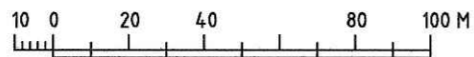


GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-05-19 BN-2013/01629
 Reviderad 2013-10-30

Annars Helander

Mätning: AK
 Kartkonstruktion: RA/AAK
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: RH2000
 Ursprung: Digital primärkartan
 Flygfotografier är: 2008 från 4500 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun



Skala 1:2000 (i A3-format)

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostadsändamål

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta storlek på fastighet är 1500 kvadratmeter.
 Högsta bruttoarea (BTA) ovan mark 150 kvadratmeter per fastighet

PLACERING; UTFORMNING; UTSEENDE

Placering

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

Utformning

- I Högsta antal våningar
- Största taklutning i grader

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁ Strandskyddet är upphävt

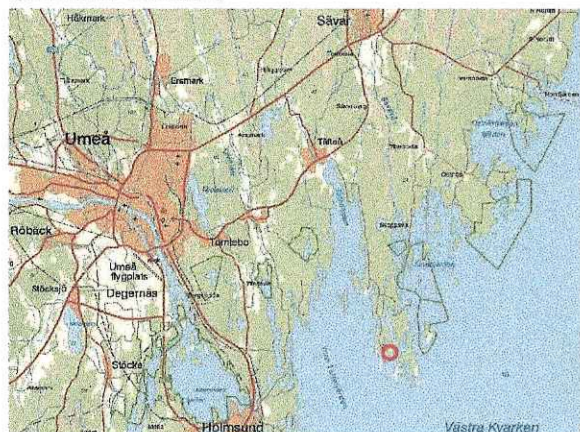
Genomförandetid

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

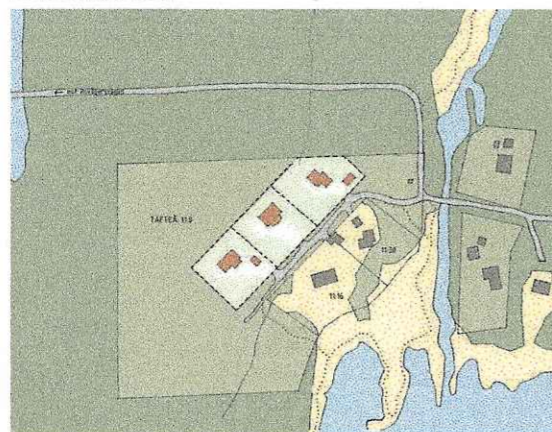
ILLUSTRATION

- Illustrationslinje

ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2014-10-22
 Laga kraft 2014-11-21
 Vidimeras
Inger Södermark

Tomas Strömberg
 Tomas Strömberg
 Planchef

Linnea Isaksson
 Linnea Isaksson
 Planeringsarkitekt, Arkitekthuset Monarken

Detaljplan för del av fastigheten
TÄFTEÅ 11:8
 inom Täfteå i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
 UMEÅ KOMMUN, detaljplanering augusti 2014, rev. oktober 2014



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 08-1
Datum: 2014-11-21
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten TÄFTEÅ 11:8 inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

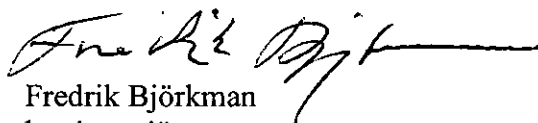
Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-10-22, § 224. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-11-21.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, november 2014


Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P14/23

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

Beslut

Datum
2014-11-10

Ärendebeteckning
404-7995-2014
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Täfteå 11:8 Umeå kommun, Västerbottens län**Länsstyrelsens beslut**

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

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-10-22, § 224 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.

Detta beslut har godkänts i länsstyrelsen elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Clara Ganslandt
Planarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-10-22

Byggnadsnämnden

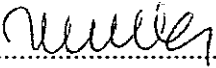
Tid: Onsdagen den 22 oktober 2014 kl. 10:00-14:20
Ajournering kl. 11:50-13:00

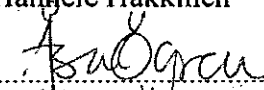
Plats: Brandförsvaret, Lektionssalen

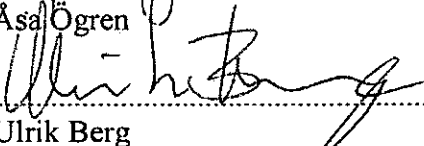
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 212-227, 231-241
Igor Jonsson (M), t.jg. ersättare för Ulrik Berg (M) §§ 228-230
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
Karin Svedlert (S) §§ 212-227
Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S)
§§ 228 -241
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (FP)
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

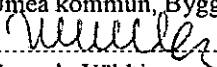
Sekreterare:  §§ 212-241
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Åsa Ögren

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2014-10-22
Anslaget har satts upp: 2014-10-29
Anslaget tas ner: 2014-11-21
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Bernt Lundström (S) §§ 212-227

Maria Vängbo (S)

Ola Borgström (S)

Mattias Sehlstedt (V)

Igor Jonsson (M) §§ 212-227, 231-241

Margareta Ekesryd (FP) §§ 212-227

Lennart Persson (C)

Peter Eriksson (MP)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör, § 214

Roger Svärd, ekonomichef, § 215

Emma Lundström, jurist/handläggare tillsyn, §§ 216, 218, 238, 240-241

Tomas Strömberg, planchef, §§ 217, 221-231

Johan Sjöström, planarkitekt, § 218

Olle Forsgren, stadsarkitekt, §§ 219-220

Sandra Thomée, planarkitekt, § 223

Sara Bäckström, planarkitekt, § 223

Anders Aubry, planarkitekt, § 225

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 232-237

Carina Larsson, kartingenjör/plantekniker

Claudio Di Falco, trainee

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Niklas Forsgren, kommunikatör

Peder Johansson, ekonom

Ylva Nilsson, bygglovhandläggare

Hannele Häkkinen, sekreterare



§ 224

TÄFTEÅ 11:8

Diariernr: PLA 08-1

Detaljplan för Täfteå 11:8 – fritidsbebyggelse

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. Revidera detaljplanen för Täfteå 11:8 och anta den reviderade detaljplanen.
2. Upphäva strandskyddet inom markerat område.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tre fastigheter för småhusbebyggelse. Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i augusti 2014.

Samråd

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 utlåtandet framgår bl.a. att formuleringarna kring strandskydd, riksintresset naturvård, MKN vattenförekomst samt VA har kompletterats.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterat 2014-10-09

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat oktober 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2014, reviderad oktober 2014
- Planbeskrivning daterad augusti 2014, reviderad oktober 2014

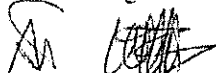
- Genomförandebeskrivning daterad augusti 2014, reviderad oktober 2014
- VA-utredning (JBR juli 2014).

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, planchef
Patrik Forsberg, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

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





Tjänsteskrivelse

2014-10-09

Byggnadsnämnden

TÄFTEÅ 11:8

Diarienum: PLA 08-1

Detaljplan för Täfteå 11:8 - fritidsbebyggelse

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

att upphäva strandskyddet inom markerat område

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tre fastigheter för småhusbebyggelse. Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i augusti 2014.

Samråd

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 utlåtandet framgår bl.a. att formuleringarna kring strandskydd, riksintresset naturvård, MKN vattenförekomst samt VA har kompletterats.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-10-09

Antagandehandlingar:

- Utlåtande daterat oktober 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2014, reviderad oktober 2014
- Planbeskrivning daterad augusti 2014, reviderad oktober 2014

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 08-1

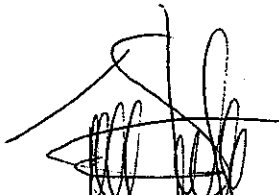
- Genomförandebeskrivning daterad augusti 2014, reviderad oktober 2014
- VA-utredning (JBR juli 2014)

Beredningsansvariga

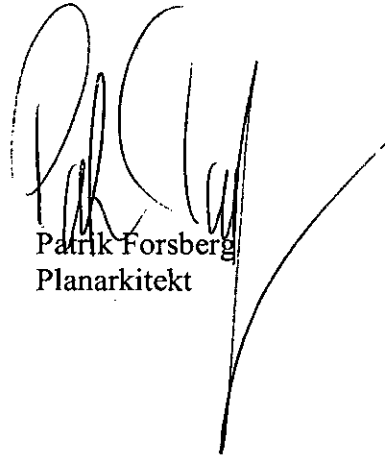
Tomas Strömberg och Patrik Forsberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Utlåtande Antagandehandling

Diarienummer: PLA 08-01
Datum: Oktober 2014
Handläggare: Linnea Isaksson

Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 11:8 inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 11:8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2014. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bildande av tre fastigheter för småhusbebyggelse inom del av fastigheten Täfteå 11:8.

Samråd

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-08-29 – 2014-09-15. 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

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bildandet av tre fastigheter för småhusbebyggelse inom del av fastigheten Täfteå 11:8.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Strandskydd

Länsstyrelsen anser det mer lämpligt att ange som särskilt skäl, enligt miljöbalken, att upphävande avser ett område som genom väg och bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen än att ange att området är i anspråktaget. Av planbeskrivningen ska det framgå att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Riksintresse

Då planområdet ligger inom ett riksintresse för naturvård ska det av planhandlingarna framgå hur ett genomförande av planen förväntas påverka riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Planhandlingarna ska innehålla en redovisning av om detaljplanen bidrar till om MKN för vatten överskrids.

Övrigt

Länsstyrelsen förordar gemensam avloppslösning.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Skanova

Skanova har inget att erinra.

UMEÅ KOMMUN

Gator och parker

Gator och parker har inget att erinra.

Miljö- och hälsoskydd

Detaljplanen ligger inom strandskyddsområde samt inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet bör formuleras annorlunda eftersom platsen inte kan betraktas som redan ianspråktagen genom befintliga hus. Miljö- och hälsoskydd anser att formuleringen ”genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen” är bättre men förutsätter att en naturvärdesinventering är utförd före planens antagande för att tillgodose strandskyddets syften.

Detaljplanen förutsätter att de nya fastigheterna inom planområdet får ansluta till befintligt vattenledningsnät. Det framgår inte tydligt av planbeskrivningen om Vattenföreningen Rovågern är med på detta. Tomterna är små och ligger tätt ihop. Därför bedömer Miljö- och hälsoskydd att det är en förutsättning att befintliga och nya fastigheter ansluter till en vattentäkt utanför planområdet för att avloppsfrågan ska kunna ordnas på ett godtagbart sätt, och därmed för att planen ska kunna antas. Gemensam avloppslösning förordas.

Kommentar

Skäl för upphävande av strandskyddet ändras med hänvisning till 7 kap. § 18 c 2 p. miljöbalken i enlighet med Miljö- och hälsoskydds yttrande.

I samband med översiktlig planläggning, (*Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för kusten*, 2013), har planområdet bedömts lämpligt för bostadsbebyggelse ur naturvärdessynpunkt. Planområdet har inte bedömts påverka de värden som utgör skäl för utpekande av riksintresseområdet ”Skeppsviksskärgården inkl. Sladan”. Detaljplanen omfattar heller inte område närmast strandlinjen där befintligt växt- och djurliv kan fortleva samt där fri passage möjliggör allmänhetens friluftsliv. Ovanstående innebär sammantaget att strandskyddets syfte anses tillgodosett.

En ansökan om anslutning av planlagda fastigheter till privat vattenanläggning ska i första hand göras till berörd vattenförening. För anslutning av fastigheter till privat vattenanläggning som i sin tur är ansluten till det allmänna vattenledningsnätet ska ansökan även göras till va-huvudmannen, i detta fall Umeva. Fastigheter inom planområdet kan efter behandlad ansökan beviljas att ansluta till befintligt vattenledningsnät.

Umeva

Vatten och avlopp

Nya fastigheter inte får anslutas till privata vattenanläggningar som i sin tur är anslutna till det allmänna vattenledningsnätet utan godkännande från va-huvudmannen, i detta fall Umeva. En ökande förbrukning påverkar även det allmänna vattenledningsnätet varför ovanstående är mycket viktigt. VA-utredningen ska kompletteras med ett sådant beslut för att vattenförsörjningen ska kunna anses vara klarlagd.

Det är inte aktuellt med en utökning av verksamhetsområdet för spillvatten till att omfatta aktuellt område. Det medför att kommunens fysiska planering måste hålla exploateringsgraden på en sådan nivå att hälsa och miljö kan klaras utan problem med enskilda spillvattenanläggningar.

Avfall och återvinning

Avloppsanläggningar ska placeras så att anvisningarna i NOA 11 kan uppfyllas. Tömningsplats och slangdragning kommer att besiktas före idrifttagning så att arbetsmiljöverkets villkor uppfylls.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Teknisk försörjning" med hänseende till Umevas yttrande.

Umeå Energi AB

En 0,4 kV kabel i luft finns längs befintlig stugväg. Enligt ledningskartan kan ledningen beröra den nordligaste av planlagda fastigheter. Exploatören svarar för kostnaderna vid eventuell ledningsflytt.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras med skrivning angående exploatörens kostnadsansvar vid flytt av ledning.

Tillväxt och välfärd Vuxna

Tillväxt och välfärd Vuxna har inget att erinra.

SAKÄGARE

Ann-Christin Rejnus

"Vattenföreningen Rovågern" är den gemensamma förening som försörjer Täftelandet medan "Södra Ledskärs Vattenförening" försörjer de fastigheter som gränsar till planområdet. Den privata vägen sköts av "Södra Ledskärs Vägförening".

Kommentar

Yttrandet föranleder inte någon kommentar.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna kompletteras enligt redovisade ändringar i utlåtandet vilka sammanfattas i punktlista nedan:

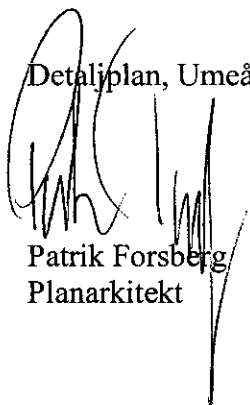
- Planbeskrivningen kompletteras med nytt stycke, "Konsekvenser av planens genomförande", för beskrivning av detaljplanens påverkan på strandskydd, riksintresse naturvård samt miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten Yttre Täftefjärden.
- Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom detaljplanen ändras med hänvisning till 7 kap. § 18 c 2 p. miljöbalken, det vill säga att området som upphävandet avser genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
- Planbeskrivning kompletteras under rubriken "Teknisk försörjning".
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med skrivning angående exploatörens kostnadsansvar vid flytt av ledning.

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

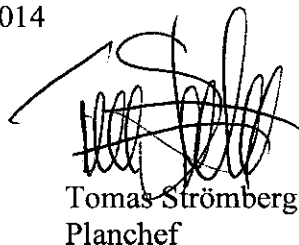
Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2014



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 11:8 inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Bilaga: VA-utredning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bildande av tre fastigheter för småhusbebyggelse inom del av fastigheten Täfteå 11:8.

PLANDATA

Planområdet är beläget längst ut på Täftelandet, väster om Ledskärsudden cirka 30 km från Umeå Centrum. Planområdet gränsar mot skogsmark bortsett från i sydöst där planområdet gränsar mot enskild väg. Området har en area på cirka 4900 m². All mark inom planområdet är i privat ägo. Detaljplanen handläggs enligt äldre plan- och bygglagstiftning (1987:10).



Planområdets avgränsning.

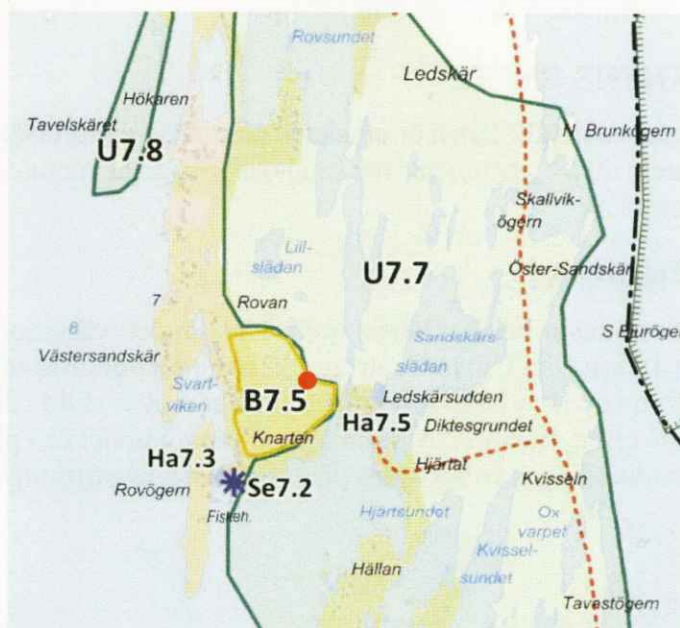
BEHOVSBEDÖMNING

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 25 maj 2010 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 22 april 2010 till och med 20 maj 2010.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Utsnitt ur "Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för kusten" med planområdets läge markerat i rött.

Gällande fördjupad översiktsplan

I gällande fördjupad översiktsplan, *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för kusten* (2013), är området utpekad för bostadsbebyggelse (B7.5). För området anges att bebyggelseförtätning kan ske väster och öster om Rovågersvägen. Föreslaget bebyggelseområde (B7.5) ska dock enbart ses som tänkbart då det inte överensstämmer med gällande områdesbestämmelser och då begränsningar finns för Täftehalvöns utbyggnad till följd av Rovågersvägens vägstandard samt nuvarande hantering av vatten och avlopp på halvön. Översiktsplanen anger emellertid ett behov av en översyn av gällande områdesbestämmelser. Om detaljplanering sker innan översynen av områdesbestämmelserna ska en helhetssyn på väg- samt vatten- och avloppsfrågor behandlas vid planläggning. Innan planläggning bör förbättring av trafikförhållandena klarläggas inklusive de principer för finansiering och genomförande av nödvändiga åtgärder som blivande markägare ska bidra med vid exploatering av områden.

Gällande områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av områdesbestämmelser för del av Täfteåhalvön, antagna av byggnadsnämnden 11 december 1995 och ändrade 17 juli 2001. Mark inom planområdet betecknas: "Natur: pågående markanvändning".



Skrifferat område utgör riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Riksintressen

Del av planområdet ligger inom riksintresset "Skeppsviksskärgården inkl. Sladan" som är riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Strandskydd

Strandskydd föreligger inom planområdet enligt 7 kap. 14 § miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Illustration över planområdet samt omgivande fastigheter och vattenområde.

Bebyggelseområden

Detaljplanen möjliggör småhusbebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse och inrymmer, utifrån bestämmelse om minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter, maximalt tre fastigheter. Största bruttoarea ovan mark är 150 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Antal våningar regleras i detaljplanen till högst en våning. Största taklutning får uppgå till högst 30 grader.

Offentlig och kommersiell service

I Täfteå finns livsmedelsaffär och idrottsplats. Täfteå skolutpagningsområde omfattar för- och grundskola t.o.m. årskurs 6 medan högstadium (7-9) finns i Sävar. Offentlig och kommersiell service finns i övrigt att tillgå i centrala Umeå med omnejd men även i tätorten Sävar norr om Täfteå.

Tillgänglighet

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

Rekreation

Avseende möjlighet till båtplats hänvisas till fiske- och småbåtshamn vid Rovågern och Ledskärsudden eller till annan befintlig hamnanläggning dit båtlivet ska koncentreras enligt riktlinjer i *Fördjupad översiktsplan för kusten* (2013).

Natur

Tavastögern-Skeppsviksskärgården är i Umeå kommuns översiktliga naturinventering från 1991 ett utpekad naturområde, objekt nr 6, med högsta naturvärde. I *Fördjupad översiktsplan för kusten* från 2013 har ett område för bostadsbebyggelse (B7.5) undantagits inom utpekad naturvärdesobjekt, där bebyggelse bedöms lämplig ur naturvärdesynpunkt. Planområdet, som är bevuxet med barrblandskog med inslag av sly på ett delvis tunt jordtäckte, ligger inom det område som bedöms lämpligt för bostadsbebyggelse. Fältskiktet inom planområdet består främst av lingon- och blåbärsris medan bottenskiktet domineras av mossor.

Strandskydd

Strandskydd föreligger inom del av planområdet. För detaljplanens genomförande upphävs strandskyddet genom en administrativ bestämmelse [a₁] i plankartan. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd i detaljplanen åberopas 7 kap. § 18 c 2 p. att området som upphävandet avser genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Ianspråktagen mark mellan strandlinjen och planområdet utgörs etablerade hemfridszoner för två bostäder inom befintliga bostadsfastigheter öster om planområdet, avstyckade år 1955 respektive år 1963. I avstyckningsbeslutet ingår rätt till vägservitut över stamfastigheten inom strandskyddat område.



Vy västerut över befintlig bebyggelse och uppgravningsområde (fri passage) öster om planområdet.



Vy norrut över uppgravningsområde (fri passage) och befintlig bebyggelse. Bostadshus längst till vänster ligger öster om befintlig väg i anslutning till planområdet.

Nedanför befintliga avstyckade fastigheter råder fri passage fram till vattenlinjen. Mark inom den fria passagen utgör till stor del uppgravningsområde och ägs gemensamt av Täfteå och Söderby byamäns samfällighetsförening. För planerade fastigheter möjliggörs tillkomst till vattenområdet på ömse sidor om de befintliga fastigheterna öster om planområdet, se illustration sida 4.

Geotekniska förhållanden

Planområdet sluttar svagt i östlig riktning och ligger på slät moränmark med inslag av sten och block.

Planbeskrivning
Antagandehandling

6 (8)
Diarienummer: PLA 08-01
Datum: Oktober 2014

Radon

Byggnader ska uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR).

Risk för skred/höga vattenstånd

Kusten i Umeå kommun, tillika kuststräckan intill aktuellt planområde, är flack och stenig, vilket gör att höga vattenstånd inte medför påtaglig risk för ras och erosion. Anläggningar placerade i område utsatt för återkommande högvatten kan dock drabbas av materiella skador, varför sådana anläggningar bör placeras inom tillräckligt avstånd från översvänningsdrabbade områden. Detsamma gäller lågt belägna avloppsanläggningar. Nuvarande 100-årsvattensstånd (2013) är beräknat till 131 cm över normalvattenståndet. Planområdet ligger cirka 170 cm över normalvattenståndet. Landhöjningen medför att anläggningar utmed kusten sakta fjärras från stranden. Till följd av att havsnivån förväntas att stiga i samma takt som landhöjningen avtar inte risken för översvämningar utan förblir relativt konstant över åren.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet enligt uppgift från Riksantikvarieämbetet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Infart till planerade fastigheter sker från privat väg. Vägområdets bredd mellan befintliga och planerade fastigheter uppgår till 10 meter och möjliggör framtida upprustning/breddning av vägen samt möjlighet till nedläggning av va-ledningar. Den privata vägen ansluter till Rovågersvägen som är en enskild väg och sköts av en vägsamfällighet.

Rovågersvägen har den 5 januari 2012 varit föremål för en anläggningsförrättning genomförd av den kommunala lantmäterimyndigheten i Umeå. Anläggningsförrättningen innehåller beslut om andelstal och ägande, dimensionerad hastighet samt utökad vägområdes- och körbanebredd. Förrättningsbeslutet uppfyller riktlinjer i gällande översiktsplan angående förbättrad vägstandard på Rovågersvägen för fortsatt planläggning av Täftehalvön. Förrättningsbeslutet har inte vunnit laga kraft till följd av ett överklagande av beslutet. Planläggning av Täfteå 11:8 bedöms kunna fortgå i avvaktan på avgörande i målet.

Parkering tillgodoses inom enskild fastighet.

Kollektivtrafik

Busshållplats för kollektivtrafik finns i korsningen Fiskebyvägen/Skomakarvägen cirka 13,5 km söder om planområdet. Buss mellan Umeå och Sävar trafikerar hållplatsen med nära 1-timmestrafik under vardagar morgon till kväll. Ett mindre antal turer trafikerar hållplatsen under lördag och söndag, dock jämnt fördelat mellan morgon och kväll.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vattenförsörjningen på Täftelandet ombesörjs av "Vattenföreningen Rovågern". En ansökan om anslutning av planlagda fastigheter till privat vattenanläggning ska i första hand göras till berörd vattenförening. För anslutning av fastigheter till privat vattenanläggning som i sin tur är ansluten till det allmänna vattenledningsnätet ska ansökan även göras till va-huvudmannen, i detta fall Umeva. Fastigheter inom planområdet kan efter behandlad ansökan beviljas att ansluta till befintligt vattenledningsnät.

Längs den aktuella kuststräckan råder hög skyddsnivå med avseende på fosfor. I samband med planläggning har en avloppsutredning gjorts som visar att lämpliga markförhållanden råder inom planområdet för att gemensamt eller enskilt anordna godtagbara avloppslösningar (JBR-Konsult AB, 2014). Avloppsanläggningar ska placeras så att anvisningar i NOA 11 kan uppfyllas.

Avfall

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

El

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

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till, ur miljösynpunkt, godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt Boverkets byggregler 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.

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

8 (8)
Diarienummer: PLA 08-01
Datum: Oktober 2014

Konsekvenser av planförslaget

Del av planområdet ligger inom riksintresset "Skeppsviksskärgården inkl. Sladan" som är riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området mellan Sävaråns delta och Tavastögern anges i riksintressebeskrivningen som skyddsvärt till följd av att området inrymmer samtliga övergångsstadier från en å med utpräglade sötvattenväxter till exponerade uddar med sydliga brackvattenarter. Planområdet omfattar inte de naturtyper och havsbottnar som särskilt omnämns som uttryck för riksintresset, varför detaljplanens genomförande inte bedöms medföra negativ påverkan på riksintresset.

Vattenkvaliteten i Yttre Täftefjärden (SE634350-202900) uppfyller gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. I samband med planläggning har en avloppsutredning gjorts som visar att lämpliga markförhållanden råder inom planområdet för att gemensamt eller enskilt anordna godtagbara avloppslösningar.


För detaljplanens genomförande fordras upphävande av strandskyddet. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet i detaljplanen åberopas 7 kap. § 18 c 2 p. att området som upphävandet avser genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Fri passage råder närmast vattenlinjen inom uppgrundsområde som ägs gemensamt av Täfteå och Söderby byamäns samfällighetsförening. Den fria passagen mellan strandlinjen och sedan tidigare etablerade hemfridszoner påverkas inte av detaljplanens genomförande. Upphävande av strandskyddet bedöms med stöd av 7 kap. § 18 c 2 p. miljöbalken samt med hänsyn till fri passage för allmänheten och fortsatt bevarande av goda livsvillkor för växt- och djurliv mellan strandlinjen och sedan tidigare etablerade hemfridszoner, väga tyngre än strandskyddsintresset.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Linnea Isaksson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Arkitekthuset Monarken AB i samarbete med tjänstemän vid Detaljplanering, Umeå kommun.

UMEÅ KOMMUN augusti 2014, reviderad oktober 2014

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef



Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Arkitekthuset Monarken AB



**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 08-01
Datum: Oktober 2014
Handläggare: Christian Marklund

**Detaljplan för del av fastigheten TÄFTEÅ 11:8
inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län**

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybildning av upp till tre bostadsfastigheter inom Täfteå 11:8.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Sökande för detaljplanen är Birgitta Björklund och Lennart Sandström. Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannskap vilket innebär att exploatörerna själv svarar för åtgärder inom planområdet.

Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar utanför planområdet vilka nyttjas av flera fastigheter gemensamt kan kostnaden för detta komma att fördelas mellan berörda fastigheter.

Eventuell flytt av ledning bekostas av exploatören om sådan sker på exploatörens initiativ.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Täfteå 11:8 omfattar en cirka 10 ha stor lantbruksenhet med spridda skiften. Berört skifte på fastigheten är cirka 2-3 ha, varav planområdet omfattar totalt cirka 4900 m². Minsta fastighetsstorlek inom planområdet är 1500 m², vilket ger utrymme att tillskapa upp till tre nya fastigheter. Planläggning för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i planerad omfattning bedöms inte påverka det rationella skogsbruket eller fastighetens lämplighet i övrigt.

Planområdet gränsar till befintlig väg vilken nyttas av de två bebyggda fritidsfastigheterna Täfteå 11:16 och Täfteå 11:30. Dessa två fastigheter har servitut för befintlig väg inom Täfteå 11:8 för utfart, dock saknas formell rätt till vägsträckan utanför Täfteå 11:8.

För utfart fram till allmän väg ska den nya bebyggelsen anslutas till Täfteå ga:6 vilken förvaltas av Rovögerns Vägsamfällighet. Utfart till Rovågervägen (Täfteå ga:6) sker på intilliggande enskild väg som sköts i

samförstånd mellan berörda fastighetsägare. Formell rätt till vägen bör ske genom bildande av gemensamhetsanläggning vilket vid behov får prövas vid lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Gemensamhetsanläggningar

För funktioner vilka nyttjas av flera fastigheter, ex. väg eller avloppsanläggning, kan gemensamhetsanläggning inrättas. Detta inte enbart för att trygga rätten för berörda fastigheter att nyttja anläggningen utan även för att få en ordnad förvaltning för drift och underhåll. Frågan om inrättande av gemensamhetsanläggning prövas vid lantmäteriförrättning i enlighet med anläggningslagen (1973:1149).

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Planen medför en byggrätt på maximal 150 m² bruttoarea (huvudbyggnad och komplementbyggnader) per fastighet. För att möjliggöra föreslagen nyetablering upphävs strandskyddet inom kvartersmarken.

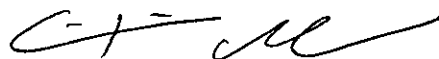
Teknisk försörjning m.m.

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, varför enskilda lösningar krävs. Vidtagen VA-utredning för planområdet visar att enskilda tillika gemensamma avloppslösningar är möjliga att inrätta inom planområdet. Vid anläggande av en gemensam avloppsanläggning ska gemensamhetsanläggning inrättas. Angränsande befintlig bebyggelse kan om så önskas välja att ingå i sådan anläggning.

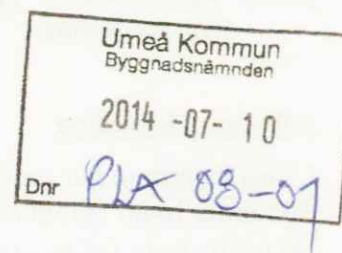
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med sökande Birgitta Björklund och Lennart Sandström vilka svarar för planläggningskostnaderna. Fastighetsägare svarar för exploateringskostnader.

UMEÅ KOMMUN augusti 2014, reviderad oktober 2014



Christian Marklund
 Lantmätare



TÄFTEÅ 11:8, UMEÅ KOMMUN

VA-UTREDNING



Postadress
Bölevägen 44
904 31 UMEÅ

Besöksadress
Bölevägen 44
904 31 UMEÅ

Telefon
090 - 71 38 30

Telefax
090 - 10 02 40

JBR-KONSULT AB

VVS-teknisk konsulting

Allmän orientering

Umeå Kommun har på fastighetsägarens begäran upprätta en detaljplan för tre tomter inom fastigheten Täfteå 11:8, Umeå Kommun.

De avstyckade fastigheterna kommer att bebyggas med fritidshus.

Denna utredning syftar till att belysa VA-lösningar för berört område.

Anläggningarna skall uppfylla kraven i Naturvårdsverkets allmänna råd, NFS 2006:7, samt Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydds anvisningar "Planera för avlopp" (senaste utgåvan).

Kraven för nya avloppsanläggningar och vid installation av WC inom områden med hög skyddsnivå, i Umeå Kommun, är följande:

Recipientskydd: Rening med minst 90 % för fosfor, 50% för kväve och 90% för syreförbrukande ämnen (BOD) på det renade vattnet.

Inom det planerade området råder hög skyddsnivå enligt Umeå kommun Miljö- och hälsoskyddskontorets karta över "Vattenskyddsområden".

Lagar och riktlinjer för enskilda avlopp

Vid ny- eller ombyggnation av avloppsanläggning är det fastighetsägarens ansvar att ansöka om tillstånd hos kommunen. Kommunens miljönämnd (eller motsvarande) granskar förslaget utifrån miljöbalken och andra gällande bestämmelser, och ger tillstånd om förslaget kan godkännas. Finns risk för betydande miljöpåverkan är det nämndens skyldighet att ställa sådana krav på avloppsreningsanläggningen att detta undviks.

Generellt gäller för enskilda avloppsanläggningar att slamavskiljare, ledningsarbeten och avloppsanläggning dimensioneras och konstrueras i enlighet med Naturvårdsverkets allmänna råd NFS 2006:7 med tillhörande handbok "Små avloppsanläggningar"

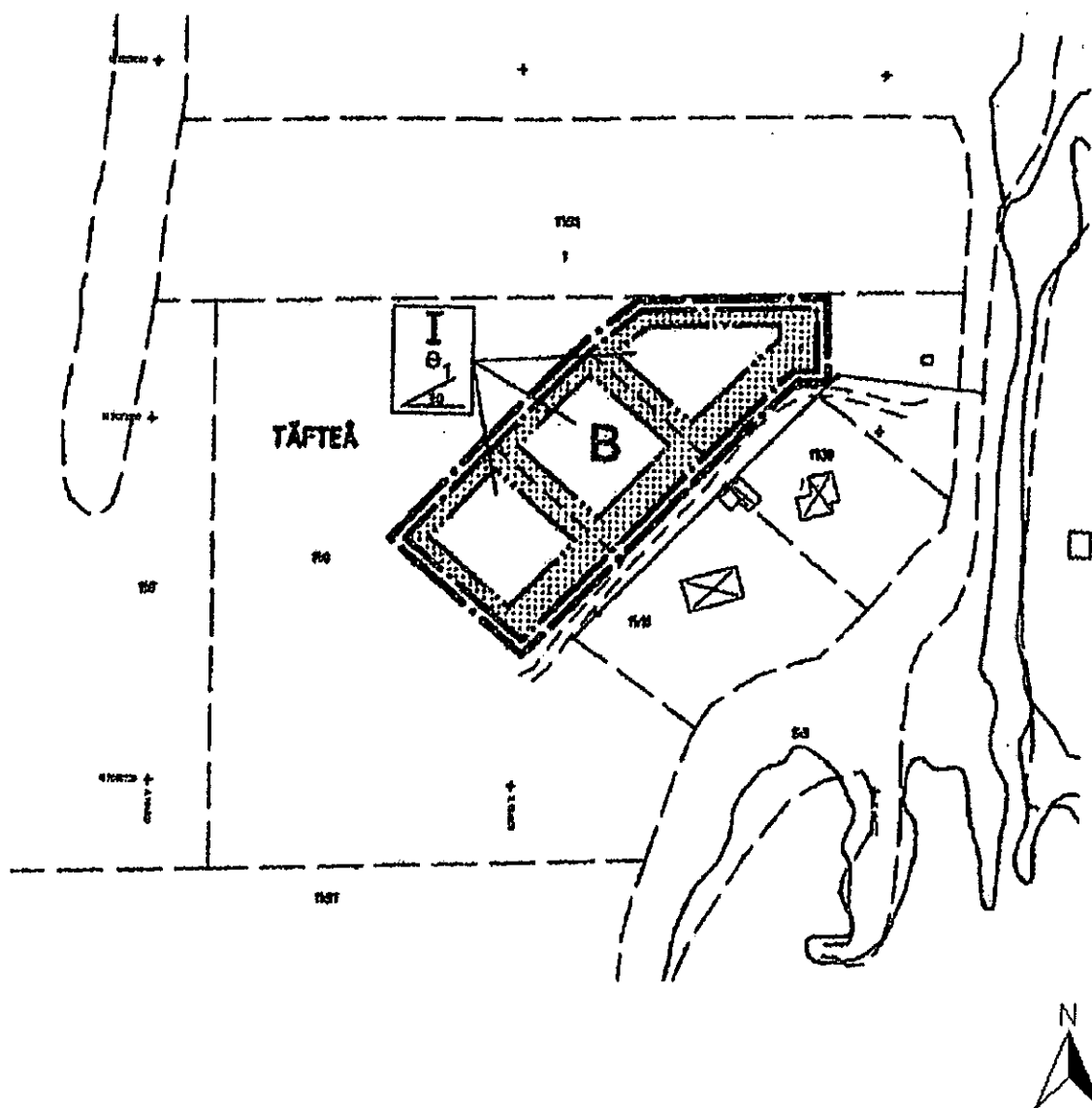
Ansökan om tillstånd ska prövas av den kommunala miljönämnden.

Postadress
Bölevägen 44
904 31 UMEÅ

Besöksadress
Bölevägen 44
904 31 UMEÅ

Telefon
090 - 71 38 30

Telefax
090 - 10 02 40

**Beskrivning av området**

Tomterna ligger cirka 30 km från Umeå centrum efter vägen mot Rovögen och Ledskärsudden. Norr och väster om området finns övervägande skogsmark. Söderut ligger Täftefjärden och öster om området finns fritidsbebyggelse. Planområdet är i enskild ägo.

Postadress
Bölevägen 44
904 31 UMEÅ

Besöksadress
Bölevägen 44
904 31 UMEÅ

Telefon
090 - 71 38 30

Telefax
090 - 10 02 40

JBR-KONSULT AB

VVS-teknisk consulting

Mark/Natur

Området sluttar svagt i östlig riktning och ligger på slät moränmark med inslag av sten och block.

Vegetationen består av barrblandskog med inslag av sly.

Fältskiktet består främst av lingon- och blåbärsris och bottenskiktet domineras av skogsmossor.

Grundvatten

Vid platsbesök uppmättes grundvattennivån i en intilliggande gräv brunn i vilken vattennivån vid besökstillfället låg 3m under marknivån.

I brunnen kunde även utläsas att grundvatten nivå pendlar mellan 2,5 till 3 m under Marknivån.

Recipient

Den befintliga tomtmarken och kringliggande mark som består av sand och svallad morän vilken kommer att kunna nyttjas som recipient.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i det specifika områdets absoluta närhet består av fritidshus.

Befintlig vattenförsörjning

Området försörjs med vatten från det kommunala nätet men anläggningen inom området handhas av vattenförening.

Befintlig avloppsanläggning

Området saknar kommunalt avlopp varför befintlig bebyggelse är utrustad med egna avloppsreningsanordningar, typ trekammarbrunnar och dylikt.

Ny bebyggelse

Den planerade bebyggelsen inom berörd tomtmark kommer att bebyggas med fritidshus efter det att fastighetsägaren avyttrat tomterna.

Postadress
Bölevägen 44
904 31 UMEÅ

Besöksadress
Bölevägen 44
904 31 UMEÅ

Telefon
090 - 71 38 30

Telefax
090 - 10 02 40

JBR-KONSULT AB

VVS-teknisk consulting

VA-lösningar

Vatten

Förbrukningsvatten till fritidshusen tas från vattenförenings anläggning.

Avlopp

Avloppsvattnet omhändertas lokalt på varje tomt genom enskilda avloppsanläggningar.

Varje tomtägare ansvarar själv för sin egen avloppsanläggning.

Enligt Miljö- och hälsokontoret gäller hög skyddsnivå inom området vad gäller reningskrav från enskilda avloppsanläggningar.

Avloppslösningar redovisas för varje tomt och var för sig och ombesörjs av den köpande fastighetsägaren.

I samband med projektering av dessa anläggningar bör nya provgropar tas och siktanalyser utföras för att kunna dimensionera anläggningen.

Utifrån gjorda bedömningar förutsätts att avloppsvatten efter rening och infiltration kan perkolera i befintliga jordlager.

Umeå kommun skriver att innan man installerar en egen avloppsanläggning för vattentoalett måste man enligt miljöbalken söka tillstånd för detta hos Miljö- och hälsoskyddsnämnden med stöd av en särskild blankett. På blanketten står vilka uppgifter som måste lämnas in och installationen får inte påbörjas innan tillståndet medgivits från nämnden.

Umeå 2014-07-04

Bengt Jakobsson

Postadress
Bölevägen 44
904 31 UMEÅ

Besöksadress
Bölevägen 44
904 31 UMEÅ

Telefon
090 - 71 38 30

Telefax
090 - 10 02 40