

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 KVARTERSMARK

- E Tekniska anläggningar
- S Förskola

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- p Enstaka mindre komplementbyggnader kan tillåtas efter prövning

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

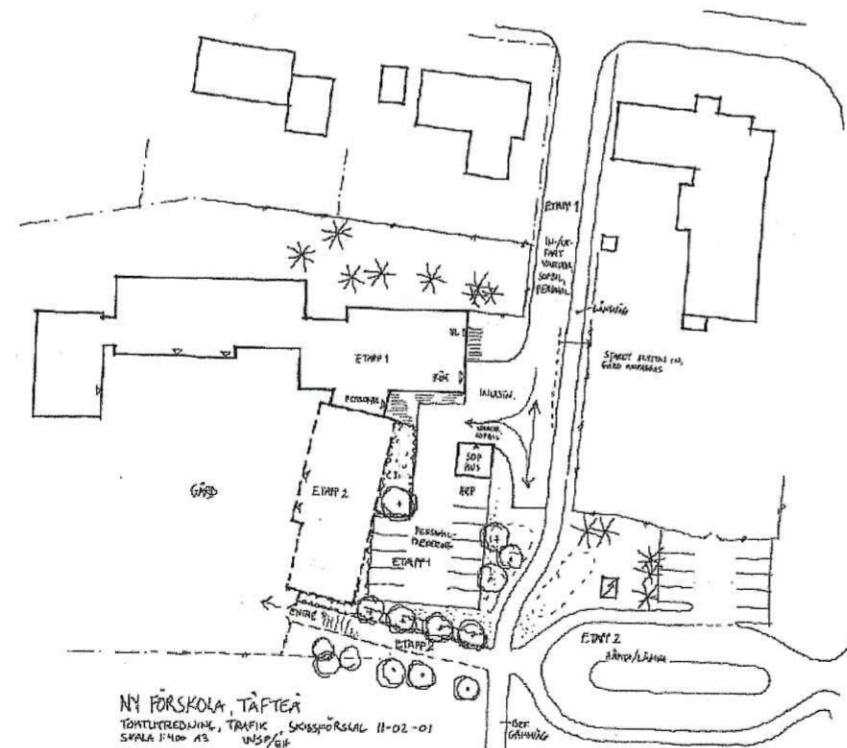
Upprättad 2010-10-12
Reviderad

Aura Helmer

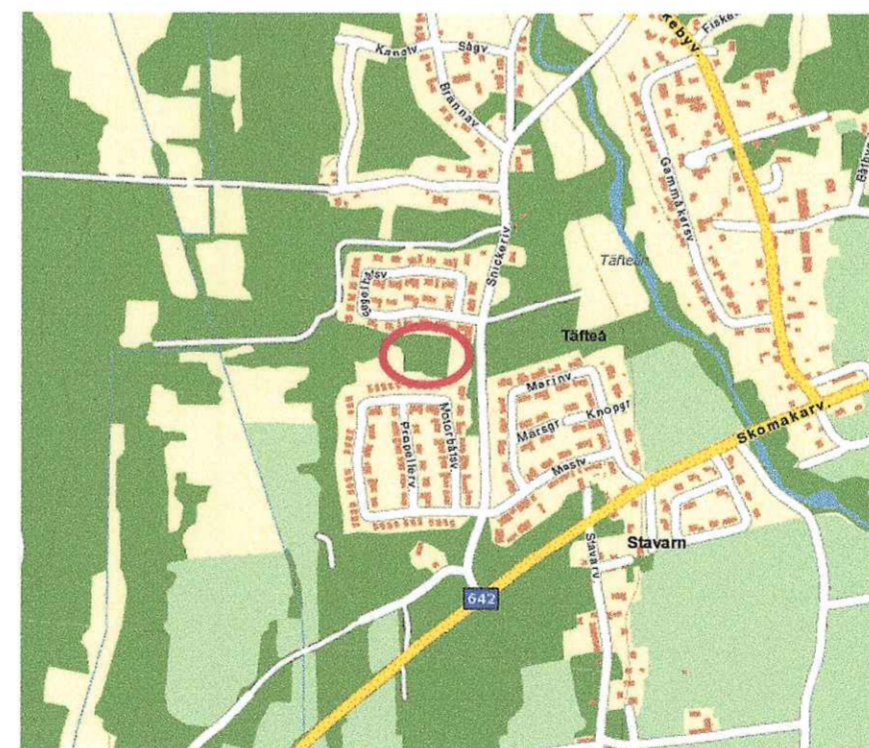
Mätning: MU
Kartkonstruktion: AKP

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läsesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförändring: Höjddata med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkart
Flygfotografiering år: 1981 på 1200 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun



ILLUSTRATION



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2011-10-26 § 199
Laga kraft 2011-12-31
Vidimeras luter Södermark
Länstyrelsens beslut 2011-12-06

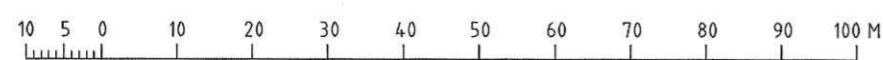
Detaljplan för delar av fastigheterna
Täfteå 10:159 och 10:99 m.fl
UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Detaljplanering i Umeå augusti 2011
Reviderad i oktober 2011

Tomas Strömberg
Planchef

Lars Wendel
Planarkitekt

Skala 1:1000



**Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 10:159 och 10:99 m.fl. i Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län**

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2011-10-26, § 199. Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som avslår överklagandet 2011-12-06.

Beslutet är inte överklagat vidare till mark- och miljödomstolen.

Beslutet har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-12-31.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

Inger Södermark

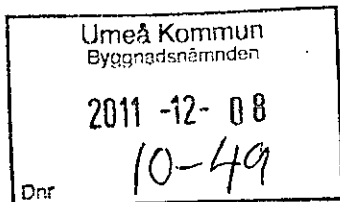
Kopia till:

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

2480K-P12/4
120115180103435.doc



Länstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2011-12-06

1(4)

Ärendebeteckning
403-7771-2011

Arkivbeteckning

Rek + mb (14 dagar)

Agnetha Lundström
Segelbåtsvägen 34
907 88 TÄFTEÅ

Ronnie Lundström
Segelbåtsvägen 34
907 88 TÄFTEÅ

Överklagande av Byggnadsnämndens beslut att anta reviderad detaljplan för del av fastigheten Täfteå 10:159 och 10:99 m.fl. i Umeå kommun (1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 26 oktober 2011, § 199, att anta reviderad detaljplan för del av fastigheten Täfteå 10:159 och 10:99 m.fl.

Motivering

Inledningsvis gör Länstyrelsen följande allmänna noteringar. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Både allmänna och enskilda intressen ska beaktas vid detaljplanläggning.

Syftet med den nu aktuella planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en förskola med sex avdelningar samt säkerställa infarten till planområdet. Ett annat syfte är att bekräfta mark för teknisk anläggning.

Den nu antagna planen innebär en begränsad förändring av berört område i den hittills gällande detaljplanen. Planerad markanvändning är i huvudsak densamma, nämligen förskola. De förändringar som har betydelse för frågorna som ni tar upp i ert överklagande är följande. Den tidigare begränsningen av byggrätt till en femtedel av tomten har tagits bort. Samma sak gäller den tidigare regleringen av byggnadshöjd till 3,5 m.

Ett upphävande av den nu antagna detaljplanen skulle få till följd att den redan befintliga detaljplanen fortsätter att gälla. Därför är det främst de nyss nämnda planmässiga förändringarna som Länstyrelsen bör väga in vid den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som vi ska göra när vi prövar överklagandet. De skäl ni åberopat i ert överklagande avser i första hand att en förskola överhuvudtaget förläggs till den nu aktuella tomten och att den i vart fall blir för stor. Ni menar att det finns lämpligare plats på

andra sidan Snickerivägen. Länsstyrelsen konstaterar att även gällande detaljplan anger att tomten ska användas för förskola eller skola. Den nu antagna planen innebär därför ingen ny inverkan på er fastighet i detta avseende. Att även den nya planen medger en förskola på platsen kan därför inte motivera ett upphävande av Byggnadsnämndens beslut. Ni uttrycker också farhågor kring höjdläge för kommande byggnader samt omfattningen av möjligt byggande på tomten. I den nya planen begränsas dessa förhållanden endast genom att en del av tomten är punktprickad, d.v.s. inte får bebyggas och att byggnader får ha högst en våning. Det är då inte möjligt att utifrån detaljplanen avgöra hur hög förskolebyggnaden kan bli eller hur den närmare kommer att placeras i förhållande till bland annat er fastighet. Det får i stället bestämmas vid den bygglovprövning som måste göras innan förskolan kan byggas eller senare byggas om. Att dessa frågor inte preciserats närmare i detaljplanen är inte någon helt ovanlig ordning även om det typiskt sett har betydelse för inverkan på omgivningen och därför kan uppfattas som en brist. Å andra sidan ska planer inte göras mer detaljerade än som behövs. I nu aktuellt fall menar Länsstyrelsen att punktprickningen samt begränsningen till högst en våning utgör en tillräcklig reglering. Att någon höjdbestämmelse inte anges är därför enligt Länsstyrelsens bedömning inte ett skäl att upphäva det överklagade beslutet.

Det förhållandet att byggnad får placeras intill 10 meter från tomtgränsen mot er fastighet bör bedömas med hänsyn till att förskoletomten ligger mellan bostadskvarter av traditionell tätortskaraktär. Det är alltså fråga om en utveckling av tätbebyggt område. Vid dessa förhållanden får avståndet anses acceptabelt och motsvara vad man som närboende kan få tåla. Den olägenhet som kan uppkomma för er på grund av detta kan då inte anses så betydande att det utgör hinder för den antagna detaljplanen.

Mot bakgrund av ovanstående menar Länsstyrelsen sammantaget att ändringen av detaljplanen inte kan förväntas påverka er fastighet på ett sätt som medför så betydande olägenheter för er att planen ska upphävas av det skälet. Det har heller inte framkommit några formella hinder som kan motivera ett upphävande av planen. Därför avslår Länsstyrelsen ert överklagande.

Överklagandet

Ni har överklagat Byggnadsnämndens beslut. Så som överklagandet får förstås vill ni i första hand att detaljplanen upphävs och i andra hand att den ändras så att exploateringsgraden för tomten begränsas och att golvhöjden för bebyggelsen där bestäms till en nivå motsvarande den som ert hus har. Som skäl för detta har ni i huvudsak framfört att ni anser att tomten är för liten för en förskola med sex avdelningar. Hela förskolan bör i stället flyttas till den så kallade Snickeritomten. Alternativt kan förskolan delas upp så att tre avdelningar placeras där och tre inom nu aktuellt planområde. Ni konstaterar också att golvhöjden för planerad förskola avses bli ca 70 cm högre än golvhöjden för er fastighet, Täfteå 10:157. Denna höjdskillnad är alldeles

2010 -12- 08

för stor. Ni kräver att den sänks med 70 cm, alternativt att förskolan flyttas söderut ytterligare 10 m, så att byggnaden placeras 20 m från er tomtragrens.

Aktuella bestämmelser

En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011. Av punkterna 2 och 16 i övergångsbestämmelserna till denna framgår att detta ärende, som då hade påbörjats i första instans, ska prövas enligt äldre föreskrifter till dess att det är slutligt avgjort. Däremot ska bestämmelserna om instansordningen i den nya lagen tillämpas. Det innebär att Länsstyrelsens beslut i detta fall får överklagas till mark- och miljödomstolen.

I 1 kap 2 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, sägs att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

Enligt 5 § samma kapitel ska både allmänna och enskilda intressen beaktas vid prövning enligt ÄPBL.

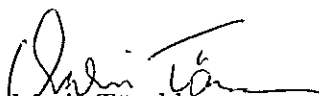
Av 2 kap 1-3 §§ ÄPBL framgår bland annat att markområden ska användas till det ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt skall främjas. En god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens skall främjas. Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice.


Av 5 kap 7 § sista stycket framgår att detaljplaner inte ska göras mer detaljerade än som är nödvändigt med hänsyn till planens syfte.

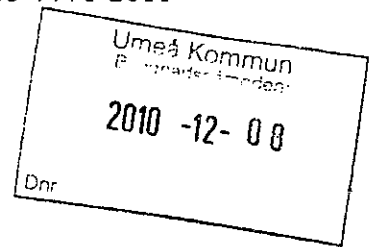
Enligt 5 kap 29 § ÄPBL får uppdras åt byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt större vikt.

Av 13 kap 8 § ÄPBL framgår som huvudregel att Länsstyrelsen vid prövningen av en överklagad detaljplan ska antingen upphäva eller fastställa kommunens beslut i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Utan kommunens medgivande får ändringar av ringa betydelse göras.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Maria Törnblom


Anna Stenmark



Bilaga

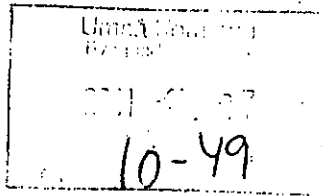
Hur man överklagar till mark- och miljödomstolen

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, detaljplaner, 901 86 Umeå
Samhällsutveckling/BN
Livsmiljö/TJ



Länstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2011-11-03

Ärendebeteckning
404-7200-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Täfteå 10:159 och 10:99 m.fl. i Täfteå, Umeå kommun, Västerbottens län. (PLA 10-49)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2011-09-28 § 167 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.


Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt


Maria Hessel
Planarkitekt

BN § 199

Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 10:159 och 10:99 m.fl. i Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-10-14, bilaga. Handläggare är Lars Wendel.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av en förskola med sex avdelningar samt säkerställa infarten till planområdet. Ett annat syfte är att bekräfta mark för teknisk anläggning.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i augusti 2011, reviderad i oktober 2011.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan får en redaktionell ändring. Y-området utgår.

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Conny och Anne-Lie Gunnarsson, Segelbåtsvägen 36, 907 88 Täfteå
Daniel Hagman och Louise Sjöberg, Segelbåtsvägen 32, 907 88 Täfteå
Agnetha och Ronnie Lundström, Segelbåtsvägen 34, 907 88 Täfteå
Jonas och Linda Eriksson, Motorbåtsvägen 16, 907 88 Täfteå
- Övriga berörda, (underrättelse):
- Anna-Lena Berglund, Motorbåtsvägen 46, 90 788 Täfteå

postat 1/11 2011
/LS

BN § 199

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad oktober 2011

Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2011, reviderad oktober 2011

Planbeskrivning daterad augusti 2011, reviderad oktober 2011

Genomförandebeskrivning daterad augusti 2011, reviderad oktober 2011

Samrådsredogörelse daterad augusti 2011

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll sänt till

- ✓ Sökanden SLK
- ✓ Länsstyrelsen
- ✓ Sakägare m fl.
- ✓ Umeå kommun, Bygglov
- ✓ Umeå kommun, Fastighetsbildning

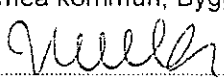
postat 1/11 2011/LSG

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00–12.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Patrick Nygren (S) Kurt Bergström (S) Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Lennart Sandström (FP) Eric Bergner (C) Veronica Kerr (KD) Alireza Mosahafi (MP)	
Ersättare	Emma Nilsson (S) Bernt Lundström (S) Mattias Sehlstedt (V) Igor Jonsson (M) Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Jonas Andersson, chef bygginspektion Tomas Strömberg, planchef Stina Rydberg, jurist Torbjörn Forsgren, kompetensledare Inger Södermark, kartingenjör Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist	Linda Gustafsson, jämställdhetsstrateg, § 194 Niklas Forsgren, informatör Mary Pettersson, koordinatör Erika Lindkvist, koordinatör
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2011-10-31	
Underskrifter	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 193-211

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-10-26	
Datum för anslags uppsättande	2011-11-01	Datum för anslags nedtagande 2011-11-22
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov	
Underskrift	 Hannele Häkkinen	



Antagandehandling
Utlåtande
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-49
Datum: 2011-10-14
Handläggare: Lars Wendel

1 (3)

Detaljplan för fastigheten TÄFTEÅ 10:159 och 10:99 m.fl. i Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten TÄFTEÅ 10:159 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2011. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en förskola med sex avdelningar samt säkerställa infarten till planområdet. Ett annat syfte är att bekräfta mark för teknisk anläggning.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2010-11-07 – 2011-12-10 samt utställning under tiden 2011-09-07 – 2011-09-28. 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 skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av en förskola med sex avdelningar samt säkerställa infarten till planområdet.

Länsstyrelsen har tidigare, 2010-12-01, yttrat sig över förslaget till detaljplan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

SÄVAR KOMMUNDEL

Har inga erinringar och tillstyrker med acklamation förslaget till detaljplan.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

UMEVA

Vatten och avlopp

Umeva yrkar säkerställande av allmänna va-ledningar med ledningsrätt. Källarlösa byggnader förutsätts. I övrigt inga synpunkter.

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

111013154135273.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
E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

2 (3)
 Diarienummer: PLA 10-49
 Datum: 2011-10-14

Kommentar

Genomförandebeskrivningen anger att, allmänna underjordiska ledningar kan på ledningshavarens yrkande säkerställas med ledningsrätt.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för förskola bedöms kunna tillstyrkas från miljö-och hälsoskyddssynpunkt.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK

Trafik

Mark som är markerad med Y – marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Vilka fastigheter avser det? Det bör inte gå motortrafik på gång-och cykelvägen. Vidare bör gång-och cykelvägen vara 10 cm högre än körbanan.

Kommentar

Plankartan får en redaktionell ändring. Y-området utgår.

YTTRANDEN SAKÄGARE MFL:

Yttranden har inkommit från Conny och Anne-Lie Gunnarsson, Täfteå 10:158, Jonas och Linda Eriksson, Täfteå 10:100, Agnetha och Ronnie Lundström, Täfteå 10:157, Jörgen och Pernilla Fredriksson, Täfteå 10:128, Daniel Hagman och Louise Sjöberg, Täfteå 10:156 alla sakägare samt Anna-Lena Berglund, Täfteå 10:178 (ej sakägare).

Tillkommande synpunkter är att ägarna till 10:158 är oroliga för att planerat fläktrum på förskolan kommer att bli störande. De befarar att ljud från fläktsystemet blir sanitär olägenhet samt att det föreslagna fläktrummet, enligt de redovisade ritningarna, gör att huset uppfattas som tvåvåningsbyggnad.

Handlingarna gör det svårt att avgöra var kommunen planerar att sätta staket kring förskolan. Om staketet planeras vara ett i grön metall, som ofta finns runt förskolor, anser man att det bör sättas en bit bort från tomtgränsen och att staketet inte bör komma närmare sin fastighetsgräns. Skall staketet sitta precis vid tomtgränsen kräver man att få vara med och påverka beslut av material och typ av staket.

Man anser att så mycket som möjligt av den befintliga lägre växtligheten mellan sin fastighet och den nya förskolan ska bibehållas, dels som skydd mot insyn och dels har detta ett stort estetiskt värde för de båda fastigheterna. Man har dock inget emot att de höga tallarna gallras bort.

I övrigt tar yttrandena i stort upp samma frågeställningar som i samrådsskedet.

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

3 (3)
 Diarienummer: PLA 10-49
 Datum: 2011-10-14

Kommentar

I bygglovhanteringen och efterföljande samråd tillses att, kraven för detaljplanens högsta antal våningar samt att Boverkets byggregler för uppkomst och spridning av störande ljud begränsas, uppfylls. Den kontrollansvarige för uppförandet av förskolan ska ta fram ett förslag till kontrollplan och se till att den och de bestämmelser och villkor som gäller följs.

Ett genomsiktligt staket är normalt inte bygglovspliktigt. Utformning av staket i tomtgräns är en fråga mellan berörda grannar.

I sak har i övrigt inget nytt tillkommit, varför kontoret vidhåller sitt tidigare ställningstagande

SAMMANFATTNING

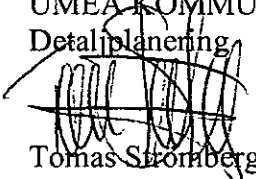
Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.


Kvarstående synpunkter

- postat 19/10
 186
- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
 - ✓ Conny och Anne-Lie Gunnarsson, Segelbåtsvägen 36, 907 88 Täfteå
 - ✓ Daniel Hagman och Louise Sjöberg, Segelbåtsvägen 32, 907 88 Täfteå
 - ✓ Agnetha och Ronnie Lundström, Segelbåtsvägen 34, 907 88 Täfteå
 - ✓ Jonas och Linda Eriksson, Motorbåtsvägen 16, 907 88 Täfteå
 - Övriga berörda, (underrättelse):
 - ✓ Anna-Lena Berglund, Motorbåtsvägen 46, 90 788 Täfteå

UMEÅ KOMMUN oktober 2011

Detaljplanering


 Tomas Sörnberg
 Planchef


 Lars Wendel
 Planarkitekt



Antagandehandling

1 (3)

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 10-49

Detaljplan för del av fastigheterna **TÄFTEÅ 10:159 och 10:99 m.fl.**
i **Täfteå** i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av en förskola med sex avdelningar samt säkerställa infarten till planområdet. Ett annat syfte är att bekräfta mark för teknisk anläggning.

PLANDATA

Planområdet är beläget öster om Snickerivägen i Täfteå ca 1 mil öster om Umeå C. Området består av delar av fastigheterna Täfteå 10:159, 10:99 och 10:160 och har en area på ca 8 700 m². Fastigheterna ägs av Umeå kommun och Umeå energi. Delar av Täfteå 10:99 är upplåten till en samfällighetsförening.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Länsstyrelsen har den 15 oktober 2010 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 13 oktober 2010 till och med 3 november 2010.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller översiktsplan för Umeå kommun, antagen 1998-05-25 och områdesplan för Täfteå, antagen 1984-04-16. Gällande detaljplan för området är 2480K-P SÄBY A2/28 och planområdet är avsedd för allmänt ändamål (Täfteå 10:159) och park eller plantering (Täfteå 10:99) samt omformarstation (Täfteå 10:160).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

För att tillgodose behovet av förskoleplatser i Täfteå planerar Umeå kommun att en ny förskola ska byggas inom Täfteå 10:159.[S] Den byggrätt som gällande detaljplanen medger, är för liten för att klara en säker angöring samt ute-

lek. Detta innebär att tomtytan måste utökas något för att rymma planerade byggnader, ytor för utelek, angöring och nödvändig parkering.

Bebyggelse

Förskolans byggnader ska uppföras i ett plan [I]. Mindre komplementbyggnader så som förråd får uppföras på prickmark efter prövning [p].

Trafik, parkering och utfart

Besöksparkering kommer att anordnas i anslutning till Snickerivägen och den parkeringen ska även tillgodose behovet av parkeringsplatser för den befintliga förskolan på Täfteå 10:99 öster om planområdet. För att skapa en snabb och smidig plats att lämna och hämta barnen ska området söder om besöksparkering utföras enligt illustrationen. Ingen biltrafik ska korsa gång- och cykelvägen.

Vid planområdets östra gräns finns en befintlig gång- och cykelväg som delvis skär igenom området. Detaljplanen bekräftar att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik [x] samt att den ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter [y]. Marken ska även vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar [u]. Infart till förskoleområdet ska ske via Segelbåtsvägen och inom planområdet ska personalparkering utföras.

Tillgänglighet

Byggnader och friytor ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

Natur

I planområdets västra del finns en kulle som används för pulkaåkning och den säkerställs genom att marken ej får bebyggas. Eftersom endast halva kullen tas i anspråk av planen ska kullen utvidgas, så det finns goda möjligheter för allmänheten att använda den del av kullen som är utanför planområdet. Tillgängligheten till grönområdet väster om planområdet kan anses vara god, då en gång- och cykelväg passerar i närheten.

Den del av fastigheten Täfteå 10:99 som ligger inom planområdet, ska kommunen sköta istället för samfällighetsföreningen.

Avfall

UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Vattenkvalitetsnormen

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

BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

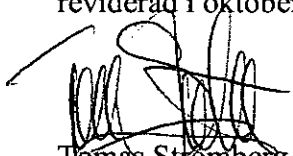
E-området för den befintliga transformatorstationen överförs från den gamla detaljplanen.

För att kunna uppfylla långsiktiga mål för en hållbar utveckling, har Umeå kommun undertecknat Aalbergåtagandena. Kommunen åtar sig att till förmån för alla ge stadsplanering och stadsbyggnad en strategisk roll i arbetet med miljö- och hälsofrågor och med sociala, ekonomiska och kulturella frågor. Detta innebär bland annat att kommunen ska arbeta för att tillämpa krav för hållbar stadsbyggnad och byggande samt främja arkitektur och byggteknik av hög kvalitet. Hänsyn till kommunens långsiktiga mål för hållbar utveckling rekommenderas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering, i augusti 2011,
reviderad i oktober 2011.



Tomas Strömberg
Planchef



Lars Wendel
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-49

Detaljplan för del av fastigheterna **TÄFTEÅ 10:159 och 10:99 m.fl.** inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Planområdet omfattar endast kvartersmark inom vilken respektive fastighetsägare svarar för alla kostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av en förskola med sex avdelningar samt att säkerställa infarten till planområdet. Ett annat syfte är att bekräfta mark för teknisk anläggning.

Täfteå 10:159 skall utökas med mark från omgivande Täfteå 10:99 genom fastighetsreglering så att fastighetsindelningen överensstämmer med detaljplanen. Marken är upplåten som gemensamhetsanläggning som i och med detta måste omprövas.

Även Snickerivägen är inrättad som gemensamhetsanläggning, Täfteå ga:10. Täfteå 10:159 har andel i anläggningen sedan tidigare, dock kan andelen behöva höjas då ytterligare bebyggelse tillkommer på fastigheten. Detta får hanteras i kommande lantmäteriåtgärd.

Allmänna underjordiska ledningar kan vid senare fastighetsbildning, på ledningshavarens yrkande, säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Planområdet omfattar en transformatorstation. Detta område säkerställs med bestämmelsen E. Motsvarande bestämmelse finns i tidigare byggnadsplan.

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det allmänna va-nätet.

Trafik och parkering

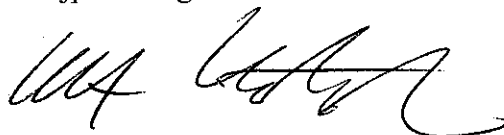
Fastigheten angörs från Snickerivägen och Segelbåtsvägen. Parkering ska ordnas i planområdets östra del.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.
Planavtal har tecknats med Stadsledningskontoret, Mark och exploatering.

Umeå kommun augusti 2011
Reviderad oktober 2011

Detaljplanering



Ulf Vannebäck
Lantmätare

Detaljplan för fastigheten TÄFTEÅ 10:159 och 10:99 m.fl. i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 18 november till 10 december 2010 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av en förskola med sex avdelningar samt säkerställa infarten till planområdet. Ett annat syfte är att bekräfta mark för teknisk anläggning.

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter

På illustrationen redovisas ett staket i tomtgränsen runt lekområdet/skolgården: För att säkerställa detta vore det en fördel om relevant planbestämmelse finns.

Kommentar

Användningen förskola har redan krav på att den ska vara inhägnad. Därför finns inte bestämmelse för staketkrav.

SÄVAR KOMMUNDEL

Har inga erinringar och tillstyrker med acklamation förslaget till detaljplan.

Redan idag har verksamheten provisoriska lösningar för att klara av att tillgodose behov av förskoleplatser i Täfteå.

Paviljongen vid Täfteå skola kan inte stå kvar på sin nuvarande plats när tillbyggnaden av skolan startar. Förhoppningen är att de ombyggda skolkalerna kan stå klara vid höstterminsstarten 2012.

Nettoantalet barn i förskoleverksamheten i Täfteå kommer att öka, då inflödet i förskolan är högre än utflödet.

En ytterligare försening av färdigställande av ny förskola kommer självklart innebära behov av ännu fler provisoriska lösningar i form av paviljonger. Nyrekrytering av dagbarnvårdare är i det närmaste omöjligt, och inte realistiskt.

Man bedömer att vid ht 2012 kommer Täfteå att helt fylla en ny 5 avdelningsförskola. Alla förseningar kommer att innebära oerhörda ansträngningar för verksamheten, och stora irritationsmoment från föräldrar som är i behov av förskoleplats.

Sammanfattning:

Den nya förskolan hade behövt vara inflyttningsklar redan nu. Ju längre den dröjer, desto fler provisoriska lösningar behöver åstadkommas, och desto mer och fler kritiska synpunkter kommer från föräldrar i Täfteå. Nya bostadsområden och fortsatt inflyttning av barnfamiljer i Täfteå fortgår. Befolkningsprognosen matchar inte verkligheten vad gäller förskoleåldrarna!

UMEA ENERGI

Under rubriken Byggteknik och teknisk försörjning samt Tekniska frågor står det omformarstation, vilket bör ändras till transformatorstation. De kablar som är anslutna till stationen och som kommer att påverkas av kommande p-platser och angöringsgata, ska åtgärdas beträffande läge och förläggingsdjup. Fastighetsägaren ska svara för samtliga kostnader.

Anslutning av bebyggelse på denna fastighet till fjärrvärmenätet är ej möjlig och planbeskrivningen bör justeras.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Planbeskrivningen ändras så att det står transformatorstation istället för omformarstation och att bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energis fjärrvärmenät tas bort.

UMEVA

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna till fastigheten och ligger i GC-vägen som går i nord-sydlig riktning. GC-vägen markeras som ledningsområde.

Avfall och återvinning

Utrymme för avfall och återvinning måste placeras nära Snickerivägen då backning med sopbil inom skolområde är förbjudet. Anvisningar finns i NOA 07.

Kommentar

Plankartan och planbestämmelsen kompletteras med bestämmelsen u för att markera marken i GC-vägen som ett ledningsområde.

Eftersom området där sopbilen kommer att köra är avgränsat med staket och inte ligger inom skolgården kan backning med sopbil vara tillåten.

KOMMUNALSTYRELSENS NÄRINGS- OCH PLANERINGS- UTSKOTT

Tillstyrker planförslaget. Det bör noteras till planarbetets fortsättning att den parkmark som kommunen äger, och som förutsätts ska tillföras förskoletomten, är upplåten till gemensamhetsanläggning med fastigheterna i omgivande kvarter som delägare. Detta behöver hanteras i planen.

Kommentar

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras med att skötsel av berörd parkmark inom planområdet, som idag är upplåten till samfällighetsföreningen, kommer att övergå till kommunen.

SKANOVA

Har inget att erinra mot planförslaget.

UMEÅ KOMMUN, BRANDFÖRSVAR & SÄKERHET

Ur brandsynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget bedöms godtagbart ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK

Vid nybyggnation är det inte optimalt att anlägga en in- och utfart över en gång- och cykelväg. Det hela försvåras genom att kommunen inte är vägghållare för GC-vägen. Vidare är det viktigt att man försöker utforma denna passage så bra som möjligt så olycksrisken minskar.

Det är betydande att det framgår att det är exploatören som står för alla kostnader och byggnationer.

Kommentar

Plankartan och planbeskrivningen ändras till att infart för personal och varu-transport ska ske från Segelbåtsvägen och angöring för att hämta och lämna barn från Snickerivägen. Ingen biltrafik ska korsa gång- och cykelvägen.

YTTRANDEN SAKÄGARE MFL:

Yttranden har inkommit från Christer Jonsson och Carola Lundström, Täfteå 10:158, Linda Johansson, Täfteå 10:100, Agnetha och Ronnie Lundström, Täfteå 10:157, Jörgen och Pernilla Fredriksson, Täfteå 10:128, Marianne Mantere, Täfteå 10:171, Håkan Hedlund m.fl. Täfteå 10:128 m.fl. alla sakägare samt Kenneth Koskenniemi, Täfteå 10:193 (ej sakägare).

Dessutom har ett yttrande skrivits under av 105 personer (74 fastigheter varav 13 fastigheter är sakägare). Pernilla Fredriksson har även skrivit under detta yttrande.

Många av yttrandena tar upp samma frågeställningar. De sammanfattas enligt nedan.

Man anser att den nuvarande detaljplanen från 1980 var gjord efter de förutsättningar som rådde i Täfteå för över 30 år sedan och medger en bygggrätt för två till maximalt tre avdelningar. Att tänja lite på tomtgränserna är inte tillräckligt för att få plats med byggnader, parkeringar och lektyta för förskola med sex avdelningar. I yttrandena hävdas att den nu planerade utbyggnaden 2-planshus är alldeles för stor och omfattande för den tomtyta som står till förfogande och om verksamheten skulle behöva utökas i framtiden är detta så gott som omöjligt

En stor del grönområdet och kullen/pulkabacken på Täfteå 10:159 och 10:99, föreslås tas i anspråk. Detta är enda befintliga lek- och grönområde av avsevärd storlek i Täfteå. Detta drabbar barn från hela byn eftersom det är ett populärt område vinter och sommartid många i byn vistas där dagligen. Man motsätter sig definitivt att begränsa lekytan. Kommunen har tidigare överlåtit skötsel och ansvar av detta grönområde till vår samfällighet. Att dela backen enligt förslaget (illustration) försämrar möjligheterna att utnyttja den för t ex pulkåkning för både förskolan och övriga.

Man befarar risk för skuggning på uteplatser i söderläge, insyn och mycket hög ljudnivå dagtid men även kvällstid och helger. Markhöjden på fastigheten 10:159 är också ca 1- 1 ½ meter högre än husen i norr vilket medför att den tilltänkta byggnaden kommer att bli betydligt högre än befintligt hus och därmed en ökad insyn. Man är också kritisk till att komplementbyggnader som förråd och soprum får uppföras på prickmark. Man vill inte heller att nätstaketet placeras längs tomtgränser, innebärande att man blir instängd och tappar en "transportväg" till de lek- och rekreationsytor som kommer att finnas väster om kullen.

Utöver detta är någon rädd för värdeminskning på sin fastighet.

Man hävdar att förslaget inte i tillräcklig grad har beaktat trafiksituationen som kommer uppstå. De åtgärder som föreslås kommer inte att tillfredsställa behovet av säkerhet för oskyddade trafikanter. Parkeringen enligt skissen kommer inte att räcka, utan bilar kommer att leta sig ut på Snickerivägen, Motorbåtsvägen och Segelbåtsvägen för detta.

Infartens läge i förhållande till busshållplatserna som redan finns innebär ökad risk för trafikstockning och olyckor. Här övergår också gång- och cykelbanan från Mastvägen till just denna infart. Lämning, hämtning av barn samt varu/soptransport m.m. till och från och med infartsväg över befintlig cykel- och gångväg är undermålig. Det är trots allt cirka 120 barn som ska hämtas och lämnas.

Samtidigt ska i samma område också fler barn passera för att komma till dagis och skola och det känns inte trafiksäkert.

Utöver detta kan man fråga sig om den ökade trafiken i området är lämplig med tanke på närheten till boende i området, med tanke på störande ljud, avgaser från bilar och liknande.

Någon vill att utbyggnadsförslaget skall flyttas i sydlig riktning, betydligt närmare fastigheterna på Motorbåtsvägen som har norrläge mot tänkta

byggnader. Många vill att kommunen bör projektera för en annan tomt i Täfteå, en by som har expanderat enormt sedan nu gällande detaljplan antogs. En plats som bättre överensstämmer med efterfrågan, såväl lägesmässigt som behovsmässigt är den så kallande Snickeritomten, på andra sidan Snickerivägen, bredvid nuvarande förskola.

Miljö- och säkerhetsmässigt är det också negativt att planera för ett bygge inne i ett befintligt bostadsområde, där en enda infart samtidigt ska användas av både förskolebarnen och personalen till Kajutan samt byggare och deras arbetsfordon som behöver komma fram.

Man hävdar att liten och ingen hänsyn är tagen av kommunen gentemot närmast boende i området.

Kommentar

I gällande detaljplan finns bestämmelsen "Av tomtplats som omfattar med A betecknat området får högst en femtedel bebyggas" Detta betyder att fastigheten 10:159 som är ca 8700 m² får bebyggas med ca 1740 m² bruttoarea.

Befintlig förskola på fastigheten upptar idag en total bruttoarea på ca 470 m². Det finns alltså ca 1270 m² kvar att bebygga fastigheten med enligt gällande detaljplan. Det finns inga exakta riktlinjer för hur stor en förskoleavdelning ska vara, men om man jämför hur det ser ut på andra befintliga förskolor i Umeå brukar fem avdelningar ligga på runt 1100 m² bruttoarea. Således innebär det att enligt gällande detaljplan ytterligare fem avdelningar utan problem får plats och kan byggas på fastigheten Täfteå 10:159.

Planbestämmelsen att tillåta två plan i mindre del av byggnaden tas bort, vilket leder till att den nya förskolan inte kommer att uppföras i två plan utan endast i ett plan.

Om man ska hålla sig inom Täfteå 10:159:s gränser när man bygger förskolan, betyder det att ett staket kommer att sättas upp precis nedanför den befintliga pulkabackens östra slänt. Detta leder till att det inte går att utnyttja den östra slänten för pulkåkning, eftersom staket står i vägen. Vi vill inte begränsa Täfteås barns möjlighet att utnyttja denna backe och har därför valt att utöka planområdet, så att man kan utnyttja backen på bästa möjliga sätt. Denna lösning gör så man kan ta sig ner för backens alla håll. Detta kan även leda till att kvalitén på grönområdet på Täfteå 10:99 ökar och blir en trevligare lekplats och rekreationsområde för Täfteås invånare.

I pulkabackens nuvarande storlek skulle användningen bli begränsad både för förskolebarnen samt allmänheten. Därför kommer backen att förstoras så att det på ett bra sätt går att använda både för förskolebarnen men även för allmänheten.

Ökad insyn är ofrånkomlig när det gäller utveckling av bebyggda områden. Den nya förskolebyggnaden kommer ha sin baksida mot fastigheterna på Segelbåtsvägen och ytan norr om byggnaden planeras vara avstängd för barnen, vilka på så sätt inte ha dagliga rörelser där. Prickmarken mellan befintlig bebyggelse norr om planområdet och den planerade bebyggelsen ökas till 10 meter.

befintlig bebyggelse norr om planområdet och den planerade bebyggelsen ökas till 10 meter.

Golvhöjden på den nya byggnaden föreslås bli + 18,2 m enligt dagens höjdsystem RH 2000, och motsvarande för närmast berörda fastigheter i norr är cirka +17,8 (Täfteå 10:156) respektive +17,9 m (Täfteå 10:158).

Markhöjden på berörd del av fastigheten Täfteå 10:159 är till största delen +17-18 m, förutom en mindre del i fastighetens nordöstra hörn som ligger på cirka +18, 5 m. Den del som ligger högre berörs inte av framtida byggnader. Fastigheterna närmast i norr har även de marknivåerna på +17-18 m. Kontoret bedömer därför att höjdskillnaderna endast innebär mycket marginell påverkan på berörda fastigheter.

Uppförande av staket är ett måste när det gäller förskoletomter. Dess utseende är inte bestämt och kommer inte regleras i detaljplanen.

Lämpliga placeringar av mindre komplementbyggnader placerade på prickmark utreds i bygglovsprövning. Godtagbar placering är sådan som inte kan anses som störande för angränsande fastigheter.

Det är inte hållbart planera en så stor yta som krävs, för att säkerställa att det finns parkeringsplatser åt alla som lämnar eller hämtar sina barn. Högtrycket på parkeringen är endast någon timme per dag, och då är det inte rimligt planera så att alla barns föräldrar får en egen parkeringsplats. Dock kan det kan bli trångt under vissa tider. En vanlig skola har en kort och mer intensiv period då alla barn ska hämtas och lämnas eftersom lektionerna börjar samtidigt, medan det är lite mer flexibelt när man kan lämna och hämta sina barn på en förskola. Detta talar för att trycket inte kommer vara lika stort på den planerade parkeringen och hämta/lämnplatsen som det är på Täfteå skola. Enligt trafikavdelningen på Umeå kommun, Gator och Parker, är den föreslagna hämta/lämnplatsen ett av de bästa alternativen som föreslagits eller finns i Umeå.

För att minska risken för olyckor vid en korsning av gång- och cykelvägen har plankartan ändrats. Infart till området kommer att ske (i enlighet med befintlig detaljplan) från Segelbåtsvägen. Gång- och cykelvägen kommer att flyttas närmare befintlig förskola. Ingen korsning för biltrafik över gång- och cykelvägen kommer att ske och på så sätt minskar risken för olyckor.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan och planbeskrivningen ändras så att infart blir möjlig från Segelbåtsvägen.
- Planbeskrivningen ändras under rubriken Byggt teknik och teknisk försörjning. Genomförandebeskrivningen ändras under rubriken Tekniska frågor.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med att inom planområdet, vilket omfattar endast kvartersmark, svarar respektive fastighetsägare för alla kostnader.

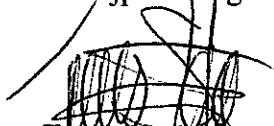
Samrådsredogörelse

7 (7)
Diarienummer: PLA 10-49
Datum: Augusti 2011

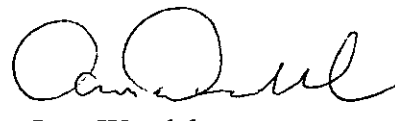
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken Avfall
- Plankartan och planbestämmelsen kompletteras med bestämmelsen y
- Plankartan och planbestämmelsen ändras från bestämmelsen G-C VÄG till bestämmelsen x
- Planbestämmelsen v tas bort från plankartan och planbeskrivningen
- Plankartan ändras så att prickmarken i norra delen av planområdet utökas.

UMEÅ KOMMUN augusti 2011

Detaljplanering



Tomás Stenöberg
Planchef



Lars Wendel
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-01-31

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för Täfteå 10:159 och 10:99 mfl

Information:

Berörda fastigheter:
TÄFTEÅ 10:99
TÄFTEÅ 10:159
TÄFTEÅ 10:160

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-01-17	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-10-26	BD	Beslutsdatum
2011-12-31	LK	Laga kraft
2017-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-01-31	PB	Inlagd i ACM