

Upplysning
Illustrationslinjer redovisar den del av området som efter byggnadsnämndens beslut om återremiss (2013-03-20 BN § 51) underrättats från antagande



ÖVERSIKTSKARTA

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- NATUR** Naturområde vars karaktär skall bibehållas. Skogsvård får bedrivas.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- E₁** Anläggning för rening av avlopp
- V₁** Småbåtshamn, mindre brygganläggning och förrådsbodar

VATTENOMRÅDEN

- WV** Mindre brygganläggning, och ramp för sjösättning

UTNYTTJANDEGRAD

På tomt får uppföras en huvudbyggnad och max två komplementbyggnader som sammanlagt har en byggnadsarea på högst 200 m². Minsta tomtstorlek är 1500 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med förrådsbodar på högst 15 m² vardera
- +++++ Marken får endast bebyggas med mindre förråd och uthus

MARKENS ANORDNANDE

- n Trädet får inte fällas

PLACERING, UTFORMNING

I Byggnader får uppföras i högst en våning. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad och carport får placeras närmare grannfastighet efter grannes medgivande, dock ej närmare än 2 meter. Carport ska placeras minst 6,0 meter från gränsen mot gata om porten vetter mot gata. Byggnader ska uppföras friliggande. Huvudbyggnadens byggnadshöjd får uppgå till högst 4,0 meter, uthus dock högst 3,0 meter och carport högst 2,5 meter. Huvudbyggnad ska utformas med träfasad och sadeltak som utgör karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen. Husen ska placeras med hänsyn till naturliga marknivåer och större träd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- +** Strandskydd upphävs inom markerat område

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2012-03-01 LAN 12-57
Reviderad

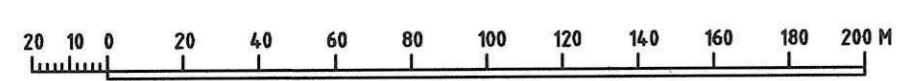
Anna Helmers
Lantmätare

Mätning: MU
Kartkonstruktion: AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Översiktskarta används med skala 1:5 000 (ytterrom)
- 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
Höjdinformation: Ingen höjdinformation finns
Ursprung: Digital ekonomisk karta
Flygfotografiering år: 1978 på 4600 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur säkerhetsynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2013-04-24
Laga kraft 2013-05-30
Vidimeras *FB*

Detaljplan för fastigheten
IVARSBODA 2:97 m fl
inom SÄVAR i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering januari 2013
Reviderad februari 2013
Reviderad april 2013

Tomas Strömberg
Planchef

Magdalena Blomquist
Planarkitekt

Lagakraftbeslut

Diarienummer: PLA 11-15
Datum: 2013-05-31
Handläggare: Magdalena
Blomquist

Detaljplan för fastigheten IVARSBODA 2:97 m.fl. inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-04-24, § 78.
Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-05-30.**

Kopia till:

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

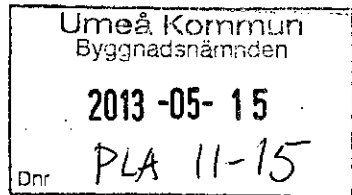
UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering 31 maj 2013

Inger Södermark
Plantekniker

2480K-P13/18



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2013-05-13

1(1)

Ärendebeteckning
404-3897-2013
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
IVARSBODA 2:97 m fl inom Sävar i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2013-04-24 § 78 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Susanne Fahlgren
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2013-04-24

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 24 april 2013 kl. 10:00-14:25
Ajournering kl. 11:50-13:00


Plats: Brandförsvaret, Lektionssalen

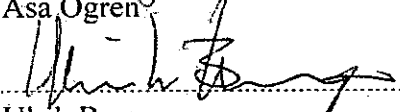
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP)
Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S)
Margareta Ekesryd (FP), t.jg. ersättare för Lennart Sandström (FP)
Lennart Persson (C), t.jg. ersättare för Eric Bergner (C)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 72-101,103
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Åsa Ögren

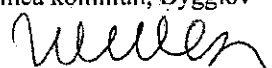
Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2013-04-24
Anslaget har satts upp: 2013-05-03
Anslaget tas ner: 2013-05-29
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:


Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Anders Lidman, mätningssingenjör §§ 74, 100
Olle Forsgren, stadsarkitekt § 75
Tomas Strömberg, planchef §§ 76-90, 102
Magdalena Blomquist, planarkitekt § 78
Patrik Forsberg, planarkitekt §§ 79-81
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglöv §§ 91-99
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist §§ 100-101
Hannele Häkkinen, sekreterare
Inger Södermark, plantekniker
Maria Blomberg, bygglovhandläggare
Karin Eriksson-Hultén, planarkitekt
Fredrik Björkman, kartingenjör
Maria Hedin, kommunikatör
Åsa Nyberg, politisk sekreterare Centerpartiet

§ 78

IVARSBODA 2:97

Diarienum: PLA 11-15

Detaljplan, Ivarsboda 2:97 m.fl.; friliggande bostadshus**Beslut**

1. Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för fastigheten Ivarsboda 2:97 m.fl.
2. Strandskyddet upphävs inom markerade områden.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden återremitterade ärendet till Detaljplanering, genom beslut BN 2013-03-20 § 51, för att invänta den övergripande kommunala vatten- och avloppsplanen. En fördjupad vatten- och avloppsutredning ska göras och badplatsen ska utredas. Ordet *kaj* ska tas bort från beteckningen WV i planbestämmelserna.

Planförslaget har efter återremissen reviderats. Planområdet har minskats till att endast omfatta den södra delen av Bodskärsudden. Planförslaget ger möjlighet till tre nya tomter i anslutning till den befintliga vägen. Spillvatten från dessa tomter kan anslutas till en gemensam anläggning för rening av avlopp. Ordet *kaj* har tagits bort från beteckningen WV i planbestämmelserna. Plankarta, bestämmelser, planbeskrivning och genomförandefrågor har reviderats till planens nya omfattning.

Beslutsunderlag

Då planområdet efter granskning har minskats och inget nytt har tillförts planförslaget bedömer kontoret att revideringen inte föranleder ett ytterligare granskningsförfarande. Flera av de synpunkter som inkom under samråd och granskning berörde också de delar som, efter revidering, inte längre ingår i planförslaget.

Fortsatt handläggning av övriga delar av det ursprungliga planområdet avvaktar den övergripande kommunala vatten- och avloppsplanen, fördjupad vatten- och avloppsutredning samt utredning av badplatsen.

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad januari 2013, reviderad februari 2013, reviderad april 2013
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning daterad januari 2013, reviderad februari 2013, reviderad april 2013
- Utlåtande daterat februari 2013
- Samrådsredogörelse daterad januari 2013

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Annika Wikström och Kenneth Karlsson, Sandbackavägen 26 U, 90346 Umeå
- Bert Larsson, Strandgatan 33 A, 911 36 Vännäsby
- Anita och Börje Ljungberg, Grottvägen 6, 907 52 Umeå
- Mats Häggström, Hagvägen 10, 918 32 Sävar
- Anna Sandqvist, Länsmansvägen 3, 918 32 Sävar
- Anders Östman, Snipgränd 37, 906 24 Umeå
- Brita Mattsson, Olof Palmes gata 57 lgh 1102, 903 23 Umeå
- Kevin Edwards och Eva Holmberg, Vallmovägen 7, 911 35 Vännäsby
- Margareta Walleij och Lars Uhlander, Kungsgatan 41 A lgh 1202, 903 25 Umeå
- Gunilla och Rolf Adolfsson, Hoppets gränd 6, 903 34 Umeå
- Arbetsgruppen för Ivarsboda bysamfällighet genom byålderman, Maj-Britt Lindberg, Sönerstgrundet 665, 918 32 Sävar

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist

Tomas Strömberg

Beslutet ska skickas till

- Sökanden
- Sakägare
- Länsstyrelsen
- Sävar stadsdelsnämnd
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning
- Umeå kommun, miljö- och hälsoskydd



Tjänsteskrivelse

2013-04-11

Byggnadsnämnden

IVARSBODA 2:97

Diarienumr: PLA 11-15

Detaljplan, Ivarsboda 2:97 m fl; friliggande bostadshus

Förslag till beslut

att anta den reviderade detaljplanen

att upphäva strandskyddet inom markerade områden

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden återremitterade ärendet till detaljplanering, genom beslut BN 2013-03-20 § 51, för att invänta den övergripande kommunala vatten- och avloppsplanen. En fördjupad vatten- och avloppsutredning ska göras och badplatsen ska utredas. Ordet *kaj* ska tas bort från beteckningen WV i planbestämmelserna.

Planförslaget har efter återremissen reviderats. Planområdet har minskats till att endast omfatta den södra delen av Bodskärsudden. Planförslaget ger möjlighet till tre nya tomter i anslutning till den befintliga vägen. Spillvatten från dessa tomter kan anslutas till en gemensam anläggning för rening av avlopp. Ordet *kaj* har tagits bort från beteckningen WV i planbestämmelserna. Plankarta, bestämmelser, planbeskrivning och genomförandefrågor har reviderats till planens nya omfattning.

Beslutsunderlag

Då planområdet efter granskning har minskats och inget nytt har tillförts planförslaget bedömer kontoret att revideringen inte föranleder ett ytterligare granskningsförfarande. Flera av de synpunkter som inkom under samråd och granskning berörde också de delar som, efter revidering, inte längre ingår i planförslaget.

Fortsatt handläggning av övriga delar av det ursprungliga planområdet avvaktar den övergripande kommunala vatten- och avloppsplanen, fördjupad vatten- och avloppsutredning samt utredning av badplatsen.

Antagandehandlingarna är

- Plankarta med bestämmelser daterad januari 2013, rev februari 2013, rev april 2013
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning daterad januari 2013, rev februari 2013, rev april 2013
- Utlåtande daterat februari 2013
- Samrådsredogörelse daterad januari 2013

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-15

Kvarstående synpunkter

UI postat 16/4 2013 / 180

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- ✓ - Annika Wikström och Kenneth Karlsson, Sandbackavägen 26 U, 90346 Umeå
- ✓ - Bert Larsson, Strandgatan 33 A, 911 36 Vännäsby
- ✓ - Anita och Börje Ljungberg, Grottvägen 6, 907 52 Umeå
- ✓ - Mats Häggström, Hagvägen 10, 918 32 Sävar
- ✓ - Anna Sandqvist, Länsmansvägen 3, 918 32 Sävar
- ✓ - Anders Östman, Snipgränd 37, 906 24 Umeå
- ✓ - Brita Mattsson, Olof Palmes gata 57 lgh 1102, 903 23 Umeå
- ✓ - Kevin Edwards och Eva Holmberg, Vallmovägen 7, 911 35 Vännäsby
- ✓ - Margareta Walleij och Lars Uhlander, Kungsgatan 41 A lgh 1202, 903 25 Umeå
- ✓ - Gunilla och Rolf Adolfsson, Hoppets gränd 6, 903 34 Umeå
- ✓ - Arbetsgruppen för Ivarsboda bysamfällighet genom byålderman, Maj-Britt Lindberg, Sönerstgrundet 665, 918 32 Sävar

Beslutet ska skickas till

- Sökanden
- Sakägare
- Länsstyrelsen
- Sävar stadsdelsnämnd
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning
- Umeå kommun, miljö- och hälsoskydd


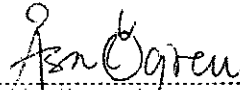
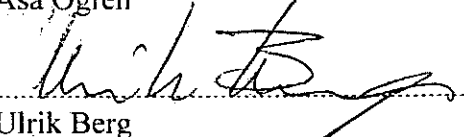
Tomas Strömgren
PlanchefMagdalena Blomquist
Planarkitekt



Sammanträdesprotokoll

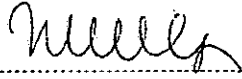
2013-03-20

Byggnadsnämnden

- Tid:** Onsdagen den 20 mars 2013 kl. 10:00-14:05
Ajournering kl. 11:50-13:00
- Plats:** Byggnadsnämndens sammanträdesrum
- Beslutande:** Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Kurt Bergström (S), tjug ersättare för Patrick Nygren (S)
Emma Nilsson (S), tjug ersättare för Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (FP) §§ 45-54
Igor Jonsson (M) tjug ers. för Lennart Sandström (FP) §§ 55-71
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP)
- Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2
- Utses att justera:** Ulrik Berg
- Sekreterare:**  §§ 45-67, 69-71
Hannele Häkkinen
- Ordförande:** 
Åsa Ögren
- Justerare:** 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2013-03-20
Anslaget har satts upp: 2013-03-26
Anslaget tas ner: 2013-04-19
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Bernt Lundström (S)
Maria Vängbo (S)
Ola Borgström (S)
Mattias Schlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Annika Söderlund, miljöinspektör, § 46
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 47
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov, § 48
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist, § 49
Olle Forsgren stadsarkitekt, §§ 50, 63, 68
Magdalena Blomquist, planarkitekt, § 51
Tomas Strömberg, planchef, §§ 51- 62
Maria Blomqvist stadsarkitekt bygglov, §§ 64-66, 70-71
Hannele Häkkinen, sekreterare, § 67
Maria Hedin, kommunikatör
Emma Lundström, handläggare
Torbjörn Berglund, bygglovhandläggare
Patrik Forsberg, planarkitekt
Johan Sjöström, planarkitekt
Leif Andersson (S), ordförande, Plan- och miljönämnden i Vännäs kommun

§ 51

IVARSBODA 2:97

Diariernr: PLA 11-15

Detaljplan för fastigheten Ivarsboda 2:97 m fl

Beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet till kontoret för att invänta den övergripande kommunala vatten- och avloppsplanen. En fördjupad vatten- och avloppsutredning ska göras och badplatsen ska utredas. Ordet *kaj* ska tas bort från beteckningen V i planbestämmelserna.

Förslag till beslut på sammanträdet

Åsa Ögren (S):

Återremiss för att invänta den övergripande kommunala va-planen, en fördjupad va-utredning ska göras samt badplatsen ska utredas.

Ingemar Jangvad (S):

Ordet kaj ska tas bort från planbestämmelserna (beteckning V).

Byggnadsnämnden biträder förslagen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nya tomter för friliggande bostadshus.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i januari 2013, reviderad februari 2013.

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 samråd och granskning har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att ändringar i planförslaget gjordes efter samrådet och att inkomna yttranden efter granskning inte föranlett några ändringar av detaljplanen. En redaktionell revidering av gräns för upphävandet av strandskyddet på plankartan har gjorts efter granskningen.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Annika Wikström och Kenneth Karlsson, Sandbackavägen 26 U, 90346 Umeå
- Maria Magnusson, Ivarsboda 316, 918 32 Sävar
- Bert Larsson, Strandgatan 33 A, 911 36 Vännäsby
- Anita och Börje Ljungberg, Grottvägen 6, 907 52 Umeå
- Mats Häggström, Hagvägen 10, 918 32 Sävar
- Anna Sandqvist, Länsmansvägen 3, 918 32 Sävar
- Anders Östman, Snipgränd 37, 906 24 Umeå
- Brita Mattsson, Olof Palmes gata 57 lgh 1102, 903 23 Umeå
- Kevin Edwards och Eva Holmberg, Vallmovägen 7, 911 35 Vännäsby
- Margareta Walleij och Lars Uhlander, Kungsgatan 41 A lgh 1202, 903 25 Umeå
- Birgit Jacobsson, Skidspåret 11 lgh 1501, 903 38 Umeå
- Gunilla och Rolf Adolfsson, Hoppets gränd 6, 903 34 Umeå
- Arbetsgruppen för Ivarsboda bysamfällighet genom byålderman, Maj-Britt Lindberg, Sönerstgrundet 665, 918 32 Sävar

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-02-28

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2013, reviderad februari 2013
- Planbeskrivning daterad januari 2013, reviderad februari 2013
- Samrådsredogörelse daterad januari 2013.

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist
Tomas Strömberg



Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-03-20

Protokoll med handlingar sänds till

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

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



Tjänsteskrivelse

2013-02-28

Byggnadsnämnden

IVARSBODA 2:97

Diariernr: PLA 11-15

Detaljplan, Ivarsboda 2:97 m fl; friliggande bostadshus

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att anta den reviderade detaljplanen

att upphäva strandskyddet inom markerade områden

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nya tomter för friliggande bostadshus.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i januari 2013, reviderad februari 2013.

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 samråd och granskning har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att ändringar i planförslaget gjordes efter samrådet och att inkomna yttranden efter granskning inte föranlett några ändringar av detaljplanen. En redaktionell revidering av gräns för upphävandet av strandskyddet på plankartan har gjorts efter granskningen.

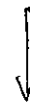
Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- ✓ - Annika Wikström och Kenneth Karlsson, Sandbackavägen 26 U, 90346 Umeå
- ✓ - Maria Magnusson, Ivarsboda 316, 918 32 Sävar
- ✓ - Bert Larsson, Strandgatan 33 A, 911 36 Vännäsby
- ✓ - Anita och Börje Ljungberg, Grottvägen 6, 907 52 Umeå
- ✓ - Mats Häggström, Hagvägen 10, 918 32 Sävar
- ✓ - Anna Sandqvist, Länsmansvägen 3, 918 32 Sävar
- ✓ - Anders Östman, Snipgränd 37, 906 24 Umeå

postat U1 och
planhandlingar
2013-03-04/156



Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-15

- ✓* - Brita Mattsson, Olof Palmes gata 57 lgh 1102, 903 23 Umeå
- ✓ - Kevin Edwards och Eva Holmberg, Vallmovägen 7, 911 35 Vännäsby
- ✓ - Margareta Walleij och Lars Uhlander, Kungsgatan 41 A lgh 1202, 903 25 Umeå
- ✓ - Birgit Jacobsson, Skidspåret 11 lgh 1501, 903 38 Umeå
- ✓ - Gunilla och Rolf Adolfsson, Hoppets gränd 6, 903 34 Umeå
- ✓ - Arbetsgruppen för Ivarsboda bysamfällighet genom byålderman, Maj-Britt Lindberg, Sönerstgrundet 665, 918 32 Sävar

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad februari 2013

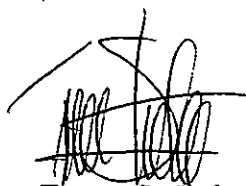
Plankarta med planbestämmelser dat. januari 2013, reviderad februari 2013

Planbeskrivning daterad januari 2013, reviderad februari 2013

Samrådsredogörelse daterad januari 2013

Protokoll med handlingar sänds till:

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



Tomas Strömberg
Planchef



Magdalena Blomquist
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-15
 Datum: 2013-04-11
 Handläggare: Magdalena
 Blomquist

Detaljplan för fastigheten IVARSBODA 2:97, Ivarsboda Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

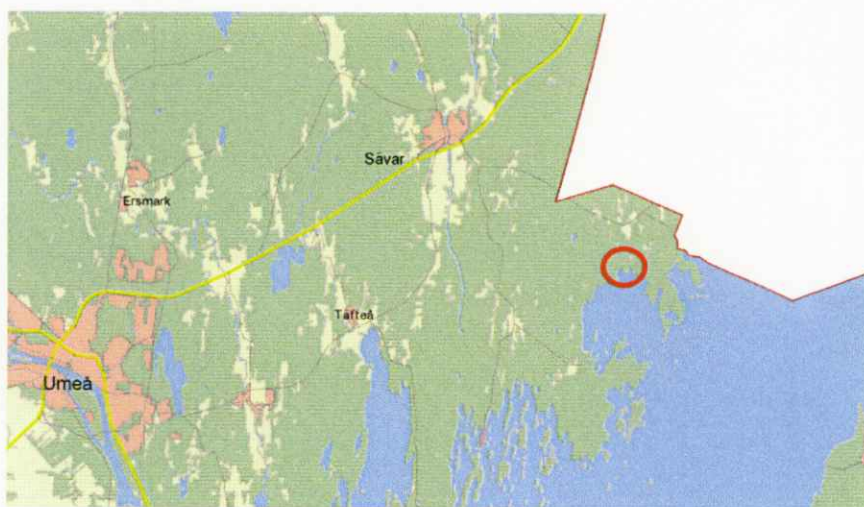
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nya tomter för friliggande bostadshus.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Ivarsboda och omfattar Bodskärsudden vid Ostnäs fjärden. Planen berör del av fastigheten Ivarsboda 2:97, Ivarsboda 2:16, 2:17, 2:87, 2:95 samt Ivarsboda byamäns samfällt ägda mark. Området har en area på ca 5 ha. Fastigheterna är privatägda.



BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 14 juni 2012 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 18 juni 2012 till och med 9 juli 2012.

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 Mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan/ Fördjupad översiktsplan

Enligt nuvarande kustplan (antagen 1977-01-12) anges befintlig bebyggelse som "Område med befintlig koncentrerad fritidsbebyggelse", västra delen av udden som "Befintlig respektive planerad anläggning för friluftsliv och turism" samt den norra delen av planområdet som "Område inom vilket tät fritidshusbebyggelse är tänkbar inom vissa delar. För utbyggnad kan områdesplan komma att krävas".

I förslag till Översiktsplan för Umeå, Fördjupningen för kusten¹ är området utpekad som ett förtätningsområde för bebyggelse.

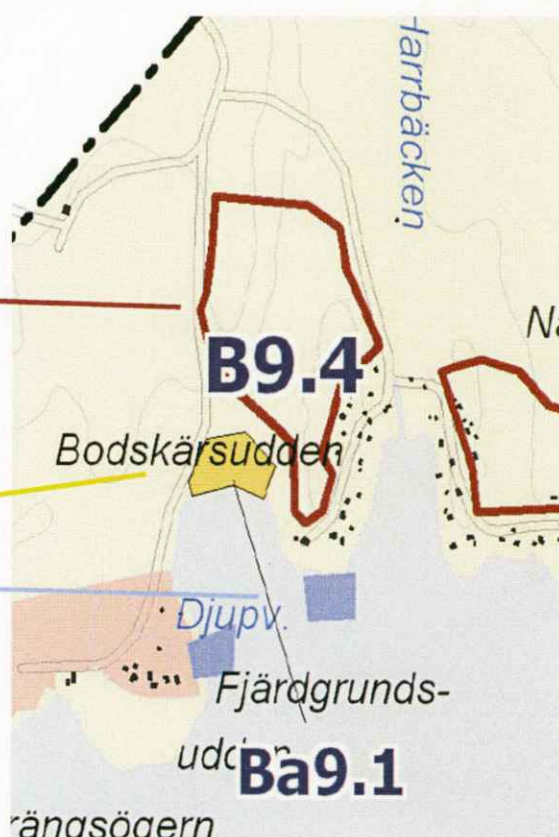
Bebyggelseområde, förtätning

"Möjlig ny bebyggelse förutsätter detaljplan och lösning med gemensam båtplats, lämpligen vid befintliga små båtplatser i närheten. Området bör omfattas av samfällid gemensam anläggning för VA."

Badplats

"Liten sandstrand i den inre delen av Ostnäs fjärden."

Småbåtshamn, naturhamn



Utdrag ur förslag till Översiktsplan för Umeå, Fördjupning för kusten

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna både i gällande kustplan och förslag till ny översiktsplan för kusten. Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Riksintressen

De inre delarna av Ostnäs fjärden, där planområdet ligger, berörs inte av riksintresse för naturvård, Natura 2000 eller riksintresse för yrkesfisket. Dessa riksintressen återfinns däremot länge ut, i de yttre delarna av Ostnäs fjärden. Ett genomförande av detaljplanen bedöms dock inte påverka riksintresse enligt MB kap 3 eller Natura 2000.

¹ Översiktsplan för Umeå, Fördjupning för kusten, utställningshandling dec 2012. Utställning vår 2013.

Strandskydd

Planområdet omfattas av det generella strandskyddet som gäller 100 meter från strandlinjen in över land och 100 meter ut i vattnet från strandlinjen. Strandskyddet gäller både bebyggda och obebyggda tomter. Befintlig bebyggelse samt delar av föreslagen ny bebyggelse ligger inom strandskyddat område. Planförslaget föresätter därför att strandskyddet upphävs inom dessa delar.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet bedöms finnas för befintlig bebyggelse då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften².

Tre nya tomter föreslås ute på Bodskärsudden som delvis berörs av strandskyddet. Som särskilt skäl att upphäva strandskyddet för dessa anges att de är avskilda från området närmast strandlinjen i öster och söder genom befintlig väg och bebyggelse³.

Strandskyddet upphävs även för de två, för området gemensamma, småbåtshamnar med tillhörande förrådsbodar och brygganläggningar. Strandskyddet upphävs även för anläggning för rening av avlopp. Som särskilt skäl för dessa anges att de är anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området⁴.

Mellan befintliga, liksom nya tomter, och strandlinjen finns ett markområde som tillgodoser den fria passagen utmed stranden. Markområdet varierar mellan 20-100 meter. Två större avbrott i den strandnära bebyggelsen finns både på uddens östra och södra sida. De områden inom detaljplanen för vilka strandskyddet upphävs markeras med linje innanför användningsgräns på plankartan.

Umeå kommun, detaljplanering, gör den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker på det allemansrättsliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen förändras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Området består av en delvis skogbeväxt sydsluttning som ansluter till en udde ut i Ostnäs fjärden. Uddens östra och södra strand är bebyggd med fritidshus.

Natur

Planområdet utgörs av en tydlig udde som omges av Djupviken i väster och Harrbäcksviken i öster. Udden har en höjdrygg som löper i nord-sydlig riktning och marken sluttar sedan ner mot vattnet runt om. Udden är skogklädd med i första hand barrträd. Mycket av skogen har sparats på tomterna vilket bidrar till områdets karaktär. Inom området finns ett antal mycket gamla och stora tallar som är särskilt angelägna att spara. Den största av dessa har markerats på plankartan med bestämmelse [n], trädet får inte fällas.



² MB 7 kap § 18c p.1

³ MB 7 kap § 18c p.2

⁴ MB 7 kap § 18c p.3

Skogen på uddens västra sida har nyligen avverkats och återplanterats med tall. Detaljplanen innebär att en del av skogsområdet kan bebyggas. Påverkan på landskapsbilden bedöms bli marginell då området redan är ett etablerat fritidshusområde.

Harrbäcken har sitt utlopp öster om planområdet och en mindre bäck som rinner ut i Djupviken går strax utanför planområdets nordvästra del. Väster om udden ligger en badplats med en liten sandstrand, vid Djupviken, i den inre delen av Ostnäs fjärden.



Badplatsen vid Djupviken

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag fyra friköpta tomter som är bebyggda med övervägande fritidshus, några permanentbostäder och tillhörande uthus. Bebyggelsen är till sin äldsta del från 1930-talet och en mer omfattande utbyggnad av fritidshus gjordes under 1950- och 1960-talet. Tomterna är relativt stora (>1500 m²) och fritidshusens storlek varierar i området mellan ca 60-180 m². Bebyggelsen är traditionell och småskalig med byggnader i trä på naturtomter. Bebyggelsen i strandnära lägen vänder sig mot vattnet.





Exempel på stugor inom området

Detaljplanen innebär att tomter för ytterligare tre fritidshus kan möjliggöras inom planområdet, samt att befintlig bebyggelse bekräftas [B]. De tre tomterna planeras utmed den befintliga vägen på den södra delen av udden.

För att behålla fritidshusområdets karaktär begränsas den sammanlagda bruttoarean för huvudbyggnad och komplementbyggnader till maximalt 200 m² BTA. Husen ska placeras friliggande. Tomternas storlek ska vara minst 1500 m².

Byggnadskultur och gestaltning

Den lokala byggnadstraditionen inom området kännetecknas, med några undantag, av småskalig träbebyggelse i en våning [I] med rödfärgade fasader med träpanel, sadeltak och vita snickerier. Husen är placerade efter terrängen och med respekt för omgivande träd. Detaljplanen har därför fått bestämmelser som reglerar att även den nya bebyggelsen i området ska följa den traditionen med byggnadsutformning, placering och att naturliga marknivåer och vegetation ska bevaras.



Ortofoto med planområdet markerat

Småbåtshamnar och vattenområden

Inom området saknas idag gemensamma båtplats med möjlighet till upptagning och isättning. I förslag till kustplan pekas den yttersta delen av udden ut som område för småbåtshamn. Gemensamma anläggningar för båtlivet är viktiga för att begränsa behovet av muddringar kring övriga strandområden. Detaljplanen ger möjlighet till gemensamma båtanläggningar ytterst på udden samt på uddens östra sida vid Harrbäcksviken. Lägena betecknas på land med [V₁] småbåtshamn, mindre brygganläggning och förrådsbodar och vattenområdet utanför med [WV] mindre småbåtshamn med brygganläggning. Förrådsbodar får uppföras, inom kryssmarkerade områden, i anslutning till vägen ner mot båtplatslägena på högst 15 m² vardera.

Gator och trafik

Den enskilda vägen inom området har säkerställts som lokalgata [lokalgata].

Inom området utgör vägen det naturliga stråket för alla typer av trafik. En gångstig västerut förbinder området med badplatsen och områdena längre västerut. Även nedsläppen till de gemensamma båtplatserna blir lokalgator för att säkra tillgängligheten till dessa områden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Enligt EU's Vattendirektiv får vattenkvaliteten inte försämrats och alla vattenförekomster ska på sikt uppnå en god status. Näringsutflöde från planområdet kan medföra att miljöstatus för viken försämrats. Sommaren 2011 var det algblomning i viken omedelbart utanför planområdet vilket tyder på att viken redan har hög näringsbelastning. Hög skyddsnivå för fosfor gäller för området vilket ställer krav på att avloppslösningar med hög reningsgrad krävs.

I förslaget till kustplanen anges att det aktuella området bör omfattas av samfäll gemensam anläggning för VA. Gemensamma anläggningar för spillvattnet förordas generellt i de områden där det inte är möjligt med anslutning till det kommunala ledningsnätet för spillvatten. En gemensam anläggning kan vara både ekonomiskt och miljömässigt fördelaktigt jämfört med individuella lösningar. En bedömning måste dock göras från fall till fall.

Planområdets topografi medför att det bedöms orimligt att anlägga en gemensam anläggning för hela planområdet, där även befintlig bebyggelse är inkluderad. Däremot kan det vara möjligt att göra en eller ett par gemensamma anläggningar för grupper av nytilkomna hus, t ex kan spillvattnet från de tre stora, nya tomterna i södra delen av området ledas till en gemensam anläggning. Ett område för gemensam anläggning för spillvatten möjliggörs inom området [E₁].

Kommunalt vatten finns framdraget till området. I anslutning till området finns en befintlig pumpstation.

Avfall

I anslutning till vägen in till området finns en plats för gemensamma tunnor för hushållssopor.

E1

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. En kraftledning går utmed fastighetsgränsen norr om planområdet. En transformatorstation finns utmed vägen vid infarten till området.



Byggteknik

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

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

För det aktuella området finns inga befintliga detaljplaner, dock så finns det berörda området med i den nuvarande kustplanen samt i förslaget till ny översiktsplan för kusten (se ovan under tidigare ställningstaganden).

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tre nya tomter för fristående bostadshus med minsta tomtstorlek på 1500 m². Fastigheterna begränsas av att de får ha en högsta byggnadsarea på 200 m².

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen sätts att utgå årsskiftet närmast 10 år efter laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattas enbart av fastigheter som är privatägda. Varje enskild fastighetsägare svarar därför för alla åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSILDNING

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda. Ivarsboda S:2 har 15 delägande fastigheter och har ändamålet vatten (nu även uppgrundning).

En transformatorstation för det allmänna ledningsnätet finns utmed vägen vid infarten till området. De nybildade fastigheterna kommer ha möjlighet att ansluta via transformatorstationen till det allmänna ledningsnätet.

I området finns det tillgång till kommunalt vatten via en pumpstation, de redan befintliga fastigheterna har tillgång till den genom gemensamhetsanläggningen Ivarsboda ga:4. I dagsläget förvaltas ga:4 av Bodskärsuddens Samfällighetsförening. Tillgång till vatten kan fås antingen genom att de nya fastigheterna i planen får andelstal i gemensamhetsanläggningen (och på så sätt får tillgång till pumpstationen) alternativt kan en separat gemensamhetsanläggning skapas för de nybildade fastigheterna.

Avloppsanläggning för byggnaderna kan antingen ordnas inom den egna fastigheten eller tillsammans för de nytillkomna byggnaderna genom en gemensam anläggning. Ett område för en gemensam anläggning finns utlagt inom området [E₁].

Utfart från de nybildade fastigheterna sker på intilliggande enskild väg som nyttjas av flera. Rätten får vid behov tryggas genom anläggningsförättning. Gemensamhetsanläggning bör upprättas för de nya båtplatserna.

Eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Ivarsboda 2:97	Från denna fastighet kan 3 nya fastigheter bildas genom avstyckning.

	Det eventuellt nya avloppsreningensverket bör säkerställas genom upplåtelse av servitut eller gemensamhetsanläggning. Utöver detta kan andra nya rättigheter komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.
Ivarsboda S:2	Området kommer att belastas dels med småbåtshamn men även med brygganläggning, för vilka gemensamhetsanläggningar kommer att bildas. Stor del av naturmarken tryggas i planen. Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.

Planekonomiska frågor


Planavtal har tecknats med Maj-Britt Lindberg, ägare av fastigheten Ivarsboda 2:97. Respektive fastighetsägare, eller annan exploatör svarar för alla exploateringskostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Magdalena Blomquist
Tina Näslund (Christian Marklund)
Ulla Aronsson

planarkitekt, detaljplanering
lantmätare, lantmäteri
miljöinspektör, miljö och hälsa

Detaljplan, Umeå kommun januari 2013,
reviderad februari 2013, reviderad april 2013



Magdalena Blomquist
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Utlåtande
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-15
Datum: 2013-02-19
Handläggare: Magdalena
Blomquist

**Detaljplan för fastigheten IVARSBODA 2:97 inom Ivarsboda
Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ivarsboda 2:97 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nya tomter för friliggande bostadshus.

Samråd och granskning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-10-29 – 2012-11-19 samt granskning under tiden 2013-01-31 – 2013-02-25. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsen yttrade sig över samrådshandlingen den 30 oktober 2012.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna utställningshandlingar ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen är bekymrad över att vattenstatusen (MKN) kan komma att försämrans i Ostnäs fjärden och vill därför åter fästa uppmärksamheten på att Umeå kommun i sin spillvattenplan har prioriterat behovet av åtgärder för Ostnäs fjärden som "mycket angelägna".

Länsstyrelsen anser att det utpekade området för rening av avlopp är lokaliserad för nära den allmänna badplatsen pga eventuella störningar i form av exempelvis lukt.

Kommentar

Ostnäs fjärdens känslighet och status har lyfts fram i planhandlingen varför möjlighet till gemensam avloppsanläggning också möjliggörs i planen. Eftersom hög skyddsnivå för fosfor gäller för området kommer höga krav att ställas på de avloppslösningar som anläggs i området. Om avloppsanläggningen anläggs, underhålls och sköts på rätt sätt så ska ingen olägenhet i form av lukt kring anläggningen uppstå. I det här fallet är det mest troligt att det rör sig om någon form av markbädd.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Gator och parker har inga synpunkter på planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

Umeva har inga ytterligare synpunkter.

SAKÄGARE

Sammanfattande kommentar

Eftersom flera yttranden från sakägare delvis rör samma frågor har dessa kommenterats sammantaget. Därefter följer en sammanställning av yttrandena med fortlöpande kommentarer.

Områden för småbåtshamn, mindre brygganläggning och förrådsbodar

I nuvarande kustplan, antagen 1977, anges den västra delen av Bodskärsudden som "Befintlig respektive planerad anläggning för friluftsliv och turism". I förslaget till detaljplan har kommunen gjort bedömningen att någon större anläggning inte är lämplig i det här läget. I förslag till översiktsplan, Fördjupning för kusten, föreslås området som förtättningsområde men att det förutsätter detaljplan och lösning med gemensamma båtplatser. Gemensamma båtplatser är en förutsättning för att kunna ha båt inom området då dispens från strandskyddet inte kan lämnas för privata bryggor. Gemensamma anläggningar begränsar också behovet av muddringar kring övriga strandområden. De är också viktiga för tillgängligheten till området från sjösidan. Om båtplatser ska anläggas kommer de att föregås av en prövning där man tar hänsyn till förutsättningarna på platsen. Eftersom strandområdena är grunda, särskilt vid Bodskärsuddens spets, kan det bara bli aktuellt med mindre båtar. Området för småbåtshamn längs ut på udden har efter samrådet avsevärt minskats och koncentrerats till en plats.

Avstånd mellan befintliga och tillkommande tomter

Efter samrådet har bebyggelsefria områden införts mellan befintliga fastigheter och nya tomter. Området markeras på plankartan med prickade områden vilket innebär att marken inte får bebyggas. Det bebyggelsefria området har lagts ut som en 10 meter bred zon jämfört med den generella placeringsbestämmelsen på 4,5 meter från tomtgräns. Marken har inte lagts ut som allmän plats, natur, mellan tomterna då dessa områden skulle bli svåra att vidmakthålla och sköta.

Krav på miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har genomförts i det inledande skedet av detaljplanarbetet. Behovsbedömningen är kommunens ställningstagande om en miljöbedömning, med miljökonsekvensbeskrivning, för planen behövs eller inte. En miljöbedömning, med miljökonsekvensbeskrivning, ska göras om *detaljplanens* genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömde i behovsbedömningen att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har tagit del

av kommunens beslut och delar kommunens bedömning. Se planbeskrivningen s1.

Innan någon småbåtshamn eller brygganläggning kan byggas krävs tillstånd enligt Miljöbalken för vattenverksamhet. Det innebär att man då gör en prövning där det ingår att undersöka områdets känslighet, vilka åtgärder som kan tillåtas och konsekvenser av det.

Tillkommande bebyggelses omfattning och byggrätters storlek

Området kring Bodskärsudden har funnits med i kommunens översiktliga planer som ett förtätningsområde sedan 70-talet och har bedömts lämpligt för en förtätning. De stora tomterna, minst 1500 m², och de bebyggelsefria områdena bedöms bidra till att området även efter en förtätning kommer att upplevas luftigt. De befintliga huvudbyggnadernas storlek i området idag varierar mellan ca 60-180 m², då är inte uthus och garage medräknade. Efter samrådet har den sammanlagda bruttoarean per tomt begränsats till 200 m², det gäller både huvudbyggnad och komplementbyggnader dvs garage och uthus.

Yttranden

Anita och Börje Ljungberg framför att deras tidigare inlämnade yttrande kvarstår i sin kritik. De anser att anläggandet av båtplatser vid sydvästra spetsen av Bodskärsudden är olyckligt ur ett genomförandeperspektiv och ur ett naturskyddsperspektiv. En båtbygga i det här läget skulle enligt Ljungbergs påverka naturen och vattencirkulationen negativt då det skulle kräva en vågbrytare samt muddring. Kommunen framhåller i planen att brygganläggningen inte innebär någon betydande miljöpåverkan vilket Ljungbergs anser vara ett oprövat påstående och kräver därför en förutsättningslös miljökonsekvensutredning innan arbetet med detaljplanen fortsätter. Ljungbergs framhåller också att en brygganläggning, och det den medför på udden, direkt påverkar deras fastighet negativt i dess närmiljö och stör utsikten mot vattnet.

Ljungbergs påpekar också att de innehar ett lagfaret servitut på området till öster, söder och väster om fastigheten för bad och fritidsändamål som inte har beaktats i planen. Servitutet nämns inte i planens genomförandebeskrivning vilket Ljungbergs tycker är förvånande och ifrågasätter kommunens bedömning att servitutet inte gäller, enligt det som skrivits i servitutets originalhandlingar. De kräver att servitutet beaktas och att ingen påverkan sker som förändrar fastighetens servitutsrätt till bad och fritidsaktiviteter inom hela området.

Kommentar

Se sammanfattande kommentar ovan.

Området för småbåtshamn har efter samrådet minskats och koncentrerats till ett läge vid Bodskärsuddens spets. Området som får bebyggas med förrådsbodar till småbåtshamnen har flyttats så att det inte ligger mot fastighetsgräns till Ivarsboda 2:17.

Det servitut som fastigheten Ivarsboda 2:17 innehar belastar endast den del av stranden som ligger på stamfastigheten, dvs Ivarsboda 2:97, och inte samfällighet-

en närmast vattnet. Kommunen har gjort bedömningen att planförslaget inte påverkar utnyttjandet av servitutet.

Margareta Wallwij och Lars Uhlander tycker att de befintliga fritidshusägarnas synpunkter och åsikter inte beaktats i det nya förslaget till detaljplan. Det är för stort antal tomter och de ligger för nära de befintliga tomterna. Förslaget innebär att antalet tomter i området fördubblas och fritidshusområdet förlorar sin karaktär. De kräver att ett grönområde, där man inte får bygga, lämnas mellan befintliga och nya tomter.

Kommentar

Se sammanfattande kommentar ovan.

Gunilla och Rolf Adolfsson framhåller att de inte är negativt inställda till en fortsatt exploatering av fritidshusområdet men att det görs på rätt sätt och med hänsyn till befintliga fastigheter och framför allt natur och miljö. Den reviderade detaljplanen anser Adolfssons inte tar tillräcklig hänsyn till redan etablerade fritidshusägare eller natur och miljö. De anser att placeringen av båtplatser på udden är olämpligt pga den långgrunda och steniga bottenstrukturen vilket skulle kräva stora muddringsbehov och skydd mot starka sydliga vindar. Att kommunen påstår att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan stämmer enligt Adolfssons inte med verkligheten och kräver en förutsättningslös miljökonsekvensbeskrivning i samråd med berörda fastighetsägare.

Adolfssons anser att det prickade område som gränsar mot deras fastighet ska lämnas som natur/grönområde. De vill inte att den nya tomten ska styckas i gräns mot deras fastighet då den prickade marken kan nyttjas av den nya fastighetsägaren. Då Adolfssons huvudbyggnad är placerad mycket nära tomtgränsen mot norr kommer de att uppleva sig inträngda och motsätter sig därför planförslaget.

Även markområdet norr och väster om befintliga fastigheter högre upp i området bör avsättas som grön/naturområden.

Kommentar

Se sammanfattande kommentar ovan.

Det prickade området norr om Adolfssons fastighet är en buffertzon där marken inte får bebyggas dvs ingen byggnad får uppföras inom det här området. Området har införts med hänsyn till att Adolfssons huvudbyggnad är placerad nära fastighetsgräns. Området som får bebyggas med förrådsbodar som i samrådshandlingen låg i gräns mot fastigheten Ivarsboda 2:16 har tagits bort och ersatts med prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Anna Sandqvist och Mats Häggström har inga invändningar mot att det byggs fler hus i området. Däremot har de synpunkter på det antal och den storlek som föreslås. De påpekar att det handlar om en förtätning i ett fritidshusområde och att den tillåtna bruttoarean bör begränsas till 150 m² med hänsyn till övriga fritidshus. De befärar att området kommer att förlora sin karaktär.

Vad gäller båtplatserna påpekar Sandqvist och Häggström att man noggrant bör undersöka de förhållanden som råder i området och att anläggningen kräver en miljökonsekvensutredning.

Kommentar

Se sammanfattande kommentar ovan.

Maria och Roger Magnusson framhåller att de inte är negativt inställda till vidare exploatering i området men att hänsyn ska tas till redan befintliga fastigheter samt natur och miljö. De tycker inte att kommunen har tagit tillräcklig hänsyn i föreliggande planförslag och motsätter sig förslaget. Magnussons anser att markområdet norr och väster om befintliga tomter i norra delen av området ska avsättas som grön/naturområde.

Kommentar

Se sammanfattande kommentar ovan.

REVIDERING

Efter granskningen har detaljplanen reviderats med att gräns för upphävande av strandskyddet läggs till på plankartan för anläggning för rening av avlopp [E₃] samt vattenområde som får överbyggas med mindre upptagbara badbryggor [W₁].

SAMMANFATTNING

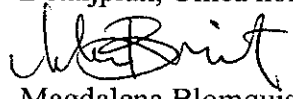
Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

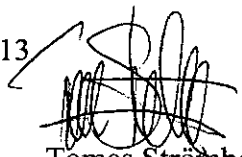
Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Annika Wikström och Kenneth Karlsson, Sandbackavägen 26 U, 90346 Umeå
- Maria Magnusson, Ivarsboda 316, 918 32 Sävar)
- Bert Larsson, Strandgatan 33 A, 911 36 Vännäsby
- Anita och Börje Ljungberg, Grottvägen 6, 907 52 Umeå
- Mats Häggström, Hagvägen 10, 918 32 Sävar
- Anna Sandqvist, Länsmansvägen 3, 918 32 Sävar
- Anders Östman, Snipgränd 37, 906 24 Umeå
- Brita Mattsson, Olof Palmes gata 57 lgh 1102, 903 23 Umeå
- Kevin Edwards och Eva Holmberg, Vallmovägen 7, 911 35 Vännäsby
- Margareta Walleij och Lars Uhlander, Kungsgatan 41 A lgh 1202, 903 25 Umeå)
- Birgit Jacobsson, Skidspåret 11 lgh 1501, 903 38 Umeå)
- Gunilla och Rolf Adolfsson, Hoppets gränd 6, 903 34 Umeå
- Arbetsgruppen för Ivarsboda bysamfällighet genom byålderman, Maj-Britt Lindberg, Sönerstgrundet 665, 918 32 Sävar

Detaljplan, Umeå kommun februari 2013


Magdalena Blomquist
Planarkitekt


Tomas Strömberg
Planchef



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-15

Datum: 2012-12-11

Handläggare: Magdalena
Blomquist

Detaljplan för fastigheten IVARSBODA 2:97 inom Ivarsboda Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ivarsboda 2:97 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nya tomter för fristående bostadshus.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-10-29 – 2012-11-19**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen vill fästa uppmärksamheten på att Ostnäs fjärden är en vattenförekomst som är så påverkad att det krävs åtgärder för att förbättra fjärdens status. Umeå kommun har i sin spillvattenplan prioriterat behovet av åtgärder som "mycket angelägna". Länsstyrelsen rekommenderar att planeringen för fler tomter inriktar sig mer på gemensamt vatten och avlopp. Ett resonemang och en analys bör föras i planbeskrivningen.

I planbestämmelserna är det omnämnt att ny bebyggelse ska anslutas till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen. Bestämmelsen bör förtydligas för att bl.a. underlätta kommande bygglovgivning.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras i skrivningen ang vatten och avlopp med anledning av Ostnäs fjärdens status. Karaktärsdrag förtydligas i bestämmelsen om bebyggelsens utformning.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Gator och parker har inga synpunkter.

Miljö- och hälsoskydd bedömer planförslaget som godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Planbeskrivningen behöver dock kompletteras med beskrivning av påverkan på vattenförekomsten Ostnäs fjärden (SE635040-204196) gällande risk för övergödning, med anledning av den algblooming som har förekommit i viken.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av påverkan på vattenförekomsten Ostnäsfiärden. Se även kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Umeva har inga planer på att utvidga verksamhetsområdet till att omfatta planområdet, vilket också framgår av planbeskrivningen. Om detta ändå skulle bli aktuellt t ex på grund av åläggande från miljömyndighet, konstateras att en allmän spillvattenanläggning kommer att bli mycket kostsam. Närmast allmänt reningsverk för spillvatten ligger ca 2 km söder om Sävar. Den allmänna vattenledningen från Sävar är idag hårt belastad, varför det inte givet hur många fler, om någon, fastigheter kan ges tillstånd att ansluta till den allmänna vattenledningen. Umeva måste återkomma med besked om detta.

Hämtning av hushållsavfall sker idag från gemensam plats. Året runt boende önskar oftast att hämtning sker vid fastigheten, detta utför Umeva om anvisningarna för byggande av lokalgata uppfylls. Slamavskiljare måste placeras nära angöringsplats för slambil ca 10 m. Mått och anvisningar finns i NOA 11.

Kommentar

Kontakt har tagits med Umeva efter samrådet. Umeva genomför en tryckmätning av den allmänna vattenledningen från Sävar för att undersöka kapaciteten. Kommer man fram till att det finns kapacitetsbrist kan det leda till restriktioner på uttaget. Umeva meddelar dock att det inte hindrar att gå vidare med planprocessen.

Umeå Energi skriver i sitt yttrande att den tillkommande bebyggelsen kommer att elförsörjas från befintlig transformatorstation, placerad i norra delen av planområdet. Umeå Energi Elnät AB ska, utan ersättning till fastighetsägaren, ges möjlighet att förlägga kabel och sätta upp kabelskåp inom planområdet. I övrigt har de inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet noteras.

Brandförsvar och säkerhet har inget att erinra mot detaljplanens utformning ur brandskyddssynpunkt.

SAKÄGARE

Annika Wikström och Kenneth Karlsson menar att en förtätning, i form av en fördubbling av antalet tomter, som föreslås i planen skulle förändra karaktären på området radikalt. Den föreslagna storleken på husen skulle resultera i att området skulle förvandlas från ett fritidshusområde med stark naturkänsla till ett traditionellt bostadskvarter. De föreslår att byggnaderna ska begränsas till 150 m² och att det ska sparas mer grönområden mellan befintliga och nya tomter. De är positiva till att badplatsen tas med så att den kan vidmakthållas.

Kommentar

Området kring Bodskärsudden har funnits med i kommunens översiktliga planer, som ett förtätningsområde för fritidshus sedan 70-talet vilket talar för en förtätning inom just det här området. I gällande kustplan från 1977 anges den norra delen av planområdet som "Område inom vilket tät fritidshusbebyggelse är tänk-

Umeå kommun

Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan

Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

bar inom vissa delar". I förslag till översiktsplan för kusten som kommunen nu håller på att ta fram är området också utpekad som förtättningsområde (se planbeskrivning sid 2).

I planförslaget finns en generell bestämmelse om byggnadernas placering på tomten som säger att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns samt att komplementbyggnad och carport får placeras närmare grannfastigheten efter grannens medgivande, dock ej närmare än 2 m. Planförslaget justeras så att större avstånd åstadkoms mellan befintlig bebyggelse och ny. Byggrättens storlek per tomt ses över.

Maria och Roger Magnusson tycker att förtätningen av området gör att området kommer att förlora sin karaktär och naturkänsla. De vill att grönområden lämnas mellan sin tomt och omkringliggande tomter och att byggnadskaraktären som alltid har varit på Bodskärsudden ska få vara kvar.

Kommentar

Se kommentar till Wikström och Karlssons yttrande.

Bert Larsson anser att ett antal tomter intill befintliga ska tas bort alternativt ändras så att det bildas ett grönområde mellan befintliga och nya tomter. För att behålla karaktären av ett fritidshusområde anser de att bruttoarean ska begränsas till 150 m² plus ev carport. Att planförslaget ger möjlighet till båtbygga ser Larsson som positivt.

Kommentar

Se kommentar till Wikström och Karlssons yttrande.

Anita och Börje Ljungberg framhåller värdet av ett gammalt fritidsområde med naturen som granne, utsikt över vatten, tillgång till bad och fritidsaktiviteter och att förslaget påverkar dessa värden menligt och oåterkalleligt. Ljungbergs tycker att planförslaget innebär en för tät struktur och för stora byggrätter som kommer att leda till att området uppfattas som ett villakvarter.

Placeringen av båtplatserna på Bodskärsudden är olyckligt både ur genomförande- och naturskyddsperspektiv. En placering på den östra sidan av udden kommer att kräva stora ingrepp i samband anläggning av brygga, vågbrytare och muddring vilket skulle påverka vattensituationen i Harrbäcksviken samt omgivande natur.

Förslaget att placera hamnanläggningar i området påverkar de fastigheter som ligger intill genom negativ påverkan på naturupplevelsen och utsikten mot vattnet. Förrådsbodar och det material som kan lämnas kvar inom hamnområdena förändrar närmiljön för fastigheten Ivarsboda 2:17.

Fastigheten Ivarsboda 2:17 innehar ett lagfaret servitut på stranden för bad och fritidsändamål vilket inte har beaktats i planförslaget. Möjligheten att utnyttja servitutet påverkas dramatiskt av planförslaget. Detta bör också nämnas i genomförandebeskrivningen. Förslaget innebär stora förändringar för fastigheten och påverkar menligt fastighetens nyttjande, placering och läge i naturen och marknadsvärde.

Kommentar

Inom de områden som markerats V₁ och WV på plankartan ges *möjlighet* att anlägga mindre brygganläggning för småbåtshamn samt inom vattenområdet anlägga brygganläggning, kaj och ramp för sjösättning. Syftet med anläggningarna är att de ska vara småskaliga och endast tillgodose behoven inom området. Gemensamma anläggningar för båtar begränsar behovet av muddring på andra ställen. Gemensamma anläggningar för båtar är också en förutsättning för att strandskyddet ska kunna upphävas. Område för småbåtshamn långt ut på udden justeras så att det koncentreras till ett område på västra udden.

Det servitut som fastigheten Ivarsboda 2:17 innehar belastar endast den del av stranden som ligger på stamfastigheten, dvs Ivarsboda 2:97, och inte samfälligheten närmast vattnet. Kommunen bedömer inte att planen påverkar utnyttjandet av servitutet.

I övrigt se kommentar till Wikström och Karlssons yttrande.

Emmy Häggström, Mats Häggström och Anna Sandqvist framhåller områdets naturvärden och utsikt och påpekar att en utbyggnad enligt planförslaget skulle förändra karaktären på området radikalt. Antalet tomter inom området skulle fördubblas och tillåten storlek på husen skulle göra att karaktären ändras till ett mer traditionellt bostadskvarter. De föreslår att den sammanlagda bruttoarean per tomt begränsas till 150 m² och att större avstånd mellan befintliga och nya tomter upprättas.

De motsätter sig en anläggning med mindre bryggor vid Harrbäcksviken då det skulle begränsa utsikten och totalt förändra miljön med förrådsbodar och material som kan bli lämnat kvar inom området. De föreslår som alternativ att brygganläggning anläggs vid område W1 vid Djupviken. Avslutningsvis frågar de varför inte kommunen har bjudit in till en dialog i ett tidigare skede.

Kommentar

Inom de områden som markerats V₁ och WV på plankartan ges *möjlighet* att anlägga mindre brygganläggning för småbåtshamn samt inom vattenområdet anlägga brygganläggning, kaj och ramp för sjösättning. Syftet med anläggningarna är att de ska vara småskaliga och endast tillgodose behoven inom området. Att anlägga småbåtshamn vid Djupviken bedöms olämpligt med anledning av det begränsade djupet samt närheten till badplatsen. Samråd och dialog kring detaljplanen har skett i enlighet med Plan- och bygglagen samt kommunens rutiner och praxis. Detaljplanen kommer efter samrådet att ställas ut för granskning då berörda och sakägare ges möjlighet att lämna synpunkter på det bearbetade planförslaget.

I övrigt se kommentar till Wikström och Karlssons yttrande.

Anders och Catharina Östman påpekar att i området idag är det glest mellan husen och med naturen runt hörnet. Att förvandla området till ett tätbebyggt villområde med möjlighet att sätta upp hus på 200 m², tätt inpå grannen, ter sig helt orimligt. De framhåller att den negativa miljöpåverkan exploateringen kan åstadkomma inte har beaktats och ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. De planerade båthamnarna med tillhörande förrådsbodar kommer att bli belam-

rade med material och skymma utsikten för intilliggande fastigheter. Ingen hänsyn har tagits till att marknadsvärdet påverkas negativt för befintliga fastigheter. Östmans lämnar i sitt yttrande förslag till ett antal föreslagna tomter som bör tas bort i förslaget samt påpekar att betänketiden varit alldeles för kort.

Kommentar

I början av planarbetet gjorde kommunen en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen, som också beskrivs i planbeskrivningen på sidan 1. Behovsbedömning är den analys som leder fram till ställningstagande om huruvida en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte. Kommunen gjorde bedömningen att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan och därför har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens beslut och delar kommunens bedömning.

I övrigt se kommentar till Wikström och Karlssons yttrande samt kommentar till Häggströms och Sandqvists yttrande.

Brita Mattsson påpekar i sitt yttrande att den fritidshuskaraktär med naturen runt knuten som finns inom området idag radikalt skulle förändras om planförslaget genomförs. De nya tomterna kommer för nära de befintliga tomterna som skulle förlora sitt fria läge. Mattsson föreslår att ett område lämnas fritt från bebyggelse närmast befintliga tomter. Vidare anser Mattsson att storleken på den föreslagna bebyggelsen bör begränsas till 150 m² + ev carport om 35 m² för att inte karaktären i området ska gå förlorad.

Kommentar

Se kommentar till Wikström och Karlssons yttrande.

Eva Holmberg och Kevin Edwards tycker att tomterna närmast deras och angränsande fastigheter bör plockas bort ur planförslaget för att undvika känslan av villakvarter i ett fritidshusområde. De tycker också att bruttoarean ska begränsas till 150 m² + carport. De tycker också att en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas för att minimera en negativ miljöpåverkan.

Kommentar

Se kommentar till Wikström och Karlssons yttrande samt kommentar till Östmans yttrande.

Margareta Walleij och Lars Uhlander anser att en utbyggnad enligt planförslaget skulle göra att området förlorar sin karaktär och att en sådan förtätning inte passar in i miljön. Fritidshuskaraktären och naturkänslan skulle försvinna och att det skulle minska värdet på fastigheten betydligt. De föreslår att hela raden av tomter öster om den på förslaget inritade "lokalgatan" tas bort samt att den sammanlagda bruttoarean på de nya tomterna blir 150 m² + ev carport om 35 m².

Kommentar

Se kommentar till Wikström och Karlssons yttrande.

Birgit Jacobsson instämmer med Walleij och Uhlanders yttrande angående förslaget till detaljplanen och tycker att rimligt avstånd mellan befintliga och nya tomter ska hållas och att föreslagna tomter närmast de befintliga ska tas bort.

Kommentar

Se kommentar till Wikström och Karlssons yttrande.

Gunilla och Rolf Adolfsson vill framhålla att de inte är negativt inställda till en vidare exploatering men att det är av stor vikt att området exploateras på ett sådant sätt så att hänsyn tas till redan befintliga fastigheter. Att bygga båtplatser längst ut på udden tycker de är olämpligt pga bottenstrukturen är långgrund och stenrik. Anläggningen skulle kräva stora muddringsbehov och Adolfssons anser att en förutsättningslös miljökonsekvensutredning krävs. De befävar att båtplatsområdet skulle bli en uppställningsplats för gamla båtar och det kombinerat med föreslagna förrådsbodnar skulle för deras del upplevas som mycket störande och att det skulle påverka värdet på fastigheten negativt.

De tre tomter som planeras i den södra delen av området tycker Adolfssons ligger för nära deras tomt och tycker att det borde finnas ett grönområde mellan deras tomt och de nya. De anser också att tre tomter blir för kompakt i det läget och tycker att antalet ska justeras till två.

För att bibehålla känslan av ett trevligt fritidshusområde borde antalet tomter reduceras och att ett antal tomter bör utgå.

Kommentar

Inom de områden som markerats V₁ och WV på plankartan *ges möjlighet* att anlägga mindre brygganläggning för småbåtar. Syftet med att möjliggöra mindre brygganläggningar inom området är att de endast ska tillgodose behoven inom området och vara småskaliga. Gemensamma anläggningar för båtar begränsar behovet av muddring på andra ställen. Att området hålls i ordning borde ligga i nyttjarnas och markägarnas intresse. Område för småbåtshamn på udden justeras efter samrådet så att det koncentreras till ett område på västra udden. En miljöbedömning av planförslaget har utförts, se kommentar till Östmans yttrande. Planförslaget kommer att justeras till granskningshandlingen så att större byggfria områden åstadkoms mellan befintliga och nya tomter.

Arbetsgruppen för Ivarsboda byasamfällighet, anser att området V₁ är en onödig produkt och bör tas bort. Inom området där det inte ska vara några förrådsbyggnader bör det vara naturmark med bara en väg ner till brygganläggningen. De tycker också att område V₂ ska utökas söderut enligt en bifogad skiss. Slutligen undrar de vad som händer med badplatsen och vem som tar ansvar för den.

Kommentar

Planförslaget justeras efter samrådet så att de områden där man får uppföra förrådsbyggnader i anslutning till bryggområdena begränsas ytterligare. För övrig kommentar kring V₁-områdena se föregående kommentar. Badplatsen har pekats ut som en viktig allmän badplats i kommunens översiktliga planer. Därför har den tagits med i detaljplanen för att befästas.

ÖVRIGA

Peder Granström påpekar att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet ska redovisas. I tomtgräns mot fastigheten 2:16 och WV-området finns ett servitut på telefonledning som bla försörjer fastigheten 1:35 på andra sidan Djupviken. Placeringen av båthamnarna är olämplig då ett stort grund sträcker sig rakt ut ca 200-

250 m från land. Granström anser att det borde finnas en angöringsbrygga för båtar i anslutning till badplatsen.

Kommentar

De särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet inom planområdet redovisas i planbeskrivningen på sidan 3 under rubriken strandskydd. Det finns ett nyttjanderättsavtal för teleledning som sträcker sig över södra delen av Bodskärsudden. Ledningen har dock byggts ut med en annan sträckning än i avtalet och planförslaget bedöms inte påverka nyttjanderätten. Skanova, som är ledningshållare, har inget att erinra mot detaljplanen (se Skanovas yttrande). Område för småbåtshamn på udden justeras så att det koncentreras till ett område på västra udden. Att anlägga småbåtshamn vid Djupviken bedöms olämpligt med anledning av det begränsade djupet samt närheten till badplatsen.

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

Ändringar efter samråd

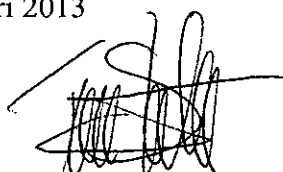
Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- planbeskrivningen kompletteras i skrivningen ang vatten och avlopp med anledning av Ostnäs fjärdens status
- karaktärsdrag preciseras i bestämmelsen om bebyggelsens utformning
- område för småbåtshamn vid Bodskärsuddens spets justeras så att det koncentreras till ett område på västra udden
- de områden där man får uppföra förrådsbyggnader i anslutning till bryggområdena begränsas ytterligare
- byggrätt per tomt minskas
- förslaget justeras så att större avstånd, i form av bebyggelsefria områden, åstadkoms mellan befintlig och ny bebyggelse

Umeå kommun, detaljplanering januari 2013



Magdalena Blomquist
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef