

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-02-09 BN-2015/00140

Reviderad

Anna Kallstrom

Lantmätare

Mätning : AKR

Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Lägestandard: Objektet är digitaliserade (fortsomsråde)

- Aktualitetsstandard: Viset preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdförskjutning: Laserskannat 2013. Höjdukurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder

Ursprung : Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt : Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:1000

PLA 11-53



Översiktskarta Täfteå

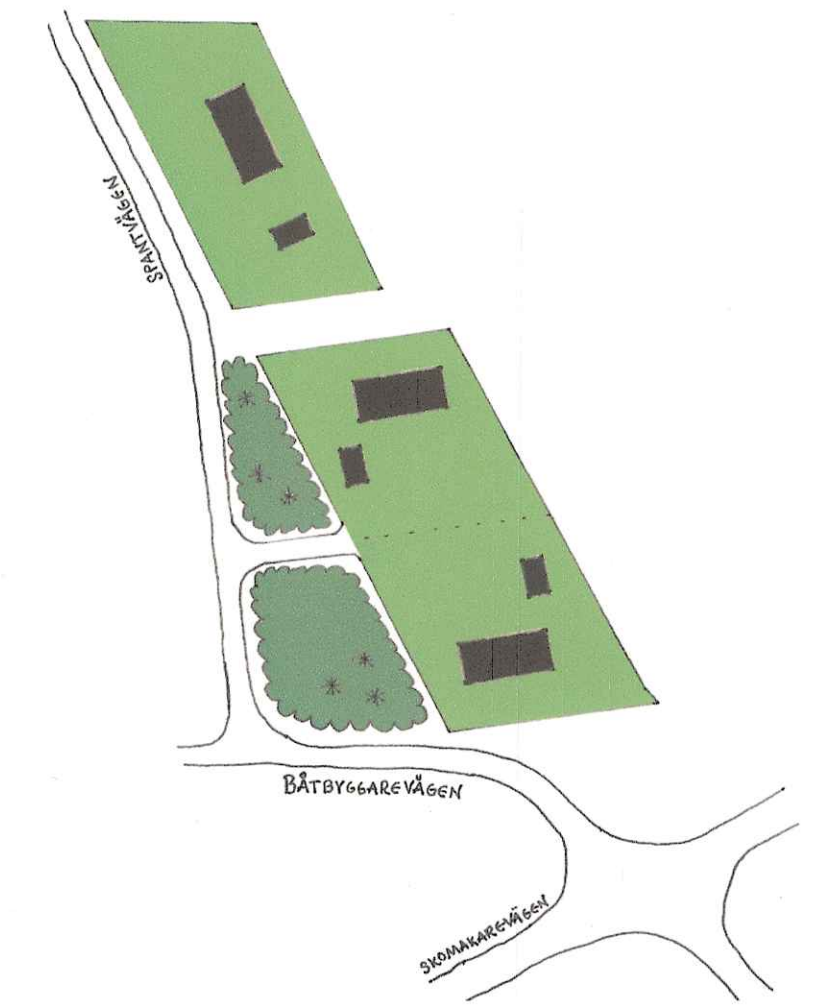


Illustration Täfteå (ej skalenlig)

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- · — · — · Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- VÄG Utfart (PBL 4 kap 8 § punkt 2)
- NATUR Naturområde (PBL 4 kap 8 § punkt 2)

Kvartersmark

- B Bostäder. Mindre verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad efter särskild prövning. (PBL 4 kap 5 § p 3)

UTNYTTJANDEGRAD

- e. - Största bruttoarea (BTA) är 275 m² per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar tillåts en största bruttoarea på 300 m² (PBL 4 kap 11 § p1).
- En huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader per fastighet (PBL 4 kap 11 § p2).
- Största bruttoarea för komplementbyggnader är 100 m² BTA per fastighet. Komplementbostad om högst 40 m² BTA får inredas antingen i huvudbyggnad eller komplementbyggnad (PBL 4 kap 11 § p3).
- d. - Minsta fastighetsstorlek ska vara 1400 m² (PBL 4 kap 18 §)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får ej förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § p1)

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel

- ⊕ — ⊕ — ⊕ Körbar utfart får inte anordnas (PBL 4 kap 9 §)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p1 - Byggnader skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § p1).
- ⬠ - Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter. Största byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter (PBL 4 kap 16 § p1).
- f1 - Fasadmateriäl ska utgöras av trä och tak ska utformas som sadeltak (PBL 4 kap 16 § p1).
- ⚡ - Taklutning för huvudbyggnad i två våningar är 15-27 grader. Taklutning för huvudbyggnad i en våning är 27-38 grader (PBL 4 kap 16 § p1).
- fril - Endast friliggande hus (PBL 4 kap 16 § p1)
- v1 - Vind får inte inredas utöver två våningar (PBL 4 kap 16 § p1).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

UPPLYSNING

- Inom naturområde sträcker sig ledningsrätt 2480K-09/231.2 Vatten och avloppsledning

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För detaljplanen gäller enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att fastighetsägarna själva svarar för alla åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark (PBL 4 kap 7 §)

ILLUSTRATION

--- Föreslagen fastighetsgräns. Förbindelse för gång- och cykel.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta
- planbeskrivning

BESLUT

Godkänd BN 2015-09-23, § 244
Antagen KF 2015-11-30, § 218
Laga kraft 2016-01-05
Vidimeras *FB*

Detaljplan för fastigheten
TÄFTEÅ 29:38
inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, juni 2015
Reviderad, augusti 2015

Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planchef

Sigrid Segerström
Sigrid Segerström
Planarkitekt

2480K-P16/1



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 11-53

Datum: 2016-01-07

Handläggare: Fredrik Björkman

Detaljplan för fastigheten TÄFTEÅ 29:38 inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är godkänd av Byggnadsnämnden 2015-09-23, § 244
Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-30, § 218.
Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med **2016-01-05**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, januari 2016

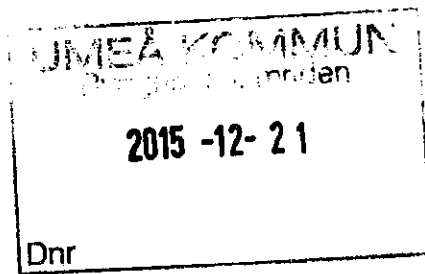
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fredrik Björkman".

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P16/1



Länstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2015-12-21

Ärendebeteckning
404-9813-2015
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Kommunfullmäktige
901 84 Umeå

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för av fastigheten TÄFTEÅ 29:38 inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län (PLA 11:53)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har den 2015-11-30, § 218 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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 är godkänt i länstyrelsens elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt

Kommunfullmäktige

Tid: Måndagen den 30 november 2015 kl. 9:00-17:45

Plats: Kommunfullmäktigesalen, Rådhusplanaden 6

Beslutande: Se separat förteckning

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Christer Lindvall (S) Veronica Kerr (KD)

Sekreterare: Agneta Flumé §§ 199-230
Agneta Flumé

Ordförande: Marie-Louise Rönmark
Marie-Louise Rönmark

Justerare: Christer Lindvall Veronica Kerr
Christer Lindvall (S) Veronica Kerr (KD)

BEVIS
Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum: 2015-11-30

Anslaget har satts upp: 2015-12-09

Anslaget tas ner: 2016-01-04

Förvaringsplats: Kommunledningsstaben, nämndkansliet

Underskrift: Kerstin Magnusson
Kerstin Magnusson

§ 218

Diarienum: KS-2015/00461

Detaljplan för fastigheten Täfteå 29:38 inom Täfteå, Umeå kommun, Västerbottens län

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Täfteå 29:38

Reservation

Centerpartiet till förmån för eget yrkande.

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för småhustomter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i april 2015. Revideringar har gjorts i juni 2015 efter samråd och i augusti 2015 efter granskning. För planområdet i aktuellt förslag gäller områdesplan för Täfteå ursprungligen antagen 1984. Enligt Umeå kommuns översiktsplan Öpl 98 ska denna områdesplan gälla tills vidare. Planen föreslår bebyggelse på mark som i den ursprungliga områdesplanen anges som område för "Oförändrad markanvändning", det vill säga jordbruksmark. Näringslivs- och planeringutskottet har i tidigare planeringsskede därför yttrat sig om att planförslaget saknar stöd i översiktsplanen gällande bostadsbebyggelse på jordbruksmark. Antagande av detaljplanen ska därmed av formella skäl ske i kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Plankarta, Planbeskrivning, Granskningsutlåtande, Samrådsredogörelse och Byggnadsnämndens protokoll

Beredningsansvariga

Elin Pietroni och Daniel Lindström

Kommunstyrelsens beslutsordning

Yrkanden

Mattias Larsson (C) – att avslå detaljplanen med motivering att den strider mot översiktsplanen, att den inte är förenlig med områdesplanen för

Täfteå samt att den strider mot Aalborgsåtagandena (en hållbar utveckling) om miljömål för ett rikt odlingslandskap.

Hans Lindberg (S) – att anta detaljplanen

Propositionsordning som godkänns

Bifall mot avslag till detaljplanen. Ordföranden finner att kommunstyrelsens föreslår att anta detaljplanen.

Kommunfullmäktiges beslutsordning

Följande yttrar sig:

Carin Nilsson, Eric Bergner och Ulric Berg.

Yrkanden

Carin Nilsson (S), Ulrik Berg (M) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Eric Bergner (C) - att avslå detaljplanen med motivering att den strider mot översiktsplanen, att den inte är förenlig med områdesplanen för Täfteå samt att den strider mot Aalborgsåtagandena (en hållbar utveckling) om miljömål för ett rikt odlingslandskap.

Propositionsordning som godkänns

Kommunstyrelsens förslag mot avslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat enligt kommunstyrelsens förslag.

Reservation

Centerpartiet till förmån för eget yrkande.

Beslutet ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

Sakägare m.fl.

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning



Sammanträdesprotokoll

2015-09-23

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 23 september 2015 kl. 10:00-15:10
Ajournering kl. 12:00-13:00, § 264 kl. 14:03-14:11

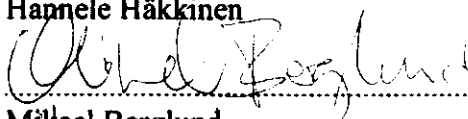
Plats: Esplanaden, Stadshuset 2 tr

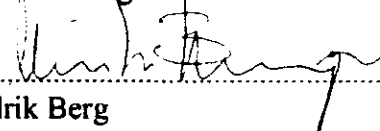
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordf. §§ 234-242, 244-264, 266-271
Lennart Sandström (FP), ers. för Ulrik Berg (M) §§ 243, 265
Gabriel Farrysson (MP), ersättare för Alireza Mosahafi (MP)
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (FP)
Eric Bergner (C)
Harald Svensson (M), ersättare för Anders Sellström (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)


Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg och Eric Bergner

Sekreterare:  §§ 234-271
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg §§ 234-242, 244-264, 266-271


Eric Bergner §§ 243, 265

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2015-09-23
Anslaget har satts upp: 2015-09-30
Anslaget tas ner: 2015-10-22
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Stefan Hagström (S) §§ 249-271

Maria Vängbo (S)

Lennart Sandström (FP) §§ 234-242, 244-264, 266-271

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Roger Svärd, ekonomichef, §§ 235-236

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 238

Anders Lidman, mätningssingenjör, §§ 239-241

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 242

Tomas Strömberg, planchef, §§ 243-244, 247-256

Sigrid Segerström, planarkitekt, § 245

Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, § 246

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 257-268

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef

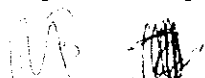
Enrique Sanchez Munoz, bygglovhandläggare

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion

Niklas Forsgren, kommunikatör

Veronica Classon, koordinator



§ 244

Täfteå 29:38

Diariernr: PLA 11-53

Detaljplan för Täfteå 29:38 – permanentboende

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner den reviderade detaljplanen för Täfteå 29:38 och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Reservationer

Eric Bergner (C) och Roger Persson (FP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för småhustomter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i april 2015. Revideringar har gjorts i juni 2015 efter samråd och i augusti 2015 efter granskning.

Samråd och granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som inkom under samrådet upprättades en samrådsredogörelse av Umeå kommun, Detaljplanering. Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning)

- Fastighetsägare till Täfteå 29:33
- Fastighetsägare till Täfteå 29:34.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-08-19

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande, daterad augusti 2015
- Plankarta med planbestämmelser, daterad juni 2015, reviderad augusti 2015
- Planbeskrivning, daterad juni 2015, reviderad augusti 2015
- Samrådsredogörelse, daterad juni 2015.

Beredningsansvariga

Sigrid Segerström, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Förslag till beslut på sammanträdet

Eric Bergner (C) – Avslå detaljplanen med motivering att detaljplanen strider mot översiktplanen, att den inte är förenlig med områdesplanen för Täfteå samt att den strider mot Aalborgåtagandena (en hållbar utveckling) om miljömål för ett rikt odlingslandskap.

Mikael Berglund (S) – Godkänna detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att godkänna den reviderade detaljplanen för Täfteå 29:38 och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tjänsteskrivelse

2015-08-19

Byggnadsnämnden

TÄFTEÅ 29:1

Diariernr: PLA 11-53

Detaljplan för Täfteå 29:38 - permanentboende

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna den reviderade detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för småhustomter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i april 2015. Revideringar har gjorts i juni 2015 efter samråd och i augusti 2015 efter granskning.

Samråd och granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som inkom under samrådstiden upprättades en samrådsredogörelse av Umeå kommun, Detaljplanering. Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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

Kvarstående synpunkter

- Fastighetsägare till TÄFTEÅ 29:33, underrättelse med besvärshänvisning
- Fastighetsägare till TÄFTEÅ 29:34, underrättelse med besvärshänvisning

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-08-19

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterad augusti 2015

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-53

- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2015, reviderad augusti 2015
- Planbeskrivning daterad juni 2015, reviderad augusti 2015
- Samrådsredogörelse daterad juni 2015

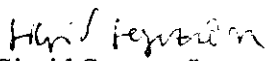
Beredningsansvariga

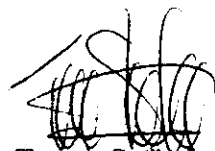
Sigrid Segerström

Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

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


Sigrid Segerström
Planarkitekt


Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-53
 Datum: 2015-06-09
 Handläggare: Sigrid Segerström

Detaljplan för fastigheten TÄFTEÅ 29:38 inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning.

PLANENS SYFTE

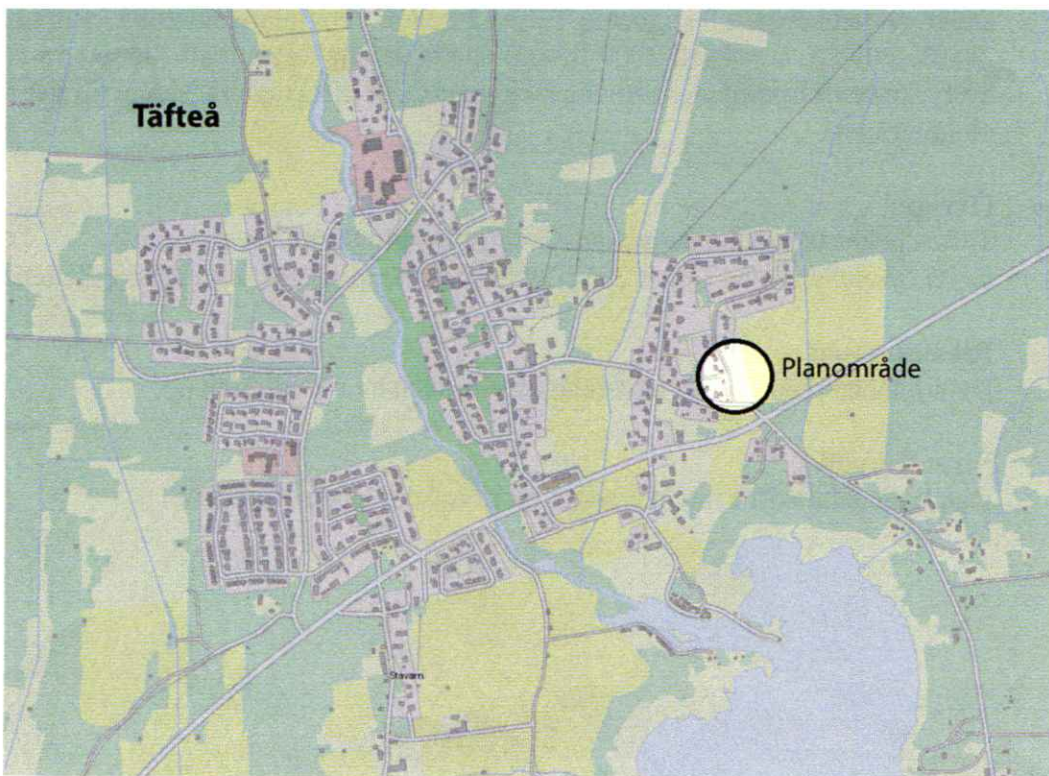
Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för småhustomter.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Täfteå samhälle ca 13 km öster om Umeå centrum. Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse i väster och norr. Planområdet avgränsas vidare av Spantvägen i väster samt Båtbyggarevägen i söder med nära anslutning till Skomakarvägen.

Detaljplanen medger tre tomter på östra sidan om Spantvägen.

Området har en area på ca 5910 m². Marken som omfattas av detaljplanen är i privat ägo.



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

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 28-01-2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 29-01-2015 till och med 19-02-2015.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

För området gäller områdesplan för Täfteå (1984-04-16). I denna tillåts Täfteå samhälle att växa och förtätas. Stora delar av de områden som områdesplanen pekat ut för bebyggelse har dock blivit bebyggda sedan 1984. I områdesplanen betecknas det aktuella planområdet "Oförändrad markanvändning".

I översiktsplan *Fördjupning för Umeå 2011* ingår Täfteå i ett av de stråk som är utpekade som lämpligt för tillväxt med anledning av dess lokalisering i anslutning till kollektivtrafikstråket *Täfteåstråket mot Sävar med Innertavle*.

Gällande detaljplaner

Det berörda planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Delar av den berörda fastigheten Täfteå 29:38 är detaljplanerad 2009 (Täfteå 29:1 m. fl, 2480K-P09/25, laga kraft 2009-05-05). Detta detaljplaneområde, där ett 15-tal tomter avstyckades för permanent småhusbebyggelse, är direkt angränsande till det nu berörda planområdet.

Övriga

Täfteå pekas ut i gällande bostadsförsörjningsprogram (*Strategi för bostadsförsörjningen Umeå 2013-2020*) som lämpligt för bostadskompletteringar.

Riksintressen

Detaljplanen medför inte påverkan på områden av riksintresse.

Strandskydd

Detaljplanen medför inte påverkan på strandskyddade områden.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Bild visar planområdet från söder/ Båtbyggarevägen. Spantvägen är synlig till vänster i bild.

I utformningen av detaljplanen har en möjlig fortsatt utveckling i närområdet beaktats. Ett mittparti i planen har lämnats oplanerat. Detta område kan i framtiden utgöra en förbindelse till fortsatt planering av området öster om planområdet.

Natur

Planområdet är beläget på jordbruksmark inom Täfteåbygdens kulturlandskap. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Planområdet avgränsas av Spantvägen i väster samt av befintligt bostadskvarter i norr. På motsatt sida Spantvägen finns en mindre skogsdunge med blandskog samt bostadsfastigheter. Angränsande område öster om planområdet är öppen jordbruksmark. Tätefjärden är belägen ca 300 m söder om planområdet. Marken inom planområdet nyttjades vid anläggning av Spantvägen och angränsande kvarter och i den södra delen av planområdet är en yta som brukas som vändplan för bilfordon.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig geoteknisk undersökning från 1982 består marken inom planområdet i huvudsak av morän samt av sand, silt och lera. Mer detaljerade geotekniska undersökningar behöver utföras på de markområden som ska bebyggas. Behovet av geoteknisk undersökning klargör i byggnämnan. I områdets nordöstra del finns ett dike som i viss mån måste flyttas. Diket är delvis igenväxt. Avrinning sker österut bort från planområdet. Flytt av diken är anmälningspliktigt enligt Miljöbalken.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förorening/riskobjekt inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon. Radonproblem kan förekomma i befintliga hus med otät grundkonstruktion, men knappast i ny bebyggelse om husen byggs radonskyddade.

Risk för skred/höga vattenstånd

Det bedöms inte finnas någon risk för skred eller översvämningar inom eller i närheten av planområdet.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några (kända) fornlämningar, kulturskyddade områden eller objekt.

Byggnadskultur

Täfteås äldre bykärna i området kring Fiskebyvägen har flertalet äldre gårdar bevarade. Platstypisk karaktär är manbyggnader i parstugetyp placerade med långsidorna längs med byvägen samt tydliga gårdstun. Flera mindre vägar som ansluts till Fiskebyvägen ger upphov till en tät, oregelbunden bykärna med en variation i placeringen av bebyggelsen. Huvudbyggnader återfinns exempelvis även med kortsidor mot Fiskebyvägen. Den lokala byggnadstraditionen inom området kännetecknas, med några undantag, av träbebyggelse i en eller två våningar, sadeltak och vita snickerier.

Detaljplanen har bestämmelser som reglerar att den nya bebyggelsen i området till viss mån ska eftersträva befintlig tradition gällande byggnadsutformning och placering. Bestämmelser om gestaltning och placering av ny bebyggelse har även utformats med hänsyn till Byggnad i byarna – att bygga nytt på landsbygden i Umeå Kommun (*Byggnad i byarna, godkänd 2005*).

Offentlig och kommersiell service

I Täfteå finns en livsmedelsaffär och en idrottsplats. Täfteå skola är beläget ca 1 km nordväst om planområdet. Skolan har elever från förskoleklass till årskurs 6, med integrerad fritidsverksamhet. Kapaciteten för förskola och skola är i dagsläget god då utbyggnad har skett de senaste åren.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Ett antal verksamma företag är lokaliserade i Täfteå såsom företag inom bygg- och maskinuthyrning, golvservice, frisör och ventilation.

Kollektivtrafik

Busshållplats längs Skomakarevägen (väg 642) är belägen på ca 200-500 m avstånd från planområdet. Busstrafik till/från Umeå med cirka 15 dagliga turer. Turtäthet på cirka en buss i timmen (en riktning) under högtrafik och färre under lågtrafik.

Närhet till möjlig lokalisering av vindkraft

I relation till berört planområde på höjden Sävarberg öster om Täfteå finns planer på utbyggnad av vindkraft, 10-11 vindkraftverk planeras på ett avstånd på ca 1,8-3 km från berört planområde. Information om att vindkraft kan komma att byggas bör komma eventuella köpare av fastigheter inom planområdet till känna. Information om den planerade vindkraften finns hos länsstyrelsen i Västerbotten.

Planförslag

Bostäder

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för permanent småhusbebyggelse på tre tomter¹. Tomterna avstyckas från fastigheten 29:38. Tomterna placeras längs med östra sidan av Spantvägen samt norr om Båtbyggarevägen.

De nya tomternas storlek och antal regleras genom att minsta tomtstorlek för tomterna ska vara 1400 m²². Minsta tomtstorlek regleras i syftet att eftersträva en öppenhet som är karakteristisk för landsbygd. Utnyttjandegrad per tomt är 275 m² BTA³. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar tillåts en största bruttoarea på 300 m² BTA⁴. Detta för att undvika allt för stora byggnadsareor på mark för enplanshus. Av dessa ytor får komplementbyggnader högst ha bruttoarean 100 m² BTA⁵.

Nya byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till platsens natur- och kulturvärden. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och komplementbyggnader minst 2,0 meter från tomtgräns⁶. På varje tomt tillåts en huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader⁷. Komplementbostad om högst 40 m² BTA får inredas antingen i huvudbyggnad eller komplementbyggnad⁸. Mindre verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas efter bygglovsprövning⁹.

För att undvika långa husfasader samt möjliggöra gårdsbildningar med gårdstun ska komplementbyggnader och/eller garage byggas fristående från huvudbyggnad¹⁰. För byggnader gäller att fasad ska utgöras av trä och byggnaden ska ha traditionellt sadeltak¹¹. Färgskala ska anpassas till landskapet och den platstypiska karaktären. För att nya byggnader inte ska bli för höga och dominerande i landskapet begränsas högsta byggnadshöjd till 6,5 meter för bostadshus och 3,5 meter för komplementbyggnad¹². Byggnader får högst ha två våningar¹³. Vind får inte inredas utöver två våningar¹⁴. Taklutning för huvudbyggnad i två våningar är 15-27 grader och taklutning för huvudbyggnad i en våning är 27-38 grader¹⁵.

Friytor och naturmark

Begränsad utnyttjandegrad om maximalt 300 m² BTA säkerställer en friyta om minst två tredjedelar av varje tomt. Inom planområdet är utrymmen för naturmark avsatt¹⁶. Boende säkras därmed en långsiktig tillgång till naturmark i nära anslutning. Delar av

¹ PBL 4 kap 5 § punkt 3

² PBL 4 kap 18 §

³ PBL 4 kap 11 § punkt 1

⁴ PBL 4 kap 11 § punkt 1

⁵ PBL 4 kap 11 § punkt 3

⁶ PBL 4 kap 16 § punkt 1

⁷ PBL 4 kap 11 § punkt 2

⁸ PBL 4 kap 11 § punkt 3

⁹ PBL 4 kap 5 § punkt 3

¹⁰ PBL 4 kap 16 § punkt 1

¹¹ PBL 4 kap 16 § punkt 1

¹² PBL 4 kap 16 § punkt 1

¹³ PBL 4 kap 16 § punkt 1

¹⁴ PBL 4 kap 16 § punkt 1

¹⁵ PBL 4 kap 16 § punkt 1

¹⁶ PBL 4 kap 8 § p 2

naturmarken är u-område med ledningsrätt för vatten och spillvatten. Naturområdena omfattas av enskilt huvudmannaskap och kan förvaltas gemensamt av de boende, t ex genom bildande av en gemensamhetsanläggning.

Gator och trafik

Gatunät, bil-, gång- och cykeltrafik

Infarter till de nya tomterna anordnas från Spantvägen. Vägen sträcker sig förbi planområdet upp till befintligt bostadskvarter med ca 15 småhus i norr. Spantvägen anlades i samband med angränsande kvarter där detaljplan antogs 2009 och är en gemensamhetsanläggning där fastighetsägarna tillsammans ansvarar för drift och underhåll. Spantvägen är ca 4,5 meter bred och vägområdet anlagt 10 m brett vilket möjliggör vägdiken, snöupplag etc. Till de två sydligaste tomterna anordnas en ca 20 meter lång infart [VÄG] från Spantvägen tvärs igenom område för naturmark¹⁷. Infarten är sex meter bred och delas av två tomter. Av trafiksäkerhetsskäl gäller utfartsförbud från den sydligaste tomten mot Båtbyggarevägen¹⁸.

Gång- och cykeltrafik sker längs Spantvägen och blandas med biltrafik. Den intilliggande Spantvägen är smal i utformning och både Spantvägen och Skomakarvägen genom Täfteå saknar separata utrymmen för gång- och cykeltrafik. På naturmark tillåts ny förbindelse för gång- och cykeltrafik. Spantvägen och Båtbyggarevägen i anslutning till planområdet är av lugnare karaktär. Spantvägen trafikeras i huvudsak av de boende.

Detaljplanen tillåter mindre verksamheter samhöriga med boende inom tomterna vilket på sikt kan ge upphov till ökad trafik, förutom de boendes egna transporter, ökningen bedöms dock vara liten. Verksamheterna får inte vara av sådan art eller omfattning att de ger upphov till ett stort parkeringsbehov. Parkering skall inrymmas inom den egna tomten.

Tillgänglighet

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

Parkering

Parkering sker inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Enligt EU's Vattendirektiv får vattenkvaliteten inte försämrats och alla vattenförekomster ska på sikt uppnå en god status. Detaljplanens genomförande medför ingen stor ökning av hårdgjord yta i området och någon negativ påverkan på omgivningen förväntas därmed inte. Dagvatten samlas upp och fördröjs i öppna diken och infiltreras i marken. Marken öster om planområdet sluttar svagt nedåt varav avrinning förväntas ske i befintliga diken. Lämpliga avloppslösningar ska väljas så att risken för förorening av grundvatten eller vattendrag minimeras. Kommunala huvudledningar för vatten och spillvatten är dragna genom planområdet. Vatten och spillvatten för nybebyggelse på tomterna ansluts till dessa. I anslutning till området finns en befintlig pumpstation. Exploatören är

¹⁷ PBL 4 kap 8 § p 2

¹⁸ PBL 4 kap 9 §

ansvarig för att vattenledningar ansluts till kommunens ledningsnät. Varje fastighetsägare ansvarar själv för ledningar inom den egna fastigheten samt lokal dagvattenhantering.

Avfall och återvinning

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter (NOA 11). Det rekommenderas att avfall skall tas om hand med källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Återvinningsstation finns i Täfteå samhälle. Avfallshämtning för samtliga tomter sker vid Spantvägen.

El och värme

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Elförsörjning till området sker via befintliga elledningar med anslutning i tomtgräns. Transformatorstation finns vid hörnet Spantvägen/Båtbyggarevägen. Ett femledarsystem för el rekommenderas. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Planen tillåter en placering av byggnader där största takyta kan orienteras åt sydväst eller sydöst vilket främjar solcellstillämpning.

Störning från buller

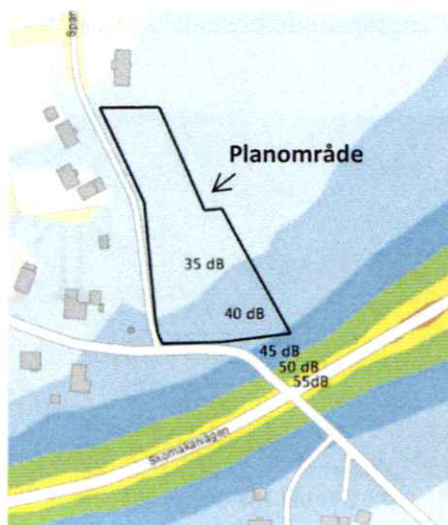


Bild visar dygnsmedelvärden bullerutbredning (2011) från Skomakarevägen/väg 642.

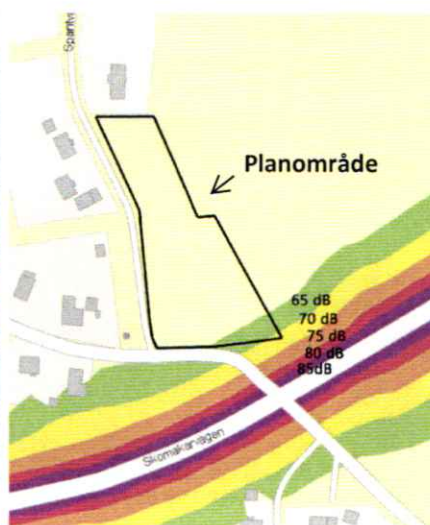


Bild visar maxvärden bullerutbredning (2011) från Skomakarevägen/väg 642.

Planområdet ligger förhållandevis nära Skomakarevägen (väg 642) som är genomfartsväg genom Täfteå. Ett ungefärligt avstånd från den sydligaste delens tomtgräns till Skomakarevägen är ca 30-35 meter. Trafik längs de angränsande gatorna Båtbyggare-

vägen samt Spantvägen utgörs i huvudsak av boende i området. Kommunen gör bedömningen att buller från trafik kommer att understiga riktlinjerna för ekvivalentnivå inom planområdet. Högre nivåer för maxvärden kan förekomma någon meter in på den sydligaste tomten. På den sydligaste tomten ges möjlighet till placering av bebyggelse så att bullervärden understiger riktlinjerna för ekvivalentnivå vid fasad (55dB) samt maxvärde (70dB) vid uteplats.

Planerad vindkraft öster om Täfteå kan ge upphov till presumtiva bullervärden. I utredningar på beräknad ljudutbredning från den planerade vindkraften ligger planområdet utanför 35 dBA kurvan. Beräknade bullervärden utomhus vid bostäderna understiger därmed naturvårdsverkets riktvärde för vindkraft på en ekvivalentnivå utomhus vid bostäder om 40 dBA.

Ljudnivåer från de verksamheter som medges i komplementbyggnader bör inte överskrida riktvärdena för industri som Boverket pekar ut i Boverkets vägledning 2015:21. I enlighet med denna ska ljudnivåerna från eventuella verksamheter inte överskrida ekvivalent ljudnivå 50 dBA dagtid och 45 dBA kväll och natt.

Konsekvenser av planens genomförande

Ianspråktagande av jordbruksmark

Detaljplanens genomförande innebär förändrade förutsättningar för att bedriva jordbruk inom planområdet. Både översiktsplanen (2011) samt Bostadsförsörjningsprogrammet har pekat ut Täfteå för bostadskompletteringar. Utbyggnad av bostäder i Täfteå bedöms därmed utgöra ett kommunalt samhällsintresse¹⁹. När det gäller lokalisering inom Täfteå är den huvudsakliga bedömningen att tre tillkommande tomter längs Spantvägen anses bli en naturlig förlängning av befintlig bebyggelse. Den samlade ytan som tas i anspråk bedöms vidare vara förhållandevis liten. Planens genomförande bedöms därmed inte påverka förutsättningarna att bedriva jordbruk i ett större perspektiv.

Påverkan på landskapsbilden

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att vara synligt från väg 642. Befintliga trädgångar i anslutning till planområdet gör att bebyggelsen delvis smälter in i landskapsbilden. Nya byggnader i anslutning till angränsande bostadskvarter anses bli en naturlig förlängning av befintlig bebyggelse.



Infart till Täfteå från öster (Skomakarevägen/ väg 642). Planområdet skymtar bakom träd och växlighet i mitten av bild.

¹⁹ 3 kap 4 § Miljöbalken

Vattenkvalitet

Umeå Kommun gör bedömningen att detaljplanen *inte* kommer att försämra vattenkvaliteten i *intilliggande vattendrag*. Planen bedöms *heller inte* innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

Hälsa och säkerhet

För områdesplanen för Täfteå från 1984 redovisas ett skyddsavstånd på 200 meter från jordbruket. Från planområdet är avståndet till jordbruk med hästar är längre än 300 meter. Planområdet gränsar till brukad åkermark. Det är möjligt att den öppna åkermarken öster om planområdet kan komma att användas som betesmark. Närheten till aktivt brukad åkermark kan medföra olägenheter för närboende, orsakade av gödsling, buller, damm samt eventuell närhet till betesdjur. Eftersom planområdet är beläget i ett område med lantlig karaktär, förutsätts en viss tolerans för möjlig störning från djurhållning och jordbruk.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter det att planen vunnit laga kraft²⁰.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För detaljplanen gäller enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att fastighetsägarna själva svarar för alla åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark²¹.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen möjliggör avstyckning av tre stycken bostadsfastigheter i anslutning till befintlig villabebyggelse i Täfteå.

Kvartersmark

Från Täfteå 29:38 kan tre fastigheter för bostadsändamål avstyckas.

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark utlagt som naturmark samt gata för infart till kvartersmarken. Naturmarken kan inrättas som en gemensamhetsanläggning efter prövning. Infart till nybildade bostadsfastigheter kan lösas med servitut eller en ny gemensamhetsanläggning för väg.

Gemensamhetsanläggning

De nybildade fastigheterna ska anslutas till gemensamhetsanläggning för att trygga utfarten till allmän väg. Vägarna är upplåtna som gemensamhetsanläggningarna Täfteå ga:22 och ga:39. Fastigheterna ansluts till gemensamhetsanläggningarna i samband med avstyckning.

Ledningar

Det går idag en befintlig ledningsrätt (2480K-09/231.2) för vatten- och avloppsledningar tvärs över planområdet inom naturmarken. Ledningarna är befintliga och ligger kvar med samma rätt som innan planen.

Ansökan om avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

²⁰ PBL 4 kap 21 §

²¹ PBL 4 kap 7 §

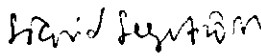
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

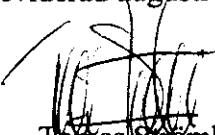
Planavtal har tecknats med Nils Erik Forsberg och Gun-Marie Forsberg, ägare till Täfteå 29:38.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har Sigrid Segerström och Carina Larsson medverkat från Detaljplanering. Genomförandefrågorna har behandlats av Kommunala Lantmäterimyndigheten genom Kajsa Dahlberg.

Detaljplan, Umeå kommun juni 2015, reviderad augusti 2015


Sigrid Segerström
Planarkitekt


Thomas Strömberg
Planchef



Granskningsutlåtande

Diarienummer: PLA 11-53

Datum: 2015-08-18

Handläggare: Sigrid Segerström

Detaljplan för fastigheten TÄFTEÅ 29:1 inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Täfteå 29:38 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2015. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för småhustomter.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-04-22 – 2015-05-18 samt granskning under tiden 2015-06-12 – 2015-08-07. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna samrådshandlingar.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

Har yttrat sig enligt nedan:

”Miljö- och hälsoskydd tillstyrker planen men lämnar följande synpunkter på avsnittet i planbeskrivningen om buller. Vi har uppmärksammat att ett felaktigt riktvärde för vindkraft angetts i planbeskrivningen. ”Beräknade bullervärden från eventuell vindkraft ligger därmed under accepterad ekvivalentnivå om 45 dBA för industribuller nattetid.” Vindkraft omfattas inte av riktvärdena för industribuller utan där gäller de riktvärden som naturvårdsverket angett specifikt för vindkraft och som tillämpas av domstolarna vid tillståndsprövning enligt miljöbalken, dvs för bostäder gäller som riktvärde ekvivalentnivå om 40 dBA.

Då planen medger möjlighet till mindre verksamhet i komplementbyggnader bör planbeskrivningen även förtydligas med acceptabla ljudnivåer från dessa verksamheter. Miljö- och hälsoskydd anser att ljudnivåerna vid plan- och bygglovsprövning inte bör överskrida de riktvärden som anges i Boverkets vägledning 2015:21 från industri och annan verksamhet vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Ekvivalent ljudnivåerna ska inte överstiga 50 dBA dagtid, 45 dBA kväll och natt enligt tabell 1 Zon A.”

Kommentar

Planbeskrivningen revideras avseende buller från planerad vindkraft till att omfattas av naturvårdsverkets riktvärden för ljudnivåer från vindkraft. Planbeskrivningen komplett-

eras även med riktlinjer för ljudnivåer från de mindre verksamheter som medges i planen.

GATOR OCH PARKER (PÅ DELEGATION FRÅN TEKNISKA NÄMNDEN)

Gator och parkers samlade yttrande

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

UMEÅ VATTEN OCH AVFALL (UMEVA)

Har inkommit med yttranden enligt nedan:

Vatten och avlopp

Området markerat med ledningsrätt, för vatten och spilledningar, ska korrigeras så att det motsvarar verklig omfattning. I övrigt inga synpunkter.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter under förutsättning att anvisningar i NOA 11 efterlevs.

Kommentar

Verklig omfattning för ledningsrätt är utmärkt på plankartan, men eftersom den är svårtydd förtydligas den. Planbeskrivningen kompletteras med anvisning till NOA 11 under rubriken Avfall och återvinning.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

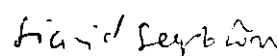
SAMMANFATTNING


Kontoret reviderar planhandlingarna enligt ovan och föreslår att byggnadsnämnden godkänner den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

- Fastighetsägare till TÄFTEÅ 29:33, från samråd (se samrådsredogörelse)
- Fastighetsägare till TÄFTEÅ 29:34, från samråd (se samrådsredogörelse)

Detaljplan, Umeå kommun augusti 2015


Sigrid Segerström
Planarkitekt


Tomas Strömberg
Planchef



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-53

Datum: 2015-06-09

Handläggare: Sigrid Segerström

Detaljplan för fastigheten TÄFTEÅ 29:1 inom Täfteå i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Täfteå 29:38 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2015. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för småhustomter.

Planen handläggs med s.k. utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-04-22 – 2015-05-18**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Ett samrådsmöte har även hållits i Täfteå den 5:e maj 2015. Två sakägare kom till mötet, övriga närvarande utgjordes av de två sökande samt två tjänstepersoner från detaljplan på kommunen. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan, (hela yttrandet):

”Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Synpunkter: Planområdet med bostäder berör jordbruksmark och är inte förenlig med områdesplanen för Täfteå som pekar ut området som ”Oförändrad markanvändning”. Planhandlingarna saknar en analys av att jordbruksmark tas i anspråk för bostäder samt en redogörelse för vilka avvägningar som gjorts enligt 3 kap 4 § miljöbalken.”

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med analys av att jordbruksmark tas i anspråk för bostäder samt med en redogörelse för vilka avvägningar som gjorts enligt 3 kap 4 § miljöbalken.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

”Närings- och planeringsutskottet tillstyrker att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen”

Synpunkter:

”Ledningsrätt bör förtydligas under förslagets planbestämmelser”.

”Planen bör föras till kommunfullmäktige för antagande då planförslaget saknar stöd i översiktsplanen gällande bostadsbebyggelse på jordbruksmark.”

Kommentar

Ledningsrätt förtydligas på plankartan. Planen tas upp till KF för antagande.

UMEÅ VATTEN OCH AVFALL (UMEVA)**Vatten och avlopp**

Planerade bostadsfastigheter ska placeras så att avståndet till närmaste tomtgräns till spillvattenledningen ska vara minst 5 meter, om så inte är fallet, för att inte behöva göra inskränkningar inom fastigheten med u-område och ledningsrätt eller servitut.

Ersätt avlopp med spillvatten i aktuell rubrik. För dagvattenhanteringen ansvarar fastighetsägarna, detaljplanen ska tydliggöra att ökad hårdgjord yta inte påverkar omgivningen negativt och att avledning kan ske på ett tillfredställande sätt.

Avfall och återvinning

Vägen måste vara farbar för hämtningsfordon. För att möjliggöra avfallshämtning måste en vändplan anordnas alternativt sker avfallshämtning vid Spantvägen. Källsortering och utsortering av matavfall rekommenderas.

Kommentar

I planbeskrivningen byts *avlopp* i rubrik ut mot *spillvatten*. Frågorna gällande dagvatten, avfallshämtning och källsortering förtydligas enligt rekommendationerna. Tomtgräns för de två sydligaste tomterna flyttas ytterligare en meter bort från ledningsrätt.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

SKANOVA

Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö och hälsoskydd tillstyrker planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG AB

Inga synpunkter. Kollektivtrafik finns inom 500 m.

Kommentar:

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

SAKÄGARE

Ägare till fastigheten 29:34

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

”Hej jag köpte min tomt med löfte att inget skulle byggas framför mig på åkrarna och nu är allt omkullkastat. Den lantliga miljö som vi har på området kommer nu att försvinna helt och det rika fågellivet som är på åkern likaså! Nu handlar det om tre tomter och jag tycker att det finns bättre ställen i Täfteå som kan exploateras mer för framtiden.”

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen. Kommunen har gjort bedömningen att tre nya tomter längs Spantvägen anses bli en naturlig förlängning av befintlig bebyggelse och att dessa inte kommer att påverka karaktären i området negativt. Planhandlingarna inbegriper bestämmelser som reglerar att hänsyn skall tas till platsens lantliga karaktär.

Ägare till fastigheten 29:33

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

1. ”När vi köpte våran tomt på Spantvägen 3 av Nils-Erik Forsberg blev vi lovade av planbeställaren Nils-Erik Forsberg att det inte skulle bebyggas på den aktuella marken som samrådet berör.
2. Vår placering av huset på tomten, gjordes utifrån löftet att det inte skulle byggas på den aktuella åkermarken.
3. Vad jag förstått är det Umeå Kommuns policy att inte bygga på åkermark.
4. Någon mängd grus på området som skulle förhindra jordbruk kan man inte se.
5. Det är inte inritat grafik i samrådshandlingarna för de presumtiva bullervärdena som kan komma från den planerade vindkraften.
6. Det finns ingen visualisering av den planerade vindkraften som visar hur landskapsbilden påverkas med utgångspunkt från det område som samrådshandlingen avhandlar.
7. Nils-Erik har inte kontaktat oss närmast boende angående dessa planer som samrådet handlar om.

Sammantaget så känns det hela väldigt trist, vi har gjort den största affären i vårt liv, vi blev lovade att det inte skulle byggas

”man ska kunna släppa ut öga”

”det ska inte byggas på åkern så länge jag lever”

”man vill vara sjsyst och kunna se folk i ögonen”

Detta är några av de löften som vi fick av Nils-Eric när vi var och tittade på tomten, hade han varit ärlig och sagt som det var med utbyggnad och vindkraftverk så hade vi aldrig köpt tomten. Hade vi velat bo i ett villakvarter med utsikt över en vindkraftspark så hade vi köpt en annan tomt. ”

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare analys av avvägningen som gjorts när jordbruksmark i detta fall planläggs för bostäder. Att det finns möjlighet till förekomst av grus inom planområdet plockas bort från planbeskrivningen.

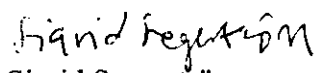
I dessa planhandlingar framgår det att det finns planer på utbyggnad av vindkraft i närområdet samt uttrycks att eventuella köpare av tomter bör bli informerade om möjlig utbyggnad av vindkraft i närområdet. Möjlig miljömässig påverkan behandlas kort gällande presumtiv bullerutbredning från vindkraften. Eftersom det inte finns ett beslut på att vindkraften faktiskt ska byggas, gör kommunen bedömningen att den eventuella vindkraften inte behöver utredas mer detaljerat i detta dokument. Information om planerna för vindkraft finns tillgänglig hos Länsstyrelsen.


Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras med analys av att jordbruksmark tas i anspråk för bostäder samt med en redogörelse för vilka avvägningar som gjorts enligt 3 kap 4 § miljöbalken.
- Att ledningsrätt finns inom naturmark förtydligas på plankartan under rubriken *Upplysning*.
- Tomtgräns för de två sydligaste tomterna flyttas en meter bort från ledningsrätt.
- Frågorna gällande dagvatten, avfallshämtning och källsortering förtydligas i planbeskrivningen enligt rekommendationerna.
- Att det finns möjlighet till förekomst av grus inom planområdet plockas bort från planbeskrivningen.

Detaljplan, Umeå kommun maj 2015


Sigrid Segerström
Planarkitekt


Tomas Strömberg
Planchef