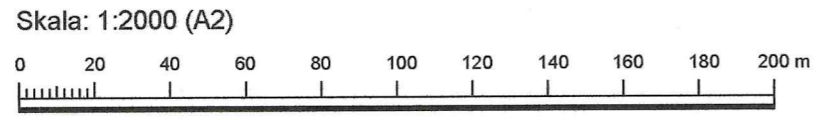




Plankarta



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN  
 Upprättad 2012-03-01  
 Reviderad 2013-05-06  
 LAN 12-4

*Anna Helander*  
 Lantmätari

Mätning : MU  
 Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesnoggrannhet: Översiktskarta används med skala 1:5 000 (ytteromr)  
 - 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: Höjdkurvor med 0,5 meters ekvidistans samt punkthöjder  
 Ursprung : Digtan registerkarta  
 Flygfotografering år : 1978 på 4600 meters höjd  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
 Upphovs rätt : Umeå kommun

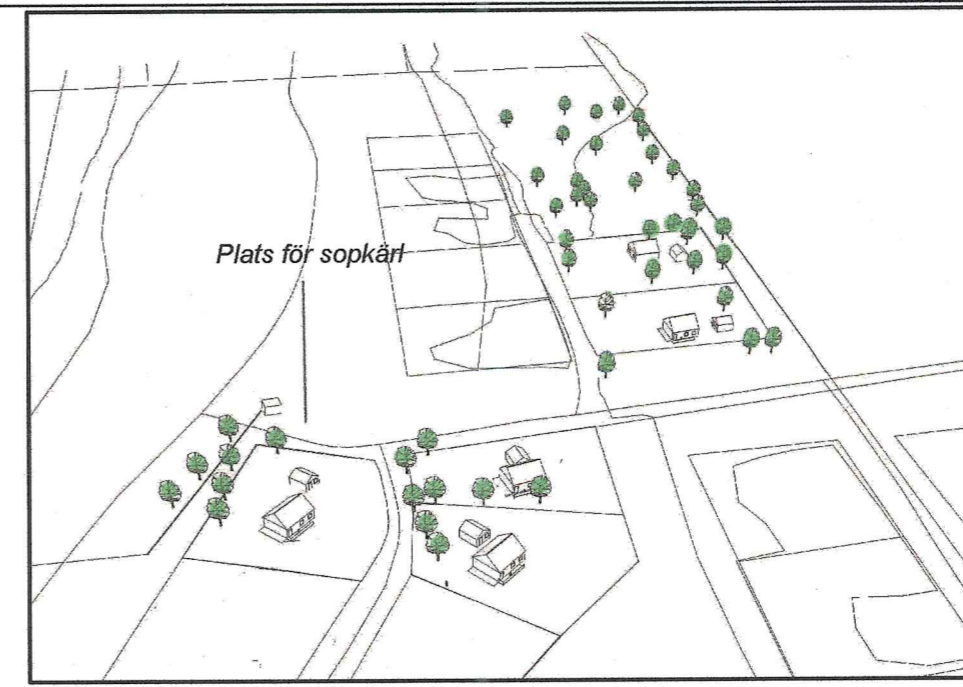
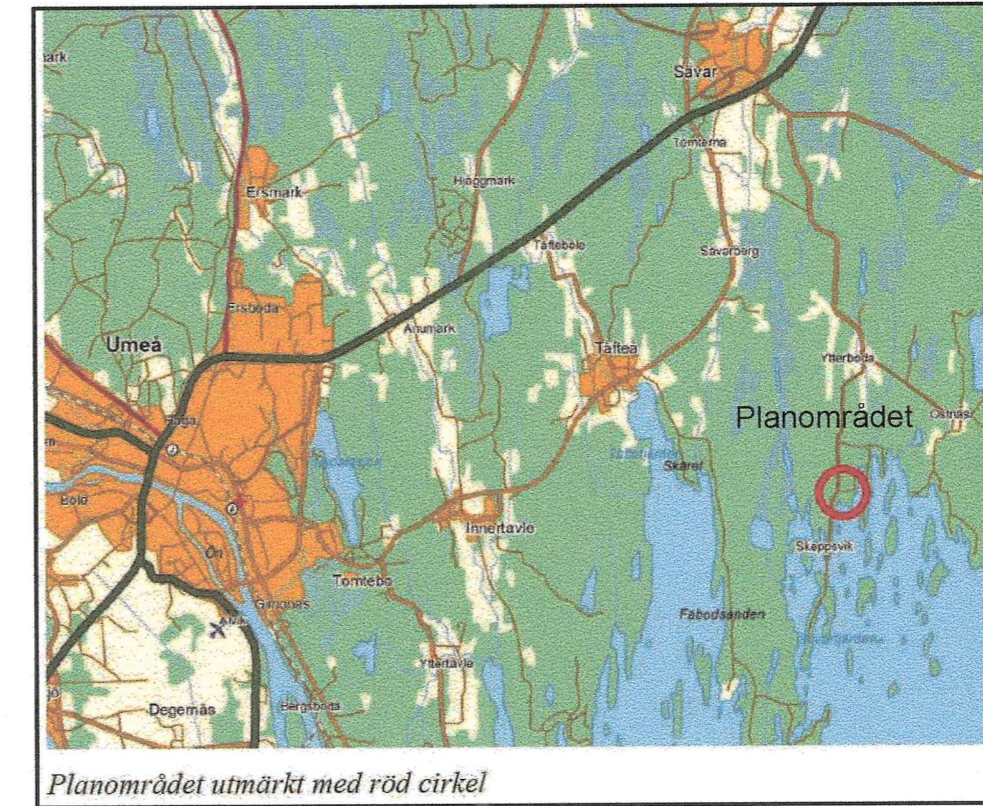


Illustration över ny bebyggelse



Översiktskarta

**PLANBESTÄMMELSER**  
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- · — Planområdesgräns
  - - - - - Användningsgräns
  - · - · - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**  
**Allmänna platser**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

- Kvartersmark**
- B Bostäder
  - E Tekniska anläggningar, nätstation
  - E<sub>2</sub> Tekniska anläggningar, område för infiltration

- UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**
- e<sub>1</sub> Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m<sup>2</sup> och för kompletbyggnader 50 m<sup>2</sup>.
  - e<sub>2</sub> Minsta tomstorlek är 1600 m<sup>2</sup>

- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- · · · · Marken får inte byggas
  - u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
**Utformning**
- I Högsta antal våningar
  - 25-35 Minsta resp. största taklutning i grader
  - v Vind får inte inredas
  - f Ny bebyggelse ska utformas med träfasad

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
**Genomförandetid**  
 Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- Ändrad lovplikt, lov med villkor**  
 Mark för allmän luftburen ledning. Ledningen ska flyttas innan bygglov ges för uppförande av byggnad

- Huvudmannaskap**  
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Strandskydd**  
 a Strandskyddet är upphävt

- ILLUSTRATION**  
**Illustrationslinjer**  
 - - - - - Föreslagen fastighetsgräns

BESLUT  
 Antagen BN 2013-08-21, § 171  
 Laga kraft 2013-09-19  
 Vidimeras *FR*

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

Detaljplan för del av fastigheten  
 YTTERBODA 3:7  
 inom Sävar i UMEÅ KOMMUN,  
 Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering maj 2013  
 Reviderad i augusti 2013

*Tomas Strömberg*  
 Planchef

*Fredrik Spjut*  
 Planarkitekt  
 Sweco Architects AB



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 11-22  
Datum: 2013-09-19  
Handläggare: Patrik Forsberg

### Detaljplan för fastigheten YTTERBODA 3:7 inom Ytterboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-08-21, § 171.  
Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-09-19.**

Kopia till:

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

A handwritten signature in cursive script, reading 'Fredrik Björkman'.

Fredrik Björkman  
kartingenjör

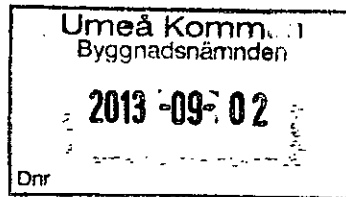
2480K-P13/30

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)



Länsstyrelsen  
Västerbotten



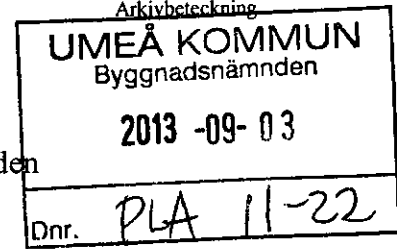
### Beslut

Datum  
2013-08-30

Ärendebeteckning  
404-6602-2013

1(1)

Arkivbeteckning



Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

### Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten YTTERBODA 3:7 inom Sävar i Umeå kommun.


#### Beslut

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

#### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2013-08-21 § 171 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  
Chef Samhällsutveckling

  
Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt



# Sammanträdesprotokoll

2013-08-21

## Byggnadsnämnden


**Tid:** Onsdagen den 21 augusti 2013 kl. 10:00-14:35  
Ajournering kl. 12:00-13:05

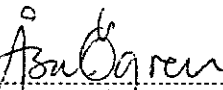
**Plats:** Studiefremjandet, Umeåsalen

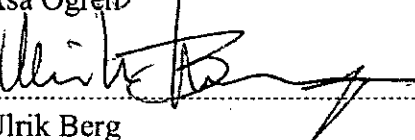
**Beslutande:** Åsa Ögren (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande  
Karin Svedlert (S)  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Kurt Bergström (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)  
Lennart Sandström (FP)  
Eric Bergner (C)  
Rabih Ballout (KD) §§ 162-187  
Alireza Mosahafi (MP)  
Igor Jonsson (M), tjug. ersättare för Rabih Ballout (KD) § 188

**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... §§ 162-188  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:**  .....  
Åsa Ögren

**Justerare:**  .....  
Ulrik Berg

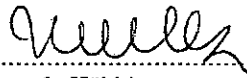
---

### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2013-08-21  
Anslaget har satts upp: 2013-08-28  
Anslaget tas ner: 2013-09-19  
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

 .....  
Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Emma Nilsson (S)  
Bernt Lundström (S)  
Maria Vängbo (S)  
Ola Borgström (S)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Igor Jonsson (M)  
Margareta Ekesryd (FP)  
Lennart Persson (C)  
Peter Eriksson (MP)

### Tjänstemän

Emma Lundström, handläggare tillsyn, § 163  
Tomas Strömberg, planchef, §§ 164, 171-176  
Olle Forsgren, stadsarkitekt, §§ 165, 168-170  
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 166-167  
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov, §§ 177-184, 188  
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist, § 186  
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör  
Patrik Forsberg, planarkitekt  
Maria Hedin, kommunikatör  
Hannele Häkkinen, sekreterare

## § 171

### YTTERBODA 3:7

Diariernr: PLA 11-22

## Detaljplan för Ytterboda 3:7 - fritidshus

### Beslut

1. Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Ytterboda 3:7 och antar den reviderade detaljplanen.
2. Strandskyddet upphävs inom angivet område.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en komplettering av befintlig fritidshusbebyggelse.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2013.

### Samråd/Granskning

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 vissa kompletteringar gjorts i planbeskrivningen.

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

### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-08-06

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat augusti 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2013, reviderad augusti 2013
- Planbeskrivning daterad maj 2013, reviderad augusti 2013
- Samrådsredogörelse daterad maj 2013.

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2013-08-21

---

### Beredningsansvariga

Patrik Forsberg  
Tomas Strömberg

### Protokoll med handlingar sänds till

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

---

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



## Tjänsteskrivelse

2013-08-06

Byggnadsnämnden

### YTTERBODA 3:7

Diariernr: PLA 11-22

### Detaljplan för del av Ytterboda 3:7 - fritidshus

#### Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen,  
att anta den reviderade detaljplanen,  
att upphäva strandskyddet inom angivet område.

#### Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en komplettering av befintlig fritidshusbebyggelse.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2013.

#### Samråd / Granskning

Länstyrelsen, 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 vissa kompletteringar gjorts i planbeskrivningen.

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

#### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

#### Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat augusti 2013.

Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2013, reviderad augusti 2013.

Planbeskrivning daterad maj 2013, reviderad augusti 2013.

Samrådsredogörelse daterad maj 2013.

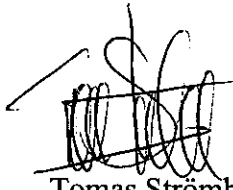
---

## Tjänsteskrivelse

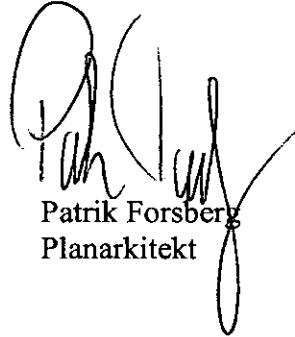
Dnr: PLA 11-22

**Protokoll med handlingar sänds till:**

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



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



Utlåtande  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-22  
Datum: 2013-08-06  
Handläggare: Fredrik Spjut

## Detaljplan för del av fastigheten Ytterboda 3:7 inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Ytterboda 3:7 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under maj 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en komplettering av befintlig fritidshusbebyggelse.

### Samråd och granskning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-01-31 – 2013-03-22 samt granskning under tiden 2013-05-30 – 2013-06-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

### LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### ”Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

### Övrigt

Som omnämns i planhandlingarna liksom vad Länsstyrelsen tidigare har skrivit under planprocessen, så riskerar Ytterbodafjärden övergödning pga. enskilda avlopp. För att säkerställa en infiltration som minimerar övergödningensrisken har planförslaget ett utpekad område för en gemensam infiltrationsanläggning. Länsstyrelsen anser att detta är en godtagbar lösning men att planförslaget ska redogöra för hur den gemensamma infiltrationsanläggningen kan komma till stånd så det inte blir enskilda avlopp.”

#### *Kommentar*

*Planbeskrivningen kompletteras med avseende på hur den gemensamma infiltrationsanläggningen kan komma till stånd.*

### TRAFIKVERKET

Trafikverket har inga synpunkter.

### UMEÅ KOMMUN, BOLAG

#### Umeå Energi

Inget att erinra mot planförslaget.

**Utlåtande**  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-22  
Datum: 2013-08-06

## Umeva

### Vatten och spillvatten

I första hand ska vattenanslutning ske till privat gemensamhetsanläggning, är kapaciteten otillräcklig kontaktas Umeva för alternativ lösning.

### Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

### Kommentar

*Planbeskrivningen revideras med ett tydliggörande att vattenanslutning i första hand ska ske till privat gemensamhetsanläggning i området.*

## UMEÅ KOMMUN, ÖVRIGA

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Planförslaget bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

### Gator och parker

Inget att erinra mot planförslaget.

## SAMMANFATTNING

Följande ändringar görs i handlingarna:

- I planbeskrivningen kompletteras avsnitten om infiltration och vattenförsörjning.


Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan, att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen samt att byggnadsnämnden upphäver strandskyddet inom angivet område.

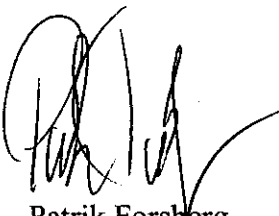
### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

UMEÅ KOMMUN augusti 2013

Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt

**Planbeskrivning**  
 Antagandehandling

1 (11)  
 Diarienummer: PLA 11-22  
 Datum: 2013-08-06  
 Handläggare: Fredrik Spjut

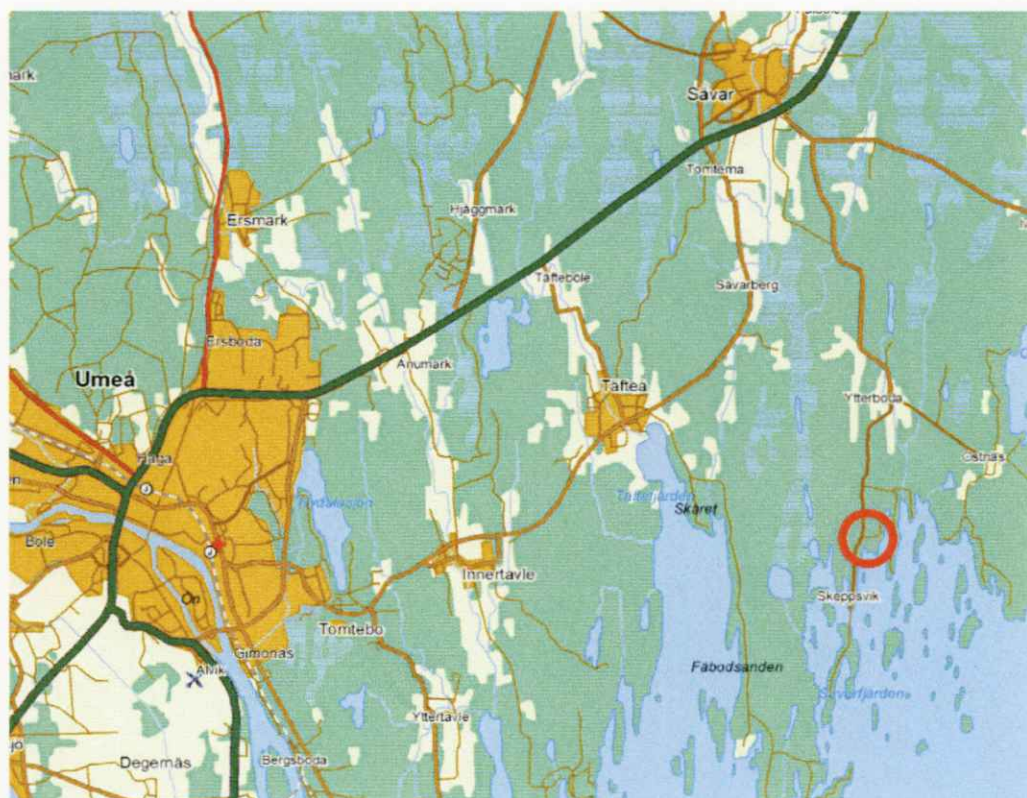
Detaljplan för del av fastigheten **Ytterboda 3:7** inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

**PLANHANDLINGAR**

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

**Planens syfte**

Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för en komplettering av befintlig fritidshusbebyggelse.



*Planområdet utmärkt med röd cirkel*

**Planbeskrivning**  
*Antagandehandling*

2 (11)  
Diarienummer: PLA 11-22  
Datum 2013-08-06

## PLANDATA

Planområdet är beläget nära Ytterboda ca 10 km söder om Sävar och ca 20 km öster om Umeå. Planområdet berör del av fastigheten Ytterboda 3:7 och omfattar ca 2,1 ha. Fastigheten är privatägd.

## BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. En MKB krävs för detaljplaner som medger en användning av mark, vatten och byggnader eller andra anläggningar som riskerar innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap. i Miljöbalken. Avgörande kan vara såväl planens karaktär som områdets känslighet eller värden.

Kommunen anser att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

Länsstyrelsen har den 2 februari 2012 tagit del av beslut och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjort på kommunens anslagstavla under tiden 27 januari 2012 till och med 17 februari 2012.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planområdet omfattas av kommunens gällande översiktsplan, *ÖPL 98*. I den beskrivs en utökad fritidshusbebyggelse som positiv där den inte hindrar rörligt friluftsliv eller naturintressen. Det förordas i översiktsplanen att fritidshusområden bör anordnas i samlade grupper åtskilda av obebbyggda områden. Översiktsplanen förordar också att det är viktigt att bibehålla fritidshusområdets karaktär varför en permanentning av bebyggelsen inte är önskvärt.

Skeppsvik beskrivs i *Fördjupning för kusten* (december 2012, utställd t.o.m. 7 februari 2013) som en framtida knutpunkt för turism och besöksnäring kopplat till havet och har därmed utvecklingspotential för havsnära boende. I förslaget till kustplan pekas ett bebyggelseområde i anslutning till detaljplaneområdet ut (Bådagrundet B8.3) som kan vara stödjande för utvecklingen i Skeppsvik.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) *YTTERBODA 3:4, 5:1, 12:1 m.fl. fastigheter i Sävar socken och kommun, Västerbottens län fastställd i oktober 1967*. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.

PLA 11-22-36 Planbeskrivning aug.docx 645263\_1\_0

Umeå Kommun  
Detaljplanering  
Postadress 901 84 UMEÅ  
Tel växel 090-16 10 00  
E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg  
Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>o</sup>  
Tel 090-16 13 61  
Fax 090-16 13 68

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

### Miljökvalitetsnorm – MKN för Ytterbodafjärden

I den utredning om miljökvalitetsnormer som gjordes av Vattenmyndigheten Bottenvikens vattendistrikt och Länsstyrelsen i Norrbottens läns 2009-12-22 bedömdes Ytterbodafjärden ha båda god ekologisk status och god kemisk status. God ekologisk status innebär att förutsättningarna för växt- och djurliv bedöms som goda. God kemisk status innebär att inga avgörande miljögifter finns i vattnet. I den riskbedömning som ingår i utredningen identifieras ingen risk att kemisk status inte fortsätter vara god 2015 medan det finns en viss risk att enskilda avlopp kan orsaka övergödning i fjärden.

### Strandskydd

Inom området gäller allmänt strandskydd 100 meter från strandkanten både på land och i älven.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger i lätt söderslutning mot Ytterbodafjärden. Huvuddelen av marken i området består främst av barrskog. De nordöstra delarna av planområdet består till stor del av sank mark med övervägande sly- och lövskogsvegetation.



*Exempel på områdets naturkaraktär.*

#### Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

Inom området har en geoteknisk undersökning utförts av Sweco Infrastructure, 2012-10-03.

I de norra delarna av planområdet påträffas överst ett tunt lager mulljord vilket överlagrar ca 0,5 meter sandig siltmorän av mycket låg relativ fasthet. Under siltmoränen påträffas sandig siltig morän av hög relativ fasthet. Inget grundvatten påträffades inom det möjliga undersökningsdjupet på ca en meter.

De södra och västra delarna av planområdet av undersökningsområdet påträffas ett tunt lager mulljord ovan grusig siltig sand av hög relativ fasthet. Inget grundvatten påträffades inom det möjliga undersökningsdjupet på ca en meter.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-22  
Datum 2013-08-06

### Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader ( $200 \text{ Bq/m}^3$ ) enligt Boverkets byggregler. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

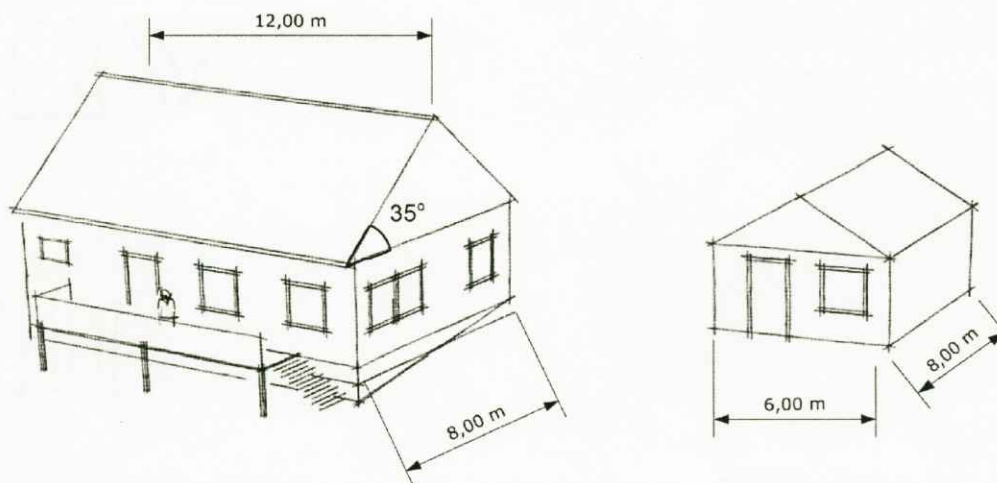
### Risk för skred/höga vattenstånd

I den rapport som Länsstyrelsen sammanställt tillsammans med SMHI och SIG som heter Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys - Naturolyckor från 2011-05-19 pekas inte planområdet ut som något riskområde i något avseende.

### Bebyggelseområden

#### Bostäder (B)

Det finns idag ingen bebyggelse inom planområdet men det är en del av ett redan bebyggt fritidshusområde. Tomterna i detta fritidshusområde är mellan  $1500 \text{ m}^2$  och  $2200 \text{ m}^2$  stora. De flesta huvudbyggnader består av enplanshus med en byggnadsarea på ungefär  $100 \text{ m}^2$ . Vissa av tomterna har därtill garage eller uthus på ca  $40 \text{ m}^2$ . Dessa storlekar reglerades i den detaljplan från 1967 som låg till grund för bebyggelsen.



*Exempel på bebyggelse utifrån föreslagna bestämmelser. Huvudbyggnad får ges en största byggnadsarea om ca  $100 \text{ m}^2$ , takvinkeln får högst vara  $35^\circ$ . Tillsammans med ett uthus på  $50 \text{ m}^2$  ger det en sammanlagd byggnadsarea på  $150 \text{ m}^2$ .*

Planbestämmelser för föreslagen ny bebyggelse bör anpassas till befintlig omgivande bebyggelse. Inom planområdet föreslås att enplanshus med en byggarea på  $100 \text{ m}^2$ , tillsammans med en uthusarea upp till  $50 \text{ m}^2$ , tillåts för att möjliggöra bättre anpassning till rådande situation. Detta innebär en sammanlagd byggnadsarea på  $150 \text{ m}^2$ . För att anpassa ny bebyggelse till befintlig får inte

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

5 (11)  
Diarienummer: PLA 11-22  
Datum 2013-08-06

vind inredas (v). Ny bebyggelse ska också utformas med träfasad (f) och bör ges en utformning som ansluter till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse.



*Exempel på möjlig kompletterande byggnadsstruktur med tomtareor mellan 1600 m<sup>2</sup> och 2500 m<sup>2</sup>.*



*Exempel på befintlig bebyggelse i området.*

**Planbeskrivning**  
*Antagandehandling*

6 (11)  
 Diarienummer: PLA 11-22  
 Datum 2013-08-06

### **Strandskydd – upphävande**

Från strandkanten av Ytterbodafjärden råder 100 meter strandskydd på mark och vatten.

Genom planbestämmelse (a) upphävs strandskyddet inom kvartersmark (B). Strandskydd gäller för naturområde (NATUR). Det finns således fortfarande en bred och tydlig passage närmast stranden samtidigt som djur- och växtliv inte påverkas av upphävandet.

#### **Särskilda skäl**

Den mindre del av kvartersmark där strandskyddet upphävs (ca 165 m<sup>2</sup>) ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggd tomtmark och är därmed avskuren från stranden varför den saknar betydelse för strandskyddets syfte. Särskilda skäl föreligger därför enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c. punkt 1.

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte motverka strandskyddets syften vad gäller trygga förutsättningarna för möjligt friluftsliv eller att bevara goda livsvillkor på land och vatten för djur- och växtlivet. Passagemöjligheten bibehålls utmed stranden.

#### **Transformatorstation (E<sub>1</sub>)**

Befintlig lösning för transformation av ström sker via en transformatorlåda som sitter på en el-stolpe av trä längs med en utav vägarna i området. För att möjliggöra fler tomter på den södra sidan av vägen krävs dock en ny transformator. Detta görs genom att en ny transformatorstation (E) byggs norr om vägen och som fördelar lågspänningsström till befintlig och ny bebyggelse.

Starkströmsledning som i dagsläget korsar den västra tomten till befintlig transformatorstation rivs och leds istället ner i kabel på naturområde (NATUR) väster i planområdet. Därifrån leds ledningen under vägen (LOKALGATA) till ny transformatorstation (E) i ett område för underjordisk ledning (u). Detta är ett krav för att bygglov ska ges för de tre tomterna i söder.

#### **Område för infiltration (E<sub>2</sub>)**

I anknytning till ny transformatorstation planeras ett ca 250 m<sup>2</sup> stort tekniskt område för möjlighet till gemensam infiltration/markbädd av avloppsvatten. Detta område ska enbart innehålla infiltration vilket innebär att slamavskiljare och slamtank förblir på de enskilda fastigheterna.



*Befintlig transformatorlåda på stolpe*

## **Teknisk försörjning**

### **Trafik**

Området nås via en grusbelagd mindre väg som sköts av en vägförening bestående av fastighetsägare i området. Inom hela planområdet gäller enskilt huvudmannaskap för allmän plats vilket innebär att föreningen ansvarar för underhåll och drift. Ingen ny väg behöver byggas i och med planförslaget.

### **Dagvatten**

All ökning av dagvattenflöden som kommer av fler hårdgjorda ytor ska omhändertas lokalt och fördröjas innan det når gällande recipient.

### **Värme**

Uppvärmning av hus sker via enskilda lösningar.

### **Vatten och avlopp**

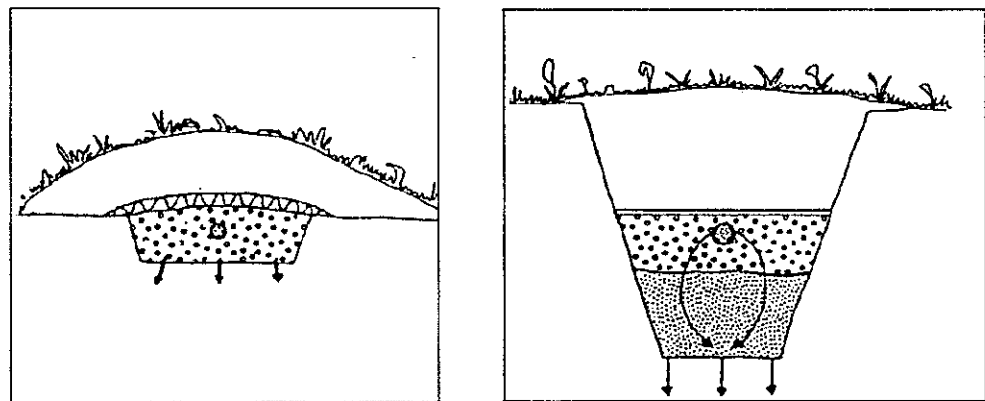
För den befintliga fritidshusbebyggelsen finns det en privat vattenledning som är ansluten till kommunala ledningar i området och som sköts av en vägförening. I första hand ska nya vattenanslutningar anslutas till privat ledning genom överenskommelse med ideell förening om andel i gemensamhetsanläggning. Finns det inte kapacitet i dessa ledningar är det möjligt att via ny ledning koppla sig till de kommunala ledningarna utanför planområdet.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-22  
Datum 2013-08-06

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för kommunalt avlopp. För hela området gäller hög skyddsnivå med avseende på fosfor. Exempel på tekniska lösningar för detta är en sluten tank och infiltration av BDT. Urinsortande torrtoalett och infiltration av BDT-vatten, WC med kemisk fällning och infiltration eller markbädd mm. Slamavskiljare anordnas på egen fastighet och avstånd mellan tömningsställe och slambil får max vara 10 meter.

Till följd av de finkorniga jordarterna i området samt den ytligt liggande grundvattennivån i de norra delarna bedöms enskild infiltration behöva utföras med hjälp av upplyft infiltration alternativt med grundförstärkt infiltration. För att säkertställa möjligheten till god infiltration planeras ett tekniskt område (E<sub>2</sub>) för möjlighet till gemensam infiltration. Detta sker i sådana fall genom att en gemensamhetsanläggning bildas via en lantmäteriförrättning. Anläggningen förvaltas av en förening där de inblandade fastighetsägarna ingår. De fastigheter som ansluter sig till denna lösning måste då installera en pump eftersom detta teknikområde ligger på en högre höjd än samtliga fastigheter.



Exempel på upplyft eller ytlig infiltration (sektion till vänster) och förstärkt infiltration (sektion till höger).

## E1

Såväl nya som befintliga tomter använder sig av el som via starkströmsledning transformerats i nybyggd transformatorstation (E).

## Administrativa frågor

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.

## Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att allmän platsmark tas i anspråk för att ersättas av bostadsbebyggelse. Befintlig fritidshusbebyggelse kompletteras med fem eller sex fritidshustomter. Enligt de miljö kvalitetsnormer som beskrivits tidigare riskerar Yt-

**Planbeskrivning**  
*Antagandehandling*

Diarienummer: PLA 11-22  
Datum 2013-08-06

terbodafjärden övergödning pga. enskilda avlopp. Beskrivna infiltrationslösningar minimerar att denna risk förstärks av ny bebyggelse.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### **Genomförandetid**

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

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören själv svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila den eller de fastighetsägare som vidtar åtgärden.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Den nu aktuella planen ligger i sin helhet inom område där byggnadsplan 2480K-P SÄBY A1/13 gäller. Området som nu ianspråkats på fastigheten Ytterboda 3:7 är i ovan nämnda bebyggelseplan utlagd som allmän platsmark för parkändamål. Vid fastighetsbildningar efter den gamla byggnadsplanens antagande har flertalet fastigheter inte bara erhållit servitut för utfart på befintlig väg utan även servitut för att nyttja detta grönområde. Den skada fastigheterna med servitut för grönområde lider av att del av parkmarken nu blir ianspråktagen som kvartersmark anses försumbar.

För att möjliggöra byggnation på de tre fastigheterna i söder ska befintlig transformatorstation med tillhörande ledning omplaceras till område för tekniska anordningar, område (E) på plankartan. Exploatören svarar för kostnader uppkomna av vidtagen åtgärd. Inom planområdet har ett område reserverats som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (u). Rätten för nya ledningar bör tryggas med servitut eller ledningsrätt.

Område (a) ligger inom 100 meter från Kalvviksundsvikens strandkant, dvs. inom strandskyddat område. För att erhålla en lämplig och funktionell fastighet upphävs strandskyddet inom detta område om ca 160m<sup>2</sup>. Strandskyddets syfte bedöms ej motverkas.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

10 (11)  
Diarienummer: PLA 11-22  
Datum 2013-08-06

### **Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning**

<b>Fastighet</b>	<b>Konsekvenser</b>
<b>Ytterboda 3:7</b>	De fritidsfastigheter vilka ligger inom byggnadsplan 2480K-P SÄBY A1/13 område påverkas ej nämnvärt. Angränsande fritidsbebyggelse kan komma att påverkas genom nybildning av rättigheter i vilka befintliga rättigheter blir berörda, t ex utfartsservitut.
<b>Angränsande fritidsfastigheter</b>	De fritidsfastigheter vilka ligger inom byggnadsplan 2480K-P SÄBY A1/13 område påverkas ej nämnvärt. Angränsande fritidsbebyggelse kan komma att påverkas genom nybildning av rättigheter i vilka befintliga rättigheter blir berörda, t ex utfartsservitut.

### **Tekniska frågor**

#### **Trafik och parkering**

Utfart till allmän väg tryggas vid fastighetsbildning genom upplåtelse av servitut på den idag befintliga vägen. Befintlig väg sköts idag i samförstånd mellan fastighetsägarna längs vägsträckningen. Eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning får prövas vid behov.

#### **Teknisk försörjning**

Befintlig bebyggelse har ordnade anordningar för vatten och avlopp vilka är dragna genom frivilliga överenskommelser. Officiell rätt till ledningarna bör tryggas genom inrättande av gemensamhetsanläggning för samtliga berörda fastigheter fram till anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet. Om avloppsfrågan löses genom infiltration utanför den egna fastigheten ska rätten säkras med servitut.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning vid lantmåteriförrättning fattas det bland annat beslut om hur fastigheterna ska skötas och hur kostnader kring anläggningen ska fördelas.

### **Planekonomiska frågor**

Planavtal har tecknats med Kurt Karlsson.

**Planbeskrivning**  
*Antagandehandling*

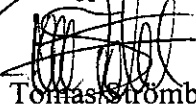
11 (11)  
 Diarienummer: PLA 11-22  
 Datum 2013-08-06

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

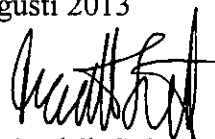
Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Fredrik Spjut, Sweco Architects, på uppdrag av Umeå kommun. Samråd har skett under planarbetets gång med undertecknad samt planarkitekt Patrik Forsberg, Umeå kommun. Beskrivning av genomförandefrågor för planen har upprättats av Christian Marklund, för-  
 rättningsslantmätare, Umeå kommun.

UMEÅ KOMMUN maj 2013, reviderad augusti 2013

Detaljplanering



Tomas Strömberg  
 Planchef



Fredrik Spjut  
 Planarkitekt



**Samrådsredogörelse**  
Granskningshandling

1 (6)

Diarienummer: PLA 11-22  
Datum: 2013-05-24  
Handläggare: Fredrik Spjut

## **Detaljplan för del fastigheten Ytterboda 3:7 inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Ytterboda 3:7 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en komplettering av befintlig fritids-  
husbebyggelse.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-01-31 – 2013-03-22. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### **LÄNSSTYRELSEN**

**”Allmänt**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för en komplettering av befintlig fritidshusbebyggelse.

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande.

**Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

**Övrigt**

Länsstyrelsen uppmärksammar att Umeå kommun har tagit fram underlag för bedömning av skyddsnivåer avseende vatten. I det underlaget framgår att avloppsanläggningar som ska byggas inom området ska klara hög skyddsnivå, vilket innebär högre krav på fosforrening än vid infiltration. Länsstyrelsen menar att det kravet bör säkerställas via lämplig planbestämmelse.

Länsstyrelsen vill också uppmärksamma att planområdet är beläget nära de områden där det har diskuterats med bl.a. UMEVA om att införliva hushållen i ett verksamhetsområde för vatten och avlopp.”

*Kommentar: Någon lämplig planbestämmelse för fosforrening finns tyvärr inte med stöd av PBL. Avloppsproblematiken löses istället genom att planlägga ett teknikområde för infiltration som nytillkomna fastigheter kan använda om enskild infiltration på egen fastighet inte bedöms som möjligt i bygglovsansökan.*

*UMEVA menar i sitt samrådsyttrande att området inte omfattas av verksamhetsområde för avlopp eller vatten och att det inte heller finns några planer att utvidga verksamhetsområdet till att omfatta planområdet.*

### TRAFIKVERKET

Trafikverket har ingen erinran, men påminner om att Sjöfartsverket vill ha remisser om planfrågor aktuella fem kilometer från stranden i havs- och kustområden.

*Kommentar: Detaljplanering noterar påminnelsen.*

### VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet menar att läget intill Skeppsvik är känsligt men att inga fornlämningar är kända inom själva planområdet. Fritidshusbebyggelsen är inte heller utpekad som en kulturhistorisk miljö. Museet ser därför inget hinder från kulturhistorisk synpunkt att området kompletteras med föreslagna nya fritidshus.

Museet uppmärksammar att inga bestämmelser avseende material och färg för nya hus finns angivna i planen, men anser att enhetliga drag i området bör bevaras.

*Kommentar: Befintlig bebyggelse består nästan uteslutande av hus med träfasader varför det är rimligt att ny bebyggelse också byggs likartat. En planbestämmelse om att byggnader ska ha träfasad införs därför. Färger på husen varierar över området varför ingen bestämmelse med avseende på färg anses nödvändig.*

### UMEÅ KOMMUN

#### Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP)

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av deras yttrande.

NP påpekar att det aktuella området ligger inom avgränsning för Kustplanen. Fördjupningen för kusten har varit på utställning till februari 2013 och den pekar ut kompletteringsområde i anslutning till detaljplanen. Tillkommande bebyggelse bedöms stödja utvecklingen av Skeppsvik.

**Samrådsredogörelse**

3 (6)  
 Diarienummer: PLA 11-22  
 Datum: 2013-05-24

Enligt planbeskrivningen kan man felaktigt ges intrycket att föreskriften att man bara får bygga fritidshusbebyggelse i sammanlagt 150 m<sup>2</sup> fortfarande gäller. Denna rekommendation är slopad och det nya ställningstagandet redovisas både i Fördjupningen för Umeå och förslaget till Fördjupning för kusten. Inriktningen är att lämpligheten ska prövas utifrån platsens speciella förutsättningar i detaljplanearbetet och bygglovsgivning med syfte att bibehålla fritidshusområdets speciella karaktär. Karaktären kan gälla såväl bebyggelsens omfattning, utformning och tomtplatseras storlek.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om kustplanens rekommendationer. Avsnitt om tidigare ställningstaganden revideras så att det tydligt framgår att ÖPL 98:s rekommendation om maximal byggarea inte längre gäller.*

**Miljö- och hälsoskydd**

Planförslaget bedöms av Miljö- och hälsoskydd i huvudsak som godtagbart.

Avsnittet "Vatten och avlopp" i planbeskrivningen behöver kompletteras med att det ska framgå att det är krav på hög skyddsnivå för avlopp på platsen och att extra fosforrening behövs.

Miljö- och hälsoskydd menar att beskrivningen för markbeskaffenheten och grundvattennivån behöver kompletteras. För jordprov och koll av grundvattennivån behöver man gräva ned till 2-2,5 meter för att kunna göra en bedömning av vilken typ av anläggning som är lämplig. Beroende på resultatet av detta kan det vara så att man måste välja markbädd istället för infiltration.

*Kommentar: Avsnittet i planbeskrivningen kompletteras med text angående att det är krav på hög skyddsnivå för avlopp på platsen.*

*Ett teknikområde för gemensam infiltration/markbädd på en höjd inom området planläggs för att tillgodose behov på alternativa avloppslösningar om bygglov för enskilda avlopp med enskilda infiltrationslösningar inte kan antas pga. ytligt grundvatten i kombination med icke lämplig markbeskaffenhet.*

**Brandförsvar och säkerhet**

Brandförsvar och säkerhet har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

**Gator och Parker, UKF Kollektivtrafik**

Trafik: Inga synpunkter

Drift: Inga synpunkter

**Samrådsredogörelse**

4 (6)  
 Diarienummer: PLA 11-22  
 Datum: 2013-05-24

**UMEVA**

UMEVA uppmärksammar att planområdet inte omfattas av verksamhetsområde för avlopp eller vatten. Inga planer finns att utvidga verksamhetsområdet till att omfatta planområdet. Om detta ändå skulle bli aktuellt konstateras att en allmän avloppsanläggning kommer att bli kostsam. I första hand bör vattenanslutning ske till privat gemensamhetsanläggning om kapacitet finns. Om tillgången till dricksvatten skulle bli god är det extra viktigt att de enskilda eller gemensamma avloppsanläggningarna kan anses långsiktigt hållbara.

Nuvarande hämtställe för avfall och återvinning planeras nu för bostadsbyggnad (B). UMEVA rekommenderar därför väghållare eller samfällighetsförening i området att planera för en alternativ plats. Enskilda avlopp bör placeras så att avståndet till tömningsställe för slambil inte överstiger 10 meter.

*Kommentar: Avsnittet om Vatten och avlopp i planbeskrivningen kompletteras.*

**Umeå Energi**

Bolaget har inget att erinra mot planförslaget.

**ÖVRIGA****Skanova**

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

**Karin Ledin och Jonas Ledin, Ytterboda 13:9**

Karin och Jonas Ledin påpekar att det deras fastighet Ytterboda 13:9 innehar ett servitut för marken mellan deras fastighet och strandkanten som medger att marken endast får användas som parkområde. Karin och Jonas Ledin framför också att de tomter som planeras söder om deras fastighet innebär att deras fria sikt och passage ned mot vattnet försämras. De önskar att detaljplanen ytterligare ska begränsa var på dessa tomter byggnader får uppföras.

Den transformatorstation som är planerad nedanför deras tomt innebär både estetiska och störande konsekvenser. Karin och Jonas önskar att transformatorstationen ska placeras på ett sådant sätt att inte någon befintlig fastighet i området berörs negativt.

*Kommentar: Det finns ett servitut för fastigheten 13:9 som innebär rätt att beträda grönområdena på Ytterboda 3:7 inom det befintliga planområdet. Detta innebär dock inte per automatik att all mark planerad som naturmark för alltid ska förbli naturmark. För att tillgodose Ledins införs dock ytterligare begränsningar av byggrätterna inom tomterna direkt söder om fastigheten 13:9. Transformatorstationen flyttas också ca 50 meter västerut för att inte störa någon fastighet.*

samrådsredogörelse

Umeå Kommun  
 Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ  
 Tel växel 090-16 10 00  
 E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg  
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>  
 Tel 090-16 13 61  
 Fax 090-16 13 68

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

**Lars Sandström och Carina Strandh, Ytterboda 7:9**

Lars Sandström och Carina Strand har inget att invända mot planförslaget. De vill dock försäkra sig om att det iordningställs ett alternativ till uppställningsområde för sopphanteringskärl.

*Kommentar: Förslag till ny plats för uppställning av sopkärl pekas ut på illustrationskartan.*

**Bådgrundets Vägförening genom ordförande Stefan Thorin**

Föreningen vill försäkra sig om att ny plats för uppställning av sopkärl måste iordningställas.

*Kommentar: Förslag till ny plats för uppställning av sopkärl pekas ut på illustrationskartan.*

**Bådgrundets Väg- och vattenförening genom Sten Sundberg**

Föreningen har ingen invändning mot planändringen under förutsättning att anslutning till vatten sker till den matarledning som försörjer Kalvviken och att det i planbeslutet föreskrivs att exploatören ska förebygga skador i samband med avsedd exploatering på den väg till vilken de fastighetsägare inom Bådgrundets vägförening har servitutsrätt. Ytterligare en förutsättning är att det i planbeslutet även föreskrivs en skyldighet för att exploatören att återställa vägen i ursprungligt skick om sådana skador skulle uppkomma.

*Kommentar: Nya fastigheter kan med en ny ledning koppla på sig på den matarledning som försörjer Kalvviken. Detta beskrivs som en möjlighet i planbeskrivningen. Det föreskrivs inte i något planbeslut att exploatören ska förebygga skador i samband med exploatering eller att exploatören ska återställa vägen i ursprungligt skick om skador skulle uppkomma. Detta kan dock regleras med ett civilrättsligt avtal mellan exploatören och vägföreningen.*

**Ändringar efter samråd**

Förutom rent redaktionella ändringar revideras planhandlingarna på följande punkter:

*Planbeskrivningen:*

Texterna om fasadmateriell, vatten och avlopp, teknikområde för infiltration samt översiktlig planering kompletteras.

*Plankartan:*

Söder om vägen görs ytterligare begränsningar i möjligheten att uppföra byggnader i de östra delarna av tomterna.

Teknikområde för nätstation, som vidare omnämns som E<sub>1</sub>-område, flyttas ca 50 meter västerut.

**Samrådsredogörelse**

6 (6)  
Diarienummer: PLA 11-22  
Datum: 2013-05-24


Teknikområde för infiltration, E<sub>2</sub>-område, införs som ett alternativ till infiltration om mark- och grundvattenförhållanden inte möjliggör enskilda infiltrationslösningar.

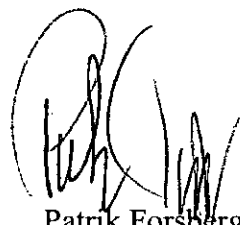
Bestämmelse om fasadmaterial i trä (f) införs.

Förslag till ny plats för uppställning av sopkärl pekas ut på illustrationskartan.

UMEÅ KOMMUN maj 2013

Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt