

Skala: 1:1000

Plankarta

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2012-04-12
Reviderad

LAN 12-96

Anna Helander
Lantmäteri

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
- 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 1 meters ekvidistans

Ursprung : Digital primärkarta

Flygfotografering år : 1976 på 600 meters höjd

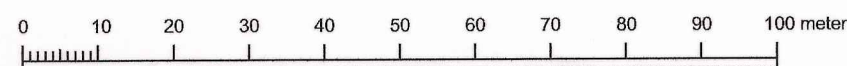
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt : Umeå kommun

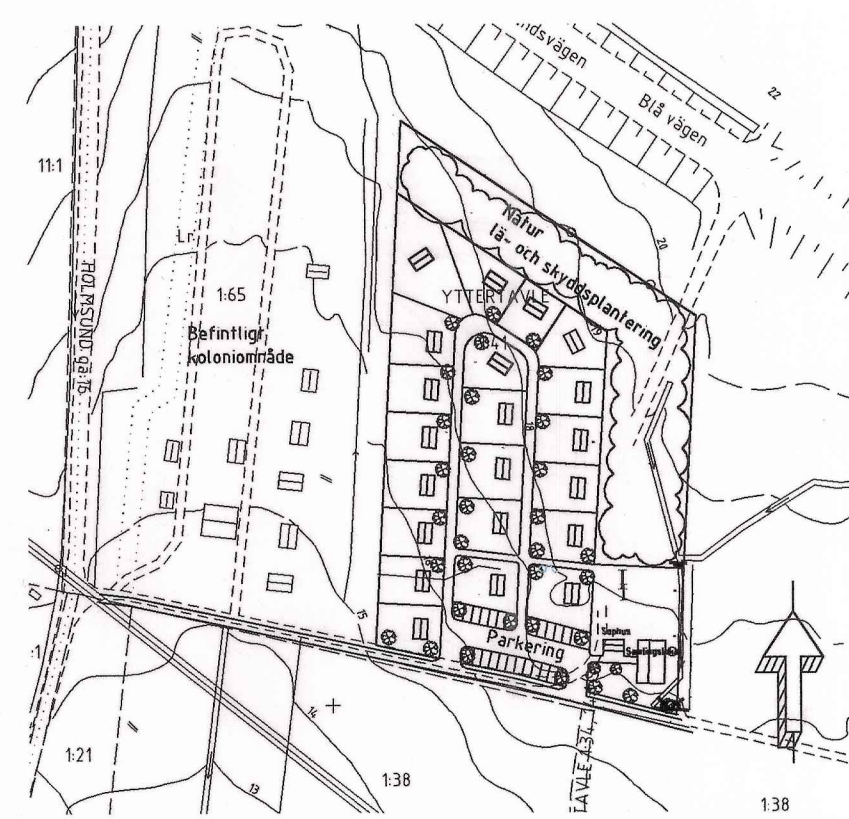
PLA 11-34



Skala: 1:1000 A2



Översiktskarta



Skala: 1:2000

Illustration

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2013-08-21
Laga kraft 2013-09-19
Vidimeras *DN*

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

Kvartersmark

- L Odling/koloniverksamhet.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₂₀ Exploateringen får högst omfatta en servicebyggnad med en största byggnadsarea av 100 m² samt 20 m² för gemensamt rum/hus för avfallshantering/förråd.
- e₁ Minsta tomtstorlek är 200 m². Endast en kolonistuga och en komplementbyggnad får uppföras per kolonilott. Den totala byggnadsarea får inte överstiga 25 m², veranda under tak, växthus och verktygsförråd räknas in i den totala byggnadsarea. Kolonistugorna får inte användas för boende. WC och egen fastbränsleanläggning, inkluderat braskamin, får inte anordnas. Kolonistugor får inte sammanbyggas.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- parkering Parkeringsplats skall finnas inom planområdet.
- Natur Naturområde/ lä- och insynsplantering

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Byggnader skall placeras minst fyra meter från tomträns.
- Byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen på plankartan.

Utformning

- 3.6 Högsta höjd (höjd till taknock) är 3,6 meter.
- I Högsta antal våningar
- Taken ska ha en lutning mellan 25-35 grader. Byggnader ska vara byggda i trä och ha trä som fasadmateriäl.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår vid årskiftet närmast fem år efter laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a₁ Bygglov krävs för servicebyggnaden
- a₂ Bygglov krävs ej för uppförande av kolonistuga med största byggnadsarea av 25 m², veranda under tak, växthus och verktygsförråd räknas in i den totala byggnadsarea.

Bygglövsbefriade byggnader enligt PBL kap 9 § 4, t.ex. friggebodar, skärmtak och plank, gäller ej för denna plan.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Detaljplan för del av fastigheten
YTTERTAVLE 1:41 inom VILLANÄS
i Umeå kommun, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering maj 2013
Reviderad i augusti 2013

Tomas Strömberg
Planchef

Daniel Bergvin
Planarkitekt,

Ramböll
2480K-P13/31



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 11-34
Datum: 2013-09-19
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten YTTERTAVLE 1:41 inom Yttertavle i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-08-21, § 172. 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

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P13/31



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2013-09-03

1(1)

Ärendebeteckning
404-6603-2013
Arkivbeteckning
404

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 Umeå

<p>UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden</p> <p>2013 -09- 03</p> <p>Dnr.</p>

Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten YTERTAVLE 1:41 inom Yttertavle, Umeå kommun.

Beslut

- Länsstyrelsen beslutar att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplan. Beslutet fattas med stöd av 11 kap 10 § PBL.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 21 augusti 2013, § 172 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner inte anledning med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL att pröva kommunens antagandebeslut.

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


 Peder Seidegård
 Länsarkitekt


 Birgitta Norberg
 Bitr. Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2013-08-21

Byggnadsnämnden

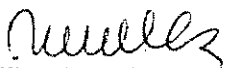
Tid: Onsdagen den 21 augusti 2013 kl. 10:00-14:35
 Ajournering kl. 12:00-13:05

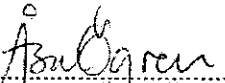
Plats: Studiefremjandet, Umeåsalen

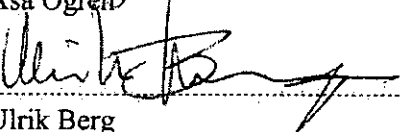
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Kurt Bergström (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
 Lennart Sandström (FP)
 Eric Bergner (C)
 Rabih Ballout (KD) §§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

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 162-188
 Hannele Häkkinen

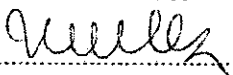
Ordförande: 
 Åsa Ögren

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

§ 172

YTTERTAVLE 1:41

Diariernr: PLA 11-34

Detaljplan för Yttertavle 1:41 - koloniområde

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Yttertavle 1:41 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att etablera ett område med kolonilotter. Syftet är också att medge bygglovbefrielse för kolonistugor med begränsad storlek.

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 utlåtandet framgår bl.a. att planområdet utökats med naturmark.

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

YTTERTAVLE 1:41

Diariernr: PLA 11-34

Detaljplan för del av Yttertavle 1:41 - koloniområde

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att etablera ett område med kolonilotter. Syftet är också att medge bygglovbefrielse för kolonistugor med begränsad storlek.

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 utlåtandet framgår bl.a. att planområdet utökats med naturmark.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

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

Protokoll med handlingar sänds till:

- Sökanden

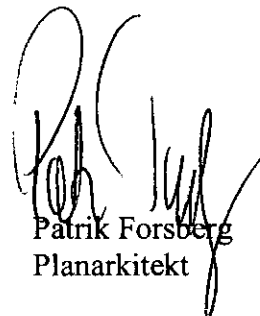
Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-34

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



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Utlåtande
Antagandehandling

Darienummer: PLA 11-34
 Datum: 2013-08-06
 Handläggare: Daniel Bergvin

Detaljplan för del av fastigheten Yttertavle 1:41 inom Villanäs i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Yttertavle 1:41, har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under våren 2013. Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att etablera ett område för kolonilotter med tillhörande kolonistugor och servicebyggnad. Syftet med detaljplanen är också att medge bygglovsbefrielse för kolonistugor med begränsad storlek.

Samråd och granskning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-02-27 – 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 följande yttrande:

”Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att etablera ett område för kolonilotter med därtill hörande kolonistugor och servicebyggnad. Syftet med detaljplanen är också att medge bygglovsbefrielse för kolonistugor med begränsad storlek.

Länsstyrelsen har den 8 februari 2013 yttrat sig över samrådshandlingarna.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har inga invändningar.”

MYNDIGHETER

Trafikverket

Om kolonilottsområdet är att betrakta som ett rekreationsområde bör dessa riktvärden för buller klaras. Den samlade bullerverkan från flyg och från väg 531 ska då beaktas.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot föreslagen detaljplan men avser att fortsätta inledd dialog med Umeå kommun gällande möjligheter att stänga befintlig anslutning mot väg 531 från fastigheten Yttertavle 1:41 då den kommer att ersättas av lokalgatan mot intilliggande koloniområde.

Umeå Kommun		Kundtjänst Plan och bygg		
<i>Detaljplanering</i>		Besöksadress	Skolgatan 31A, 2 ^{tr}	
Postadress	901 84 UMEÅ	Tel	090-16 13 61	
Tel växel	090-16 10 00	Fax	090-16 13 68	Webbadress www.umea.se
E-post	detaljplanering@umea.se	E-post	planbygg@umea.se	Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-34
Datum: 2013-08-06

Kommentar

Kolonilottsområdet är planlagt för odling och är därför inte tänkt som ett utpekad rekreativsområde. Kommunen gör därför bedömningen att området är lämpligt för det tänkta ändamålet, odling.

UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden accepterar förslaget för kolonilotter med tillhörande stugor och servicebyggnad.

Umeå Energi

Under planbeskrivningens rubrik EL bör planerad ledning 130 kV ändras till färdigbyggd.

UMEVA

Inga ytterligare synpunkter

Gata och Parker, UKF Kollektivtrafik

Inga synpunkter

Kommentar

Planbeskrivningen ändras enligt Umeå Energis önskemål.

ÖVRIGA ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNINGSSKEDET

I samråd med Mark och exploatering, Umeå kommun, har ytterligare naturmark lagts till i det nordöstra hörnet av planområdet. Området som lagts till är ca 2100 m² stort och markeras på plankartan som "natur".

Plankartan kompletteras således med ytterligare naturmark och planbeskrivningen ändras så att beskrivningen täcker in det tillagda området.

SAMMANFATTNING


Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan samt att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

UMEÅ KOMMUN augusti 2013

Detaljplanering


Thomas Strömberg
Planchef


Patrik Forsberg
Planarkitekt



Planbeskrivning
Antagandehandling

1 (7)

Diarienummer: PLA 11-34
Datum: 2013-08-06
Handläggare: Daniel Bergvin,
Ramböll

Detaljplan för del av fastigheten Yttertavle 1:41 inom Villanäs i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att etablera ett område för kolonilotter med tillhörande kolonistugor och servicebyggnad. Syftet med detaljplanen är också att medge bygglovsbefrielse för kolonistugor med begränsad storlek.

PLANDATA

Planområdet är beläget i nordvästra Villanäs, i anslutning till Holmsundsvägen cirka 10 km söder om Umeå. Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar. Marken är i kommunal ägo. Planområdet sträcker sig från fastigheten Yttertavle 1:38 i söder och i genomsnitt ca 140 meter norrut. I väster gränsar planområdet till det befintliga koloniområdet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Vid antagande av en detaljplan ska kommunen redovisa hur beslutet är förenligt med 3, 4 och 5:e kapitlet i Miljöbalken (MB).

Miljöbalkens 3 kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot 3:e kapitlet i Miljöbalken.

Planområdet berörs inte av 4:e kapitlet MB "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet".

5:e kapitlet i Miljöbalken handlar om miljö kvalitetsnormerna. Syftet med miljö kvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljö kvalitetsnormer är olika gränsvärden som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljö kvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande. Idag finns miljö kvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar för vattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplaneområdet är beläget vid Holmsundsvägen men ovan nämnda miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen ska vid upprättande och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad *betydande miljöpåverkan*. Som en del av arbetet med denna detaljplan har därför en separat behovsbedömning upprättats. Ett genomförande av detaljplanen har utifrån behovsbedömningen inte bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § bedöms därför inte behöva genomföras. Planen medför påverkan av område av riksintresse för flyget, vilket kommer att beskrivas senare i denna handling under rubriken "Buller".

Länsstyrelsen har 2012-06-20 meddelat att de delar denna bedömning och någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen kommenterar att marken verkar vara mindre lämpad för sitt ändamål på grund av dålig mark och buller. Buller från flyg skall behandlas ingående i planbeskrivningen.

Beslutet har varit anslagen på kommunens anslagstavla mellan 29 maj-19 juni 2012.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt, men angränsar till detaljplanelagt område för kolonilotter (detaljplan PLA 08-04).

Översiktsplaner

Planområdet ingår i det område som "Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för Umeå" berör. Området är markerat som en så kallad grön korridor mellan Mjösjön och Österfjärden. Området ligger mellan de markerade tänkbara verksamhetsområdena Bergsboda och Villanäs (V18 och V19), dessa två områden kan om flygbullernivåerna i framtiden tillåter det ingå i en bebyggelseutveckling av Umeå mot Holmsund.

Planområdet berörs av de i översiktsplanen utpekade restriktionsområdet (V6) för Umeå flygplats. Umeå Airport är idag passagerarmässigt landets sjätte största flygplats. Flygplatsen är väldigt centralt belägen och en mycket viktig faktor vad gäller utveckling och tillväxt i Umeå och Umeåregionen. En viktig utgångspunkt i översiktsplaneringen är att flygplatsen ligger kvar på nuvarande plats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet ligger inom en så kallad grön korridor mellan Mjösjön och Österfjärden i översiktsplanen. Korridorrens bredd är inte inritad i detalj på plankartan, men har en ungefärlig bredd på 600 meter. De gröna korridorernas syfte är att underlätta för spridning av växter och djur. Det befintliga och det planerade kolonilottsområdet har tillsammans en bredd på ca 230 meter. Planområdets utbredning bedöms inte påverka artspridning och sociala värden inom den gröna korridoren.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Holmsundsvägen och huvudsakligen på en låg moränrygg som består av blockig mark och uppvuxen fuktig granskog med inslag av grova lövträd. Skogen är enligt urvalsplanen 87 år gammal. Höjdskillnaden från sydväst till nordöst är 5 meter på en sträcka av ca 135 meter.

Tidigare har en bostadstomt funnits inom området och avgränsas av en delvis välbehållen stenmur. Stenmurar i odlingslandskap är enligt lag skyddade (biotopskydd), dock är denna mur en rest från en bosättning och skyddas därför inte av biotopskyddet. Muren ligger precis utanför planområdet, men är tänkt att bevaras. På äldre murar kan det utvecklas växtmiljöer med sällsynta mossor, lavar och kärleväxter som är anpassade till extremt torra miljöer, t.ex. fetbladsväxter. Sprickorna i muren är ofta gömställen för en rad insekter och kräldjur, t.ex. humlor, nyckelpigor och ödlor. Muren bör därför bevaras pga. sitt kultur- och naturvärde.

Två befintliga diken finns i planområdet, ett i den östra kanten som rinner i nord/sydlig riktning, det andra diket ligger i södra delen och rinner i östvästlig riktning. Dessa diken kan med stor sannolikhet komma att behöva flyttas om detaljplanen antas.

Ett parti med naturmark kommer att bevaras som en ridå mot Holmsundsvägen och mot öster. Området är markerat på plankartan med "natur" och kommer att fungera som lä- och insynsskydd.

Verksamhetsområden

Området ligger mellan de i översiktsplanen markerade tänkbara verksamhetsområdena Bergsboda och Villanäs (V18 och V19), dessa två områden kan om flygbullernivåerna i framtiden tillåter det ingå i en bebyggelseutveckling av Umeå mot Holmsund. Planområdets placering bedöms inte påverka avgränsningen av de planerade verksamhetsområdena, då området ligger inom en s.k. grön korridor som är bevarandevärd.

Bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom området. Syftet med planen är att möjliggöra ett nytt kolonilottsområde, likt det som angränsar i väster.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-34
 Datum: 2013-08-06

Minsta tomtstorlek är 200 m². Endast en kolonistuga och en komplementbyggnad får uppföras per kolonilott. Kolonistugorna får inte användas för boende. WC och egen fastbränsleanläggning, inkluderat braskamin, får inte anordnas. Den totala byggnadsarean får inte överstiga 25 m², veranda under tak, växthus och verktygsförråd räknas in i den totala byggnadsarean.

Högsta höjd (höjd till taknock) är 3,6 meter. Kolonistugor får inte sammanbyggas. Taket ska ha en lutning av 25°–35°. Byggnader ska vara byggda av trä och ha trä som fasadmateriel.

Planen medger bygg rätt för en servicebyggnad med en största yta av 100 m² BTA. Byggnaden är avsedd för samvaro, dusch och WC mm. Byggnaden ska ha träfasad. Ett soprum med gemensamt förråd eller liknande får även uppföras om högst 20 m² BTA inom angivet område. Uppförandet av servicebyggnad och gemensamt soprum/förråd är bygglovspliktig.

Placering

Kolonistugor och samlingsbyggnad får inte byggas närmre tomt/lottgräns än 4 meter. Placeringen av kolonistugorna skall i huvudsak följa illustrationen som visas på plankartan.

Sophus skall placeras så att hämtning underlättas. Avloppsanläggning måste placeras nära tömningsplatsen för slambil, avståndet bör vara kortare än 10 m. Anvisningar finns i NOA 11.

Bygglovsbefrielse

Bygglov krävs inte för uppförande av kolonistuga under förutsättning att storlek, placering, utformning och utförande i detaljplanen följs. Den totala byggnadsarean 25 m²/ kolonilott får inte överstigas, veranda under tak, växthus och verktygsförråd räknas in i den totala byggnadsarean.

Bygglovsbefrielse enligt PBL kap 9 § 4 för t.ex. friggebodar, skärmtak och plank, gäller ej för denna plan.

Fastbränsleanläggning

Uppvärmning genom enskild fastbränsleanläggning är inte tillåten, braskamin är därmed inte heller tillåtet att installera.

Trafik, parkering, angörning och utfartsförbud

Området kommer att trafikförsörjas från den samfällda vägen GA:16 som går mellan Villanäs och Holmsundsvägen. En ny samfälld väg kommer att upprättas söder om befintligt kolonilottsområde och det nu aktuella kolonilottsområdet, på plankartan markerat med "LOKALGATA". All parkering skall ske inom planområdet och är tänkt att placeras längst i söder, enligt illustration på plankartan. Holmsundsvägen trafikeras av cirka 4500 fordon per dygn och hastighetsbegränsningen är 90 km/h förbi planområdet varför utfartsförbud gäller mot Holmsundsvägen och plangränsen mot öster.

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-34
Datum: 2013-08-06

Kollektivtrafik

Bussförbindelser finns mellan Umeå och Holmsund, busshållplats ligger ca 300 meter väster om planområdet. I dagsläget trafikeras linjen var 30:e minut. Den nya anslutningsvägen till kolonilottsområdet kommer att kunna användas av gående för att komma till busshållplatsen.

Tillgänglighet

Området skall utformas så att tillgänglighet för funktionshindrade tillgodoses.

Teknisk försörjning

Området ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planområdet ansluts därför lämpligast till Villanäs vattenförening. Ansökan om att utöka antalet anslutna till aktuell gemensamhetsanläggning för vatten ska inlämnas till Umeva. Avloppet föreslås anslutas till ett s.k. minireningsverk med biologisk/kemisk rening för avloppsvatten för åretruntbruk. Avloppsanläggningen måste placeras nära tömningsplats för slambil, avståndet bör vara kortare än 10 meter. Teknisk utformning och erforderlig dimensionering klarläggs vid bygglovsansökan. Kolonistugorna får anslutas till avlopp för gråvatten, men inte för WC.

Avfallshanteringen i området bör planeras för att erhålla en hög miljöprofil på anläggningen. Anvisningarna finns i "Anvisningar för ny- och ombyggnad för avfallsutrymmen 2011" (NOA 11). Hämtning av sopor bör ske utan backrörelse och kan lösas likt illustration på plankarta.

Dagvatten

Dagvatten måste omhändertas lokalt då det inte finns några allmänna dagvattenledningar i närheten av planområdet. Höjdsättning ska utföras så att byggnader och infrastruktur inte skadas vid nederbörd och snösmältning.

EI

Parallellt med Holmsundsvägen har Umeå energi en ny 130 kV högspänningsledning, markförlagd förbi planområdet. Marken som ledningen går i ligger utanför planområdet.

Planområdets anslutning till elnät bör ske genom separat servisledning. Inom planområdet ska Umeå Energi Elnät AB ges möjlighet att, utan ersättning till fastighetsägaren(na), förlägga kabel samt sätta upp kabelskåp.

Buller

Området ligger i direkt anslutning till Holmsundsvägen och utsätts för trafikbuller. Holmsundsvägen trafikeras av cirka 4500 fordon per dygn och hastighetsbegränsningen är 90 km/h förbi planområdet.

Området ligger även under inflygningszonen för Umeå flygplats som är av riksintresse och är viktig för den lokala och regionala utvecklingen. Grundprincip för flygbuller är att inom de områden som långsiktigt kan väntas bli utsatta för flygbullernivåer utomhus som överskrider genomsnittsnivåer.

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

6 (7)
Diarienummer: PLA 11-34
Datum: 2013-08-06

vån FBN 55 dBA eller som regelbundet överstiger maximalnivån 70 dBA Lmax fler än 3ggr nattetid (22-06) bör nylokalisering av bostadsbebyggelse inte ske. Inom planområdet överskrids 70 dBALmax mer än 3 ggr per dag/kväll (06-22), men inte genomsnittsnivån FBN 55 dBA, enligt den bullerkartläggning som gjorts 2012-06-15.

Bedömningen av planområdets lämplighet med hänsyn till bullersituationen är att området är lämpligt för sitt syfte, att huvudsakligen utgöra ett område för odling m.m. Detaljplanen tillåter inte boende eller stadigvarande vistelse och den framtida användningen bedöms inte påverka riksintresset för flyget eller berörs av de riktlinjer för bebyggelseplanering som Umeå kommun tagit fram.

Grundförhållanden mm

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning för servicehuset klarläggs i byggsamrådet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt att utgå vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskapet inom planområdet är enskilt, det innebär att fastighetsägaren själv svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Kommunen är därmed inte huvudman för den i detaljplanen angivna lokalgatan och naturmarken.

Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av del av fastigheten Yttertavle 1:41 som ägs av Umeå Kommun.

Planen medger avstyckning av en fastighet för kolonilottsområde alternativt en marköverföring där grannfastigheten (Yttertavle 1:65) med samma ändamål utökas.

Kolonilottsinnehavarna kommer att använda väg inrättad som gemensamhetsanläggning, ga:16. Vid nybildning av en fastighet kan den nya fastigheten anslutas till gemensamhetsanläggningen med en överenskommelse (enligt 43§ anläggningslagen). Om den befintliga fastigheten istället utökas kan det bli aktuellt att ändra andelstalet för fastigheten. Båda åtgärderna sker efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten (i samband med avstyckning/fastighetsreglering).

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^o

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för lokalgatan i söder.

PLANEKOMOMISKA FRÅGOR

Sökande till planen svarar för planläggningskostnader. Respektive fastighetsägare svarar för alla exploateringskostnader.

SLUTSATSER AV PLANENS KONSEKVENSER

Den föreslagna utbyggnaden bedöms som förhållandevis skonsam ur miljö- och hushållningssynpunkt.

Skogsmark tas i anspråk för nytt koloniområde med tillhörande byggnader. Kommunen anser inte att det leder till att de kringboendes rekreation påverkas i större utsträckning då det går att ta sig runt området utan större hinder och sträcka. Skogens värde som naturresurs är ringa. Området ligger inom en så kallad grön korridor, men bedöms inte påverka artspridningen. Områdets placering bedöms inte heller påverka avgränsningen av det planerade verksamhetsområdet österut.

Det nya kolonilottsområdet innebär även att trafiken till och från området ökar, dock inte i någon omfattning som kan anses vara störande. Kollektivtrafik finns i närområdet.

Exploateringen innebär inte heller något hinder för utvecklingen kring Umeå flygplats och det riksintresse som finns för anläggningen, då de tillkommande kolonistugorna inte är till för boende.

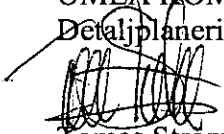
Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

MEDVERKANDE

Handlingarna har upprättats av Daniel Bergvin, Ramböll Sverige AB, i samråd med Patrik Forsberg, Detaljplanering, Umeå kommun. Genomförande- frågorna har författats av Sarah Lundgren och grundkartan har upprättats av Lantmäteriet, Umeå kommun.

UMEÅ KOMMUN maj 2013, reviderad augusti 2013

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Daniel Bergvin
Planarkitekt



Samrådsredogörelse
Granskningshandling

1 (6)

Diarienummer: PLA 11-34
Datum: 2013-05-28
Handläggare: Daniel Bergvin,
Ramböll AB

Detaljplan för del av fastigheten Yttertavle 1:41 inom Villanäs i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Yttertavle 1:41, har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under våren 2013. Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att etablera ett område för kolonilotter med där tillhörande kolonistugor och servicebyggnad. Syftet med detaljplanen är också att medge bygglovsbefrielse för kolonistugor med begränsad storlek.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-02-27 – 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

”Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bl.a. skapa planmässiga förutsättningar för ett område med kolonilotter.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har inga invändningar.

Övrigt

Det saknas en redogörelse för hur avfallsfrågan hanteras. Det bör finnas förutsättningar för att sortera det avfall som uppstår vid kolonilotterna.”

Kommentar: Text kring avfallshanteringen läggs in i planbeskrivningen och utreds till granskningskedet.

TRAFIKVERKET

Då detaljplanen inte tillåter boende eller stadigvarande vistelse instämmer Trafikverket i bedömningen att riksintresset för flyget inte påverkas.

Tillgängligheten till busshållplats bör säkerställas genom att anordna gångstråk i områdets norra del och genom befintligt koloniområde.

Trafikverket strävar av trafiksäkerhetsskäl efter att minimera antalet anslutningar mot de allmänna vägnäten. Det är därför positivt att området planeras att trafikeras via väg till befintligt koloniområde. Kommunen bör överväga möjligheten att i samband med anläggandet av området stänga anslutningen

till Holmsundsvägen som finns nordost om planområdet, beslut enligt väglagen krävs dock.

Kommentar: Anslutningen till planområdet kommer att ske via väg till befintligt koloniområde, utfartsförbud mot Holmsundsvägen finns i detaljplanen. Samråd kring stängning av anslutningsväg i norr mot Holmsundsvägen har förts med Trafikverket.

Att formellt i plan möjliggöra för gångtrafik i områdets norra del och genom befintligt kolonilottsområde kanske är möjligt, men innebär en väl stor ambition. Trafikmängderna på anslutningsvägen förväntas bli begränsade och den kommer att kunna användas som gångväg till hållplatsen.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet har ingen erinran mot förslaget till detaljplan. Inga kända fornlämningar finns registrerade i områdets omedelbara närhet och museet har inga synpunkter på utformningen av stugor och placering utöver det som anges i planhandlingen.

UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd bedömer att läget är mindre lämpligt för markanvändningen kolonilotter. Bedömningen gäller följande faktorer:

1. Området påverkas av flyg- och trafikbuller. Att tillskapa ett rekreationsområde i ett bullerutsatt läge bedöms som olämpligt. Flygbullret överstiger 70 dBA mer än 3 ggr/dygn. Riktvärdena för bostäder avser både frididshus och permanentus. Luftfartsverket har under 2006 varit skyldiga att vidta bulleråtgärder på ett flertal fritidshus som varit utsatta för höga maximala ljusnivåer.

Miljö- och hälsoskydd anser att det är olämpligt att tillskapa rekreationsområde i ett bullerutsatt läge. Kommunen arbetar med ett åtgärdsprogram mot samhällsbuller och anser att detaljplanen strider mot dess intentioner att förbättra områden där ljudmiljön ses som en kvalité, så som i parker, rekreationsområden, friluftsområden och andra natur och kulturmiljöer.

Enligt föreslagen planbestämmelse så får kolonistugorna inte användas för boende. Bestämmelsen är svår att följa upp i praktiken.

2. De nya kolonilotterna planeras, till skillnad från de befintliga, på en moränrygg. Om betydande mängd jord behöver transporteras dit anses platsen mindre lämplig för sitt ändamål.

Samrådsredogörelse

3 (6)
 Diarienummer: PLA 11-34
 Datum: 2013-05-28

3. Miljö- och hälsoskydd anser att planområdets placering kommer medföra ett ökat bilberoende, då området ligger långt från tätorten.

Befintlig avloppsanläggning behöver kompletteras eller en ny behöver göras för det nya området. Tillstånd för ändring eller ny avloppsanläggning behövs från miljö- och hälsoskydd.

Planområdet omgärdas i syd och öst av en välbevarad stenmur som har kulturhistorisk betydelse och naturvärden.

Kommentar: Bedömningen är att planområdets är lämpligt för sitt syfte, att huvudsakligen utgöra ett område för odling. Detaljplanen tillåter inte boende (B) utan endast Odling (L) och den framtida användningen bedöms därför inte påverka riksintresset för flyget eller beröras av de riktlinjer för bebyggelseplanering som Umeå kommun tagit fram.

För att begränsa boende under längre perioder så styr detaljplanen att kolonistugorna endast får anslutas till avlopp för gråvatten och ej till wc samt att fastbränsleanläggning inte får installeras.

Bussförbindelser finns mellan Umeå och Holmsund, busshållplatsen ligger ca 300 meter från planområdet. I dagsläget trafikerar linjen varje halvtimme, förutsättningarna för att resa till kolonilottsområdet med kollektivtrafik får anses som goda.

Behovet av utökning av befintlig, alternativt ny avloppsanläggning kommer att hanteras i samband med bygglov, text kring detta förs in i planbeskrivningen.

Stenmuren i sydost är tänkt att bevaras och ligger utanför aktuellt planområde, text kring murens kultur- och naturvärden förs in i planbeskrivningen.

Jordarten inom planområdet kommer troligen att medföra att jord kommer att behöva köras dit.

Gata och Parker, UKF Kollektivtrafik

Inga synpunkter.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP)

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

Detaljplanen saknar resonemang kring hur området förhåller sig till de omkringliggande verksamhetsområdena enligt översiktsplanen. En farhåga är att området riskerar att påverka avgränsningen av verksamhetsområdena. På samma sätt saknas resonemang kring vilken påverkan exploateringen får på

den gröna korridor som översiktsplanen beskriver mellan Mjösjön och Österfjärden.

Då intilliggande kolonilottsområde detaljplanelades fanns en oro att det skulle utvecklas till ett fritidshusområde i strid mot flygbullerriktlinjerna vilket ledde till införandet av tydligare bestämmelser om att boende inte skulle tillåtas inom planområdet. Detta ska gälla för aktuell detaljplan också.

Kommunen skall uttrycka att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark. Lokalgatan bör förlängas så att den fullföljs längs hela planområdet.

Kommentar: I översiktsplanen ligger det aktuella kolonilottsområdet inom en s.k. grön korridor. Korridorens bredd är inte inritad i detalj på plankartan, men har en ungefärlig bredd på 600 meter. De gröna korridorernas syfte är att underlätta för spridning av växter och djur. Det befintliga och det planerade kolonilottsområdet har tillsammans en bredd på ca 230 meter. Planområdets utbredning bedöms inte påverka artspridning och sociala värden inom den gröna korridoren.

I och med att den gröna korridoren är utpekad i översiktsplanen med en bredd av ca 600 meter så bedöms heller inte detaljplanen påverka avgränsningen av de två verksamhetsområdena öster och väster om koloniområdet.

Detaljplanen tillåter inte boende likt den befintliga detaljplanen för kolonilotterna väster om planområdet.

Plankartan och planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark, dvs. lokalgatan.

Holmsund/Obbola kommunalnämnd

Inget att erinra mot förslaget

UMEVA

Vatten och avlopp

Området ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ansökan om att utöka antalet anslutna till aktuell gemensamhetsanläggning för vatten ska inlämnas till Umeva.

Avloppsanläggningen måste placeras nära tömningsplats för slambil, avståndet bör vara kortare än 10 meter. Avfallshanteringen på området bör planeras noggrant för att erhålla en hög miljöprofil på anläggningen. Anvisningarna finns i "Anvisningar för ny- och ombyggnad för avfallsutrymmen 2011" (NOA 11).

I övrigt har Umeva inget att erinra.

Samrådsredogörelse

5 (6)
 Diarienummer: PLA 11-34
 Datum: 2013-05-28

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ovan nämnda delar och plankartan revideras med en ny illustration som möjliggör hämtning av sopor utan backrörelse.

Umeå Energi

Inom planområdet ska Umeå energi Elnät AB ges möjlighet att, utan ersättning till fastighetsägaren(na), förlägga kabel samt uppsättande av kabelskåp. I övrigt finns ingen erinran.

Kommentar: Synpunkterna noteras och förs in i planbeskrivningen och förs vidare till sökande av detaljplanen.

ÖVRIGA**Skanova**

Skanova har ingen erinran.

Torbjörn Johnsson, ägare Yttertavle 1:65

Torbjörn Johnsson anser att planförslaget inte stämmer med planansökan. I ansökan söker Torbjörn för 30 kolonilotter och detaljplaneförslaget visar på 17 st kolonilotter. Aktuellt detaljplaneförslaget minskar det ekonomiska utrymmet för verksamheten.

Efter att avtal med Umeå Energi, som baseras på det gamla markavtalet med Mark och exploatering, Umeå kommun, så har sökande fått betala nedgrävningen av elkabel. Det markavtalet borde ligga till grund för nuvarande markköp och avgöra således ekonomin för hela området verksamhet.

Bilagor: Ansökan om detaljplan, tidig illustration från Ramböll, mailkorrespondens i ärendet, markanvisningsavtalet, två skisser på området och detaljplanekartan från samrådshandlingen.

Kommentar: Planbeskedet för nu aktuell detaljplan är daterat den 25 maj 2012. I samband med detta beslut, fattade även byggnadsnämnden beslut om att enbart kolonilottsområdet skulle planläggas och inte kallförråd för båtar. Avgränsningen av detaljplanen överensstämmer med detta beslut varför inga ändringar av plangränsen kommer att göras till granskningskedet.

Minsta tomtstorlek är 200 m²/kolonilott. Plankartans illustration till samrådet visade på 17 tomter. Illustrationen till granskningshandlingen revideras och visar 21 tomter med en genomsnittlig tomtstorlek på 260 m². Illustrationen skall ses som ett förslag till tomtindelning.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

PLA 11-34-26 samrådsredogörelse Yttertavle.doc 632111 1 0

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

Kundtjänst Plan och bygg
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
 Tel 090-16 13 61
 Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

6 (6)
Diarienummer: PLA 11-34
Datum: 2013-05-28

Planbeskrivningen: Elförsörjning, kollektivtrafik, avfallshanteringen, hanteringen av vatten och avlopp förtydligas, stensemurens värde för kultur- och naturvärden förs in i planbeskrivningen.

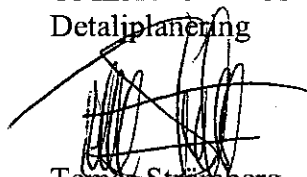
Resonemang kring detaljplanens påverkan på den gröna korridoren och avgränsningen av de planerade verksamhetsområdena läggs in.

Text kring huvudmannaskapet förtydligas.

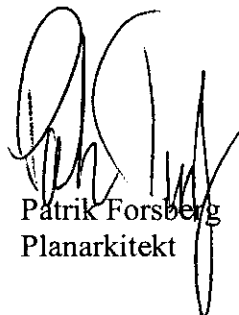
Plankartan: Plankartan kompletteras med text om huvudmannaskap och reviderad illustration.

I övrigt görs endast redaktionella ändringar.

UMEÅ KOMMUN maj 2013
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt