

Plankarta

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-09-14 LAN 10-234

Reviderad

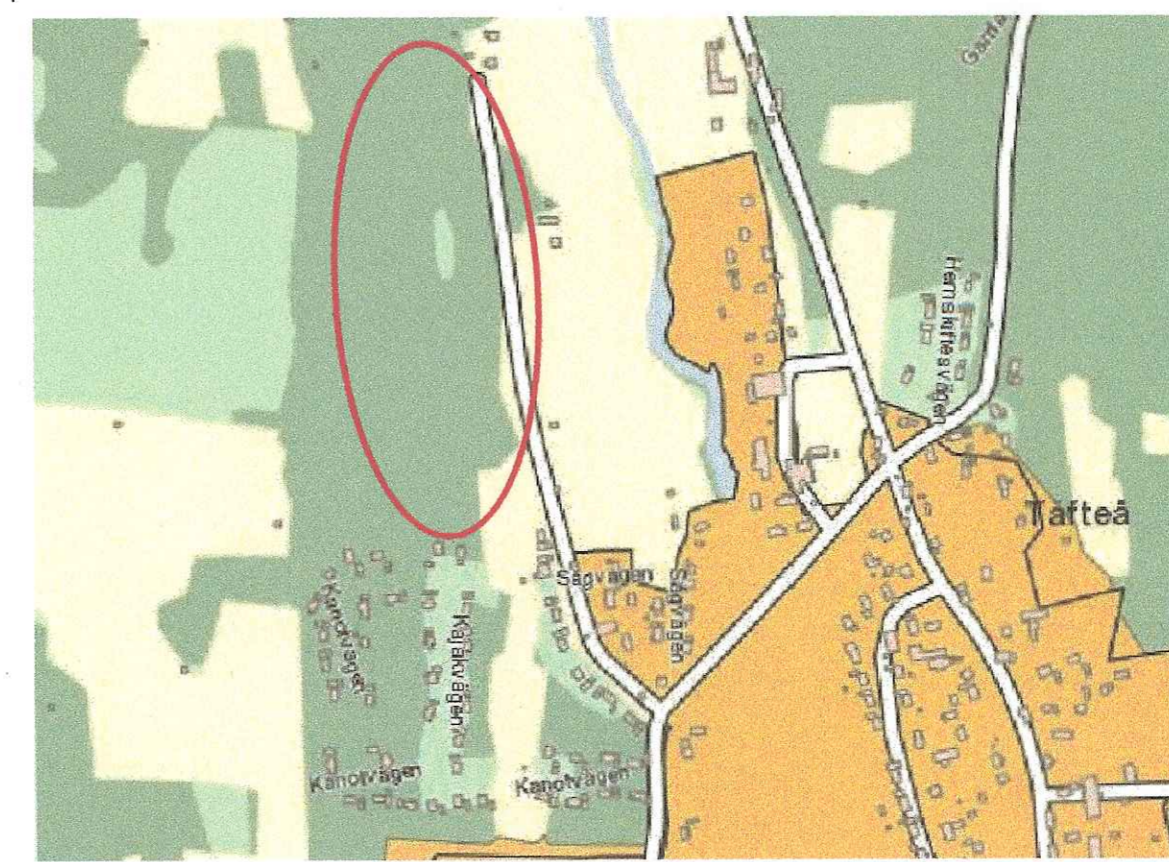
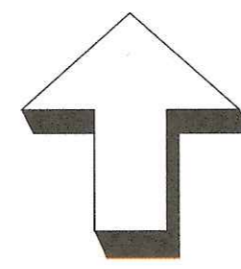
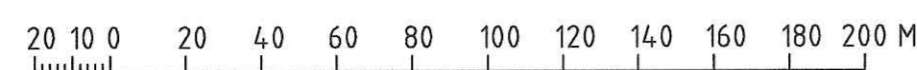
Annika Ohls

Mätning: SB
Kartkonstruktion: RA

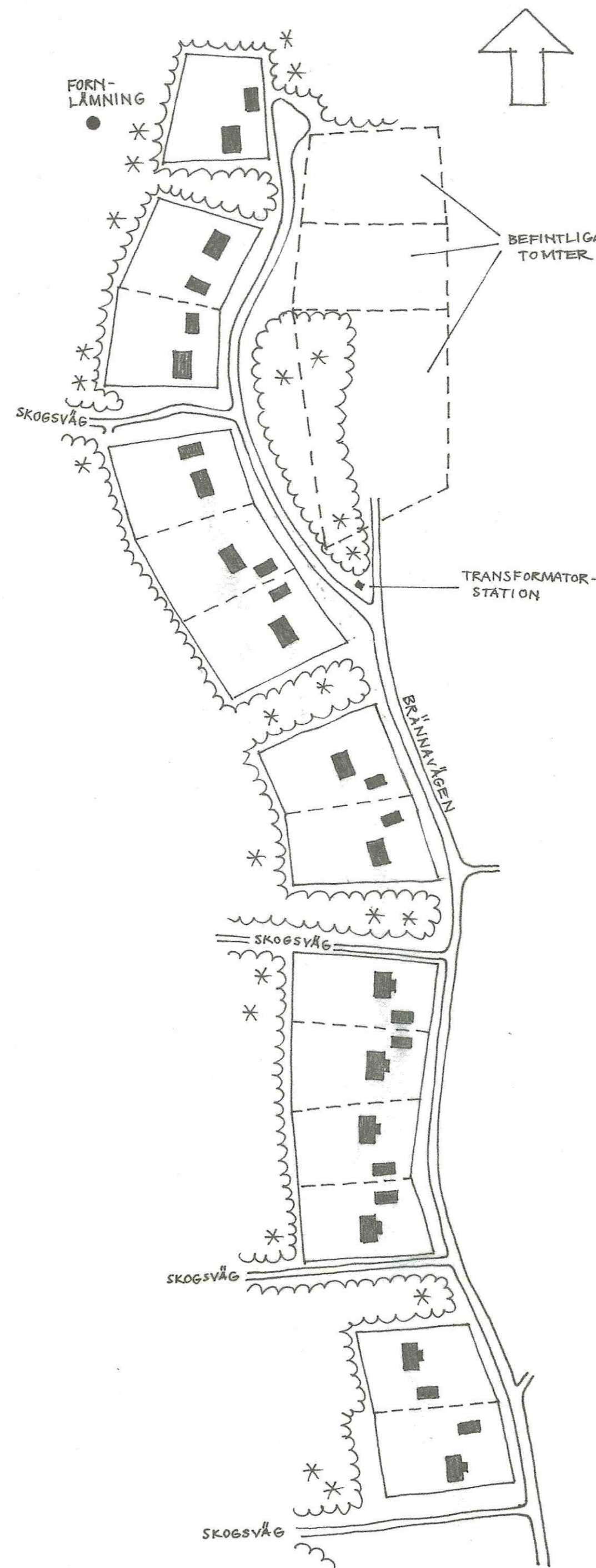
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (Byar)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 16 resp RH 2000
Höjdförändring: HöjdiKurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkartan
Flygfotografiering år: 2006 från 4600 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000 (A1) 1:4000 (A3)



Översigtskarta



Illustration

ANNIKA OHLS
MAF ARKITEKTKONTOR AB

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 ALLMÄNNA PLATSER

- NATUR Naturområde, skogsmark eller äkermark
- LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder. Mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen kan tillåtas i komplementbyggnad efter särskild prövning.
- E₁ Teknisk anläggning, transformatorstation
- E₂ Teknisk anläggning, avloppsanläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- skogsväg Skogsväg/traktorväg

UTNYTTJANDEGRAD

- Högsta exploateringsgrad ska vara 15% (byggnadsarea per fastighetsarea).
- Minsta fastighetsstorlek 2000 m².
- På varje fastighet får en huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader uppföras.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
- · · · · Marken får inte bebyggas.
- u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas.
- Friliggande enbostadshus. Komplementbyggnad får inte sammanbyggas med huvudbyggnad.
- Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.
- Garage ska placeras med entrésidan minst 8,0 meter från gatan.
- Huvudbyggnad ska placeras med långsidan parallellt med gatan.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,3 meter.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,2 meter.
- Fasadmateriell ska utgöras av trä.
- Tak ska utformas som sadeltak.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Godkänd BN
Antagen KF 2014-04-28, 871
Laga kraft 2014-05-30
Vidimeras *FD*

Detaljplan för del av
TÄFTEÅ 29:1, m. fl. inom TÄFTEÅ
i Umeå kommun, Västerbottens län
UMEÅ KOMMUN, detaljplanering i maj 2012
Reviderad i december 2012

Tomás Strömberg
Tomás Strömberg
Planchef

Annika Ohls
Annika Ohls
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor AB



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-12

Datum: 2014-06-03

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 29:1 m.fl. Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2014-04-28, § 71.
Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-05-30.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering 2014-06-03

Inger Södermark
Plantekniker

2480K-P14/14

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

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



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden
2014-05-14
Dnr. PLA 10-12

Beslut
Datum
2014-05-12

Ärendebeteckning
404-3845-2014
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten TÄFTEÅ 29:1 inom Täfteå i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har 2014-04-28 § 71 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
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-04-28

Kommunfullmäktige

Tid: Måndagen den 28 april 2014 kl. 9:00-12:00
Plats: Kommunfullmäktigesalen, Stadsbiblioteket

Beslutande: Se sidan två

Övriga deltagare: Mikael Öhlund, stadsdirektör
Anna Holmstedt Persson, nämndsadministratör
Carina Heimersson Lidgren, kommunjurist
Claes Björnberg, presskommunikatör
Stig Lindström, kommunrevisor

Utses att justera: Tomas Wennström (S) Peder Westerberg (FP)

Sekreterare: Agneta Flumé §§ 54-81
Agneta Flumé

Ordförande: Marie-Louise Rönnmark §§ 54-69 Marianne Lövestedt §§ 70-81
Marie-Louise Rönnmark, §§ 54-69 Marianne Lövestedt §§ 70-81

Justerare: Tomas Wennström Peder Westerberg
Tomas Wennström Peder Westerberg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Kommunfullmäktige
Sammanträdesdatum: 2014-04-28
Anslaget har satts upp: 2014-05-07
Anslaget tas ner: 2014-05-30
Förvaringsplats: Kommunledningsstaben, nämndkansliet
Underskrift: Kerstin Magnusson
Kerstin Magnusson

§ 71

Diarienumr: KS-2014/00278

Antagande - detaljplan för Täfteå 29:1 (Brännavägen)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Täfteå 29:1.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för 14 nya fastigheter med permanent småhusbebyggelse. Ett annat syfte är att säkerställa närliggande naturmark. Bebyggelsen planeras inom skogsmark och ska anpassas till landskapsbilden och landsbygdens bebyggelsestruktur. Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2012 och reviderats i december 2012. Planen har därefter vilat i avvaktan på ett exploateringsavtal vilket nu är undertecknat.

Planförslaget har *inte* stöd i områdesplanen för Täfteå, vilken enligt Översiktsplan -98 ska gälla tills vidare, eftersom planområdet där betecknas "Jordbruk", varav viss del som "brukningsvärd åkermark". Näringslivs- och planeringsutskottet har i tidigare planeringsskede därför yttrats sig om att antagande av detaljplanen ska av formella skäl ske av kommunfullmäktige.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering och Mark och exploatering i samverkan.

Beslutsunderlag

Plankarta, Planbeskrivning, Genomförandebeskrivning, Utlåtande
Byggnadsnämndens beslut

Beredningsansvariga

Elin Pietroni och Hanna Jonsson

Beslutet ska skickas till

Detaljplan

Näringslivs- och planeringsutskottets beslutsordning

Förslag till beslut:

att anta detaljplanen för Täfteå 29:1.

Kommunsstyrelsens beslutsordning

Enligt näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

Kommunfullmäktiges beslutsordning

Carin Nilsson yttrar sig.

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag





Sammanträdesprotokoll

2014-02-20

Byggnadsnämnden

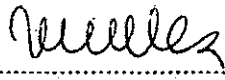
Tid: Torsdagen den 20 februari 2014 kl. 10:00-13:55
Ajournering kl. 12:15-13:15

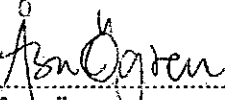
Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum

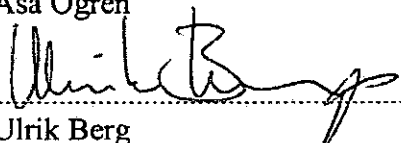
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Emma Nilsson (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (FP) §§ 24-42
Igor Jonsson (M), tjug. ersättare för Lennart Sandström (FP)
§§ 43-46
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 24-46
Hannele Häkkinen


Ordförande: 
Åsa Ögren

Justerare: 
Ulrik Berg

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2014-02-20
Anslaget har satts upp: 2014-02-26
Anslaget tas ner: 2014-03-20
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift:


.....
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Maria Vängbo (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)
Peter Eriksson (MP)

Tjänstemän

Lena Nygård, handläggare, § 25
Roger Gustavsson, handläggare, § 25-26
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 25-26, 28
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion, § 27-28
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 28
Marie Häggström, lantmäterichef, § 28
Torbjörn Forsgren, kompetensledare, § 28
Tomas Strömberg, planchef, §§ 28, 31-36
Olle Forsgren, stadsarkitekt, §§ 29-30
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov, §§ 37-46
Pär Näsman, byggnadsingenjör § 46
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Niklas Forsgren, kommunikatör
Anders Aubry, planarkitekt
Roger Svärd, controller
Malin Dahlberg, praktikant
Hannele Häkkinen, sekreterare

§ 31

TÄFTEÅ 29:1

Diariernr: PLA 10-12

Detaljplan för Täfteå 29:1 - enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar och godkänner detaljplanen för Täfteå 29:1 samt överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Beslutsgång

Förslag till beslut på sammanträdet

Åsa Ögren (S) – Revidera och godkänna detaljplanen samt överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för 14 nya fastigheter med permanent småhusbebyggelse. Ett annat syfte är att säkerställa närliggande naturmark. Bebyggelsen planeras inom skogsmark och ska anpassas till landskapsbilden och landsbygdens bebyggelsestruktur.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2012 och reviderats i december 2012. Planen har därefter vilat i avvaktan på ett exploateringsavtal vilket nu är undertecknat.

Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det avslutande skedet av handläggningen skett med s.k. *enkelt planförfarande*. Vidare framgår att handlingarna kompletterats med texter kring va- och skolfrågorna.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Anita Pettersson-Strömbäck, Kanotvägen 2, 907 88 Täfteå
- Camilla och Mattias Odell, Brännavägen 5, 907 88 Täfteå
- Ulf Skyllberg och Kristina Holm Skyllberg, Brännavägen 38, 907 88 Täfteå
- Elsa Irene Nordbrandts dödsbo: Roger Nordbrandt, Tommy Nordbrandt och Susanne Nordbrandt gm Tommy Nordbrandt, Kuratorvägen 10, 907 36 Umeå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-02-04

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat december 2012
- Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2012, reviderad december 2012
- Planbeskrivning daterad maj 2012, reviderad december 2012
- Genomförandebeskrivning daterad maj 2012, reviderad december 2012.

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg

Patrik Forsberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tjänsteskrivelse

2014-02-04

Byggnadsnämnden

TÄFTEÅ 29:1

Diarienum: PLA 10-12

Detaljplan för Täfteå 29:1 - enbostadshus

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för 14 nya fastigheter med permanent småhusbebyggelse. Ett annat syfte är att säkerställa närliggande naturmark. Bebyggelsen planeras inom skogsmark och ska anpassas till landskapsbilden och landsbygdens bebyggelsestruktur.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2012 och reviderats i december 2012. Planen har därefter vilat i avvaktan på ett exploateringsavtal vilket nu är undertecknat.

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 samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det avslutande skedet av handläggningen skett med s.k. *enkelt planförfarande*. Vidare framgår att handlingarna kompletterats med texter kring va- och skolfrågorna.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Anita Pettersson-Strömbäck, Kanotvägen 2, 907 88 Täfteå
- Camilla och Mattias Odell, Brännavägen 5, 907 88 Täfteå
- Ulf Skyllberg och Kristina Holm Skyllberg, Brännavägen 38, 907 88 Täfteå

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 10-12

- Elsa Irene Nordbrandts dödsbo: Roger Nordbrandt, Tommy Nordbrandt och Susanne Nordbrandt gm Tommy Nordbrandt, Kuratorvägen 10, 907 36 Umeå

Beslutsunderlag

Antagandehandlingar:

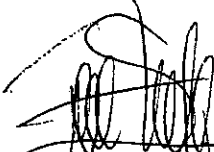
- Utlåtande daterat december 2012
- Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2012, reviderad december 2012
- Planbeskrivning daterad maj 2012, reviderad december 2012
- Genomförandebeskrivning daterad maj 2012, reviderad december 2012

Beredningsansvariga

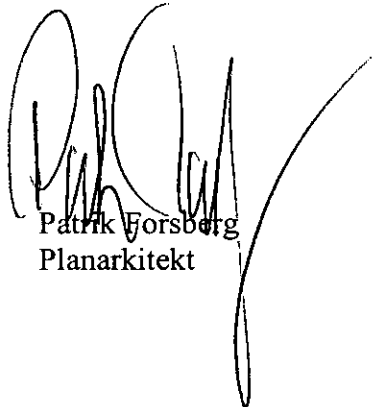
Tomas Strömberg och Patrik Forsberg.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Utlåtande
Antagandehandling

1 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01
Handläggare: Annika Ohls

Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 29:1 m.fl. inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 29:1 m.fl.

Planärendet har i ett första skede handlagts med normalt planförfarande och ställts ut under oktober-november 2011. Under utställningen framkom önskemål om ett utökat antal tomter och Umeå kommun valde därför att gå vidare genom ett s.k. *enkelt planförfarande*, d.v.s. endast med ett samrådsskede.

Detaljplanens syfte blev därmed att skapa planmässiga förutsättningar för 14 tomter (tidigare 11 tomter) med permanent småhusbebyggelse. Syftet att säkerställa närliggande naturmark och att bebyggelsen ska placeras inom skogsmark och anpassas till landskapsbilden och landsbygdens bebyggelsestruktur, kvarstår.

Detaljplanen har i detta senare skede varit föremål för samråd under tiden 2012-05-30 – 2012-06-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar, m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Följande skriftliga synpunkter har lämnats in under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen i Västerbottens län har inkommit med ett yttrande enligt nedan. Yttrandet återges i sin helhet.

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för 14 tomter (tidigare 11) med permanent småhusbebyggelse. Ett annat syfte är att säkerställa närliggande naturmark. Bebyggelsen placeras inom skogsmark och ska anpassas till landskapsbilden och landsbygdens bebyggelsestruktur

Planförslaget handläggs med enkelt planförfarande.

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig under första samrådet 15 juni 2011 och under utställning 25 oktober 2011.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.”

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

Utlåtande Täfteå 29_1 dec

Utlåtande
Antagandehandling

2 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum har granskat förslaget och har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER SAMT UKF KOLLEKTIVTRAFIK

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

UMEÅ KOMMUN, NÄRINGSLIVS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

BESLUT

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att avge yttrande för fastigheten Täfteå 29:1 m.m. enligt tjänsteskrivelsen samt att beslut om antagande bör kunna tas av byggnadsnämnden enligt delegation.

ÄRENDEBESKRIVNING

Detaljplanen för Täfteå 29:1 m.fl. har tidigare varit på samråd (maj 2011) och utställning (oktober 2011). I samrådsskedet lämnade näringslivs- och planeringsutskottet synpunkter på planförslaget med särskild betoning på utbyggnadsstrukturen, behovet av exploateringsavtal samt hänsyn till jordbruk och den ansträngda skolsituationen.

Inför antagandet av detaljplanen i byggnadsnämnden 2012-02-15 återremitterades förslaget till Detaljplanering med uppdrag att inarbeta de fastigheter som tidigare undantagits samt förtydliga en lösning på VA-frågan.

Planprocessen har efter kompletteringar enligt byggnadsnämndens beslut gått vidare som ett enkelt planförfarande med endast ett samrådsskede.

Då förslaget fortfarande innehåller delar som inte överensstämmer med gällande översiktsplan för området samt då delar av tidigare synpunkter kvarstår, föreslås ett nytt samrådsyttrande lämnas över planförslaget.

Syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för småhusbebyggelse samt säkerställa intilliggande naturmark. Sedan utställningen har ändringar av planförslaget gjorts och ytterligare bostadsområden tillkommit som innebär ett tillskott på 14 nya fastigheter (tidigare 11 nya fastigheter) längs Brännavägen.

För området gäller områdesplan för Täfteå reviderad år 1984 och aktualitetsprövad år 1990 samt 1998, i vilken planområdet betecknas "Jordbruk", varav viss del som "Brukningsvärd åkermark". I Umeå kommuns översiktsplan, Öpl 98, görs gällande att områdesplanen för Täfteå ska gälla tills vidare. Umeå kommuns översiktsplan har inte aktualitetsprövats sedan antagandet år 1998.

Utlåtande Täfteå 29 1 dec

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress
Tel växel
E-post
ring@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

3 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

I *Fördjupning för Umeå* (antagen 2011-08-29) föreslås tillväxt koncentreras till befintliga byar i särskilda stråk som sammanfaller med länstrafikens kollektivtrafiklinjer, där Täfteå utgör ett utav stråken. Planerad bebyggelse saknar emellertid direkta kollektivtrafikförbindelser.

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

Översiktsplan

Planförslaget har *inte* stöd i områdesplanen för Täfteå. De områden som i denna avsågs byggas ut i Täfteå är väsentligen redan ianspråktagna. Antagande av en detaljplan som står i strid med gällande översiktsplan ska av formella skäl ske av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtal

I genomförandebeskrivningen uttrycks att exploateringsavtal bör tecknas mellan fastighetsägare och kommunen för att säkerställa utbyggnaden av VA-ledning och lokalgata. För att exploateringsavtal ska vara möjligt att upprätta förutsätts en samtidig utbyggnad av planområdet liksom att fastighetsägare är överens om hur utbyggnaden ska ske. Tillsammans utgör det en svårighet varför lösningar på en gemensam infrastrukturutbyggnad inom planområdet behöver ses över.

Jordbruk

Mark som i detaljplanen föreslås ianspråkta för bostadsbebyggelse berör i södra delen av planområdet befintlig åkermark, betecknad som "Brukningsvärd åkermark" i områdesplanen för Täfteå. Angränsande mark öster om planområdet utgörs av väl brukad åkermark med lika beteckning.

I Umeå kommun finns en generell riktlinje som anger att byggnader inte ska placeras på odlingsmark. Enligt angivna förhållningssätt i vägledningen *Byggnade i byarna* (godkänd av byggnadsnämnden 2005-03-18 § 50) ska jordbrukets intressen ges företräde om konflikt föreligger med annan bebyggelse.

För- och grundskola

Planens inverkan på situationen i för- och grundskola i Täfteå bör beaktas då denna är mycket ansträngd. Större planområden, varav det ena i kommunal regi med cirka 45 fastigheter och det andra i privat regi omfattande cirka 15 fastigheter, har tillkommit under de senaste fem åren. Det har inneburit en kraftigt ökad efterfrågan på platser i för- och grundskolan.

I dagsläget finns lagakraftvunna detaljplaner för ytterligare ett 20-tal fastigheter samt pågående detaljplaner motsvarande ett 40-tal nya fastigheter. Dessutom finns förfrågningar om att öppna ytterligare två större utbyggnadsområden som vardera kan komma att inrymma 30-40 nya fastigheter. Storleksordningen 130 fastigheter för småhusbyggnad kan därför bli aktuellt under de kommande åren.

Utlåtande Täfteå 29 1 dec

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplane-ring@umca.se

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

Webbadress www.umca.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

4 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

En utbyggnad av både för- och grundskolan är planerad på sikt. Det är inte klarlagt att den planerade utökningen av antalet platser är tillräcklig mot bakgrund av det höga exploateringsstryck som nu råder.

Kommentaren i samrådsredogörelsen till näringslivs- och planeringsutskottets samrådsyttrande, om att elever kan hänvisas till Sävar skola vid ett ökat elevantal, bedöms inte realistisk.

Till följd av ovanstående är det därför nödvändigt att göra en mer fullständig analys av hur det framtida elevantalet i Täfteå kommer att utvecklas samt vilket kapacitetsbehov i för- och grundskola som det genererar. Utredningen måste göras innan ytterligare detaljplaner för bostadsbebyggelse fastställs. Det för att inte ytterligare försvåra den besvärliga situationen.

I det korta perspektivet är det olyckligt att ytterligare späda på den ansträngda skolsituationen med flertalet detaljplaner utan ett samlat helhetsgrepp om utbyggnaden av Täfteå.

Kommentar

Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa förberedelser inför en exploatering av planområdet, d v s utbyggnad av VA-ledning och lokalgata. De fastigheter som ingår i planområdet kommer mest troligt att styckas av och försäljas vid olika tidpunkter. Även om inte alla fastigheter bebyggs samtidigt, borde ett exploateringsavtal vara möjligt att teckna i förväg, på samma sätt som de olika fastighetsägarna har tecknat planavtal med kommunen inför planläggningen.

Marken inom planområdet, totalt ca 80 000 m², utgörs huvudsakligen av skogsmark. Den totala arean åkermark som berörs av detaljplanen är ca 7000 m². Av denna yta föreslås ca 3000 m² åkermark (en och en halv fastighet) tas i anspråk för nya fastigheter. Åkermarken strax öster om planområdet berörs inte av detaljplanens genomförande. Detaljplanen har utformats med hänsyn till jordbrukets intresse och endast en liten del av den byggbara marken berör odlingsmark.

Umeå kommun, Utvecklingsavdelningen, har genomfört en utredning av skolfrågan under hösten 2012. Utredningen visar att förskola och förskoleklass inte klarar respektive kapacitetstak (antal barn per avdelning/klassrum) vid en fortsatt utbyggnad av nya bostadshus i Täfteå. Låg- och mellanstadiet klarar efter den planerade utbyggnaden gott och väl kapacitetstaket på 25 barn per klassrum.

Utlåtande Täfteå 29 1 dec

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

5 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB (UMEVA)

Vatten och avlopp

Ett alternativ till gemensam anslutning till det allmänna spillvattennätet bör kunna vara en gemensam spillvattenreningsanläggning. I detta fall, och om enskilda spillvattenanläggningar skulle bli aktuella, kan fler anslutningspunkter till den allmänna vattenledningen diskuteras.

Avfall och återvinning

Komplettera texten med att mått och anvisningar finns i NOA 11 vad gäller projektering av den enskilda vägen.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats enligt Umevas yttrande.

UMEÅ ENERGI

Föreslagna tomter kommer att elförsörjas dels från den transformatorstation som finns söder om planområdet vid Kanotvägen och från den transformatorstation som är placerad på e-området vid Brännavägen. Umeå Energi Elnät AB kommer att utefter Brännavägen förlägga kabel och uppsätta kabelskåp. Förhöjd anslutningsavgift kommer att tillämpas för en del av planerade tomter. Anslutningsavgiften följer Energimarknadsinspektionens riktlinjer. Fjärrvärme finns inte etablerat i området. I övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Informationen noteras. Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

UMEÅ KOMMUN, BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning. Vid ytterligare exploatering av området kan dock brandpostnätet behöva kompletteras för att säkerställa brandförsvarets släckinsatsmöjligheter.

Kommentar

Informationen noteras. Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen

SAKÄGARE**Delägare S:26, Anita Pettersson-Strömbäck**

Generellt sett ställer vi oss positiva till en exploatering av 14 tomter på Täfteå 29:1 m.fl. men vissa villkor måste uppfyllas innan detta sker.

1) Vi anser att skolfrågan måste vara löst. De människor som väljer att bygga hus är primärt barnfamiljer som har eller planerat att skaffa flera barn. Umeå kommun har genom ett beslut i Tekniska nämnden låtit byggnaden av skolan gå ut på entreprenad, och ett anbud ska enligt planerna snart vara författat och läggas ut för upphandling innan halvårsskiftet. I dag finns dock ingen upphandling ute på kommunens hemsida.

När en eventuell aktör får anbudet är högst osäkert. En realistisk bedömning är att ev. byggstart kommer att ske i början av ht 2013. Skolan är med bästa vilja klar till slutet av vt 2014. Till hösten kommer Täfteå skola ha:

- 34 barn i förskoleklassen
- 38 barn i ettan
- 29 barn i tvåan
- 22 barn i trean
- 29 barn i fyran
- 23 barn i femman och
- 23 barn i sexan

i en skola som är gjord för endast en klass à 20 barn per årskurs. Vidare, för att avlasta dagis har fotbolls/ishockeyplanen tagits i bruk av tillfälliga lokaler för att inhysa 5:åringarna. Skolan har alltså ingen fungerade idrottsplan i dag. Sen är barnkullarna som är på väg in i skolan stora, med runt 40 barn födda 07, 08 och 09. Det måste också tas hänsyn till innan exploatering sker.

Trångboddheten är ett faktum och kommer visserligen att lösas tillfälligt med en förflyttning av alla femåringar till Kajutan, det andra dagiset här i Täfteå vid dess färdigställande årsskiftet 12/13. Som läget har varit under läsåret 11/12 har konflikterna i de trånga lokalerna varit många och specialpedagog har inkallas i ett flertal fall.

Sammanfattningsvis så ska en ny skola ska stå på plats innan fler familjer bygger hus i Täfteå.

2) Kommunen ska ta över ansvaret för Snickerivägen då den belastas hårt vid exploatering av nya tomter. För varje villa som byggs tillkommer tunga transporter. Träd, marktäckning och sten ska fraktas bort, bärlager, cementbilar, husfundament, fyllning, matjord ska fraktas dit. Det går minst 50 tunga transporter per villa. Snickerivägens nuvarande status är bedrövlig, med hål och vägbulor om vartannat. Den tunga transporten kommer inte att förbättra situationen. Idag är Snickerivägen en samfällighet, och det som vissa personer samt kommunen tjänar på exploatering får vi som ingår i samfälligheten betala.

Utlåtande
Antagandehandling

7 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

Ett annat bekymmer är träbron över Täfteå, som idag ägs av Snickerivägens vägförening. Bron tål inte speciellt hög belastning, men används trots det av tung trafik samt bussar. Det är betydande håligheter i vägbanan vid brofästet i vägen. OM något skulle hända vore det ytterst olyckligt. Det är ytterligare en orsak till att kommunen ska ta över ansvaret för Snickerivägen, samt att bron bestämt ska begränsas för tung trafik.

3) Kommunen bör anlägga väg från Täfteböle till det nya bostadsområdet för att begränsa trafiken på Brännavägen och Snickerivägen, speciellt för tung trafik. Det utgör en risk när biltrafiken ökar, och med tanke på att det främst är barnfamiljer som bygger hus så blir inte risken mindre.

Kommentar

En utredning av skolfrågan har genomförts under hösten 2012. Se kommentaren på sidan 4.

Kommunen har inga planer på att ta över ansvaret för Snickerivägen. Den del av Snickerivägen som går mellan väg 642/Skomakarvägen och Brännavägen kommer att belastas av ökade trafikmängder under byggtiden och även efter att planområdet är utbyggt. Snickerivägens vägsamfällighetsförening bör utökas så att de nya fastighetsägarna längs Brännavägen blir nya medlemmar i föreningen. Detta sker genom en anläggningsförrättning där kostnaderna fördelas genom fastställda andelstal. På detta sätt fördelas eventuella ökade kostnader för drift och underhåll av Snickerivägen på samtliga användare av vägen. Se även genomförandebeskrivningen.

En enskild väg - eller i detta fall bron över Täfteå - med statsbidrag eller kommunalt bidrag till underhåll ska normalt hållas öppen för allmän trafik. Vid tjällossning eller annars när risken för skador på vägen är särskilt stor kan markägaren (vägsamfällighetsföreningen) få stänga av vägen för trafik med vissa fordon. Men det får endast ske efter samråd med den myndighet som lämnar bidrag.

Täftebölevägen går mellan E4 i norr och Täfteå i söder. En ny väg från Täftebölevägen till planområdet skulle kräva en ny bro över Täfteån och därmed höga kostnader. I dagsläget är en sådan lösning inte aktuell.

Delägare S:26, Camilla och Mattias Odell

Vi tycker generellt sett att det är bra att Täfteå bebyggs och är en attraktiv, levande by. Det är dock viktigt att det sker på det ansvarsfullt och omsorgsfullt sätt så att kvalitén bibehålls för alla boende.

Innan det tilltänkta området bebyggs anser vi att följande måste beaktas: Skola och förskola måste ha kapacitet nog för att kunna bedriva en bra verksamhet med god kvalitet. I och med att nybyggnationer oftast görs av barnfamiljer/blivande barnfamiljer kommer antalet barn att öka. Situationen är redan idag trångbodd, med olika temporära lösningar, åtgärder planeras men är inte klara. Planerade åtgärder måste vara klara innan ytterligare bebyggelse påbörjas

Utlåtande Täfteå 29 1 dec

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

8 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

och familjer med barn tillkommer. Att hänvisa barnen till Sävar skola är inget bra alternativ.

Med tanke på hur många barn som bor och färdas längs Brännavägen på väg till kompisar och skola måste Brännavägen vara en så trafiksäker miljö som möjligt. Det finns ingen gång/cykelbana och ingen trottoar, vilket gör att barnen samsas på vägen med bilar och tyngre trafik. Vägen är ganska rak, vilket inbjuder till högre hastighet än vad som är lämpligt. Redan idag är hastigheten ibland alltför snabb, och med den ökade mängden bilar som det tilltänkta området medför måste något hastighetssänkande göras, innan en olycka sker. Hastigheten bör sättas ned till 30km/h förbi husen som ligger längs den yttre delen. Förutom detta bör någon typ av farthinder ordnas. Blomlådor är tyvärr inget alternativ, då de, vad vi förstått medför problem för lantbruksfordonen. Gupp eller dylikt som fungerar för lantbruksfordonen men som ändå sänker hastigheten bör anläggas redan innan byggetrafiken till det nya området påbörjas.

Vi anser att en väg bör anläggas från Täfteböle till det planerade området för att avlasta Brännavägen och trafiken genom byn.

Kommentar

En utredning av skolfrågan har genomförts under hösten 2012. Se kommentaren på sidan 4.

Brännavägen är en enskild väg där kommunen inte har väghållningsansvaret. På enskilda vägar gäller samma generella hastighetsgränser som på andra vägar, dvs 50 km/tim inom tätbebyggt område och 70 km/tim utanför tätbebyggt område. Andra hastighetsgränser kan beslutas genom lokala trafikföreskrifter. Ansökan om hastighetsbegränsningar och eventuella fartreglerande åtgärder som behövs för att tillgodose trafiksäkerheten ska därför göras hos Trafikverket. (1 kap 6 § vägmärkesförordning 2007:90).

Täftebölevägen går mellan E4 i norr och Täfteå i söder. En ny väg från Täftebölevägen till planområdet skulle kräva en ny bro över Täfteån och därmed höga kostnader. I dagsläget är en sådan lösning inte aktuell.

Ägare till fastigheten Täfteå 13:2, Roger Nordbrandt, Tommy Nordbrandt och Susanne Nordbrandt

Vi anser att fastighet 13:2 missgynnas i och med den stora andel naturmark som avsatts på denna fastighet i jämförelse med intilliggande fastigheter i förslaget. Vi kräver därför enligt likhetsprincipen att andelen naturmark fördelas över fler fastigheter och att det på fastighet 13:2 antingen planeras för tre tomter eller att de två föreslagna tomternas yta utökas.

På grund av den befintliga kommunala vattenledningens dragning över fastigheten 13:2 begränsas möjligheterna starkt för placeringen av bebyggelse på dessa tomter. Med anledning av detta önskar vi dispens för att bebyggelse skall kunna placeras närmare Brännavägen än vad som angetts i förslaget. Samma dispens som beviljats fastigheterna längst norr ut på detaljplanen. Dessa fastigheter har beviljats dispens på grund av att stora skillnader i marknivån, berg, begränsar byggmöjligheterna. Vi anser att samma bör gälla för fastighet 13:2.

Utlåtande Täfteå 29 1 dec

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

9 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

Ett alternativ till punkt två ovan är att dragningen av den befintliga kommunala vattenledningen dras om så att denna ej påverkar tomterna på fastighet 13:2 mer än det gör på övriga fastigheter och att detta åtgärdas och bekostas av Umeå Kommun, ej fastighetsägaren.

Övriga synpunkter:

Vid telefonkontakt med planarkitekt Patrik Forsberg idag menade han att ovan föreslagna ändringar ej kommer att beviljas och hänvisade till att tidigare önskemål om förändringar i planen för fastighet 13:2 inkommit sent och orsakat stora problem i förfarandet. Detta hävdar vi är felaktigt. Vi har inkommit med synpunkter inom angiven tid och även kontaktat honom via mail långt innan dess (2011-08-16) för att informera om att vi önskade att tomter även avstyckades på fastighet 13:2.

Vi anser att det är felaktigt att vi ska missgynnas angående antal tomter på fastigheten samt omfattning på naturmark på grund av att det nu planerats för fler tomter på övriga fastigheter och att det i och med detta försvunnit naturmark på dessa fastigheter. Vi bör ha samma möjligheter till att nyttja vår mark till tomtmark som övriga markägare.

Kommentar

En jämförelse mellan de fastigheter som ingår i detaljplanen visar att andelen föreslagen tomtmark per fastighet (den del av fastigheten som ingår i planen) varierar på följande sätt:

<i>Fastighet</i>	<i>Andel tomtmark</i>	<i>Andel naturmark</i>
Täfteå 29:1	48 %	52 % naturmark
Täfteå 13:2	41 %	59 % naturmark
Täfteå 13:1	64 %	35 % naturmark
Täfteå 8:9	76 %	23 % naturmark
Täfteå 3:71	33 %	67 % naturmark
Täfteå 3:8	33 %	67 % naturmark

Jämförelsen visar att andelen tomtmark varierar mellan 33 % och 64 %. Det är svårt att uppnå en helt rättvis fördelning av tomtmark och naturmark, eftersom de befintliga fastigheterna är olika stora. Likhetsprincipen kan i detta fall inte tillämpas rakt av, då detaljplanen ska skapa en önskvärd bebyggelsestruktur för hela planområdet. Den föreslagna placeringen av de nya fastigheterna har valts i syfte att behålla en gles bebyggelsestruktur och inte bygga igen helt mot skogen. På detta sätt vill kommunen skapa en attraktiv boendemiljö med lantlig karaktär.

Den kommunala vattenledningen som sträcker sig över fastigheten 13:2 skyddas med prickmark och ett u-område som inte får bebyggas. Detta medför att placeringen av nya byggnader på fastigheterna blir mindre flexibel jämfört med övriga fastigheter. Det finns dock tillräckligt med utrymme för att placera huvudbyggnad på den byggbara ytan mellan förgårdsmark och u-området. Komplementbyggnader får uppföras närmare vägen, inom förgårdsmark. Umeå kommun bekostar inte en flytt av vattenledningen.

Utlåtande Täfteå 29. 1 dec

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

10 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

Ägare till fastigheten Täfteå 8:19, Ulf Skyllberg och Kristina Holm Skyllberg

Brännavägens status och långsiktiga bärighet

Vis av tidigare erfarenheter från husbyggnationer längs Brännavägen, kan vi konstatera att trafik under byggtiden kommer att kraftigt negativt påverka Brännavägens bärighet.

Tung trafik kommer ej att kunna kontrolleras, och trafiken kommer att pågå under olika årstider och under flera år. Inte minst eftersom byggnationerna kommer att genomföras på fyra olika markägares mark. Det rimliga är att upplåtandet av tomterna till de kommande ägarna kommer att dras ut under ganska lång tid. Läggs till detta flera års byggarbete per fastighet så inser man lätt att vägen kommer att vara en byggarbetsplats i många år. Med tanke på nuvarande grusvägs redan nu dåliga kondition kommer den inte att klara påfrestningarna, utan köras sönder, spricka upp under tjällossning och erodera.

Den kraftigt negativa påverkan av Brännavägens bärighet kunde vi se under byggtiden då fyllnadsmassor fraktades under tjällossning till de två nybyggda fastigheterna 29:18 och 29:19 för några år sedan. Denna gång är det 14 nya fastigheter som skall nyttja samma väg.

Innan byggnationerna påbörjas måste därför markägare säkerställa att underarbete och förstärkning av vägen genomförs. Vägen är längs en lång sträcka anlagd direkt på åkermark (ler och mjäla som skjuter upp varje vår) och denna del måste nyanläggas med korrekt utfört underarbete. Sannolikt är en nyanläggning och asfaltering av hela den återstående grusade vägsträckan av Brännavägen den långsiktigt bästa praktiska och ekonomiska lösningen.

Denna kostnad bör belastas markägarna som nu upplåter sin mark för tomtbyggnationerna.

Markägare/exploatör bör också säkerställa att vi fastighetsägare som redan bor här, aldrig blir "instängda" under byggtiden, utan att vi hela tiden kan använda våra bilar till och från våra hem. Vi färdas med vanliga personbilar.

Vattenbelastning på väg och gammal fastighet, vid exploatering av nya fastigheter: Kalhuggning av skog och anläggning av eventuella markinfiltrationsbäddar för avlopp, kommer att orsaka att både ytvatten och dagvatten kommer att öka. Det avrinnande vattnet kommer uteslutande att dränera längs sluttningen österut, i riktning mot Täfteån. Vatten från de 6 nya tomterna belägna längst i norr kommer att dräneras österut och antingen samlas upp i Brännavägens lågpunkt, belägen i korsningen mellan nuvarande Brännavägen och dess nya förlängning på fastigheten 29:1, eller rinna på bred front över bergpartiet som leder in på gården till det äldre bostadshuset på fastighet 8:19 (vår fastighet).

För att åstadkomma en hållbar utveckling av det nya bostadsområdet, skall hänsyn tas mot befintlig bebyggelse och infrastruktur, så att det inte efter exploateringen uppstår försämring och skador på vägar och hus.

Utlåtande Täfteå 29 1 dec

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress
Tel växel
E-post
ring@umea.se

901 84 UMEÅ
090-16 10 00
detaljplane-

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

Diarienummer: 11 (13) PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

Vattenbelastning på vägen på fastighet 29:1

Vid lågpunkten av vägen vid korsningen mellan nuvarande Brännavägen och dess nya förlängning på fastigheten 29:1, samlas redan idag stora mängder smältvatten på våren. Svampölen tidvis översvämmas och åstadkommer erosion av vägen. Vattendjupet på ovansidan vägen når dryga metern under maxflöde, och utgör därmed även en fara för barn.

Idag hinner vattnet ej rinna undan så länge tjälen är kvar i marken. Påfrestningen av dagvatten vid vägkorsningen och vägsträckan in mot fastighet 8:19, kommer att öka vid exploatering längs den "nya vägen" (d.v.s. längs Brännavägens förlängning på fastigheten 29:1). Uppenbart krävs en större dimensionering av dräneringen ned till och under Brännavägens lägsta punkt. Denna åtgärd måste genomföras innan kalhugning och planering av tomterna påbörjas.

Vattenbelastning på gårdsplan och bostadshus på fastighet 8:19

I förhållande till alla nya planerade fastigheter, inklusive de två senast byggda fastigheterna 29:18 och 29:19, ligger den äldsta fastigheten (8:19) lägst i terrängen. Bostadshuset är av gammal modell med torpargrund, timmerstomme och har en källare där gårdens bergvärmepump är installerad.

Eftersom det på fastigheten är berg i dagen på ovansidan (västerut upp emot Aldermorberget), ända upp mot vägen, har vi som bor här alltid problem vid snösmältning varje vår, innan tjälen lossat. Vi får smältvatten från berget ovanför oss, ner på vår gårdsplan.

För att förhindra att det ska rinna mot bostadshuset och ner i källaren, vilket det gjorde de första åren vi bodde där, lät vi gräva ner en avskärande dränering. Den gick däremot inte att få så djupt ner som det hade behövts, och inte i så lång utsträckning heller. Anledningen var berget. Vi hade varit tvungna att spränga i berget i så fall. Ledningen klarar däremot att leda bort det mesta vattnet idag, men någon långsiktig kvalitet kan inte garanteras, trots att vi anlagt den med fiberduk.

Ökar vattenbelastningen ner över gårdsplanen ytterligare, finns det risk att grundkonstruktionen i huset kommer att röras på grund av den erosion som uppstår i marken, då vatten passerar under torpargrunden. Fukthalten i torpargrunden kan också öka. Husets konstruktion består av timmerstomme. Ett långsiktigt mål, när äldre bostadsbebyggelse berörs av exploatering på högre marknivå, är att vattenbelastning därifrån inte påverkar de bostadshus och gårdar som redan finns. Därför kräver vi att det garanteras att fastigheten 8:19, inte utsätts för ytterligare vattenbelastning, varken av ytvatten eller dagvatten (från regn, snösmältning eller från markinfiltrationsbäddar på högre nivå).

För att undvika att avloppsvatten söker sig genom grunda jordlager och längs berggrunden från högre belägna nya bostadshus, ner mot vår fastighet 8:19, bör avloppet anslutas till det kommunala nätet, så som också rekommenderas i detaljplanen. Så länge som UMEVA inte planerar att tillgodose det behovet, bör

Utlåtande Täfteå 29 1 dec

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

12 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

nya bostäder inte uppföras alls ovanför (väster om) fastighet 8:19, om inte dränering av avloppsvattnet kan säkerställas åt annat väderstreck än österut.

Kommentar

Exploatören/exploatörerna ansvarar för nödvändiga åtgärder inom planområdet till dess att de nya fastigheterna säljs till nya ägare. Diken ska anläggas på båda sidor om Brännvägen för att leda bort dagvatten och ytvatten från vägen och från tillkommande fastigheter.

I det första skedet ska exploatören svara för alla kostnader. Därefter kommer kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar, t ex lokalgatan att fördelas på de boende i området.

Dagvatten ska tas omhand på respektive fastighet, så att det inte ställer till problem för närliggande fastigheter. I samband med detaljplanens genomförande ska därför ett avskiljande dike grävas längs med den enskilda vägen/lokalgatan. Vägområdets bredd är väl tilltaget för att ge utrymme för diken och plats för snöupplag under vintern.

En mark- och va-utredning kan komma att krävas för vissa delar av planområdet, där markens förutsättningar behöver studeras mer i detalj.

Sammanfattning

Följande ändringar har gjorts i planhandlingarna efter samrådet:

- Planbeskrivningen har kompletterats enligt UMEVAs yttrande.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en kort sammanfattning av resultatet från skolutredningen.

Inkomna synpunkter har blivit bemötta enligt ovan. Utöver nämnda justeringar har också mindre redaktionella ändringar gjorts.

Umeå kommun, Detaljplanering, föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

Utlåtande Täfteå 29 1 dec

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplane-ring@umca.se

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling


13 (13)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

Kvarstående synpunkter

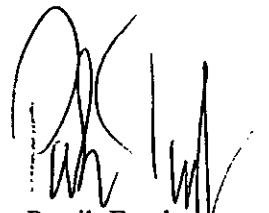
Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Anita Pettersson-Strömbäck, Kanotvägen 2, 907 88 Täfteå
- Camilla och Mattias Odell, Brännavägen 5, 907 88 Täfteå
- Ulf Skyllberg och Kristina Holm Skyllberg, Brännavägen 38, 907 88 Täfteå
- Elsa Irene Nordbrandts dödsbo: Roger Nordbrandt, Tommy Nordbrandt och Susanne Nordbrandt gm Tommy Nordbrandt, Kuratorvägen 10, 907 36 Umeå

UMEÅ KOMMUN december 2012
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt

Utlåtande Täfteå 29 1 dec

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress
Tel växel
E-post
ring@umea.se

901 84 UMEÅ
090-16 10 00
detaljplane-

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627



Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01
Handläggare: Annika Ohls, MAF
Arkitektkontor AB

**Detaljplan för del av fastigheten Täfteå 29:1 m.fl. inom
Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län**

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för 14 nya fastigheter med permanent småhusbebyggelse. Ett annat syfte är att säkerställa närliggande naturmark. Bebyggelsen placeras inom skogsmark och ska anpassas till landskapsbilden och landsbygdens bebyggelsestruktur.

Planprocessen påbörjades 2010, med normalt planförfarande. Efter samråd och utställning färdigställdes planen för antagande. Ärendet behandlades i Byggnadsnämnden 2012-02-15. Planförslaget återremitterades till Detaljplanering med uppdrag att inarbeta de fastigheter som tidigare undantagits samt att förtydliga hur vatten och avloppsfrågan ska lösas i området. I beslutet ingick även ett önskemål om kommunikering med LRF:s kommungrupp.

Planhandlingarna har kompletterats enligt nämndens beslut. Därefter har planen handlagts med *enkelt planförfarande* enligt plan- och bygglagens lydelse före den 2 maj 2011.

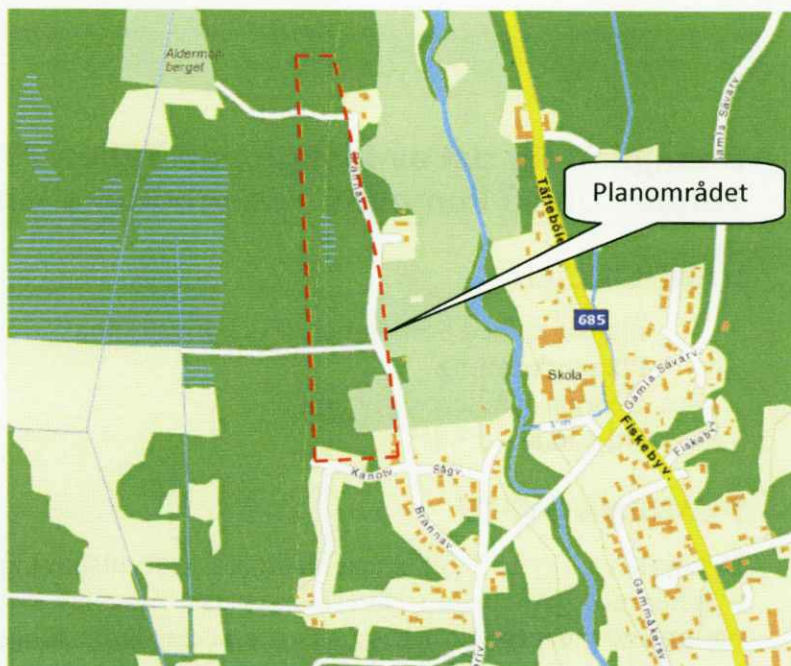
Detaljplanen har på nytt varit föremål för samråd under tiden 2012-05-30 – 2012-06-21.

PLANDATA

Planområdet är beläget norr om Täfteå samhälle, väster om Täfteån. Planområdet omfattar del av fastigheterna Täfteå 29:1, 13:1, 13:2, 8:9, 3:8 samt Täfteå 3:71. Samtliga fastigheter korsas av Brännavägen som sträcker sig norrut från Täfteå mot Aldermorberget. Se figur 1.

Detaljplanen föreslår husgrupper om 1-4 tomter på västra sidan av vägen med släpp mellan tomtrupperna till omgivande naturmark och skog.

Planområdets areal är ca 8 hektar. Marken som omfattas av detaljplanen är i privat ägo.



Figur 1. Översikt planområdet. (Källa: www.eniro.se)

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ behöver därför inte genomföras. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

Länsstyrelsen i Västerbottens län har 2011-02-21 yttrat sig angående beslutet. De delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning av vilka frågor som bör belysas i planen, speciellt angående vatten- och avloppsfrågor.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 11 februari 2011 till och med 4 mars 2011.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 1998. Täfteå anges som ett av sju utpekade förändringsområden.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

Områdesplan

Planområdet omfattas av områdesplan för Täfteå, antagen av kommunfullmäktige 1984-04-16 § 84. I områdesplanen betecknas det aktuella området som "Oförändrad markanvändning, randbebyggelse".

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. Umeå kommun beslutade 2010-03-15 att medge upprättande av detaljplan för nybyggnad av enfamiljshus inom del av fastigheten Täfteå 29:1, m.fl. i Umeå kommun.

Kommunala beslut i övrigt

Bygglov för de nybyggda husen i nordöstra delen av planområdet beviljades år 2007 utan krav på planläggning.

Riksintressen

Detaljplanen medför inte påverkan av områden av riksintresse

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bakgrund

Ägarna till fastigheten Täfteå 29:1 lämnade i februari 2010 in en ansökan om upprättande av detaljplan. Efter ett informationsmöte i Täfteå i juni 2010 visade även andra markägare längs Brännavägen intresse för att vara med i detaljplanen och stycka av tomter för försäljning. Planområdet har därför utvidgats till att omfatta fler fastigheter längs Brännavägen.

Det har från kommunens sida varit önskvärt att kunna samordna detaljplanläggningen i det aktuella området, för att på ett effektivt sätt reglera tillkommande bebyggelse utifrån kommunala mål och gällande förutsättningar.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger inom skogsbevuxen mark som sluttar svagt österut mot åkermarken och Täfteån. Brännavägen fungerar som en avdelare mellan den öppna jordbruksmarken på östra sidan om vägen och skogsmarken på vägens västra sida. Åkermarken på östra sidan om vägen är i områdesplanen betecknad som "brukningsvärd åkermark". Enligt Byggnadsnämndens riktlinjer för "byggande i byar" ska ny bebyggelse inte placeras på odlingsmark utan helst i gränslandet mellan åker och skog.

Planområdet är huvudsakligen bevuxet med barr- och blandskog. För att behålla karaktären i området bör den befintliga vegetationen bevaras så långt som möjligt. Detaljplanens genomförande innebär att produktiv skog tas i anspråk för bebyggelse.

De boende ska ha tillgång till naturmark som gränsar till den egna tomten. Syftet med naturmarken är att skapa en buffertzona mot omgivande skogsmark så att total avverkning och liknande större ingrepp i naturmiljön närm-

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

ast tomterna inte kan ske utan de boendes medgivande. Naturmarken ska utgöra allmän mark och får därför inte tas i anspråk av de boende i området.

Naturområdet omfattas av enskilt huvudmannaskap och kan förvaltas på olika sätt. Antingen kan den även i fortsättningen skötas av respektive markägare (nuvarande ägare till stamfastigheterna), eller så kan den förvaltas gemensamt av de boende, t ex genom bildande av en gemensamhetsanläggning. Detaljplanen tillåter båda alternativen.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till stora delar av morän, med inslag av berg i dagen - främst i norra delen av planområdet. Mer detaljerade geotekniska undersökningar behöver utföras på de markområden som ska bebyggas. Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i byggnamälan.

Markradon

En översiktlig markradonutredning för hela Umeå kommun utfördes år 1987 av Sveriges Geologiska AB. Utredningen är grundad på flygbildstolkning och befintliga uppgifter om geologiska förhållanden samt viss komplettering med översiktlig mätning i isälvsedimentområden.

Utredningen visar på låga till normala markradonhalter inom det aktuella planområdet, som till största delen klassats som ett normalriskområde - område som i huvudsak består av berggrund, moränmark eller sand med normal till låg radiumhalt. *Källa: Markradonutredning Umeå kommun. Översiktlig radonriskkarta och mätkarta. Sveriges geologiska AB, 1987.*

Radonproblem kan förekomma i befintliga hus med otät grundkonstruktion men knappast i ny bebyggelse om husen byggs radonskyddande.

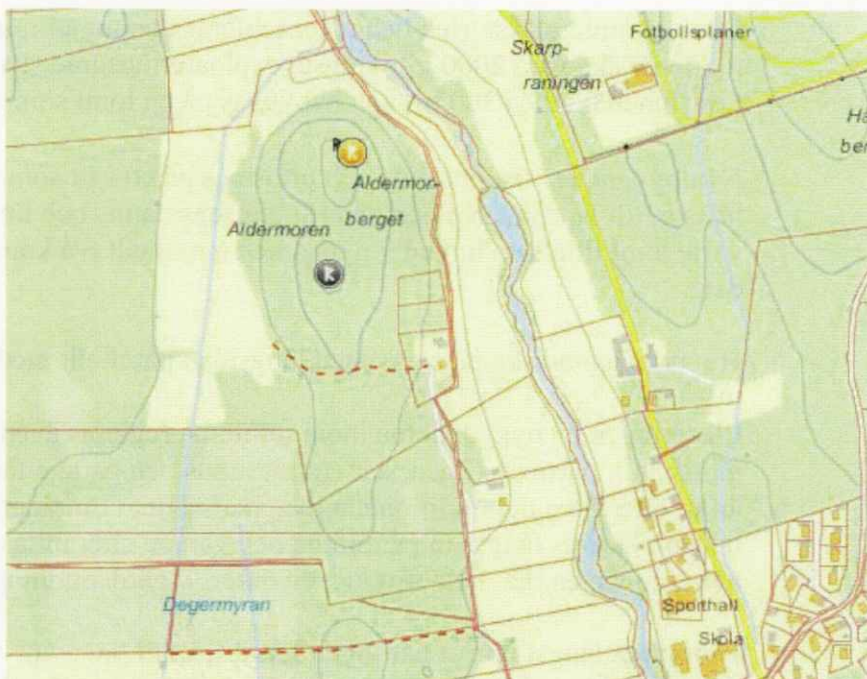
Risk för ras/skred/höga vattenstånd

I plan- och bygglagen betonas vikten av att kommunen i sin planering också tar ansvar för långsamma katastrofer. Ras, skred och översvämningar är exempel på sådana långsamma katastrofer. Det bedöms inte finnas någon risk för skred eller översvämningar inom eller i närheten av planområdet. Höjdskillnaden mellan Täfteån och planområdet varierar från 4 till 12 meter.

Fornlämningar

Högst uppe på Aldermorberget finns en fornlämning i form av en grav/stensättning från bronsålder eller järnålder samt en kulturhistorisk lämning, se figur 2. Graven/stensättningen ligger längst norrut. Den är en lagskyddad fornlämning, men den ligger så långt ifrån detaljplanens gräns så att den inte kommer att påverkas av detaljplanens genomförande. *(Källa: Länsstyrelsen i Västerbotten).*

Den kulturhistoriska lämningen har inget lagstadgat skydd, men den skyddas genom att ingå i detaljplanen i ett område med beteckningen naturmark. Fornlämningen är även markerad på planillustrationen.



Figur 2. Fornlämningar på Aldermorberget. (Källa: www.fornsok.se)

Bebyggelseområden

Bostäder

Täfteå är en gammal fiske- och jordbruksby med medeltida ursprung som blivit väldigt attraktiv för småhusbyggande, bl a genom närheten till Umeå och till havet.

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Strax öster om Brännavägen ligger två äldre bostadshus samt två nybyggda villor i två våningar. Se figur 3. Nuvarande byggnadsarea (bebyggd yta) för dessa fastigheter varierar mellan 125 och 312 m².

Planområdet gränsar i söder till ett mer tätbebyggt villaområde som uppfördes för några år sedan.

Planförslaget omfattar 14 tomter, avsedda för permanent småhusbebyggelse. Tomterna styckas av från fastigheterna Täfteå 29:1, 13:1, 13.2, 8:9, 3:71 samt Täfteå 3:8 och placeras väster om Brännavägen, i övergången mellan skogsmark och åkermark.

I detta område eftersträvas en gles bebyggelsestruktur med större tomter. Det ska vara möjligt att ha delvis naturtomt med plats för mindre verksamheter. Stora tomter ger dessutom goda möjligheter till odling inom den egna tomten.

De nya tomternas storlek och antal regleras genom att minsta tomtstorlek för tomterna ska vara 2000 m². Högsta exploateringsgrad ska vara 15 %, vilket t.ex. innebär att ca 300 m² kan bebyggas på en tomt som är 2000 m².

Nya byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till platsens natur- och kulturvärden. På varje tomt tillåts en huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader.

Huvudbyggnad ska placeras med långsidan parallellt med vägen.

Placeringen av byggnaderna inom tomterna regleras även med s.k. förgårdsmark närmast vägen, där endast uthus och garage får uppföras. Syftet är att efterlikna det traditionella byggnadssättet i området, där huvudbyggnaden placeras längre in på tomten och garage eller uthus kan uppföras närmare vägen. På detta sätt kan en naturlig gårdsbildning skapas.

På tomten längst norrut har ingen förgårdsmark lagts in. Anledningen är att den sluttande terrängen begränsar valmöjligheterna för placeringen av huset och därför tillåter detaljplanen en placering närmare vägen/lokalgatan.



Figur 3. Nybyggda hus öster om Brännavägen. (Foto: MAF Arkitektkontor AB 2010)

Generellt gäller att byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Huvudbyggnad ska placeras med långsidan parallellt med gatan. Garage och uthus ska byggas fristående från huvudbyggnad och får inte vara större än huvudbyggnaden. Om garage placeras med garageporten mot gatan, ska avståndet till tomtgräns som vetter mot gatan vara minst 8,0 meter.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

Mindre verksamheter kan tillåtas i komplementbyggnader efter bygglovprövning. Verksamheten ska vara av sådan art och omfattning som inte ger upphov till störningar för omgivningen eller ett stort parkeringsbehov, t ex. friser- eller skönhetsalong, fotvård, slöjd- eller mindre snickeriverksamhet samt gårdsförsäljning i mindre skala. Parkering ska inrymmas inom den egna tomten.

För nya byggnader gäller att fasad ska utgöras av trä och byggnaden ska ha traditionellt sadeltak. Högsta byggnadshöjd begränsas till 6,3 meter för bostadshus och 3,2 meter för uthus och garage. Byggnader får ha högst två våningar. Vind får inte inredas.

En illustration som visar exempel på placering och utnyttjande av största möjliga byggrätter finns med på plankartan.

Offentlig och kommersiell service

I Täfteå finns en livsmedelsaffär och en idrottsplats.

Täfteå skola ligger ca 800 meter söder om planområdet. Skolan har elever från förskoleklass till årskurs 6, med integrerad fritidsverksamhet. Högstadiel elever får åka buss till Sävar och gymnasieeleverna åker normalt till Umeå stad.

Tillgången på platser bedöms vara mycket begränsad både i förskolan och i skolan. Det finns fortfarande viss kapacitet för fler barn genom att några klasser går att fylla på.

En utbyggnad av Täfteå skola planeras under de närmaste åren. Utyggnaden beräknas vara klar inom två år. En ny förskola ska byggas och den kan vara klar till hösten 2012. Under tiden använder förskolan paviljonger som tillfälligt ställts upp på fotbollsplanen. Planering och byggande är en process som tar tid. Innan det aktuella planområdet är fullt utbyggt bör både skolan och förskolan hunnit byggas ut.

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutade 2012-06-19 att uppdra till Utvecklingsavdelningen att utreda om den planerade utökningen av antalet platser i för- och grundskolan i Täfteå är tillräckligt mot bakgrund av det höga exploateringsstryck som råder i byn just nu.

Utredningen har utgått från ett kapacitetstak på 15 barn per avdelning (förskola, förskoleklass) samt 25 barn per klassrum på låg- och mellanstadiet.

I utredningen har två olika prognosalternativ använts; ett bostadsbyggande omfattande 1) 10 respektive 2) 15 småhus per år fram till år 2021. Resultatet kan kort sammanfattas på följande sätt:

Förskolan: Vid ökad utbyggnadstakt blir det svårt att klara kapacitetstaket. Det betyder att om det byggs 10 hus per år måste förskolan hantera avdelningar med fler än 15 barn, trots större lokaler.

Förskoleklass: Den kritiska gränsen uppnås år 2014/2015 för alla prognosalternativ.

Låg- och mellanstadiet: Efter den planerade utbyggnaden av skolans lokaler är det inga problem att hantera ökad utbyggnad i området upp till minst 15 hus per år. Det finns goda marginaler även för ett högre elevtal.

Tillgänglighet

Nya byggnader och tomter ska utformas enligt gällande tillgänglighetskrav, så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Friytor för lek och rekreation

De planerade bostadstomterna är väl tilltagna i storlek och därför minskar behovet av gemensamma friytor inom planområdet. Det finns gott om utrymme för lek på tomtmark och i den angränsande skogen.

Ett naturområde har lagts ut i anslutning till tomterna. Syftet med detta område är att skapa en buffertzona för att säkerställa de boendes tillgång till angränsande skogsområde som lek- och rekreationsområde. Naturområdet omfattas av enskilt huvudmannaskap. Se även avsnittet "Natur", ovan.

För att göra det möjligt för markägarna att komma åt sina skogsfastigheter, lämnas passager till omgivande skogsmark. De mindre skogsvägar som korsar planområdet ska bevaras och ges i planen beteckningen skogsväg. På detta sätt säkerställs även allmänhetens tillgänglighet till skogsmarken i rekreationssyfte.

Ett utrymme reserveras för den befintliga skogsvägen över åsen för att möjliggöra en eventuell framtida utbyggnad på västra och norra sidan om Aldermorberget.

Vattenområden

Vattendirektivet

Sveriges vattenmyndigheter har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten genomförs i landet. År 2015 ska alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten i Europa ha uppnått en god vattenkvalitet.

Vattenmyndigheterna har år 2009 beslutat om miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna anger kvalitetskrav för varje enskild vattenförekomst. De ska beaktas i samband med att olika

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

åtgärder genomförs som kan påverka förhållandena inom någon vattenförekomst, t ex vid planering av ny bebyggelse.

Enligt Vattenmyndigheten har den ekologiska statusen för Täfteån klassats som måttlig och den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) är god. Det finns risk för att god ekologisk status inte uppnås år 2015.

Föroreningar som följer med dagvatten från planområdet skulle eventuellt kunna påverka vattenkvaliteten i Täfteån negativt. Dagvatten kan innehålla föroreningar från trafik, byggnaders ytskikt, jordbruk och luft, t ex tungmetaller, näringsämnen och olika kemiska föreningar

Avståndet mellan de föreslagna tomterna och Täfteån är ungefär 200 meter. Inom planområdet finns inga hårdgjorda ytor. Inte heller Brännavägen är hårdgjord. Marken i området består till stor del av genomsläppliga jordarter och bedöms ha goda egenskaper för infiltration av dagvatten. Dagvatten samlas upp och fördröjs i öppna diken och infiltreras i marken. Eventuella partikelbundna föroreningar i dagvattnet hinner filtreras och avsättas i marken innan dagvattnet så småningom når Täfteån.

Umeå kommun gör bedömningen att detaljplanen inte kan medföra försämrad vattenkvalitet eller miljöstatus för Täfteån.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Infarter till de nya tomterna anordnas från Brännavägen, en enskild väg som går i nord-sydlig riktning från Täfteå och norrut mot Aldermorberget. Vägen är smal och den är inte asfalterad. Vägen trafikeras främst av de boende men till viss del även av jordbruks- och skogsmaskiner.

Brännavägen betecknas i detaljplanen som en lokalgata. Lokalgatan ska omfattas av enskilt huvudmannaskap och föreslås utföras som en gemensamhetsanläggning, där fastighetsägarna tillsammans ansvarar för drift och underhåll. Se även genomförandebeskrivningen.

Vägområdets bredd är väl tilltagen för att möjliggöra en eventuell framtida upprustning och breddning av vägen, samt för nedläggning av va-ledningar. En vändplan anordnas längst norrut, där vägen slutar. Vändplanen ska utformas enligt måttangivelserna i UMEVA:s handbok NOA 07, för att uppfylla krav på framkomlighet för avfallsfordon och även för räddningstjänstens fordon. Inför projektering av den enskilda vägen hänvisas till mått och anvisningar i NOA 11.

Uppförandet av nya bostadshus leder till att trafikflödet längs Brännavägen kan förväntas öka något. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter i komplementbyggnader, vilket på sikt kan ge upphov till ökad trafik, förutom de boendes egna transporter. Verksamheterna får inte vara av sådan art eller

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

omfattning att de ger upphov till ett stort parkeringsbehov. Parkering måste inrymmas inom den egna tomten.

Gång- och cykeltrafik sker längs Brännavägen. Det finns ingen separat gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Planområdet saknar direkta kollektivtrafikförbindelser. Länstrafikens bussar linje 118 mellan Umeå och Sävar trafikerar Täfteå med 15 turer per dag (vardagar). Busshållplatsen ligger vid väg 642/Skomakarvägen, drygt 1 km söder om planområdet.

Parkering

Parkering sker inom kvartersmark och anordnas på varje tomt.

Teknisk försörjning

Vatten

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till den kommunala vattenledningen som sträcker sig genom planområdet i nord-sydlig riktning. Exploatören är ansvarig för att vattenledningar ansluts till kommunens ledningsnät i en gemensam anslutningspunkt för hela området. Mätning av vatten kan ske i denna förbindelsepunkt. Varje fastighetsägare ansvarar själv för ledningar inom den egna fastigheten. De ledningar som ska byggas ut för planområdet ska placeras minst 4 meter från den befintliga kommunala vattenledningen.

Avlopp

Det finns möjlighet att bygga ut det kommunala avloppsnätet från den befintliga avloppsledningen strax söder om planområdet. Det är i dagsläget osäkert om det kommunala verksamhetsområdet kommer att utvidgas så att en kommunal utbyggnad kan genomföras. Om en utbyggnad av det kommunala avloppsnätet görs, kan det bli aktuellt med en samförläggning av vatten- och avloppsledningar inom området, i anslutning till Brännavägen.

Om inte en utbyggnad av det kommunala avloppsnätet blir aktuell, bör en ny avloppsledning anläggas gemensamt för tomterna inom planområdet. Exploatören (nuvarande markägare) ansvarar för att ledningen byggs och att den ansluts till kommunens ledningsnät i en gemensam anslutningspunkt för hela området. En gemensamhetsanläggning bör bildas där de boende tillsammans ansvarar för drift och underhåll av den gemensamma avloppsledningen.

En gemensam avloppsledning för hela planområdet förordas framför enskilda avloppslösningar. En mark- och va-utredning kan komma att krävas för vissa delar av planområdet, där markens förutsättningar behöver studeras mer i detalj.

Ett alternativ till gemensam anslutning till det allmänna spillvattennätet bör kunna vara en gemensam spillvattenreningsanläggning. I detta fall, och om

Planbeskrivning Täfteå 29 1 dec

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 10-12
Datum: 2012-12-01

enskilda spillvattenanläggningar skulle bli aktuella, kan fler anslutningspunkter till den allmänna vattenledningen diskuteras.

Ett område för en pumpstation har avsatts på plankartan (E₂) som en förberedelse för en anslutning till det kommunala avlopps nätet. Pumpstationen kan behövas i det fall området inte kan anslutas med självfall till ledningsnätet.

Dagvatten infiltreras naturligt i marken och avleds även via öppna diken, vägdiken och vägtrummor ned mot Täfteån. Se även ovan, under "Vattendirektivet".

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter. Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Vändplanen längst uppe i norr vid Brännavägens slut ska dimensioneras för att en sopbil ska kunna köra in och vända på vändplanen.

E1

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Elförsörjning till området sker via befintliga elledningar med anslutning i tomtgräns. En 10 kV transformatorstation finns mitt i området, strax öster om Brännavägen. Den är markerad som ett E-område på plankartan (E₁).

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas att byggmaterial som ger sunda bostäder ska väljas. 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.

Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet och ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Påverkan på landskapsbilden

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon negativ förändring av landskapsbilden. Med den planerade bebyggelsen kan en naturlig övergång skapas mellan den tätare bebyggelsen i södra delen av Brännavägen och den glesare, mer lantliga bebyggelsen i norra delen.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

De nya tomternas föreslagna placering i skogsbrynet väster om Brännavägen utgör ett exempel på en skonsam exploatering där ny bebyggelse anpassas till områdets och landskapets förutsättningar. Nya byggnader ska utformas för att passa in i och komplettera omgivningens miljö.

Den öppna jordbruksmarken öster om vägen påverkas inte av detaljplanen. Det är viktigt att möjligheten till utblickar ner mot ån bevaras. Nya byggnader bör placeras med hänsyn till detta.

Detaljplanens genomförande innebär att en del av den produktiva skogsmarken tas i anspråk.

Trafikmiljö

Avsaknad av kollektivtrafik samt avstånd till skola, arbetsplatser och annan service leder till ökat transportarbete. Detaljplanens genomförande förväntas därför leda till viss ökning av biltrafik samt gång- och cykeltrafik i området. Trafiksituationen i området bedöms dock inte förändras i någon större utsträckning.

Vatten och avlopp

Lämpliga avloppslösningar ska väljas så att risken för förorening av grundvattnet eller vattendrag minimeras.

Rörligt friluftsliv

Tillgängligheten till skogen väster om Brännavägen säkerställs genom att passager lämnas för det rörliga friluftslivet och för markägarnas åtkomst till sina marker. Ingen negativ påverkan på värdefulla områden för rekreation och friluftsliv kan befaras.

Hälsa, säkerhet och sociala konsekvenser

Ett jordbruk med hästar finns på östra sidan om Täfteån. På områdesplanen för Täfteå från 1984 redovisas ett skyddsavstånd på 200 meter från jordbruket. Avståndet mellan jordbruket och planområdet är ca 300 meter och planområdet berörs alltså inte av denna skyddszon.

När det gäller spridning av allergiframkallande ämnen rekommenderar Naturvårdsverkets ett avstånd på ca 500 meter mellan större djurstallar och bostadsbebyggelse. Hänsyn måste dock tas till lokala förhållanden i det enskilda fallet.

Planområdet gränsar till brukad åkermark. Det är möjligt att den öppna åkermarken mellan Brännavägen och Täfteå kan komma att användas som betesmark. Närheten till aktivt brukad åkermark kan medföra olägenheter för närboende, orsakade av transporter av tyngre fordon längs vägen, gödsling, buller och damm samt eventuell närhet till betesdjur.

Planområdets närhet till aktivt brukad åkermark kan medföra olägenheter för närboende i form av buller, lukt och damm orsakade av transporter av tyngre fordon längs vägen, gödsling, samt eventuell närhet till betesdjur.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-12
 Datum: 2012-12-01

Detaljplanens genomförande kommer inte att innebära försämrade förutsättningarna för att bedriva jordbruk i området. All ny bebyggelse ska ske med hänsyn till jordbruket och dess förutsättningar.

Risk för översvämning på grund av höga vattenstånd i Täfteån bedöms som mycket liten. Se ovan under "Risk för skred/ höga vattenstånd".

Inga negativa sociala konsekvenser kan förväntas uppstå genom detaljplanens genomförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanens genomförandetid är tio år efter att planen vunnit laga kraft.

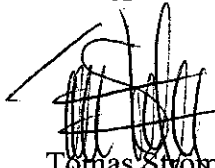
Lokalgatan och naturmarken kring tomterna bör utgöra allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Kommunen ska inte vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Övriga frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts på uppdrag av Umeå kommun. Annika Ohls på MAF Arkitektkontor AB har upprättat planen i samarbete med kommunens tjänstemän på detaljplanering.

UMEÅ KOMMUN maj 2012, reviderad december 2012
 Detaljplanering



Tomas Strömberg
 Planchef



Annika Ohls
 Samhällsplanerare



Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

1 (3)

Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01
Handläggare: Annika Ohls,
MAF Arkitektkon-
tor AB

**Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 29:1 m.fl. i
Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län**

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för 14 tomter med permanent småhusbebyggelse. Ett annat syfte är att säkerställa närliggande naturmark. Bebyggelsen placeras inom skogsmark och ska anpassas till landskapsbilden och landsbygdens bebyggelsestruktur.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter tio år från 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 och VA, som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen ansluter till den befintliga bebyggelsen i söder och följer Brännavägen norrut över fastigheterna Täfteå 3:8, 3:71, 8:9, 13:1, 13:2 och 29:1. Samtliga fastigheter är i privat ägo. Brännavägen sammanfaller delvis med det samfällda vägområdet Täfteå s:4.

För förvaltandet av Brännavägen finns en inrättad gemensamhetsanläggning, Täfteå ga:2, som förvaltas av Täfteå Småvägars Samfällighetsförening. Täfteå ga:2s område slutar inne på fastigheten Täfteå 8:19. Genom en omprövningsförrättning enligt 35 § anläggningslagen bör ga:2 ändra sträckning så att hela lokalgatan inom planområdet inrättas som gemensamhetsanläggning. När fastigheterna Täfteå 29:18 och 29:19 avstyckades bildades vägservitut till förmån för de två fastigheterna på stamfastigheten Täfteå 29:1. Dessa vägservitut blir överflödiga om hela Brännavägen införlivas i Täfteå ga:2, och servituten bör genom fastighetsreglering avregistreras i samband med en omprövning av Täfteå ga:2.

Planen medger att nya bostadstomter styckas av från Täfteå 3:8, 3:71, 8:9, 13:1, 13:2 och 29:1, totalt ca 14 st. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2000 kvm. De nytillkommande fastigheterna ska anslutas till Täfteå ga:2. Där tomtutformning påkallar detta ska fastighetsgräns mot samfällad mark regleras så att den stämmer överens med markanvändningen.

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

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

Webbadress www.umca.se
Org nummer 212000-2627

**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

2 (3)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01

För att möjliggöra anslutning till det allmänna ledningsnätet för vatten ska en gemensamhetsanläggning inrättas med gemensam förbindelsepunkt samt distributionsledningar inom planområdet.

Vad gäller avloppet skall förordas att det, för de i detaljplanen ingående bostadsfastigheterna, byggs ett gemensamt avloppsledningsnät inom planområdet som sedan kopplar på UMEVAs ledningsnät i en gemensam förbindelsepunkt.

Detta alternativ förordas framför enskilda avloppsanläggningar. Se utförligare nedan under Tekniska frågor.

En samfällighetsförening bör bildas för att förvalta kommande gemensamma anläggningar. Om en pumpstation behövs i området ska denna ingå i gemensamhetsanläggningen.

Utrymme för allmänna ledningar längs Brännavägen har reserverats (**u**). Ledningsrätt ska bildas för huvudvattenledning och starkströmsledningar. Ledningsrätt för starkström ska omfatta även transformatorstation.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

För en beskrivning av den tillkommande bebyggelsen, se planbeskrivningen.

Trafik och parkering

Planområdet angörs söderifrån via Brännavägen. Vägen slutar med en vändplan i den norra delen av området. Från Brännavägen går en del små skogsvägar ut västerut. Parkering ordnas inom de egna fastigheterna.

Teknisk försörjning

Det allmänna ledningsnätet för vatten är utbyggt i området med en huvudvattenledning längs med Brännavägen. Avloppsnätet är utbyggt söder om planområdet men inte inom detta.

Nyttillkommande bebyggelse ska anslutas i en för hela området gemensam förbindelsepunkt till kommunens vattenledningsnät söder om planområdet. Vad gäller avlopp avser UMEVA ej utvidga det kommunala verksamhetsområdet så att en kommunal utbyggnad inom planområdet kan genomföras. Därför bör en ny avloppsledning anläggas gemensamt för bostadsfastigheterna inom planområdet. Exploatören ansvarar för att ledningen byggs och att den ansluts till kommunens avloppsledningsnät i en för hela området gemensam anslutningspunkt. En gemensamhetsanläggning bör bildas för drift och underhåll av de gemensamma avloppsledningarna inom området. En gemensam avloppslösning för hela planområdet förordas framför enskilda avloppslösningar.

**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**3 (3)
Diarienummer: PLA 10-12
Datum: 2012-12-01


De gemensamma distributionsledningarna och eventuell pumpstation för avlopp (E₂) byggs ut av exploatörerna själva. Distributionsledningar ska placeras minst 4 meter från huvudvattenledningen.

Nyttillkommande bebyggelse ansluts till Umeå Energis elnät. Utrymme har reserverats för befintlig transformatorstation (E₁).

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med ägarna till Täfteå 3:8, 3:71, 8:9, 13:1, 13:2 och 29:1. Exploateringsavtal bör tecknas mellan fastighetsägare och kommunen för att säkerställa utbyggnaden av va-ledning och lokalgatan.

UMEÅ KOMMUN maj 2012, reviderad december 2012
Detaljplanering



Sarah Lundgren
Lantmätare