

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmän plats

**LOKALGATA** Lokaltrafik

#### Kvartersmark

**B** Bostadsändamål. Där så provas lämpligt får småindustri och hantverk som inte är störande för omgivningen uppföras.

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

### UTNYTTJANDEGRAD

Minsta storlek på fastighet ska vara 2200 kvadratmeter.  
Sammanlagd byggnadsarea (BYA) får maximalt utgöra 20 % av fastighetsarea.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

### PLACERING; UTFORMNING; UTSEENDE

#### Placering

Byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter.

#### Utformning

Huvudbyggnad ska vara friliggande i högst två våningar.  
Komplementbyggnad/verksamhetslokal får uppföras i högst en våning.

#### Utseende

Fasadmaterial ska utgöras av trä.  
Huvudbyggnad ska utformas med sadel- eller mansardtak.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast 10 år efter det datum planen vunnit laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### UPPLYSNING

Placering av dricksvattenbrunn ska ske i samråd med Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun.

### ÖVERSIKTSKARTA



### ILLUSTRATION



### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2012-09-17 12:200  
Reviderad

*Anner Helmer*  
Lantmätare

Mätning: MJ  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Lagesnoggrannhet: Översiktskarta används med skala 1:5 000 (ytterområde)  
- Aktualitetsstandard: Vist preciserat karthöjningsår är kontrollåret och aktuellt vid på kartan angivna tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Swebref 99 20 16 resp RH 2000  
Höjdnivå: Punkthöjder  
Ursprung: Digital registerkarta  
Flygfotografier år: 1980 på 4600 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun

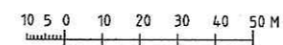
### ANTAGANDEHANDLING

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

### BESLUT

Antagen BN 2013-09-20 § 201  
Laga kraft 2013-10-22  
Vidimeras *FB*

Skala 1:2000 (i A3-format)



Detaljplan för del av fastigheten

FÄLLFORSÅN 4:4

inom Fällforsån i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län  
UMEÅ KOMMUN, detaljplanering juni 2013, reviderad augusti 2013

*Tomas Strömberg*  
Tomas Strömberg  
Planchef

*Linnea Gråhn*  
Linnea Gråhn  
Planeringsarkitekt, Arkitekthuset Monarken



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 10-48  
Datum: 2013-10-29  
Handläggare: Patrik Forsberg

### Detaljplan för fastigheten FÄLLFORSÅN 4:4 inom Fällforsån i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-09-20, § 201. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-10-22.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering oktober 2013

Fredrik Björkman  
kartingenjör

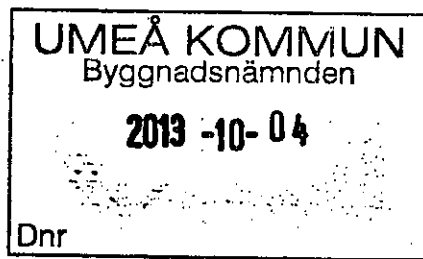
2480K-P13/37

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  
2013-10-02

Ärendebeteckning  
404-7379-2013  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplanering  
Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
Fällforsån 4:4 inom Fällforsån i Umeå kommun, Västerbottens län  
(PLA 10-48)**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 2013-09-20, § 201 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.

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

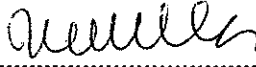

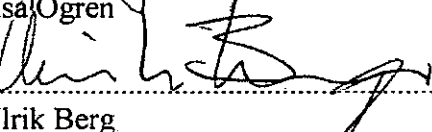
Maria Hessel  
Planarkitekt



# Sammanträdesprotokoll

2013-09-20

## Byggnadsnämnden

- Tid:** Fredagen den 20 september 2013 kl. 10:00-15:05  
Ajournering kl. 12:10-13:20 och 14:53-14:58
- Plats:** Studieförbundet, Umeåsalen
- Beslutande:** Åsa Ögren (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande  
Karin Svedlert (S)  
Mona Westman (S)  
Kurt Bergström (S) tjug ers för Patrick Nygren (S) §§ 189-219  
Bernt Lundström (S) tjug ers för Kurt Bergström (S) §§ 220-230  
Emma Nilsson (S), tjug ersättare för Ingemar Jangvad (S)  
Lennart Sandström (FP)  
Lennart Persson (C), tjug ersättare för Eric Bergner (C)  
Rabih Ballout (KD)  
Alireza Mosahafi (MP)
- Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2
- Utses att justera:** Ulrik Berg
- Sekreterare:**  ..... §§ 189-223  
Hannele Häkkinen
- Ordförande:**  .....  
Åsa Ögren
- Justerare:**  .....  
Ulrik Berg

### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2013-09-20  
Anslaget har satts upp: 2013-09-27  
Anslaget tas ner: 2013-10-22  
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

 .....  
Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Bernt Lundström (S)

Ola Borgström (S)

Mattias Sehlstedt (V)

Igor Jonsson (M)

Margareta Ekesryd (FP)

Peter Eriksson (MP)

### Tjänstemän

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 190

Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 191-192

Jonas Andersson, verksamhetschef Bygglov, §§ 193-196, 212, 223

Marie Häggström, lantmäterichef, § 194

Anders Lidman, mättningsingenjör, §§ 197-199

Tomas Strömberg, planchef, §§ 201-211

Magdalena Blomquist, planarkitekt, §§ 202-203

Catrin Sandström, bygglovhandläggare, §§ 213-220

Hannele Häkkinen, sekreterare, § 222

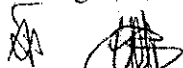
Olle Forsgren, stadsarkitekt

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef

Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist

Torbjörn Forsgren, kompetensledare

Maria Hedin, kommunikatör



## § 201

### FÄLLFORSÅN 4:4

Diariernr: PLA 10-48

## Detaljplan för Fällforsån 4:4 - enbostadshus

### Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Fällforsån 4:4 och antar den reviderade detaljplanen.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål samt att möjliggöra icke störande småindustri och hantverk. Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 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 samråds- och utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan kompletterats med att placering av dagvattenbrunnar ska föregås av samråd med Miljö- och hälsoskydd.

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

### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-09-05

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat augusti 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2013, reviderad augusti 2013
- Planbeskrivning daterad juni 2013, reviderad augusti 2013

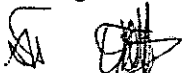
- Genomförandebeskrivning daterad juni 2013, reviderad september 2013
- Samrådsredogörelse daterad juni 2013

### Beredningsansvariga

Patrik Forsberg  
Tomas Strömberg

### Protokoll med handlingar sänds till

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





## Tjänsteskrivelse

2013-09-05

Byggnadsnämnden

### FÄLLFORSÅN 4:4

Diariernr: PLA 10-48

### Detaljplan för Fällforsån 4:4 - enbostadshus

#### Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

#### Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål samt att möjliggöra icke störande småindustri och hantverk. Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 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 samråds- och utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan kompletterats med att placering av dagvattenbrunnar ska föregås av samråd med Miljö- och hälsoskydd.

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

#### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

#### Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat augusti 2013

Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2013, reviderad augusti 2013

Planbeskrivning daterad juni 2013, reviderad augusti 2013

Genomförandebeskrivning daterad juni 2013, reviderad september 2013

Samrådsredogörelse daterad juni 2013

---

## Tjänsteskrivelse

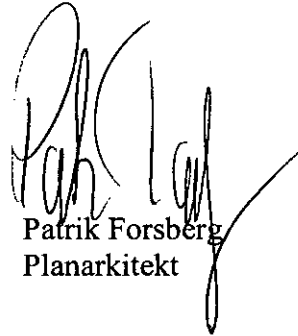
Dnr: PLA 10-48

### Protokoll med handlingar sänds till:

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



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



## Utställningsutlåtande

### Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-48  
Datum: 2013-08-26  
Handläggare: Linnea Isaksson

## Detaljplan för del av fastigheten FÄLLFORSÅN 4:4 inom Fällforsån i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Fällforsån 4:4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2013 och reviderats i augusti 2013.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål med möjlighet till verksamhet (hantverk och icke-störande småindustri) inom den egna fastigheten.

### Samråd och utställning

Detaljplanen handläggs enligt äldre plan- och bygglag (1987:10) med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2013-04-03 – 2013-04-30** samt utställning under tiden **2013-06-25 – 2013-08-16**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

### MYNDIGHETER

#### Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

##### Allmänt

*Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål med möjlighet till verksamheter (hantverk och icke-störande småindustri) inom den egna fastigheten. Länsstyrelsen har tidigare, 2013-04-30, yttrat sig över förslaget till detaljplan.*

##### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

*Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.*

### UMEÅ KOMMUN

#### Gator och parker

Gator och parker har inget att erinra.

#### Miljö- och hälsoskydd

Enligt planbeskrivningen bör dricksvattenförsörjningen ordnas med en gemensam vattentäkt för samtliga fastigheter. En gemensam vattentäkt är betydelsefull vid eventuellt inrättande av enskilda avloppsanläggningar på varje enskild fastighet, eftersom ett skyddsavstånd motsvarande grundvattnets transportsträcka under minst två till tre månader måste finnas mellan avloppsanläggning och vattentäkt.

Orsaken till det är att om tomtägarna själva skulle placera egna (icke tillståndspliktiga) dricksvattenbrunnar fritt inom området kan det leda till en situation där det inte blir möjligt att ordna hygieniskt godtagbara anläggningar för vatten och avlopp för alla tomter.

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)

Av avloppsutredningen framgår att borrhål för vatten ska placeras på godkänt avstånd och alltid uppströms grundvattnets flödesriktning, från avloppsanläggningen räknat. Miljö- och hälsoskydds nämnden föreslår att plankartan kompletteras med en upplysning om att "placering av dricksvattenbrunn/ar ska göras efter samråd med miljö- och hälsoskydd för att säkra att det blir möjligt att ordna hygieniskt godtagbara anläggningar för vatten och avlopp för alla tomter". Miljö- och hälsoskydd har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

#### **Kommentar**

Plankartan kompletteras med en upplysning i enlighet med Miljö- och hälsoskydds yttrande.

#### **Umeva**

Umeva har inget att erinra.

#### **Umeå energi**

Umeå energi har inget att erinra.

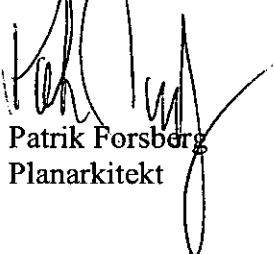
#### **SAMMANFATTNING**

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt miljö- och hälsoskydds yttrande och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

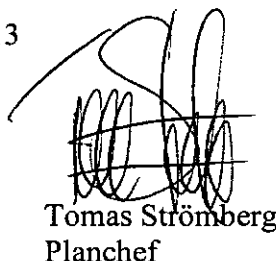
#### **Kvarstående synpunkter**

Inga kvarstående synpunkter.

Detaljplan, Umeå kommun augusti 2013



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



**Planbeskrivning**  
*Antagandehandling*

Diarienummer: PLA 10-48  
Datum: 2013-08-26  
Handläggare: Linnea Grahn

## **Detaljplan för del av fastigheten FÄLLFORSÅN 4:4 inom Fällforsån i Umeå kommun, Västerbottens län**

### **HANDLINGAR**

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

### **PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål. Inom bostadsfastighet möjliggör detaljplanen även, där så provas lämpligt, uppförande av småindustri och hantverk som inte är störande för omgivningen.

### **PLANDATA**

Planområdet är beläget i byn Fällforsån cirka 13 km från Umeå centrum. Planen avgränsas i norr, väster samt delvis i söder av fastighetsgränsen för Fällforsån 4:4. Byavägen förlänger avgränsningen i söder. I öster är plangränsen förlagd hundra meter från Fällforsån.

Planområdet har en area på cirka 2,5 ha. Fastigheten är i privat ägo.

Planärendet handläggs med normalt planförfarande enligt äldre plan- och bygglag (1987:10), då beslut att påbörja planläggning meddelades före ikraftträdandet av ny plan- och bygglag (2010:900).

### **BEHOVSBEDÖMNING**

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

Länsstyrelsen har den 5 februari 2013 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 24 oktober 2012 till och med 14 november 2012.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Gällande översiktsplan**

I Umeå kommuns översiktsplan, *Öpl 98*, anges för planområdet "Pågående markanvändning". I översiktsplanen konstateras att byggandet i kommunens

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

2 (5)  
Diarienummer: PLA 10-48  
Datum: 2013-08-26

byar ska ske på ett sådant sätt att de särskilda kvalitéer som byn har att erbjuda tas tillvara. Bygandet ska inordnas i byns struktur och ansluta väl till miljön. Ett landsbygdsboende bör ge möjlighet till egen odling och viss djurhållning och kan också innebära anordnande av egna lösningar för vatten, avlopp och avfall. Tomtstorleken bör av den anledningen vara generösare än i centralorten.

### Gällande detalplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

### Övriga politiskt beslutade dokument

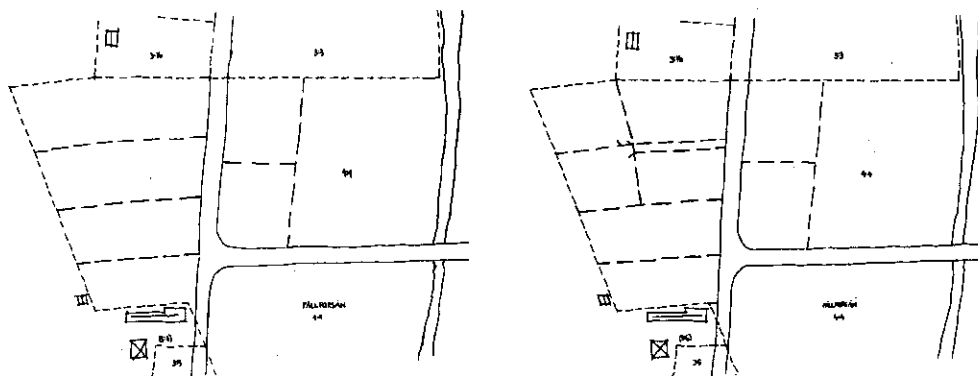
I vägledningen "Byggnad i byarna" som godkänts av byggnadsnämnden i Umeå kommun, beskrivs ett förhållningssätt till bebyggelseplanering i byar och på landsbygden. Fastighetsstorleken ska anpassas till byns karaktär och gränserna läggas utefter naturliga gränser såsom diken, stigar, gränstrakter mellan brukad och obrukad mark etc. Bebyggelsen ska placeras med respekt för byns individuella mönster intill befintlig väg och gärna i gränslandet mellan åker och skog.

I planförslaget beaktas det förhållningssätt till byggnad i byarna som byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutat. Plangränsen följer befintliga fastighetsgränser medan den i öster är förlagd i strandskyddsgränsen. Den östra gränsen förhåller sig därtill på ett naturligt sätt till ett dike i gränslandet mellan brukad och icke-brukad mark och ansluter till befintlig byaväg.

### Riksintressen

Inga riksintressen berörs inom planområdet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Bilden t.v. illustrerar hur planområdet kan fastighetsindelas. Bilden t.h. visar hur planområdet kan fastighetsindelas om bestämmelser i planen utnyttjas maximalt.

### Bebyggelseområden

Planområdet planläggs för småhusbebyggelse och inrymmer, utifrån bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, maximalt åtta fastigheter. Planområdets lokalisering till en skogs- och jordbruksbygd, där gårdsverksamheter är förekommande inslag, gör att också småindustri och hantverk

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

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-48  
Datum: 2013-08-26

som inte är störande för omgivningen medges i anslutning till bostaden där så provas lämpligt. Småindustri är i tidigare planlagstiftning hänvisad till sådan verksamhet som ur sundhets-, säkerhets- och trevnadssynpunkt inte vållar olägenhet för omgivningen och ska sålunda kunna placeras med större frihet inom ett planområde.

En fastighet får inte göras mindre än 2200 kvadratmeter för att bibehålla byns karaktär av större fastigheter och gårdar. Samtidigt som behovet av större fastigheter utanför tätort ombesörjs, möjliggör fastighetsstorleken även odling, viss djurhållning samt mindre icke-störande småindustri och hantverk inom den egna fastigheten. Detaljplanens avgränsning och bestämmelser följer därmed rekommendationer i kommunens översiktsplan, *Öpl 98*, samt i dokumentet "Byggnade i byarna".

Inom respektive fastighet får sammanlagd byggnadsarea maximalt utgöra 20 procent av fastighetsarea. Huvudbyggnad ska vara friliggande i högst två våningar medan komplementbyggnad/verksamhetslokal får uppföras i högst en våning. Inom fastighet får byggnad inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter och inte närmare lokalgata än 6 meter. Verksamhetslokaler och komplementbyggnader placeras företrädesvis inom del av fastighet som vetter från lokalgatan.

Fasadmaterial ska för samtliga byggnader utgöras av trä. För huvudbyggnad preciseras takutformningen till endera sadel- eller mansardtak.

### **Offentlig och kommersiell service**

Offentlig och kommersiell service finns att tillgå i centrala Umeå med omnejd men även i omkringliggande byar/tätorter såsom Flurkmark och Ersmark. Fällforsån tillhör Ersmarks skolupptagningsområde där för- och grundskola finns (F-9).

### **Tillgänglighet**

Inga avsteg från tillgänglighetsbestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) och Boverkets byggregler (BBR) är motiverade inom planområdet.

### **Natur**

#### **Markbeskaffenhet**

Planområdet omfattar avverkad tallskog med inslag av gran på moränlager med relativt ytlig grundvattennivå.

#### **Radon**

Byggnader ska uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR).

#### **Fornlämningar**

Inga fornlämningar finns registrerade i området enligt uppgift från Riksantikvarieämbetet.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-48  
Datum: 2013-08-26

## Gator och trafik

Parkering anordnas inom respektive fastighet.

## Kollektivtrafik

Länsbussar mellan Skellefteå-Umeå och Robertsfors-Umeå trafikerar dagligen väg 364, öster om Fällforsån, med hållplats cirka 900 meter från planområdet. Restiden är cirka 20 minuter mellan Fällforsån och Umeå.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fällforsån omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. I kommunens översiktsplan anges att enskilda vatten- och avlopps-lösningar så långt som möjligt ska uppmuntras och godkännas där kommunala anläggningar saknas. Där enskild dricksvattenförsörjning är möjlig bör också sådan prioriteras framför anslutning till en allmän anläggning.

I samband med planläggning har en vatten- och avloppsutredning gjorts för att klargöra möjligheter att anordna vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet (JBR-Konsult, Umeå, 2012-11-15, Dnr: 2012-2673/3). Utredningen visar att marken består av moränlager som lämpar sig bra som recipient, dock tyder okulärbesiktning på att grundvattennivån ligger relativt högt i förhållande till befintliga marknivåer varför marken torde vara svår att nyttja som recipient utan särskilda åtgärder.

För att få till stånd en lämplig lösning för dricksvattenförsörjningen bör en, för samtliga fastigheter gemensam, vattentäkt anläggas. Anläggandet av en gemensam vattentäkt är betydelsefullt vid eventuellt inrättande av enskilda avloppsanläggningar på varje enskild fastighet, då ett visst skyddsavstånd motsvarande grundvattnets transportsträcka under minst två till tre månader, måste finnas mellan avloppsanläggning och vattentäkt. Placering av dricksvattenbrunnar ska göras efter samråd med Umeå kommun (miljö- och hälsoskydd) för att säkra möjligheten att ordna hygieniskt godtagbara vatten- och avloppsanläggningar för samtliga fastigheter inom planområdet.

Vid anläggande av avloppsanordning med vattentoalett måste tillstånd sökas hos miljö- och hälsoskyddsnämnden i Umeå. Avloppsanordning för bad-, disk- och tvättvatten kräver i normalfallet endast en anmälan.

### El

Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s elnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

### Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall.

### Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

5 (5)  
Diarienummer: PLA 10-48  
Datum: 2013-08-26

ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt Boverkets byggregler (BBR) bör eftersträvas.

### Byggteknik

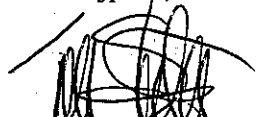
För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under 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.

### MEDVERKANDE

Linnea Grahn, planeringsarkitekt, Arkitekthuset Monarken AB i samarbete med tjänstemän vid Detaljplanering, Umeå kommun.

Detaljplan, Umeå kommun juni 2013, reviderad augusti 2013



Tomas Strömberg  
Planchef



Linnea Grahn  
Planeringsarkitekt



## Genomförandebeskrivning Antagandehandling

1 (2)

Diarienummer: PLA 10-48  
Datum: 2013-09-04  
Handläggare: Mattias Berggrund

### Detaljplan för del av fastigheten FÄLLFORSÅN 4:4 inom Fällforsån i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål. Inom bostadsfastighet möjliggör detaljplanen även, där så provas lämpligt, uppförande av småindustri och hantverk som inte är störande för omgivningen.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgå vid årsskiftet närmast tio år från laga kraft.

##### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören själv svarar för samtliga åtgärder. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t.ex. vägar som nyttjas av tillhörande fastigheter, kommer kostnaderna för åtgärder att åvila fastighetsägarna själva.

#### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Fällforsån 4:4 är en skogsbruksfastighet som omfattar drygt 300 ha. Planområdet omfattar ca 2,6 ha,

Planen medger att kvartersmark får bebyggas för bostadsändamål, samt att småindustri och hantverk som inte är störande för omgivningen får etableras där så provas lämpligt. Avstyckade fastigheter skall ha en minsta storlek av 2200 kvm enligt bestämmelserna, vilket medför att maximalt åtta fastigheter kan avstyckas inom detaljplanens område.

Befintlig väg som genomkorsar planområdet är i planen markerad som [LOKALGATA] och utgör enskild väg. I samband med exploatering av området samt under förutsättning att avstyckning från Fällforsån 4:4 sker, bör gemensamhetsanläggning inrättas för de enskild väg.

För att kunna maximera exploateringen av området kan det bli aktuellt att bilda fastigheter längst västerut i det västra [B]-området. För att dessa fastigheter skall få utfart till den lokalgata som delar planområdet finns möjlighet att anlägga, för flera fastigheter gemensam, utfartsväg. Gemensam utfartsväg bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar bör även bildas för vatten och avlopp inom området, se avsnitt "Teknisk försörjning m.m." nedan,

PLA1048 Fällforsån KLM antagandehandling

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
Detaljplanering	Besöksadress Skolgatan 31A, 2 <sup>tr</sup>
Postadress 901 84 UMEÅ	Tel 090-16 13 61
Tel växel 090-16 10 00	Fax 090-16 13 68
E-post detaljplanering@umea.se	

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

**Genomförandebeskrivning**  
**Antagandehandling**

2 (2)  
Diarienummer: PLA 10-48  
Datum: 2013-09-04

Inom planområdet har Umeå Energi Elnät AB servitut för ledningar.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik och parkering

Utfart till allmän väg sker genom befintlig allmänt befaren enskild väg. Vid exploatering av planområdet bör den enskilda vägen inrättas som gemensamhetsanläggning.

### Teknisk försörjning m.m.

En vatten- och avloppsutredning har gjorts för att klargöra möjligheter att anordna vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet (JBR-Konsult, Umeå, 2012-11-15, Dnr: 2012-2673/3).

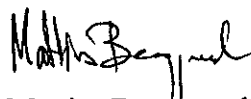
En gemensam vattentäkt för flera fastigheter inom planområdet kan med fördel inrättas som en gemensamhetsanläggning.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med ägarna av fastigheten Fällforsån 4:4.

Ägarna av Fällforsån 4:4 svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Detaljplan, Umeå kommun juni 2013 – reviderad september 2013



Mattias Berggrund  
Lantmätare

## Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-48

Datum: 2013-06-19

Handläggare: Linnea Grahn

### Detaljplan för del av fastigheten FÄLLFORSÅN 4:4 inom Fällforsån i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Fällforsån 4:4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål med möjlighet till verksamhet (hantverk och icke-störande småindustri) inom den egna fastigheten.

#### Samråd

Planen handläggs enligt äldre plan- och bygglag (1987:10) med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2013-04-03 – 2013-04-30**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### MYNDIGHETER

##### Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

###### *"Allmänt*

*Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål med möjlighet till verksamheter (hantverk och icke-störande småindustri) inom den egna fastigheten. Planen handläggs med normalt förfarande.*

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

*Planförslaget medger en förtätning med bostäder där området för bostäder öster om lokalvägen berör strandskyddsområdet. Mellan tomtplatserna och Fällforsån finns ett område med åkermark.*

*I detaljplanen anges det särskilda skälet till upphävande av strandskyddet enligt 7 kap 18 § c pkt 1 miljöbalken, att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar skäl för strandskyddets syfte. Vidare anges att även om området inte är utpekad i kommunens "Tillägg till översiktsplanen Strandskydd i Umeåregionen" så bedöms exploateringen uppfylla de krav som ställs i tillägget för områden utsedda för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.*

*Länsstyrelsen bedömer utifrån det skäl som anges i planbeskrivningen att den planerade exploatering inte kan anses utgöra sådant särskilt skäl som erfordras för strandskyddsdispens eller upphävande enligt 7 kap 18c § punkt 1 i miljöbalken. Det särskilda skälet, redan ianspråktaget, tar utgångspunkt i om platsen för närvarande är tillgänglig för allmänhetens friluftsliv och bidrar till goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Endast om området redan har privatiserats i sådan grad att allmänheten tydligt avhålls från att vistas där kan detta skäl tillämpas*

*Det går inte att ange att området uppfyller kraven för LIS då området inte har processats varken i Umeå regionens LIS-plan eller separat med Länsstyrelsen (se Regional anpassning av bestämmelser för strandskydd, länsstyrelsen 2011).*

### **Övriga synpunkter**

*Planbestämmelsen för exploateringen anger byggnadsarea vilket medger att varje fastighet ges en möjlighet för en exploatering på 1100 m<sup>2</sup> och inga begränsningar för hur stor del som ska vara bostad eller industri. Eftersom det i planhandlingarna redovisas en möjlighet för fastighetsindelning på nio tomtplatser inom planområdet ger planbestämmelsen möjlighet för stora exploateringar i förhållanden till tomtplatsens storlek.*

*För att säkerställa planens syfte, att exploateringen gäller bostäder med möjlighet för komplettering av icke-störande verksamheter bör plankartan kompletteras med relevanta planbestämmelser som anger en exploatering för respektive ändamål inom en fastighet. Vidare vore det även en fördel om planen redovisade var bostadsbebyggelsen och industribebyggelsen ska placeras på fastigheten, så att inte en bostad på ena fastigheten uppförs intill industribyggnad inom angränsande fastighet.*

*För att uppnå intentionerna med planen vore det skäligt att planbestämmelserna anger mera specifikt hur utnyttjande, utformning och utförande av bebyggelsen ska utföras. T.ex. byggnadshöjder på de respektive byggnadsändamål, taklutning, antal komplement byggnader, storlek carport, källarlösa hus mm.*

*Beträffande storleken på fastigheterna bör planbestämmelsen utformas för tydligare förståelse: Minsta fastighetsstorlek ska vara 2200 m<sup>2</sup> .”*

### **Kommentar**

I plankartan ersätts tidigare ändamål [BJ<sub>1</sub>] utav bestämmelsen [B] med följande lydelse: ”Bostadsändamål. Där så prövas lämpligt får småindustri och hantverk som inte är störande för omgivningen uppföras”. Detaljplanens syfte ändras så tillvida att bostäder [B] utgör ensamt huvudändamål för kvartersmark inom planområdet.

Del av planområdet, för vilken strandskyddet tidigare avsågs upphävas, utgår ur planförslaget.

Planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek justeras enligt länsstyrelsen yttrande.

Planbestämmelsen: ”Största byggnadsarea (BYA) per fastighet är 550 kvm”, utgår ur planförslaget. Ny planbestämmelse införs som begränsar största sammanlagda byggnadsarea (BYA) per fastighet till maximalt 20 procent av fastighetsarean. För att hålla nere den sammanlagda bruttoarean (BTA) kompletteras ovanstående bestämmelse med en utformningsbestämmelse som reglerar att huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar medan komplementbyggnad/verksamhetslokal får uppföras i högst en våning.

Avseende byggnaders utseende införs två planbestämmelser som anger att fasadmaterial ska utgöras av trä samt att huvudbyggnad ska utformas med sadel- eller mansardtak.

### **Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra.

## UMEÅ KOMMUN

### Brandförsvar och säkerhet

Brandförsvar och säkerhet har inget att erinra ur brandskyddssynpunkt.

### Gator och parker

Gator och parker har inget att erinra.

### Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott

Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker planförslaget med beaktande av utskottets synpunkter. Näringslivs- och planeringsutskottet samtycker till att undantag från strandskydd kan göras men förtydligande bör göras av vilket särskilt skäl som undantaget stödjer sig på. Det är tveksamt att ett avverkat område sägs vara ianspråktaget. Antagande av planen kan prövas av byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

#### Kommentar

Del av planområdet, för vilken strandskyddet tidigare avsågs upphävas, utgår ur planförslaget.

### Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd bedömer planförslaget godtagbart i sin helhet men anmärker att angivet skäl för upphävande av strandskyddet inte är i överensstämmelse med avsikten med strandskyddsbestämmelserna samt att platsen inte är ett utpekad LIS-område; det vill säga ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

#### Kommentar

Del av planområdet, för vilken strandskyddet tidigare avsågs upphävas, utgår ur planförslaget.

## UMEVA

Umeva konstaterar att planområdet ligger utanför verksamhetsområdena för vatten, spillvatten och dagvatten samt att det inte finns planer att utvidga va-verksamhetsområdena till att omfatta planområdet. Umeva rekommenderar även att slamavskiljare och eventuellt fosforfilter placeras nära lastningsplats för slambil, helst inom 10 meter från väg.

#### Kommentar

Yttrandet föranleder ingen kommentar.

### Umeå Energi

Längs befintliga lokalgator har Umeå Energi Elnät AB (UEEN) ett lågspänningsnät i luft. På stolparna finns även vägbelysning. I samband med eventuell exploatering kommer UEEN att se över lågspänningsnätet för att se om det behöver förstärkas för den tillkommande bebyggelsen. I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

#### Kommentar

Yttrandet föranleder ingen kommentar.

## ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

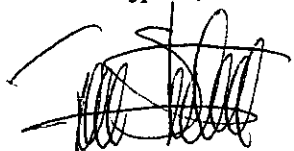
Planhandlingarna kompletteras enligt redovisade ändringar i samrådsredogörelsen och sammanfattas i punktlista nedan:

- Planområdet minskas i öster vilket innebär att detaljplanen inte omfattar strand-skyddat område. Det minskade planområdet gör att maximalt åtta fastigheter kan bildas till skillnad mot tidigare nio fastigheter.
- Bestämmelsen [BJ<sub>1</sub>] utgår och ersätts av bestämmelsen [B], till följd därav korrigeras detaljplanens syfte.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek justeras.
- Bestämmelse om tillåten byggnadsarea per fastighet ändras så till vida att sammanlagd byggnadsarea får utgöra maximalt 20 procent av fastighetsarea.
- Ny utformningsbestämmelse införs som reglerar våningsantal för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad/verksamhetslokal. Bestämmelsen reglerar även att huvudbyggnad ska vara friliggande.
- Ny utseendebestämmelse införs som reglerar att fasadmaterial ska utgöras av trä samt att huvudbyggnad ska utformas med sadel- eller mansardtak.

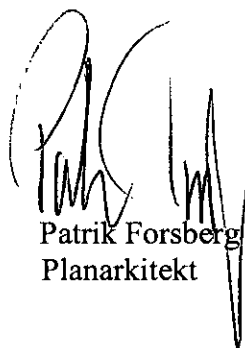
### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Detaljplan, Umeå kommun juni 2013



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt