslag till detaljplan. Husens placering styrs inte i detalj i planen utan den läggs fast i samband med bygglov inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Detaljplanen illustrerar hur nya fastigheter skulle kunna se ut men tomternas slutgiltiga gränser fastställs inte förrän vid lantmäteriförrättning. Inga nya tomter lär bildas med tomtmark på båda sidor av vägen. Att förändra befintlig tomtstruktur kan bara ske på fastighetsägarens initiativ.

Vid all ny bebyggelse ska dagvattnet tas om hand lokalt. Hur man löser det får studeras från fall till fall. Ett kvalitetsprogram för Ön togs fram efter den fördjupade översiktsplanen för Ön. Syftet med kvalitetsprogrammet är att åstadkomma förutsättningar för en långsiktigt hållbar stadsdel på Ön genom att ange en grundstandard för ekologi och gestaltning. Programmet har varit ute på samråd men är inte antaget. Det finns att tillgå på kommunen.

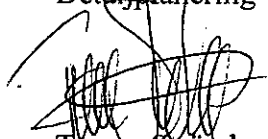
### SAMMANFATTNING


Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

### Kvarstående synpunkter

De revideringar som gjorts i planförslaget tillmötesgår inkomna synpunkter och därmed bedöms inga kvarstående synpunkter finnas.

UMEÅ KOMMUN februari 2012  
 Detaljplanering

  
 Tomas Strömberg  
 Planchef

  
 Magdalena Blomquist  
 Planarkitekt

**Planbeskrivning  
Antagandehandling**

1 (12)

Diarienummer: PLA 10-09  
Datum: 2012-02-21  
Handläggare: Magdalena Blomquist

**Detaljplan för Ön 7:44 m fl, Radbyn**

**UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län**

**HANDLINGAR**

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

**PLANENS SYFTE**

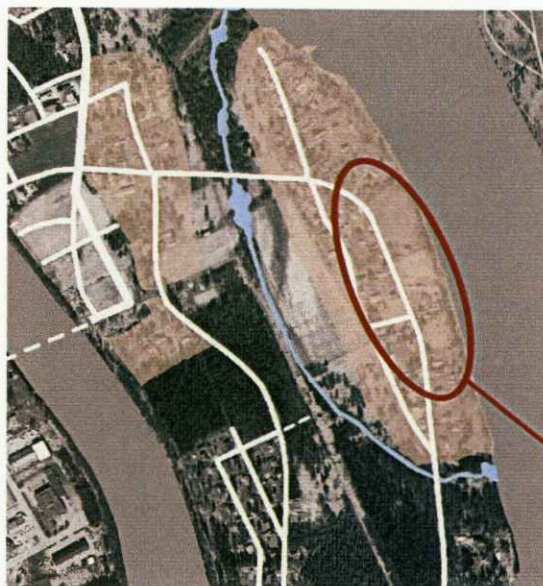
Syftet med planen är att genom varsam komplettering göra det möjligt att bygga ytterligare bostäder på fastigheterna Ön 7:44 m fl.

**PLANDATA**

Planområdet omfattar fastigheterna Ön 7:44 m fl och ligger på Öns östra sida utmed Övägen i den sk Radbyn. Planområdet är ca 9 ha stort, varav delar utgör samfällad mark.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Ön, antagen av kommunfullmäktige i december 2008. Det aktuella planområdet ligger inom den del som kallas Radbyn. I den betecknas området som "By, kulturmiljö. Varsam komplettering".



**Planområdet**

*Utdrag ur fördjupad översiktplan för Ön*

Umeå kommun, detaljplanering, november 2011

I översiktsplanen föreslås ett antal riktlinjer för den tillkommande bebyggelsen inom Radbyn;

- Varsam komplettering
- Samråd ska ske med byggnadsantikvarisk expertis
- Nya hus ska förstärka befintliga värden och skapa nya värden på platsen
- Huvudbyggnad placeras nära bygatan, garage och gårdshus placeras runt gårdstun
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas i detaljplan
- All komplettering även enstaka hus ska föregås av detaljplan och avtal där deltagande i Öns exploateringskostnader regleras
- Verksamheter kan förekomma

Området är inte tidigare planlagt. Detaljplanen har som utgångspunkt de riktlinjer och ställningstaganden som anges i översiktsplan för Ön.

## **MILJÖBEDÖMNING**

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

## **Beslut**

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 26 januari 2011 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning. Vad som behöver belysas i planbeskrivningen är särskilt bullerstörningar, eventuell skredrisk samt konsekvenser av närheten till reningsverket.

Konsekvenserna av planen belyses i planbeskrivningen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Bebyggelse**

Detaljplanen medger en varsam förtätning av bebyggelsen kring Övägen inom den befintliga bystrukturen som i översiktsplanen har fått namnet Radbyn. Ambitionen är att åstadkomma en förtätning men att den samtidigt sker på byns villkor och med hänsyn till den lokala byggnadstraditionen i området.

Detaljplanen medger friliggande enbostadshus där byggnaderna, även garage och uthus, ska vara friliggande. För att följa den lokala bystrukturen bör huvudbyggnad samt uthus och garage placeras kring gårdstun. På nya tomter utmed Övägen och Storåvägen ska huvudbyggnaden placeras nära vägen, utmed förgårdslinje mot gata, med entré vänd in mot gårdstunet [p<sub>1</sub>]. Syftet är att byggnader omväxlande ligger nära vägen och längre ifrån. På så sätt blir det en variation utmed vägen som också är typisk för området. Sär-

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

3 (12)  
Diarienummer: PLA 10-09  
Datum: 2012-02-21

skilt viktig är placeringen av nya byggnader i anslutning till befintliga äldre gårdsbildningar. De bör placeras och orienteras så att de känns som naturliga komplement till den befintliga strukturen. För att bebyggelsen ska få ett luftigt intryck och ge möjlighet till utblickar mot älven från vägen får inte huvudbyggnad byggas ihop med komplementbyggnader. Komplementbyggnadernas volym är begränsad till en sammanlagd byggnadsyta på 80m<sup>2</sup>.

Byggnaderna ska anpassas till den gamla kulturmiljön i material, färg och formspråk. Fasader ska utföras i trä och målas i matt traditionell kulör såsom faluröd, gul, vit eller ljusgrå. I första hand slamfärg. Tak ska utgöras av sadeltak. Takbeklädnaden kan vara ljusgrå pannplåt eller lertegel. Betongpannor i en varm, tegelröd kulör kan eventuellt utgöra ett alternativ. Framför allt huvudbyggnaden bör utföras med en låg sockel. Samtliga byggnader skall ges ett enkelt formspråk med sparsmakad detaljutformning t.ex. enkla vita fönsteromfattningar, knutbrädor och en återhållsam utformning kring entréer. I samband med bygglov ska samråd ske med byggnadsantikvarisk expertis.



Miljöbilder från Radbyn

Detaljplanen medger att mindre bostadsanknuten verksamhet kan förekomma på fastigheten. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen och ska särskilt prövas från fall till fall. Planen medger också att en mindre komplementbostad på max 40 m<sup>2</sup> BTA kan inredas antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad. Byggnadernas volymer, placering och inbördes relationer kring gårdstunet skall noggrant studeras och prövas i bygglovskedet.

### Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggna- ders 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.

Den nya bebyggelsen planeras och byggs så att minsta möjligaste resursut- nyttjande och negativa miljöpåverkan uppnås. Det kan exempelvis ske ge- nom att använda passivhusteknik, alternativa energikällor och genom att skapa ett bra mikroklimat. Förnyelsebar energi ska vara förstahandsval för områdets energiförsörjning. Lågenergihusteknik bör användas för att mini- mera värmeläckage och behov av uppvärmning<sup>1</sup>.

### Kulturmiljö

Bebyggelsen i Radbyn utgör en bevarandevärd kulturmiljö. Längs Storåv- gen och Övägen i Radbyn ligger gårdar i en bystruktur med anor från 1700- talet. Karaktäristiskt för strukturen utmed Storåvågen samt väster om Övä- gen är att bebyggelsen ligger nära byvägen och husen är organiserade kring stora luftiga gårdstun.



Bebyggelse utmed Storåvågen

<sup>1</sup> Kvalitetsprogram för Ön, bilaga till detaljplan

Komplettering av bebyggelsen i byn kan ge ett tillskott av kvaliteter, med varsamma kompletteringar av en- eller tvåbostadshus anpassade till den gamla kulturmiljön.

### Särskilt värdefulla kulturmiljöer

Den äldre bebyggelsen karaktäriseras av gårdsanläggningar med manbyggnad, bagarstuga, ladugård, bodar och uthus. Manbyggnaderna utgörs av rödfärgade timrade parstugor i en och en halv våning med vita snickerier och sadeltak med tegel eller plåt samt fönster i liv med fasaden. Insprängd nyare bebyggelse utgörs bl a av mindre hus av egnahemstyp. Några av de äldre gårdarna har också på senare tid byggts till och kompletterats.

Några bebyggelsemiljöer inom planområdet har pekats ut i kulturhistorisk bebyggelseinventering utförd av Västerbottens museum på uppdrag av Umeå kommun.



*Ladugårdslänga*, på Ön 5:8, där de äldsta delarna är tillkomna före 1888. Senare tillbyggd ladugårdsdel. Timmer- och tegelstomme. Sten- och betongsockel. Rödfärgade timmerväggar, slät panel samt vit slät puts. Sexdelade mittpostfönster, i övervåningen låga tvådelade fönster. Sadel-tak täckt med pannplåt.

Bild och beskrivning hämtad från kulturhistorisk bebyggelseinventering.



*Bostadshus och uthus*, på Ön 6:27. Bostadshus uppfört 1925 i en och en halv våning i brädkonstruktion. Betongsockel. Gulmålad, nyare lockpanel med vita detaljer. Korspostfönster med tätspröjsade övre lufter. Förstukvist med fina snickeridetaljer. Nyare dörr. Tegeltäckt mansardtak med halvrunda takkupor och balkong.



Uthus i brädkonstruktion i en våning med gulmålad lockpanel. Stengrund. Ett sexdelat mittpostfönster på ena gaveln. Tegeltäckt sadeltak.

Bild och beskrivning hämtad från kulturhistorisk bebyggelseinventering.

Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer förses med varsamhetsbestämmelse [k] som syftar till att ändringar av byggnaderna skall utföras varsamt så att byggnadernas karaktärsdrag beaktas och deras byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden tas till vara.

### **Strandskydd**

Stora delar av planområdet ligger inom område som har strandskydd enligt miljöbalken. Det generella strandskyddet är 100 meter från stranden vid normalvattenstånd på land och i vatten. Den nya bebyggelsen föreslås inom 30-150 m från stranden. Planförslaget förutsätter därför att strandskyddet upphävs inom planområdet.

### **Särskilda skäl**

Kommunen får<sup>2</sup> i en detaljplan bestämma att strandskyddet<sup>3</sup> ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Ön där syftet är att utveckla "ett synnerligen centralt läge av strategisk betydelse för Umeås utveckling". Det särskilda skäl som åberopas, vad gäller kvartermark för bostadsbebyggelse, är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, dvs kommunens behov av tätortsutveckling. Det övergripande syftet med översiktsplanen är att åstadkomma en långsiktigt hållbar stadsbebyggelse. Öns centrala läge mitt i Umeälven med korta avstånd till viktiga målpunkter såsom centrum, flygplatsen och det största arbetsplatsområdet vid universitetet och sjukhuset samt Botniabanans resecentra, betyder att utvecklingen på Ön gynnar en hållbar utveckling av tätorten och är strategiskt viktig för kommunen. Tanken är att göra förtätningar av bebyggelsen på Ön och samtidigt göra strandzonen mer tillgänglig och attraktiv för rekreation.

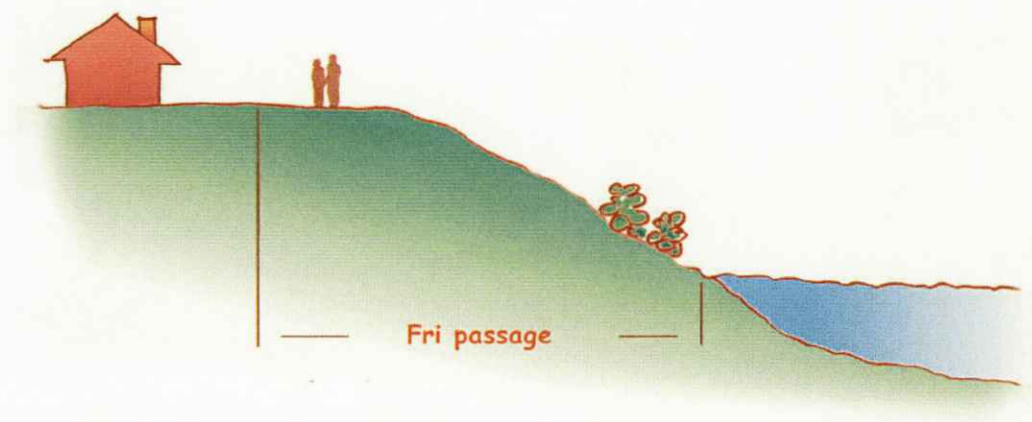
### **Fri passage**

Ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Strandskyddet ligger alltså kvar i den del intill stranden som behöver avsåttas som fri passage.

Den fria passagen i planen varierar i planen mellan 15-25 meter. Detta beror på att hänsyn har tagits till topografi och vegetation samt befintlig bebyggelse med hemfridszon. Det naturliga stället att passera ligger ovanför strandbrinken och inte nere vid vattnet. Därför behöver passagen läggas ovanför branten för att fungera, se figur nedan.

<sup>2</sup> Enligt 5 kap 7a § plan- och bygglagen

<sup>3</sup> Enligt 7 kap 18 § miljöbalken



Den fria passagen längs stranden anpassas till topografin.

Beslutet att upphäva strandskyddet anges i detaljplanen genom administrativ bestämmelse. Gränsen för det område där strandskyddet upphör markeras på plankartan. Det område närmast stranden där strandskyddet finns kvar betecknas i planen som [**NATUR**].

Vid tätare bebyggelse är det viktigt att gränsen mellan privat och allmänt är tydlig. Då är det lämpligt att den fria passagen markeras i terrängen genom ett staket, en häck eller annan gränsmarkering vilket regleras i planen genom bestämmelse.

### Landskapsbild

Planen omfattar en större del av byn på ömse sidor av Övägen, den som i översiktsplanen, Fördjupning för Ön, kallas Radbyn. Tillkommande bebyggelse enligt planförslaget blir en naturlig förtätning av den befintliga bystrukturen. Förtätningen blir framför allt på de öppna ängsmarkerna ner mot älven men även i anslutning till den befintliga bebyggelsen i byn.

Landskapsbilden kommer att förändras i och med att de öppna områdena bebyggs och byn förtätas. Mellan Övägen och strandområdet finns idag ett antal gångförbindelser som i planen bibehålls. I vissa fall får dessa passager ett lite annat läge och på något ställe kompletteras med en ny. Passagerna har viktiga funktioner dels genom att de tillgodoser tillgängligheten till stranden men också för att de erbjuder utblickar mot älvlandskapet.

Den vegetation som ofta ramar in de gamla gårdarna och markerar fastighetsgränser är viktiga att bevara för att fortsättningsvis också kunna avläsa den gamla bystrukturen i landskapet. Inom planområdet finns också en igenväxande äng med därmed förknippad växtlighet.

## Naturmark

### Geotekniska förhållanden och stabilitet

En stabilitetsutredning för planområdet har genomförts<sup>4</sup> för att utreda stabiliteten mot Umeälven och lägga fast ett säkerhetsavstånd från nippkant för nyexploatering med bostadshus. Den gräns ner mot älven som utredningen resulterade i bygger på att marken kan belastas med ett bostadshus i maximalt två plan. Marken utanför den angivna gränsen för nyexploatering får inte belastas ovan naturlig mark, den får heller inte användas som upplag för byggmaterial eller trafikeras med byggtrafik. Marken utanför gränsen för nyexploatering har bestämmelsen [ $m_1$ ] som säger att marken inte får belastas enligt ovan.

Den befintliga markytan närmast släntkrön ligger på mellan +7,5 m i den norra delen och +6,5 m i den södra. Slänten stupar brant, ca 6-7 m, med en lutning på ca 1:1-1:2 ned mot Umeälven. Slänten ner mot Umeälven har inte den stabilitet som föreskrivs<sup>5</sup>. Enligt slutsatserna i den stabilitetsutredning som genomförts för området bör slänten behållas som naturmark. Det rekommenderas även att man ser över erosionsskyddet. Vegetation i slänten bör lämnas intakt då den idag fungerar som erosionsskydd och bidrar till att slänten kan stå i den branta lutning som den har. Borttagning av växtlighet och dess rotsystem kan leda till att erosion startar i slänten vilket påverkar stabiliteten negativt. Detta läggs fast i planbestämmelse [**strandskog**] under markens ordnande.

### Gator och trafik

Ön planeras som en bilsnål stadsdel. Gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik kommer att prioriteras före biltrafik vid full utbyggnad på Ön. En förutsättning är att nya gång- och cykelbroar liksom kollektivtrafiken byggs ut i ett tidigt skede.

Övägen, som går genom planområdet, är en relativt smal byväg och varierar mellan 4-6 m. Vägen ligger något högre än omgivande mark och kantas av grunda diken. Utfarter från tomter sker direkt mot vägen. Övägen betecknas som lokalgata. Inom planområdet finns en förbindelse mellan Övägen och Storåvägen som också betecknas lokalgata. Övägen behåller karaktären av byväg där olika trafikslag blandas.

<sup>4</sup> Stabilitetsutredning Ön Radbyn, WSP 2011-05-10

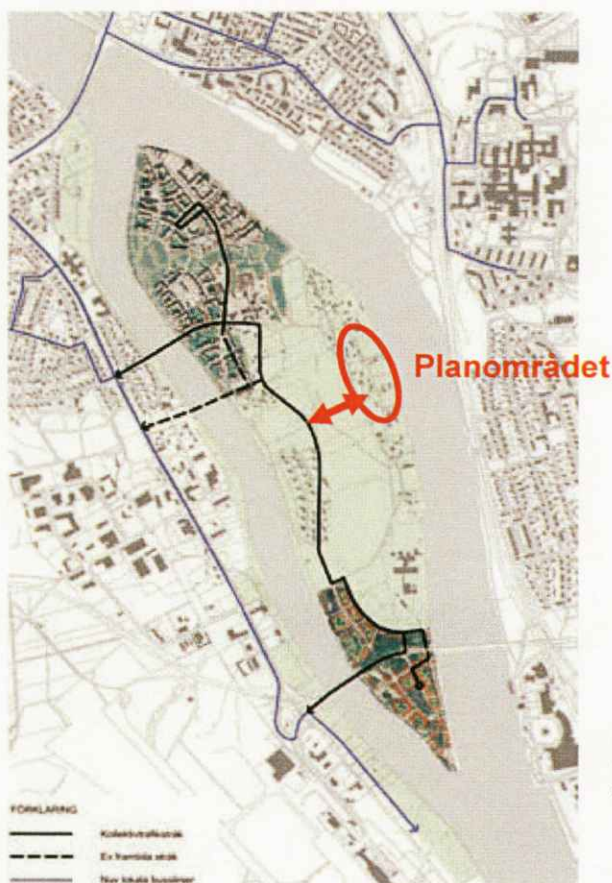
<sup>5</sup> Anvisningar för släntstabilitetsutredningar, Skredkommissionen



Övägen genom området

### Kollektivtrafik

Idag trafikeras en busslinje Övägen genom området. I översiktsplan för Ön redovisas ett kollektivtrafikstråk längs Skiljevägen på Öns västra sida. Hur trafikeringen med kollektivtrafik kommer att se ut när Ön är fullt utbyggd är inte klart men ett grundutbud med god tillgänglighet är en förutsättning. Kollektivtrafiken kommer att använda bilbroarna till Östteg och anslutningen till Kolbäcksleden när den ska trafikera Ön.



En koppling för gång- och cykel mellan Övägen och Skiljevägen kan bli viktig för god tillgänglighet till kollektivtrafik.

De föreslagna gång- och cykelbroarnas lägen, mot Konstnärligt Campus och Östteg, kommer också göra det möjligt för Öns innevånare att använda befintlig kollektivtrafik längs Storgatan/Skolgatan och på Kyrkbron även om avståndet till hållplatserna är något längre.



### Närheten till avloppsreningsverk

Planområdet ligger mer än 500 meter norr om Öns avloppsreningsverk och bör därför inte påverkas av besvärande lukt, buller, ljus eller spridning av smittämnen från verket.

Närheten till bostäder ställer höga krav på skyddsåtgärder vid reningsverket. För att minska risken för lukt planerar Umeva, enligt ansökan om tillstånd för utbyggnad av avloppsreningsverket, att bedriva all luktande verksamhet inomhus vid undertryck och att efter rening ventileras ut processventilation genom verkets befintliga skorsten. Det innebär att risken för luktpåverkan från verksamheten bedöms minska efter om- och tillbyggnad i jämförelse med nuläget. Tunga och/eller luktande transporter till och från avloppsreningsverket förutsätts gå via Kolbäcksbron utan att tangera bostadsbebyggelse.

I den fördjupade översiktsplanen för Ön rekommenderas att inom en zon på 250 meter från reningsverkets fastighetsgräns bör endast verksamhetslokaler etableras. Avståndet 250 meter har sitt ursprung i ett ställningstagande från 2008 av miljö- och hälsoskyddsnämnden som baserats på reningsverkets nuvarande verksamhet. Vid utbyggnaden av reningsverket avser man att med ny teknik minska utsläppen även om kapaciteten ökar.



Planområdet ligger ca 150 meter från den skyddszon på 250 meter kring Umevas nuvarande verksamhetsområde för reningsverket (enligt detaljplan från 2011). Området ligger också utanför den skyddszon på 250 meter från det framtida expansområdet för reningsverket (se illustration ovan).

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och de nya fastigheterna kopplas på det kommunala va-nätet. Isolering av spillvattenledningar eller eventuell pumpning av spillvatten, kan komma att bli aktuell beroende av de nya tomternas planering. För pumpning och isolering av den del av servisen som inte är allmän ansvarar fastighetsägarna. Inom planområdet finns två stycken befintliga brandposter längs Övägen som täcker behovet. Mellan Storåvägen och Övägen finns idag va-ledningar med anslutningar till den befintliga bebyggelsen. I planen finns två u-områden för allmänna va-ledningar. I något fall krävs att ledningar flyttas för att kunna åstadkomma fullgoda bygggrätter. Innan eller parallellt med fastighetsregleringarna ska ledningsrätt ordnas för de allmänna va-ledningarna, detta gäller befintliga som saknar servitut och ledningsrätt idag samt för de tillkommande.

### Dagvatten

Dagvatten tas omhand lokalt. Höjdsättningen inom området ska utföras så att byggnader och infrastruktur inte skadas vid nederbörd och snösmältning.

### Uppvärmning

Byggnaderna ska vara resurssnåla, med en prioritering av låg energiförbrukning. Enligt intentionerna i den fördjupade översiktsplanen ska ny bebyggelse byggas med modern teknik så att lägsta möjliga energiförbrukning uppnås, dock högst 60 kWh/m<sup>2</sup> och år. Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburet system för att kunna anslutas till fjärrvärme eller med alternativt, lokalt miljöanpassat uppvärmningssystem. För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

### Avfall och återvinning

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. Hämtning av hushållsavfall kommer att ske från Övägen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

### Genomförandetid

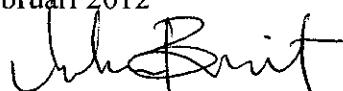
Genomförandetiden utgår fem år efter den dag då planen vunnit laga kraft.

Umeå kommun, Detaljplanering november 2011

reviderad februari 2012



Tomas Strömberg  
Planchef



Magdalena Blomquist  
Planarkitekt



**Genomförandebeskrivning  
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-09  
Datum: 2012-02-22  
Handläggare: Daniel Janonius  
Löwgren

1 (3)

**Detaljplan för fastigheten ÖN 7:44 m fl i Umeå  
kommun, Västerbottens län**

**PLANENS SYFTE**

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga bostäder på ÖN 7:44 m fl fastigheter vid Övägen, Radbyn.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Genomförandetid**

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

**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att exploatörerna själva svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. 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**

Planförslaget omfattar idag tio bostadsfastigheter av varierande storlek. ÖN 5:8, 6:7 och 7:44 omfattar cirka en hektar vardera inom planområdet, resten av fastigheterna varierar mellan cirka 1500-2000 kvm, med undantag av ÖN 7:42 på 960 kvm, ÖN 6:8 på cirka 1200 kvm och ÖN 5:38 och 6:8 på cirka 2700 kvm.

Planen innebär att en förtätning av bebyggelsen blir möjlig. Från de befintliga fastigheterna kan avstyckas nya bostadstomter om minst 850 kvm och högst 1500 kvm, upp till totalt cirka 26 tomter inom planområdet vid en full exploatering.

I samband med lantmäteriförrättning bör en bättre fastighetsindelning eftersträvas, till exempel genom att bostadsfastigheter inte bör ha tomtmark på båda sidor om väg.

Ett flertal fastigheter inom planområdet är från tidigt 1900-tal eller ännu äldre. För dessa fastigheter kan gränserna vara osäkra och vid ny tomtbildning kan det krävas utredningar i form av fastighetsbestämning.

Inom planområdet finns samfälld mark, dels i form av samfälld väg, Teg s:1, och dels i form av ett strandområde som inte är fullständigt utrett och inte registrerat i fastighetsregistret. Delar av Teg s:1 används inte längre som väg och i samband med tomtbildning kan sådan mark överföras till bostadsfastighet genom fastighetsreglering. Innan åtgärder kan ske

Umeå Kommun  
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)

Org nummer 212000-2627

**Genomförandebeskrivning**  
**Antagandehandling**

2 (3)  
 Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2012-02-22

berörande det gemensamma strandområdet bör ägandeförhållandena utredas genom fastighetsbestämning. Som alla fastighetsbildningsåtgärder åligger det fastighetsägarna själva att söka och bekosta denna fastighetsbestämning.

Flera av de äldre fastigheterna har andelar i egendom samfällad för Östertegs, Västertegs och Öns skifteslag (förvaltas av Östertegs, Västertegs och Öns samfällighetsförening). Sådana andelar bör ej splittras.

I nord-sydlig riktning genom planområdet går Övägen och Storåvägen som ingår i gemensamhetsanläggningen Ön ga:3. Tillkommande fastigheter ska anslutas till anläggningen. Antalet utfarter mot Övägen ska minimeras och gemensamma utfarter bör ordnas som gemensamhetsanläggningar.

Övägen förbinds med naturområdet invid vattnet på med tre passager som utgör allmän plats. Dessa syftar till att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

Inom planområdet finns de allmänna ledningsnäten för el, vatten och avlopp utbyggda. Ledningsnäten för vatten och avlopp kommer att byggas ut med en distributionsledning parallellt med Övägen.

Nyttillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp med egna eller gemensamma förbindelsepunkter. Gemensamma distributionsledningar inom kvartersmark ska inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Markupplåtelser för allmänna ledningar bör säkerställas med ledningsrätt. Planbestämmelsen u reserverar mark för underjordiska ledningar vilket möjliggör bl.a. kabelförstärkning av elnätet.

Alla fastighetsbildningsåtgärder söks och bekostas av den enskilde fastighetsägaren/exploatören/ledningshavaren.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Bebyggelse

Planen medger att området förtätas med enbostadshus och komplementsbyggnader. Byggrätten per fastighet begränsas till 20% av fastighetsarean. Nyttillkommande bebyggelse ska följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Ön. Ambitionerna i det kvalitetsprogram som ska upprättas för Ön ska eftersträvas i tillämpliga delar.

Mer om krav på gestaltningen framgår av planbeskrivningen.

### Trafik och parkering

I nord-sydlig riktning genom planområdet går Övägen och Storåvägen. Planen i sig föreskriver ingenting om vägens standard. Dessa vägar har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av Öhns samfällighetsförening. Det har diskuterats att kommunen i framtiden skulle kunna överta ansvaret för dessa två vägar. Detta kommer dock inte att ske i samband med denna plan.

**Genomförandebeskrivning**  
**Antagandehandling**

3 (3)  
 Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2012-02-22

Om det i framtiden skulle bli aktuellt kommer det att krävas en planändring omfattande endast vägområdet, där huvudmannaskapet ändras till kommunalt istället för enskilt.

Parkering ordnas inom respektive bostadsfastighet.

**Geoteknik**

En geoteknisk utredning har genomförts för att undersöka markförhållandena. Det har visat sig att området närmast älven inte lämpar sig för bebyggelse på grund av risk för ras och skred. Gränsen för det område som inte lämpar sig för bebyggelse överensstämmer i huvudsak med gränsen mellan naturmark och kvartersmark (tomtmark).

**Föroreningar**

Ingen inventering av föroreningar har gjorts i området och någon särskild undersökning bedöms inte behövas

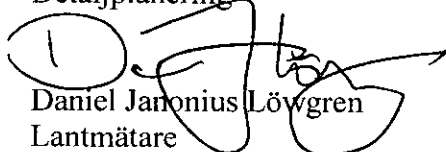
**Teknisk försörjning**

Inom planområdet finns de allmänna ledningsnäten för el, vatten och avlopp utbyggda. Nyttillkommande bebyggelse kan anslutas till dessa med egna eller gemensamma förbindelsepunkter. Befintliga va-ledningar kan behöva flyttas inom kvartersmark. Dagvatten måste omhändertas lokalt, vilket framgår av planbestämmelserna. Dränering får inte anslutas till allmänna spillvattenledningar.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med de sökande till planen. Exploateringsavtal kommer att tecknas innan planen antas för att säkerställa utbyggnaden av nödvändig infrastruktur.

UMEÅ KOMMUN november 2011  
 reviderad februari 2012

Detaljplanering  
  
 Daniel Janonius Löwgren  
 Lantmätare



## Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2011-10-24  
 Handläggare: Magdalena Blomquist.

### Detaljplan för fastigheten ÖN 7:44 m fl på Ön Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten ÖN 7:44 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2011. Syftet med planen är att genom varsam komplettering göra det möjligt att bygga ytterligare bostäder på fastigheterna Ön 7:44 m fl.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-09-19 – 2011-10-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen Västerbotten har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Planförslaget medger en förtätning av området med bostadstomter där var av en stor del av dessa är belägna inom strandskyddat område. Mellan Övägen och naturområdet som gränsar till Umeälven visar förslaget bostadstomter i två rader, dels utmed vägen och dels utmed naturområdet. Tomtplatserna närmast naturområdet är belägen nära brinkkrönet utmed Umeälven. Tre infartsvägar till tomtplatserna, ca 4 meter breda, redovisas som åtkomstvägar till naturområdet och Umeälven. Naturområdet som utgörs av strandskog sluttar brant ner mot Umeälven.

I detaljplanen anges det särskilda skälet till upphävande av strandskyddet enligt 7 kap 18 § c pkt 5 miljöbalken, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området dvs. kommunens behov av tätortsutveckling.

Länsstyrelsen anser att motiveringen till det särskilda skälet måste utvecklas. Att åberopa det allmänna intresset utifrån kommunens behov av tätortsutveckling innebär att intresset ska vara angeläget enligt motiven till den planerade åtgärden och långsiktigt ge fördelar för samhället.

Inom strandskyddsområden ska det alltid finnas ett område som behövs för att säkerställa fri passage utmed vattnet för allmänheten. Passagen bör anpassas för syftet och det är viktigt att fri passage inte bara består av smala kommunikationsstråk utan att områdenas storlek gör dem lämpliga för ändamålet. Enligt den fördjupade översiktsplanen och planbeskrivningen bör bebyggelsen minst ligga 20-25 meter från strandbrinken samt att strandzonen skall göras mera tillgänglig och attraktiv för rekreation.

**Samrådsredogörelse**

Diarienummer: PLA 10-09  
Datum: 2011-10-24

Länsstyrelsen gör bedömningen att naturområdet, utifrån topografin och tomtplatsernas avgränsning, är för smalt. Då brinken i princip omöjliggör passagemöjlighet måste det finnas utrymme som säkerställer fri passage för allmänheten mellan brinkkrönet och tomtgränserna. Området behöver vara av en sådan omfattning att det i praktiken inte avhåller allmänheten från att passera. Likaså gäller för åtkomstvägarna till naturområdet. Länsstyrelsen bedömer att åtkomstvägarna till naturområdet ska vara breda släpp som ökar tillgängligheten och inte som planförslaget redovisa tre smala infartsvägar till tomterna, vilka kan uppfattas privata.

Området i planförslaget som omfattar strand- och vattenområdet i älven har planbestämmelsen WB<sub>1</sub>, vilket anger att bryggor och sjöbodar max 15 m<sup>2</sup> för intilliggande bostäder får uppföras inom området. Det framgår inte av planhandlingarna vilka särskilda skäl som åberopas, vilket måste utvecklas.

**Övriga synpunkter**

Den fördjupade översiktsplanen nämner att med måttlig kompletterande bebyggelse kan Radbyn behålla sina kulturmiljövärden. Den förtätning som planen redovisar stämmer inte med dessa intentioner. Länsstyrelsen utgår ifrån att utställningshandlingarna på ett mycket bättre sätt redovisar planförslagens anpassning till kulturmiljön.

Redaktionella synpunkter har framförts till planhandläggaren.

**Kommentar**

Enligt översiktsplanen, fördjupning för Ön, är syftet att utveckla ett centralt läge som är av strategisk betydelse för Umeås utveckling. "För att kunna utveckla Ön på det sätt som bedöms som sammantaget bäst för hela Umeå behöver strandskyddet upphävas på större delen av Ön."<sup>1</sup> På plankartan tillhörande översiktsplanen redovisas strandområdena som allmänt tillgängliga utom för just Radbyn där markanvändningen By, kulturmiljö omfattar även strandområdet. De särskilda skälen till upphävandet av strandskyddet generellt inom planområdet utvecklas i planbeskrivningen, även för det område som i planförslaget betecknas WB<sub>1</sub>.

De tre släppen ner mot strandområdet betecknas som allmän plats för att tydliggöra och säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Befintlig bebyggelse begränsar möjligheten att göra strandområdet för passage bredare. Möjligheten att passera längs stranden bedöms dock finnas. Bestämmelse om tydlig avgränsning mot tomtmark genom häck eller staket ska förtydliga gränsen mot naturmarken.

Utställningshandlingen kompletteras och förtydligas i hur planförslaget är anpassat till kulturmiljön genom ytterligare beskrivningar samt hur den nya bebyggelsen är tänkt att samspela med den befintliga.

<sup>1</sup> Översiktsplan, Fördjupning för Ön, antagen av kommunfullmäktige 22 december 2008.

**MYNDIGHETER****Västerbottens läns landsting**

Helikopterverksamheten är en mycket viktig komponent i sjukvården på NUS. För att inte äventyra patientsäkerheten och den högspecialiserade vården i norra regionen anser landstinget att det är av största vikt att exploateringarna sker på ett sådant sätt att boende inte störs av helikopterverksamheten. Enligt planförslaget ska riktvärde för inomhusbuller införas i planen, det riktvärdet är 45 dB(A)max och får ej överstigas mer än 3 ggr på natt 22.00 - 06.00. Landstinget anser att de nya byggnaderna bör klara riktvärdet utan överskridanden, åtminstone i sovrum.

I planförslaget står: "För att minimera störningar är det nödvändigt att helikoptrarna följer anvisade flygvägar och flyghöjder". Landstinget vill framhålla att det inte finns någon beslutad helikopterflygkarta över Umeå. Därmed finns det inga beslutade flygvägar för helikoptertrafiken. Dessutom har landstinget i samband med tillståndsansökan för helikopterverksamheten konstaterat att landstinget saknar möjlighet att reglera flygrörelserna i luft- rummet. Den enda myndighet som har författningsenlig möjlighet att göra det är Transportstyrelsen. Därför bör aktuell text i detaljplanen strykas.

Landstinget har inga ytterligare synpunkter på planförslaget däremot önskar landstinget information om hur man i planförslaget har kommit fram till riktvärdet 45 dB(A)max som ej får överstigas mer än 3ggr på natt, 22.00 - 06.00. Utifrån vad landstinget har kunnat utläsa så skiljer sig detta riktvärde från gällande regelverk. Av infrastrukturproportionen framgår inte att riktvärdet inomhus nattetid vid nybyggnation får överskridas tre gånger per natt. Däremot får riktvärdet utomhus 70 dB(A)max överskridas tre gånger per natt enligt Boverkets allmänna råd 2009:1 om lokalisering av bostäder i områden utsatta för flygbuller. Vid planering och byggande av nya bostäder i områden som utsätts för flygbuller från försvarsrelaterad verksamhet eller flyg- och helikoptertrafik för räddnings- och sjukvårdstransporter är det ljudnivån FBN 55 dBA som bör uppfyllas enligt samma allmänna råd.

**Kommentar**

Bullerfrågan i planbeskrivningen förtydligas med utförligare beskrivning av bullersituationen inom planområdet samt justeras vad gäller riktvärden som är aktuella för bebyggelsen. Meningen "För att minimera störningar är det nödvändigt att helikoptrarna följer anvisade flygvägar och flyghöjder" i planbeskrivningen tas bort.

**Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan men instämmer i vikten av att kollektivtrafiken och GC-förbindelser byggs i ett tidigt skede eftersom detta är en förutsättning för att åstadkomma en bilsnål stadsdel.

Området utsätts som beskrivet av buller från ett flertal källor. Det är en brist att de olika bullerkällorna beskrivs var för sig. Detaljplanen bör komplette-

**Samrådsredogörelse**

4 (6)  
 Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2011-10-24

ras med en beskrivning av den samlade bullerverkan. Vi förutsätter att husen byggs för att klara kraven enligt BBR gällande bullerdämpning.

**Kommentar**

Avsnittet i planbeskrivningen som behandlar buller kompletteras, se kommentar till landstingets yttrande.

**NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN****Näringslivs- och planeringsutskottet**

Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker planförslaget för fastigheter-na Ön 7:44 m fl.

**Miljö- och hälsa**

Med skyddsbestämmelsen för buller som garant på bullersidan har Miljö- och hälsoskydd inget att erinra mot planförslaget. Under rubriken förutsättningar och förändringar i planbeskrivningen bör de hävdgynnade arter i odlingslandskapet nämnas. Jonas Svensson vet mer om detta.

**Kommentar**

Avsnittet i planbeskrivningen som behandlar buller kompletteras, se kommentar till landstingets yttrande. Planbeskrivningen kompletteras även vad gäller beskrivningen kring befintliga naturvärden.

**Umeå Energi**

Umeå energi framhåller att de två områden betecknade med **g**, som finns i den västra delen av planen, bör kompletteras med **u**. Detta för att möjliggöra ev kabelförstärkning från den transformatorstation som finns väster om planområdet till Övägen. I övrigt har de inget att erinra.

**Kommentar**

De två områdena betecknade med **g** i den västra delen av planen kompletteras med **u** för att möjliggöra ev kabelförstärkning.

**Umeva****Vatten och avlopp**

I detaljplanen har närheten till avloppsreningsverket uppmärksamats och redovisats. Under arbetet med den nyligen antagna detaljplanen för nytt avloppsreningsverk har beträffande överensställningen med översiktsplanen konstaterats att denna inte är helt klar vad gäller avståndet om 250 meter; huruvida man ska utgå från fastighetsgräns eller utsläppskälla. UMEVA delar dock uppfattningen att den föreslagna detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen på Ön.

Länsstyrelsen har i detaljplanen för avloppsreningsverket och i efterföljande tillståndsprövning för verket framfört synpunkter på närheten mellan

**Samrådsredogörelse**

5 (6)  
 Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2011-10-24

avloppsreningsverket på Ön och bostäder. I den delen utgår UMEVA från att för det fall det bedöms finnas oförenliga motstående intressen så framkommer det i Länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap 16 § p5. "

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Dagvatten måste omhändertas lokalt, vilket framgår av planbestämmelserna. Höjdsättning ska utföras så att byggnader och infrastruktur inte skadas vid nederbörd och snösmältning. Isolering av spillvattenledningar eller eventuell pumpning av spillvattnet, kan komma att bli aktuellt beroende av de nya tomternas planering. För pumpning och isolering av den del av serviserna som inte är allmän ansvarar fastighetsägarna.

Innan eller parallellt med fastighetsregleringarna ska ledningsrätt ordnas för de allmänna va-ledningarna, detta gäller befintliga som saknar servitut och ledningsrätt idag samt för de tillkommande.

Förbindelsepunkter för vatten och spillvatten lämnas i Övägen för alla planerade bostadsfastigheter öster om vägen. Detta innebär att gemensamhetsanläggningar för va, inklusive gemensam vattenmätning, blir aktuella.

Dränering får inte anslutas till allmänna spillvattenledningar.

**Avfall och återvinning**

Hämtning av hushållsavfall kommer att ske från Övägen

**Kommentar**

Avsnittet om vatten och avlopp i planbeskrivningen/ genomförandebeskrivning kompletteras med text om höjdsättning, spillvattenledningar samt dränering enligt Umevas yttrande.

**Brandförsvar och säkerhet**

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning. Släckvattenbehovet tillgodoses genom brandposter längs Övägen.

**ORGANISATIONER****Västerbottens museum**

Muséet framhåller att förslag till detaljplan i huvudsak följer riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Ön som antogs av KF i december 2008. Museet delade inte den vision som där lades fram för hur de båda äldre bykärnorna skulle kunna utvecklas, och hänvisar till museets yttranden över översiktsplanen.

I huvudsak vidhåller muséet sin bedömning som beskrivs i yttrandena över översiktsplanen men konstaterar att med kommunens nya tillväxtmål 200 000 invånare kommer det bli svårt att hävda ett bevarande av den relativt glest bebyggda byn i ett så attraktivt läge. Förslaget skulle dock kunna

111024114645533.doc

**Samrådsredogörelse**

6 (6)  
 Diarienummer: PLA 10-09  
 Datum: 2011-10-24

justeras på en del punkter när det gäller placering, anpassning till byns struktur och byggnadernas utformning. Muséet önskar att inom kort få komplettera detta yttrande med en mer detaljerad analys och förslag till ändringar.

**Kommentar**

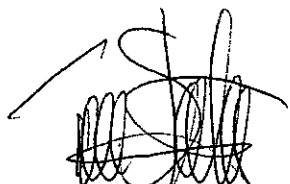
Planbeskrivningen kompletteras vad gäller beskrivning av kulturmiljön i området och hur detaljplanen har anpassats till den. Under samrådstiden har kompletterande samtal med muséet hållits. Plankartan kompletteras med ytterligare varsamhetsbestämmelse kring en gårdsbildning.

**Ändringar efter samråd**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- De särskilda skälen till upphävandet av strandskyddet förtydligas.
- Släppen ner mot strandområdet betecknas som allmän plats för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.
- Anpassning till kulturmiljön kompletteras och förtydligas.
- Bullerfrågan förtydligas i planbeskrivningen samt bestämmelse om störningsskydd avseende buller tas bort då den är onödig.
- Planbeskrivningen kompletteras vad gäller beskrivningen av befintliga naturvärden.
- Två u-områden införs för att möjliggöra ev kabelförstärkning.
- Avsnittet om vatten och avlopp i planbeskrivningen/genomförandebeskrivning kompletteras.
- Plankartan kompletteras med ytterligare varsamhetsbestämmelse kring en gårdsbildning.

UMEÅ KOMMUN november 2011  
 Detaljplanering



Tomas Strömberg  
 Planchef



Magdalena Blomquist  
 Planarkitekt

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-06-20

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan Ön 7:44 mfl

---

Information:

Berörda fastigheter:  
ÖN 7:44 mfl

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-06-08	TR	Tidigaste registreringsdatum
2012-04-13	BD	Beslutsdatum
2012-05-11	LK	Laga kraft
2017-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-06-20	PB	Inlagd i ACM