



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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik
 NATUR Naturområde

Kvartersmark

B Bostäder
 E Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta fastighetsstorlek är 1500 m².

Största totala bruttoarea för fastigheter med byggnader i två plan är 315 m².
 - varav största bruttoarea för huvudbyggnad är 275 m² ovan mark
 - varav största byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 m².

Största totala bruttoarea för fastigheter i ett plan är 290 m² ovan mark
 - varav största bruttoarea för huvudbyggnad är 250 m² ovan mark
 - varav största byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 m².

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Endast fristående byggnader.
 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
 Garage och carport ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 2 meter från övriga fastighetsgränser.
 Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6 meter.
 Högsta byggnadshöjd och nockhöjd för komplementbyggnad är 3 respektive 4 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Del av fastigheten Haddingen 1:13 (antagen 2008-12-17) upphävs i denna detaljplan.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

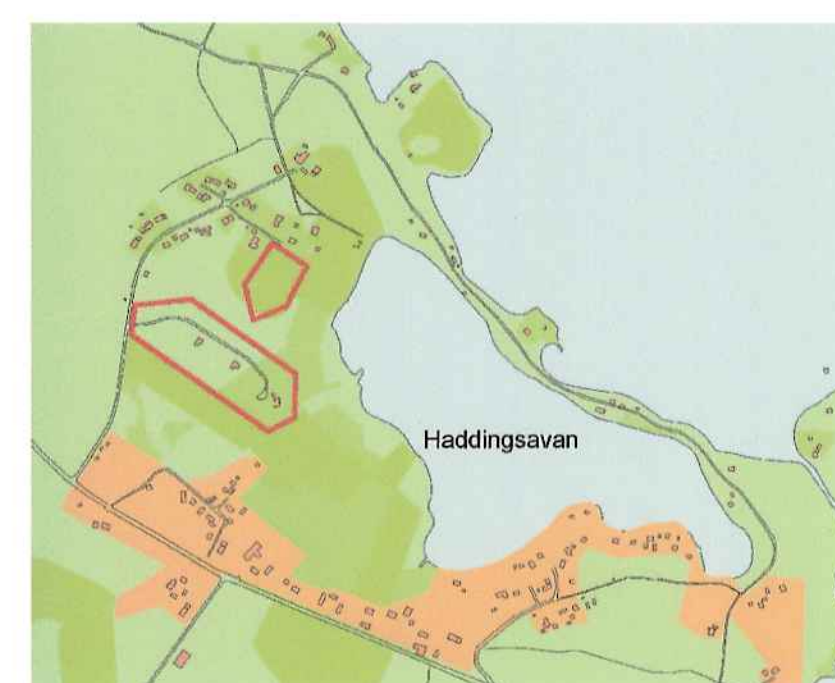
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Planinformation

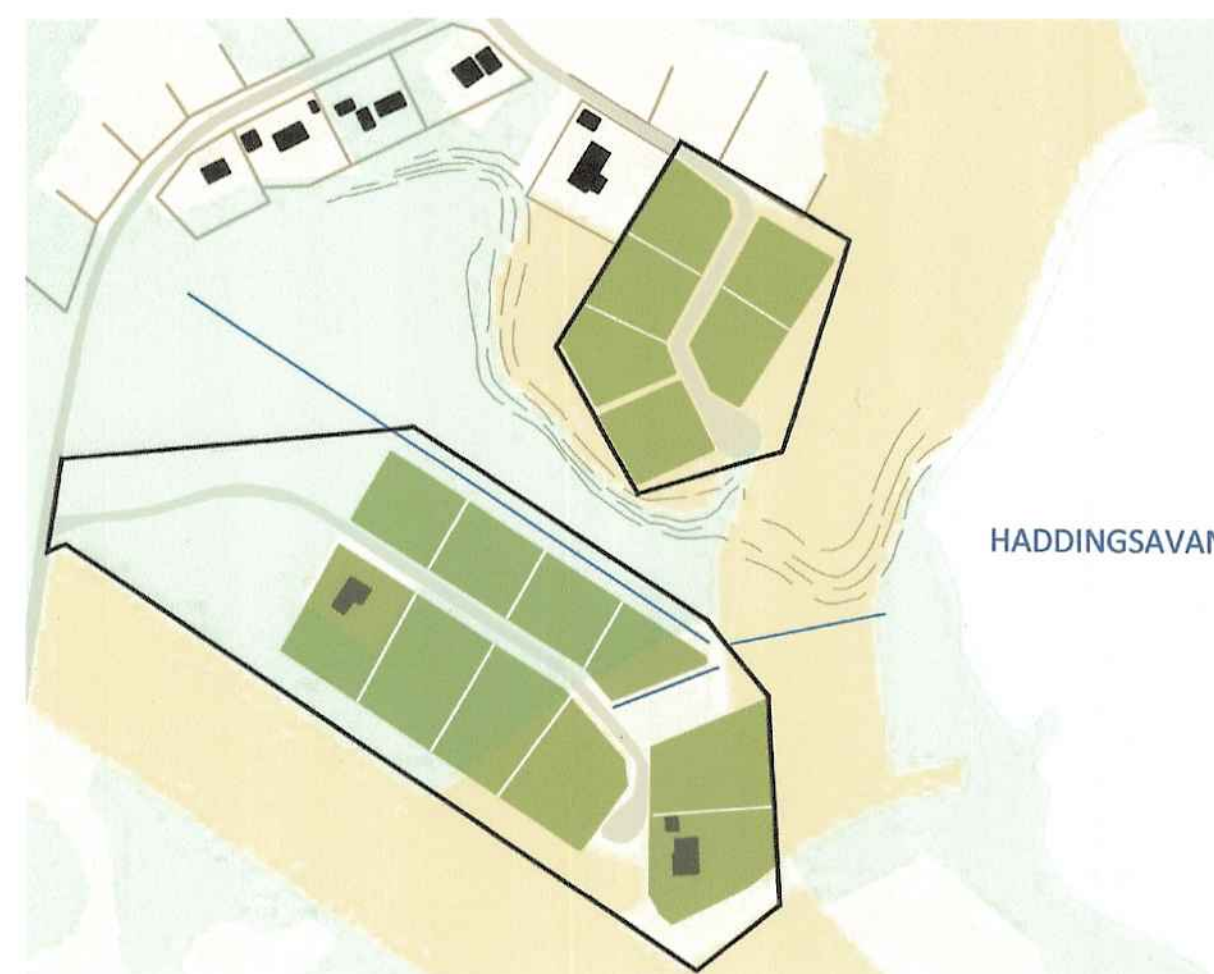
Bygglov får endast ges under förutsättning att gemensam avloppsanläggning för tomter inom planområdet har kommit till stånd (4 kap 14§).

UPPLYSNING SKYDDSZON GRUNDVATTENTÅKT

Planområdet ligger i sin helhet inom sekundär skyddszon för Vindelälvsåsens vattenskyddsområde. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska följas.



Översigtsbild Haddingen



Illustration

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2016-03-17
 Reviderad 2015-12-17, 2016-02-04

Anna Helander

Mätning: MU, AKR
 Kartkonstruktion: AH

Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägeoslaggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
 - Aktualitetsstandard: Visat 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
 Höjtinformation: Läserskannat 2013. Och 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 1:2000

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:
 - plankarta
 - planbeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen KF 2016-04-25 § 90
 Laga kraft 2016-07-21
 Vidimeras *VB*

Detaljplan för fastigheten
HADDINGEN 1:13
 inom Haddingen i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, februari 2016
 Reviderad mars 2016

Thomas Östberg
 Stadsarkitekt

Maria Norstedt
 Planarkitekt



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 10-68
Datum: 2016-08-08
Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheten HADDINGEN 1:13 inom Haddingen i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är godkänd av Byggnadsnämnden 2016-03-16 § 66 och antagen av Kommunfullmäktige 2016-04-25 § 90.

Länsstyrelsen beslutar 2016-05-27 att inte överpröva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Beslutet att anta detaljplanen är överklagat till Länsstyrelsen som 2016-06-22 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet har inte överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2016-07-21.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, augusti 2016


Fredrik Björkman
Kartingenjör

2480K-P16/32

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skoigatan 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/detaljplanering



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2016-06-22

Ärendebeteckning
403-5081-2016

Arkivbeteckning

Delgivningskvitto

Patrik Andersson och Malin Forsgren
Haddingen 118
922 66 Taveljö

Antagande av detaljplan för fastigheten Haddingen 1:13

Överklagat beslut

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 25 april 2016 att anta detaljplan för fastigheten Haddingen 1:13.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, se nedan (sista sidan).

Skälen till länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsens prövning i ärendet är begränsad till om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Prövningen innebär en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande (prop. 2009/10:215 s. 88). Om länsstyrelsen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Länsstyrelsen kan inte pröva någon annan planutformning än den som kommunen har antagit och utrymmet för länsstyrelsen att göra ändringar i eller tillägg till planen är mycket begränsat och kräver i princip kommunens medgivande (se, 13 kap. 17 § PBL).

Inledningsvis kan konstateras att den nu aktuella planen till största del berör mark som sedan tidigare är planlagd genom detaljplan 2480K-P11/44 och 2480K-P09/12. Syftet med den nu aktuella planen anges vara att ändra tidigare reglering avseende att planbestämmelse ska ange bostadshus istället för fritidsbebyggelse (södra delen av planområdet) samt skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare fastigheter. Handlingarna i ärendet redogör för att

fyra tomter för bostadshus kan tillkomma i förhållande till vad som var gällande enligt tidigare planreglering.

En översiktsplan är inte bindande i sak men har en vägledande betydelse och det är viktigt att sakägare och myndigheter görs uppmärksamma för det fall kommunen ändrar sin planeringsinriktning. Mot denna bakgrund finns det särskilda förfaranderegler och formkrav om en detaljplan avviker från översiktsplanen (se, 4 kap. 33 § och 5 kap. 19 § PBL). Om dessa bestämmelser inte har följts innebär det ett sådant förfarandefel som föranleder ett upphävande av detaljplanen (se, MÖD 2014:12). Länsstyrelsen bedömer att innehållet i planbeskrivningen uppfyller de krav som anges i 4 kap. 33 § p. 5 PBL. Länsstyrelsen konstaterar vidare att det i den kungörelse som gjorts inför granskningen av planen anges att planförslaget inte följer översiktsplanens intentioner gällande ianspråktagandet av jordbruksmark. Något förfarandefel i detta avseende föreligger därmed inte. I planbeskrivningen anges att planområdet är beläget på icke brukad jordbruksmark. När det gäller ianspråktagande av jordbruksmark är det av betydelse om den aktuella jordbruksmarken kan bedömas vara ”brukningsvärd” i miljöbalkens mening. Vare sig i lagtexten eller i förarbetena till den aktuella bestämmelsen framgår något närmare om hur denna bedömning ska göras eller var gränser bör dras. Där framgår dock att det som varit avsett att skyddas är den naturresurs som är av intresse för jordbruksnäringen. De överväganden kommunfullmäktige gjort i fråga om ianspråktagandet av jordbruksmark för nya bostäder får, enligt länsstyrelsens mening, anses ligga inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i PBL.

Kommunen har bedömt att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning därför inte behövt upprättas. Länsstyrelsen har i yttrande den 6 maj 2015 angett att myndighetens bedömning är att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det har inte i ärendet framkommit att planen medför en påverkan av sådan art eller storlek att länsstyrelsen nu gör någon annan bedömning avseende detaljplanens miljöpåverkan. Skäl för att upphäva kommunens beslut på den grund att någon miljökonsekvensbeskrivning inte gjorts saknas därför.

Den aktuella planen innehåller en planbestämmelse om att bygglov endast får ges under förutsättning att gemensam avloppsanläggning för tomter inom planområdet har kommit till stånd. Vidare anges som upplysning att planområdet i sin helhet ligger inom sekundär skyddszon för Vindelälvsåsens vattenskyddsområde samt att gällande vattenskydds-föreskrifter ska följas. Mark finns i planen reserverade för tekniska anläggningar genom benämningen ”E”. I planbeskrivningen anges att nya fastigheter kan anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för vatten. I planbeskrivningen hänvisas vidare till tidigare utredning för vatten och avlopp tillhörande detaljplan 2480K-P09/12. I jämförelse med tidigare planer innebär det nu aktuella beslutet att ytterligare fyra tomter för

bostadshus möjliggörs. Länsstyrelsen bedömer att det genom vad som framgår av handlingarna i ärendet med tillräcklig tydlighet framgår att marken inte är olämplig för de ändamål som möjliggörs genom planen med hänsyn till förutsättningarna för att ordna vattenförsörjning eller avlopp. Skulle en anläggning av någon orsak inte fungera tillfredställande kan detta bli en fråga för tillsynsmyndigheten på området. Länsstyrelsen har i beslut den 27 maj 2016 beslutat att inte överpröva det nu överklagade beslutet enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen har därvid funnit att det inte kan antas att detaljplanen innebär att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Av vad som framkommit i ärendet och vad som anges ovan anser länsstyrelsen inte nu att det finns skäl för att göra någon annan bedömning i detta avseende.

I planbeskrivningen anges att planområdet ansluter till lokalgata som i sin tur är ansluten till väg 363. Vidare framgår att exploatören ska bekosta anläggandet av lokalgator enligt Trafikverkets anvisningar. I slutet på de två lokalgatorna inom planområdet skapas möjlighet till vändplats. Området söder om vändplanen längst söderut blir icke planlagd mark. Kommunen anger i samrådsredogörelsen att detta möjliggör fortsatt tillgänglighet till den väg som leder till busshållplatsen vid väg 363 även om del av den befintliga vägen planläggs för bostadsändamål. Av handlingarna framgår vidare att vägen som ger tillgänglighet till sjön har lämnats utrymme med omgivande mark för att möjliggöra för fordon med båtsläp att nå båtplatsen vid sjön. Länsstyrelsen noterar att Trafikverket inte har yttrat sig i ärendet. Sammantaget finner länsstyrelsen att vad som framkommit i ärendet inte visar att marken skulle vara olämplig för de ändamål som möjliggörs genom planen med hänsyn till förutsättningarna för att ordna trafik. Ett tillskott av bostäder av det antal som det är fråga om i den aktuella planen medför inte heller, enligt länsstyrelsens mening, ett sådant tillskott av trafik att det uppstår sådana olägenheter i trafikhänseende att det av denna anledning finns skäl att upphäva planen. Länsstyrelsen bedömer att trafiksituationen och övriga frågor som tagits upp ovan samt vad planen innebär avseende förlorad sjöutsikt inte heller för klagandenas enskilda intressen medför att det föreligger sådana betydande olägenheter att planen av den anledningen ska upphävas.

Tillämpliga bestämmelser

I 1 kap. 2 § PBL anges att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövningen av frågor enligt PBL.

I 2 kap 2 § PBL anges bl.a. följande. Planläggning enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och

behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

I 2 kap. 3 § PBL anges följande. Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
- Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5.

I 2 kap. 4 § PBL anges bl.a. att vid planläggning enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap. 5 § PBL anges bl.a. följande. Vid planläggning enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
 2. jord, berg- och vattenförhållandena,
 3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
 4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
 5. risken för olyckor, översvämning och erosion.
- Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

I 2 kap. 6 § PBL anges bl.a. följande. Vid planläggning enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,

6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

I 2 kap. 7 § PBL anges följande. Vid planläggning enligt denna lag ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns

1. gator och vägar,
2. torg,
3. parker och andra grönområden,
4. lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, och
5. möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

I 2 kap. 9 § PBL anges följande. Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

I 4 kap. 33 § p. 5 PBL anges följande. Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.

I 4 kap. 34 § PBL anges bl.a. följande. Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska redovisningen enligt 33 § första stycket 4 i fråga om miljökonsekvenserna ha det innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

I 5 kap. 19 § PBL, i dess lydelse den 2 maj 2011 anges bl.a. följande. Av kungörelsen ska det framgå om förslaget avviker från översiktsplanen.

I 3 kap. 4 § miljöbalken anges bl.a. följande. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, MKBF, anges bl.a. följande. I fråga om detaljplaner enligt PBL ska genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om myndigheten eller kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till denna förordning finner att så är fallet.

I bilaga 4 till MKBF anges följande.
Bedömningskriterier

1. Planens eller programmets karaktäristiska egenskaper
I bedömningen skall särskilt beaktas i vilken utsträckning
planen eller programmet

- a) anger förutsättningarna för verksamheter eller åtgärder när det gäller plats, art, storlek och driftsförhållanden eller genom att fördela resurser,
- b) har betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan,
- c) har betydelse för integreringen av miljöaspekter särskilt för att främja en hållbar utveckling,
- d) innebär miljöproblem som är relevanta för planen eller programmet, eller
- e) har betydelse för genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.

2. Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat
I bedömningen skall särskilt beaktas

- a) sannolikheten, varaktigheten och frekvensen av påverkan och möjligheten att avhjälpa den,
- b) påverkans totaleffekt,
- c) påverkans gränsöverskridande art,
- d) riskerna för människors hälsa eller för miljön,
- e) påverkans storlek och fysiska omfattning,
- f) vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller speciella särdrag i naturen, och
- g) påverkan på områden eller natur som har erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Överklagandet

Patrik Andersson och Malin Forsgren har överklagat fullmäktiges beslut och yrkar att länsstyrelsen ska upphäva beslutet. Till stöd för detta anför de i huvudsak följande. Den behovsbedömning som är gjord av kommunen måste vara felaktig då befintliga tomter runt om Haddingsavan är svårsålda. Framtida behov som kan uppstå borde inte planläggas innan kommunen tar ansvar för vatten- och avloppssituationen samt vägen in till Lyckebo. Det är inte på något sätt säkerställt att den befintliga gemensamhetsanläggningen för vatten klarar utökningen. Eftersom det förekommer brister i befintlig gemensam avloppsanläggning så kan det omöjligt säkerställas att vattenkvaliteten i Haddingsavan inte försämras. Miljömål samt EU-direktiv om att inte försämrast status på vatten uppfylls inte genom detaljplanen. Enskilda tomtägares önskan om utökad tomtmark anses i ärendet gå före bygdens befintliga bofasta och barns nyttjande av samfällad väg. Befintliga boendes tydliga motsättning mot planen främst i den norra delen anses helt kunna bortses ifrån när det s.k. allmänna intresset av sex tomter går före

önskemålet om bibehållen natur- och odlingsmark samt yttrandet från kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning. Kommunen har i ärendet helt bortsett från trafiksäkerheten för boende och ev. framtida boende. Detta med hänsyn till dels framkomligheten på den befintliga lokalgatan, dels anslutningen till väg 363. Att Trafikverket inte yttrat sig i frågan är klandervärt då de är väl medvetna om trafiksituationen längs väg 363 genom byn Haddingen och deras ansvar för den problematiska korsningen ut på väg 363. Sammanfattningsvis upplever de att kommunen helt ställer på ända det som Lyckebo står för genom att överexploatera området. Det kvarstår inget lyckligt boende för dem som valt detta område för att bilda familj. Patrik Andersson och Malin Forsgren hänvisar vidare till de synpunkter som anges på s. 8–10 i samrådsredogörelsen. Där framgår bl.a. att klagandena anför att deras sjöutsikt försvinner, att exploateringen leder till ökade kostnader för underhåll av väg, att detaljplanen strider mot intentionerna i översiktsplan avseende jordbruksmark, att utvidgningen av tomter österut för områdets södra del förhindrar nyttjandet av den gamla landsvägen för övriga boende i byn och de ifrågasätter bedömningen att det inte krävs en miljökonsekvensbeskrivning,

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Theresia Brundin som föredragande.

Maria Törnblom
Tf. chef vid Ledningskansliet

Theresia Brundin
Länsjurist

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Kopia till:

Komunfullmäktige i Umeå kommun, detaljplanering@umea.se

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Om du är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga det hos Mark- och miljödomstolen, men överklagandet ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagandet ska vara skriftligt.

Var tydlig med

- Skriv vilket beslut som överklagandet gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-1234-2013).
- Redogör för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras.
- Ange ditt namn, adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

Om du har dokument som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

Skicka överklagandet

- med e-post till adressen:
vasterbotten@lansstyrelsen.se

eller

- med brev till adressen:
Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 Umeå

Länsstyrelsen måste ha fått överklagandet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2016-05-27

Ärendebeteckning
404-4945-2016
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten HADDINGEN 1:13 inom Haddingen i Umeå kommun, Västerbottens län (PLA 10-68)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har den 2016-04-25, § 90 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.

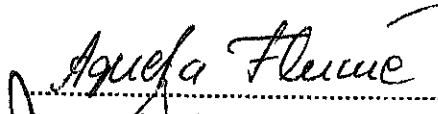

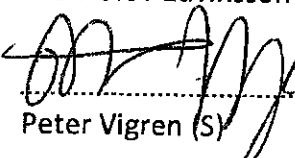
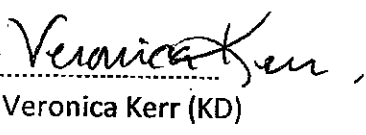
Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt

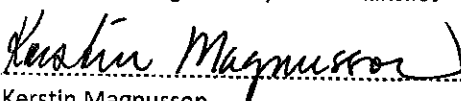
Kommunfullmäktige

Tid: Måndagen den 25 april 2016 kl. 9:00-18:00
Plats: Kommunfullmäktigesalen, Rådhusplanaden 6
Beslutande: Se separat förteckning
Övriga deltagare: Se sidan två
Utses att justera: Peter Vigren (S) Veronica Kerr (KD)

Sekreterare:  §§ 82-104
 Agneta Flumé
Ordförande: 
 Sven-Olov Edvinsson
Justerare: 
 Peter Vigren (S) 
 Veronica Kerr (KD)

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Kommunfullmäktige
Sammanträdesdatum: 2016-04-25
Anslaget har satts upp: 2016-05-04
Anslaget tas ner: 2016-05-26
Förvaringsplats: Kommunledningsstaben, nämndkansliet
Underskrift: 
 Kerstin Magnusson

Närvarologg för ordinarie ledamöter
 Umeå kommunfullmäktiges sammanträde den 25 april 2016 klockan 18:05:29.

Ledamot	Logg
Marie-Louise Rönnermark ordf. (S)	Rita Andersson ers. kl. 09:11 (p4) till kl. 16:21 (p8)
Sven-Olov Edvinsson 1:e vice (C)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Carin Nilsson 2:e vice (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Hans Lindberg (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Anders Ågren (M)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Moa Brydsten (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Ulrik Berg (M)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Andreas Lundgren (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07 , utgår kl. 15:35 (p9)
Nasser Mosleh (MP)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Margareta Rönngren (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Ulrika Edman (V)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Lasse Jacobson (V)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Stefan Nordström (M)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Tommas Wennström (S)	Ingemar Andersson ers. kl. 09:11 (p4)
Lennart Johansson (M)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07 , utgår kl. 13:00 (p30), Åsa Ågren Wikström ers. kl. 13:01 (p30)
Janet Ågren (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Peder Westerberg (L)	Lotta Holmberg ers. kl. 09:12 (p4)
Mattias Larsson (C)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07 , utgår kl. 13:01 (p30), Solveig Granberg ers. kl. 13:01 (p30) till kl. 18:03 (p14)
Peter Vigren (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Tommy Holmgren (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07 , utgår kl. 17:30 (p14)
Lykke Brodin (FI)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07 , utgår kl. 18:01 (p14)
Peter Sedlacek (L)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Håkan Johansson (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Anna-Karin Sjölander (C)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07 , utgår kl. 16:49 (p10)
Elisabeth Zachrisson (V)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Ulrika Nordström (-)	Mia Winroth ers. kl. 13:02 (p30)
Elmer Eriksson (M)	Ankom kl. 09:12 (p4), utgår kl. 17:59 (p14)
Veronica Kerr (KD)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Lena Karlsson Engman (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Gudrun Nordborg (V)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Lennart Arvidsson (V)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Christer Lindvall (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Anders Sellström (KD)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Malin Forss (MP)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Ingela Waltrud (S)	Stefan Hagström ers. kl. 09:21 (p4) till kl. 16:01 (p7)
Bernt Andersson (S)	Inggrid Gustafsson ers. kl. 09:12 (p4)
Petter Nilsson (SD)	Ankom kl. 09:56 (p5), utgår kl. 13:56 (p26)
Åsa Bäckström (V)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Elin Jonsson (M)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Irma Olofsson (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Ulrica Westerlund (L)	Björn Kjellsson ers. kl. 09:13 (p4)
Jan Hägglund (AP)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Eric Bergner (C)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Marianne Löfstedt (M)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Ingemar Jangvad (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Ari Leinonen (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Henrik Agerhäll (SD)	
Gabriel Farrysson (MP)	Ankom kl. 09:13 (p4)
Emma Vigren (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07

me pl

Forts. närvarologg den 25 april 2016 klockan 18:05:29.

Ledamot	Logg
Jan-Olov Carlsson (V)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Lennart Holmlund (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07 , utgår kl. 15:24 (p9)
Gunilla Berglund (M)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Per-Erik Johansson (S)	Charlotta Westerlund ers. kl. 09:13 (p4)
Mattias Sehistedt (V)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07 , utgår kl. 15:25 (p9), Elsa Andersson Hedkvist ers. kl. 16:00 (p7)
Filip Hallbäck (F)	Filippa Norberg ers. kl. 09:14 (p4) till kl. 18:02 (p14)
Igor Jonsson (M)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Elin Fjellström (F)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07 , utgår kl. 17:45 (p14)
Emma Strömberg (L)	
Marikk Henriksson (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Beatrice Årebrand (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Tina Myhrberg (M)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07 , utgår kl. 16:58 (p10), Tommy Strand ers. kl. 16:59 (p10)
Björn Tegström (S)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Caroline Täljebäck (V)	Anjan Kan ers. kl. 09:14 (p4)
Patrik Brännberg (AP)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07
Greger Knutsson (M)	Deltar i upprop 1 kl. 09:07

/am

m RV

Bilaga till Kommunfullmäktiges protokoll.

Närvarologg för ersättare
 Umeå kommunfullmäktiges sammanträde den 25 april 2016 klockan 18:05:37.

Ersättare	Logg
* Ingemar Andersson (S)	Ankom kl. 09:11 (p4)
* Rita Andersson (S)	Ankom kl. 09:11 (p4), utgår kl. 16:21 (p8)
* Charlotta Westerlund (S)	Ankom kl. 09:13 (p4)
* Stefan Hagström (S)	Ankom kl. 09:21 (p4), utgår kl. 16:01 (p7)
* Ingrid Gustafsson (S)	Ankom kl. 09:12 (p4)
* Mia Winroth (MP)	Ankom kl. 13:02 (p30)
* Tomas Westerström (AP)	Ankom kl. 09:15 (p4)
* Gun Sandström (AP)	Ankom kl. 09:15 (p4)
* Sofia Ekman (M)	Ankom kl. 09:15 (p4), utgår kl. 16:58 (p10)
* Leif Lundgren (M)---	Ankom kl. 09:15 (p4), utgår kl. 14:10 (p26)
* Asa ÅgrenWikström (M)	Ankom kl. 09:15 (p4)
* Tommy Strand (M)	Ankom kl. 09:15 (p4)
* Eva Westman Modig (M)	Ankom kl. 09:15 (p4)
* Christer Fessé (M)	Ankom kl. 09:15 (p4), utgår kl. 14:10 (p26)
* Solveig Granberg (C)	Ankom kl. 10:06 (p22), utgår kl. 18:03 (p14) ank. kl. 9.45 /an
* Björn Kjellsson (L)	Ankom kl. 09:13 (p4)
* Lotta Holmberg (L)	Ankom kl. 09:12 (p4)
* Eva Bränström Arnesson (KD)	Ankom kl. 09:16 (p4), utgår kl. 13:09 (p30)
* Arijan Kan (V)	Ankom kl. 09:14 (p4)
* Elsa Andersson Hedkvist (V)	Ankom kl. 09:16 (p4)
* Bore Sköld (V)	Ankom kl. 09:16 (p4)
* Elisabet Forssell (V)	Ankom kl. 09:58 (p5)
* Örjan Mikaelsson (V)	Ankom kl. 09:16 (p4)
* Filippa Norberg (FI)	Ankom kl. 09:13 (p4), utgår kl. 09:14 (p4), ers. återk. kl. 09:14 (p4), utgår kl. 09:14 (p4), ers. återk. kl. 09:14 (p4), utgår kl. 18:02 (p14) /an

/an

me BV

Umeå kommun
Kommunfullmäktige

Sammanträdesprotokoll
2016-04-25

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Se separat förteckning

Tjänstepersoner

Jonas Jonsson, stadsdirektör

Susanne Aidanpää, ekonomidirektör

Anna Holmstedt, nämndsekreterare

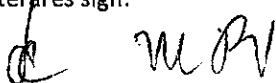
Eva Arvidsson, kommunrevisor

Claes Björnberg, presskommunikatör

Lennart Nilsson, kommunjurist

Teresa de Jesus Alfaro Barahona, praktikant (jurist)

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

§ 90

Diarienum: KS-2015/00872

Detaljplan för fastigheten Haddingen 1:13 i Tavelsjö, Umeå kommun

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Haddingen 1:13

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus samt skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare fastigheter. Syftet är också att säkerställa områdets särskilda kvaliteter med skyddsbestämmelser.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i februari 2016, reviderad mars 2016.

Detaljplanen har stöd i översiktsplanen *Fördjupning för Umeå 2011* (FFU) då planområdet ingår i ett av de strategiska stråken som är lämpligt för tillväxt och som sammanfaller med kollektivtrafikstråken utanför staden. Planområdet ligger utanför FFU-området där översiktsplan *Öp/98* gäller än så länge. I översiktsplanen saknas stöd eftersom avstyckning av ytterligare fastigheter och utökning av kvartersmark för bostäder föreslås på jordbruksmark samt på delar av en samfällighet (jordbruksväg). Antagande av detaljplanen ska därmed av formella skäl ske i kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Samrådsredogörelse
Byggnadsnämndens protokoll

Beredningsansvariga

Elin Pietroni
Daniel Lindström

Näringslivs- och planeringsutskottets beslutsordning

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Kommunstyrelsen beslutar enligt näringslivs- och planeringsutskottets förslag till beslut.

Beslutet ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

Berörda och sakägare med kvarstående synpunkter

Övriga berörda

Umeå kommun, Detaljplan

Umeå kommun, Fastighetsbildning

Umeå kommun, Bygglov

Kommunfullmäktiges beslutsordning

Följande yttrar sig:

Patrik Brännberg, Ulrik Berg, Eric Bergner, Hans Lindberg, Gabriel Farrysson, Jan Hägglund, Lennart Holmlund och Carin Nilsson.

Yrkanden

Ulrik Berg (M), Eric Bergner (C), Hans Lindberg (S), Gabriel Farrysson (MP)

– Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Patrik Brännberg (AP) – Avslag.

Propositionsordning som godkänns

Kommunstyrelsens förslag mot Patrik Brännbergs avslagsyrkande.

Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat enligt kommunstyrelsens förslag att anta detaljplanen.

Byggnadsnämnden

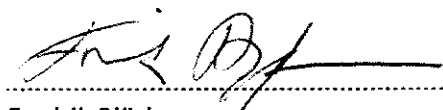
Tid: Onsdagen den 16 mars 2016 kl. 9:30-15:45
Ajournering kl. 11:50 – 13:00, § 89 kl. 14:30 - 14:50

Plats: Saluten, Stadshuset

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordf. ers. av Ola Borgström (S) § 96 pga. jäv
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S), ersätts av Emma Vigren (S) § 96
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)
Felix Arnstedt (KD) ersätts av Igor Jonsson (M) §§ 59 – 63, § 67
pga. jäv.

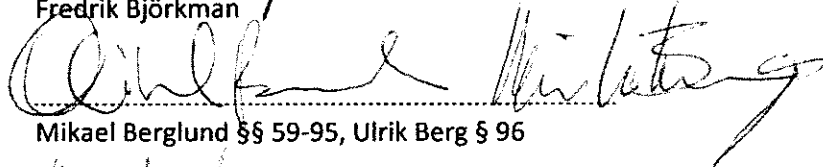
Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg §§-59-95, Alireza Mosahafi § 96

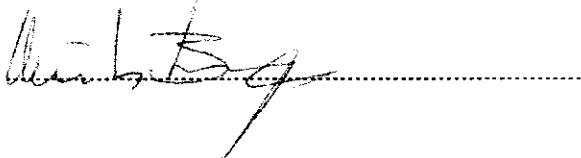
Sekreterare:


§§ 59-96

Fredrik Björkman

Ordförande:


Mikael Berglund §§ 59-95, Ulrik Berg § 96

Justerare:

BEVIS
Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2016-03-16

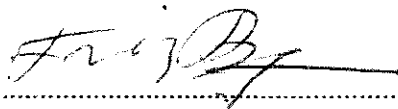
Anslaget har satts upp: 2016-03-23

Anslaget tas ner: 2016-04-21

Förvaringsplats: Umeå kommun, bygglov

Underskrift:

Fredrik Björkman



Övriga deltagare

Tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S) §96
Emma Vigren (S) § 96
Igor Jonsson §§ 59-63, 67

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S)
Gabriel Farrysson (MP)
Harald Svensson (M)
Lennart Sandström (L)
Lennart Persson (C)
Örjan Mikaelsson (V)
Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 61-63
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör § 64
Jonas Andersson, bygglovchef § 64
Tomas Strömberg, stadsarkitekt §§ 64-70, 72-84
Nelli Flores Nilsson, planarkitekt § 71
Maria Blomquist, stadsarkitekt Bygglov §§ 85 -91
Emma Lundström, kommunjurist §§ 94-96
Jerry Arljung, handläggare tillsyn § 92
Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef § 89
Cecilia Marklund Svensson, personalledare
Anette Fjellström, assistent bygglov
Fredrik Björkman, sekreterare, kartingenjör
Niklas Forsgren, kommunikatör
Jasmine Zakariasen , praktikant



§ 66

Haddingen 1:13

Diariennr: PLA 10-68

Detaljplan för Haddingen 1:13 - Planändring

Beslut

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

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus samt skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare fastigheter. Syftet är också att säkerställa områdets särskilda kvaliteter med skyddsbestämmelser.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i februari 2016, reviderad mars 2016.

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 en särskild samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att detaljplanen inte säkerställer gång- och cykelväg till busshållplats på väg 363, utan endast berör gator inom planområdet. Av utlåtandet framgår även att ett av områdena för bostäder utvidgas 2,5 meter mot angränsande dike.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare Haddingen 1:70
- Fastighetsägare Haddingen 1:74

Övriga berörda, (underrättelse):

- Fastighetsägare Haddingen 1:82
- Fastighetsägare Haddingen 1:91
- Fastighetsägare Haddingen 1:90
- Umeå Kommunföretag

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-01

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterad mars 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2016, reviderad mars 2016
- Planbeskrivning daterad februari 2016, reviderad mars 2016
- Samrådsredogörelse daterad november 2015

Förslag till beslut på sammanträdet

Lennart Persson (C) kommenterar att vägbredden är felaktig och att ärendet bör bordläggas för kontroll av vägbredden.

Ärendet bordläggs och återupptas 13:00 när vägbredden har kontrollerats.

Tomas Strömberg, stadsarkitekt konstaterar att vägområdet var felaktigt inritat på kartan och att gränsen för vägområdet ska gå i fastighetsgräns.

Tomas Strömberg meddelar att plankartan kommer att justeras och bifogas antagandehandlingarna, därefter överlämnas ärendet till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

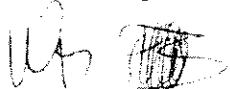
Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Maria Norstedt, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



HADDINGEN 1:13

Diariernr: PLA 10-68

Detaljplan för Haddingen 1:13 - Planändring**Förslag till beslut**

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

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus samt skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare fastigheter. Syftet är också att säkerställa områdets särskilda kvaliteter med skyddsbestämmelser.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i februari 2016, reviderad mars 2016.

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 en särskild samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att detaljplanen inte säkerställer gång- och cykelväg till busshållplats på väg 363, utan endast berör gator inom planområdet. Av utlåtandet framgår även att ett av områdena för bostäder utvidgas 2,5 meter mot angränsande dike.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare Haddingen 1:70
- Fastighetsägare Haddingen 1:74

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 10-68

Övriga berörda, (underrättelse):

- Fastighetsägare Haddingen 1:82
- Fastighetsägare Haddingen 1:91
- Fastighetsägare Haddingen 1:90
- Umeå Kommunföretag

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-01

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterad mars 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2016, reviderad mars 2016
- Planbeskrivning daterad februari 2016, reviderad mars 2016
- Samrådsredogörelse daterad november 2015


Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Maria Norstedt, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Maria Norstedt
Planarkitekt



Planbeskrivning Haddingen 1:13

Antagandehandling

Lagakraft 2016-07-21

Akt nr 2480K-P.16/32

Diarienummer: PLA 10-68

Datum: 2016-03-01

Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheten HADDINGEN 1:13 inom Haddingen i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus samt skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare fastigheter. Syftet är också att säkerställa områdets särskilda kvaliteter med skyddsbestämmelser.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Haddingen vid sjön Haddingsavan ca 18 km nordväst om centrala Umeå. Planområdet omfattar och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Bebyggelse i området består av enbostadshus i ett till två plan omgivna av naturmark. Planområdet omfattar idag tre fastigheter och ytterligare tretton fastigheter kan komma att avstyckas. Planområdet är begränsat till två områden. Det norra området avgränsas av en lokalgata i norr, Haddingsavan med strandskyddsområde i öst samt en höjdskillnad ner mot det andra planområdet i söder. Det södra planområdet avgränsas av ett dike i norr, strandskyddsområde i öst, naturmark i söder och lokalgata i väst. Området har en sammanlagd area på ca 4,78 ha. Marken som detaljplanen innefattar är i privat ägo.



Översiktskarta, röda markeringar visar planområde.

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 6 maj 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 7 maj 2015 till och med 28 maj 2015.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplan ÖPL 98 betraktas byggande på landsbygden och i byar positivt. Bebyggelse för bostadsändamål bör lokaliseras i närheten av befintliga helårsbostäder, allmän väg eller större allmänt trafikerad enskild väg. Vidare ska byggandet i kommunens byar och i mindre tätorter ske på ett sådant sätt att byns särskilda kvalitéer tas tillvara. Ny bebyggelse ska inordnas i byns struktur och ansluta väl till den omgivande miljön. Utformning och färgsättning bör anpassas för byggnaden som sådan såväl som för omgivningen på platsen. Volymer, material och färgval bör vara enligt den lokala byggnadstraditionen.

Planområdet är beläget på icke brukad jordbruksmark. I översiktsplanen ÖPL 98 står att odlingsmark inte bör bebyggas eller tas i anspråk annat än för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Gällande detaljplaner i och omkring planområdet medger bostäder och fritidshus. I gällande detaljplan för den södra delen av planområdet är bruttoarean begränsad till 150m². I ÖPL 98 beskrivs fritidsbebyggelse som positivt och vidare att den bör lokaliseras i samlade grupper, åtskilda av obebyggda områden.

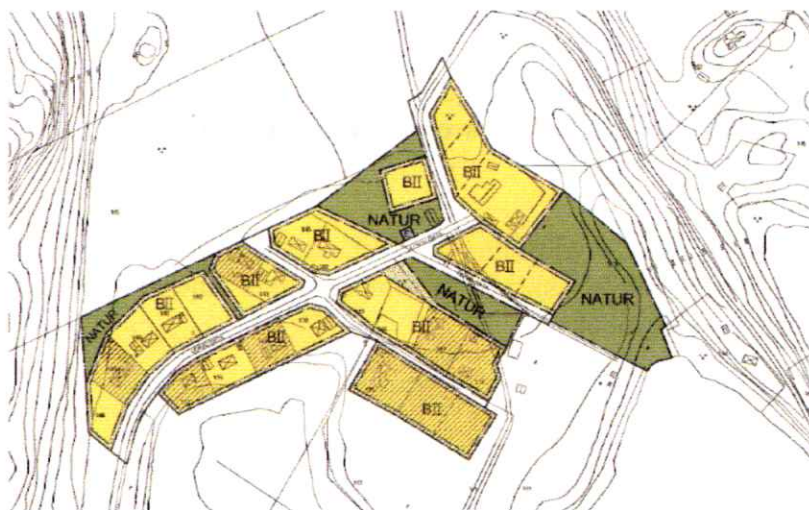
I översiktsplan *Fördjupning för Umeå*, antagen år 2011, föreslås tillväxt inom befintliga byar i utpekade stråk. Ett av de utpekade stråken är stråket längs väg 363 med Tjälmark, Håkmark, Hissjö till Tavelstö. Stråket sammanfaller med Länstrafikens kollektivtrafiklinje. I närhet till Haddingen finns det i Hissjö och Tavelstö viss service i form av skolor och handel. Fler boende i området innebär att kollektivtrafik, skolor och befintlig infrastruktur understöds.

ÖPL 98 visar att planområdet ligger inom Vindelälvsåsens vattenskyddsområde, men utanför F1-området.

Gällande detaljplaner

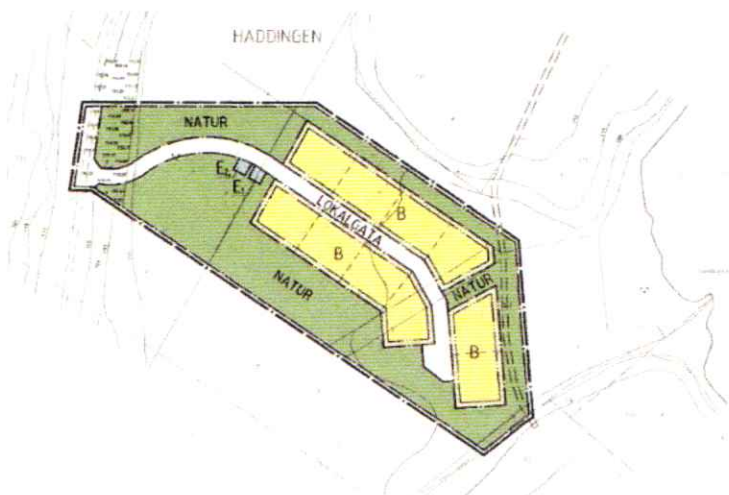
Gällande detaljplaner för området, 2480K-P11/44 antagen 2011 och 2480K-P09/12 antagen 2008, medger bostäder samt fritidsbebyggelse. I detaljplanen 2480K-P11/44 regleras tomternas nyttjandegrad för huvudbyggnader och komplementbyggnader samt byggnaders placering, utformning och utförande.

Enligt gällande detaljplan får den totala exploateringen för fastigheter med byggnader i två plan vara 315 m². Huvudbyggnad får maximalt ha bruttoarean 275 m² ovan mark. Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och räknas från de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Komplementbyggnader får maximalt ha 100 m² byggnadsarea. Byggnadsarea är den area en byggnad upptar på marken. Den totala exploateringen för fastigheter med byggnader i ett plan får vara 290 m², varav huvudbyggnad maximalt får ha bruttoarean 250 m² ovan mark. Komplementbyggnader på fastigheter med byggnader i ett plan får maximalt ha 100 m² byggnadsarea. Planen medger endast fristående byggnader. Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och garage och komplementbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot gata och två meter från övriga fastighetsgränser.



Detaljplan 2480K-P11/44

I detaljplanen 2480K-P09/12 finns område för bostäder, transformatorstation, byggnad för renings- och pumpstation, natur, samt lokaltrafik. Utnyttjandegraden är reglerad till 1500 m² som minsta tomtstorlek. Den sammanlagda bruttoarean för huvudbyggnad och komplementbyggnader får vara 150 m².



Detaljplan 2480K-P09/12

Byggande i byarna

I vägledningen ”Byggande i byarna”, som godkänts av byggnadsnämnden i Umeå kommun år 2014, beskrivs förhållningssätt till bebyggelseplanering i byar och på landsbygden. I vägledningen läggs vikt vid att enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper ska samspela med den befintliga bebyggelsen och inte leda till en stegvis utvidgning. Tomtstorlek ska anpassas till byns karaktär.

Ny bebyggelse får inte hindra jordbruks-, friluftslivs- eller naturintressen och hänsyn ska tas till strandskydd. Va-frågan ska kunna lösas på ett hållbart sätt och det ska finnas möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur som exempelvis kollektivtrafik. Ny permanentbostad bör lokaliseras i närheten av befintliga helårsbostäder och i närheten av allmän väg eller större allmänt trafikerad enskild väg. Nya byggander bör ej placeras på odlingsmark utan helst i gränslandet mellan åker och skog.

Riksintressen

Planområdet ligger i närheten av riksintresse rennärings kärnområde.

Strandskydd

Planområdet gränsar till strandskyddsområde. Avståndet mellan den planerade bebyggelsen och sjön Haddingsavan överskrider 100 meter, vilket innebär att planen tar hänsyn till det rådande strandskyddet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation

Naturmiljön kring planområdet består av sjön Haddingsavan, jordbruksmark samt blandskog med björk, gran och tall. Planområdet är lokaliserat lägre än omgivande terräng nära sjön Haddingsavan. Den norra och den södra delen av planområdet avskiljs av höjdskillnad och ett långsgående dike. Planområdet ligger på icke brukad jordbruksmark beväxt med gräs och sly. I anslutning till planområdet inom zonen för strandskyddsområde bedrivs hästhållning.



Bild ovan visar den södra delen av planområdet.



Bild till vänster visar marken på den norra delen av planområdet. Bilden till höger visar det längsgående diket mellan de två planområdena.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av sedimentär bergart.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

En del av planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

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

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns tre befintliga fastigheter med enplanshus. Övrig bebyggelse i området består av enbostadshus i ett till två plan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arbetsplatser finns i Hissjö samt i Umeå centralort.

Offentlig service och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns att tillgå i Hissjö, ca 5,5 km från Haddingen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet är god. Marken inom planområdet är plan med omgivande mindre höjdskillnader inom byn.

FÖRÄNDRINGAR

Nya planbestämmelser

Med nya planbestämmelser skapas förutsättningar för möjlighet till avstyckning av ytterligare fastigheter för bostadsändamål [B]. Med utökad yta för bostadsändamål i anslutning till befintliga fastigheter finns möjlighet för angränsande fastighetsägare att tillgodose sig en utökad yta på sina fastigheter. Planbestämmelserna utökar byggrätten för befintliga fastigheter inom den södra delen av planområdet. Eftersom gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse och eftersom omgivande detaljplaner i byn medger bostadsbebyggelse justeras byggrätten i den södra delen av planområdet efter rådande förutsättningar för omgivande bebyggelse i byn.

Detaljplanen medger 1500 m² som minsta fastighetsstorlek inom planområdet. Största totala bruttoarea för fastigheter med byggnader i två plan är 315 m², varav största bruttoarea för huvudbyggnad är 275 m² ovan mark. På fastighet med byggnad i två plan är största byggnadsarea för komplementbyggnad 100 m².

Största totala bruttoarea för fastigheter med byggnader i ett plan är 290 m², varav största bruttoarea för huvudbyggnad är 250 m² ovan mark. På fastighet med byggnader i ett plan är största byggnadsarea för komplementbyggnad 100 m². För huvudbyggnad inom planområdet begränsas byggnadshöjden till 6 meter. För komplementbyggnad begränsas byggnadshöjden och nockhöjden till 3 respektive 4 meter.

Området för bostäder i det södra området norr om lokalgatan regleras med en placering 5 meter från det längsgående diket i norr samt 2,5 meter från diket i öst. Området för bostäder i sydost utökas till att omfatta den befintliga vägen som angränsar till marken närmast sjön, men med avstånd på minst 100 meter från strandlinjen. Längst i söder begränsas området av en väg utanför planområdet som ger tillgänglighet till sjön. Vägen har lämnats utrymme med omgivande mark för att möjliggöra för fordon med båtsläp att nå båtplatsen vid Haddingsavan.

I den norra delen av planområdet ges möjlighet till avstyckning av upp till sex nya tomter med vardera ytan 1500 m². Området är placerat efter anpassning till befintlig terräng och är placerad som en förlängning av den befintliga bebyggelsen. Marken är obrukad

jordbruksmark och placeringen av byggrätter på jordbruksmarken är en avvägning mellan intresset att kunna ansluta nya bostäder till befintlig bebyggelse mot intresset av att bruka marken. Inom den norra delen planområdet skapas två mellanrum mellan bebyggelsen för att göra den omgivande naturmarken mer tillgänglig.

Vägar inom planområdet betecknas lokalgata och i slutet på de två lokalgatorna inom planområdet skapas möjlighet till vändplats. I den gällande detaljplanen från 2008 ligger lokalgatan och byggrätterna samt område för transformatorstation och byggnad för renings- och pumputrustning förskjutet i förhållande till verkligheten, vilket justeras i den nya detaljplanen. Teknisk anläggning finns placerad mellan diket och det norra planområdet. Områden för tekniska anläggningar säkerställs med bestämmelse [E]. Ner mot Haddingsavan i anslutning till vändplanen upphävs ett område ur gällande plan och blir icke planlagd mark. Området säkerställer tillgängligheten till Haddingsavan samt till den tekniska anläggningen norr om diket. I den södra delen av det södra området vid vändplanen i plankartan finns två streckade linjer som visar en befintlig gångväg som leder ner mot sjön samt till en smal skogsväg som går till busshållplatsen på väg 363. Området söder om vändplanen upphävs i gällande plan och blir icke planlagd mark.

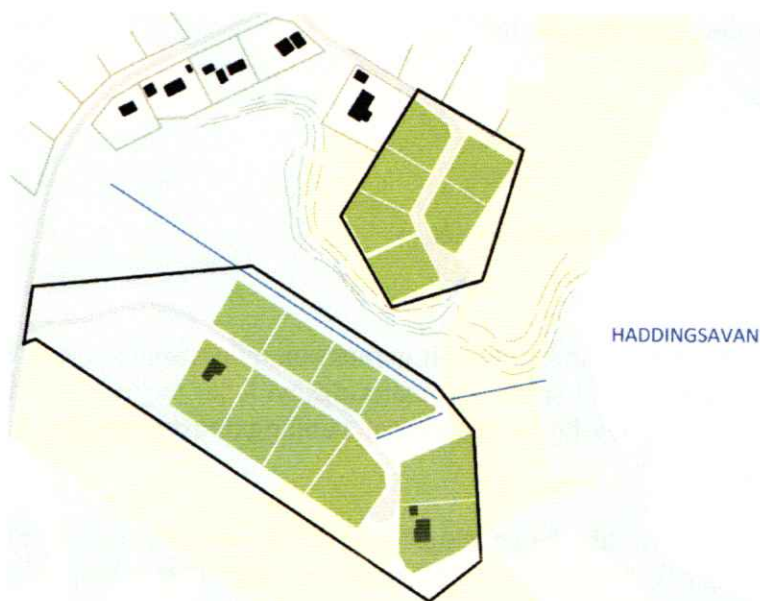


Illustration med exempel på tomtindelning. Södra området omfattar i huvudsak tidigare planlagd mark medan det norra planområdet inte varit planlagt tidigare.

Friytor

Natur

Det södra planområdet omges till stor del av områden betecknade [Natur]. Naturmarken norr om det södra planområdet säkerställer diket som sträcker sig ner mot Haddingsavan. Diket bidrar till rening av vatten som rinner ner mot sjön. Diket bör inte läggas igen eller grävas ur och bör hållas bevuxet eftersom det fyller en viktig funktion för att ta upp restfosfor ur vattnet innan det når sjön.

Vattenområden

Planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen i Vindelälvsåsens vattenskyddsområde. Skyddsföreskrifter för vattentäkt gäller inom området.

Gator och trafik

Exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören som innefattar att exploatören ska bekosta anläggandet av lokalgator enligt Vägverkets anvisningar för projektering och byggande av enskilda vägar. Till lokalgatan hör anordningar för dess avvattning i form av brunnar, ledningar, trummor samt diken. I avtalet står att vägbelysning ska utföras enligt Vägverkets anvisningar VGU.

De nya lokalgatorna inom planområdet dimensioneras enligt Umevas NOA 11 för att möjliggöra framkomliga transportvägar för insamlingsfordon.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ansluter till lokalgata som i sin tur är ansluten till väg 363.

Kollektivtrafik

Haddingen trafikeras av länstrafik med buss mellan Haddingen och Hissjö.

Parkering

Parkering sker inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Ledningar

Markförlagda kablar finns inom planområdet.

Vatten och avlopp

Bygglov får endast ges under förutsättning att gemensam avloppsanläggning för tomter inom planområdet har kommit till stånd. Exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören som innefattar att samordna anläggningsbyggnader med arbeten för VA och övriga ledningar.

Nya fastigheter inom planområdet kan anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för vatten, Haddingen ga:10. I en tidigare utredning för vatten och avlopp tillhörande plan 2480K-P09/12 föreslås att en gemensam avloppsanläggning anordnas för de tillkommande fastigheterna. I förslaget står att avloppsledningarna dras i ett gemensamt rörsystem från de tio fastigheterna till en avloppsanläggning (minireningsverk typ ECOBOX) som placeras i naturområdet i närheten av transformatorstationen. För renings- och pumputrustning planerades erforderlig försörjningsbyggnad att uppföras inom användningsområdet markerat med E2 i planen (i naturområdet längs lokalgatan).

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.

Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetid är satt till 5 år.

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 som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet som består av del av Haddingen 1:13 är privatägd. Det finns tre befintliga bostadsfastigheter inom planområdets södra del, Haddingen 1:96, 1:97 och 1:103. Genom planområdets östra del går ett samfällt vägområde, Haddingen s:1 som ägs gemensamt av ca 20 fastigheter. Gemensamhetsanläggningen Haddingen ga:10 består av vattenledningar och försörjer de befintliga fastigheterna i det södra området med vatten.

En gemensamhetsanläggning ägs av de fastigheter som är delägare i anläggningen och bestäms i en Lantmäteriförrättning utifrån vilka som använder anläggningen. I Lantmäteriförrättningen sätts även ett andelstal som bestämmer hur mycket varje delägare äger av anläggningen, och beräknas utifrån hur mycket fastigheten använder anläggningen, t.ex. de som bor längst bort på en väg får ett högre andelstal. Delägarna ansvarar gemensamt för skötseln av anläggningen. Andelstalet anger också hur mycket fastigheten skall betala av de kostnaderna som anläggningen genererar.

Planen medför att det kan avstyckas ett antal bostadsfastigheter på minst 1 500 kvm samt att befintliga bostadsfastigheter kan utökas. Avstyckning och utökning görs genom en ansökan hos Lantmäterimyndigheten som gör en prövning. Markägaren och köparen måste även bestämma ersättning för marken som skall styckas av eller överföras.

Om den befintliga bostadsfastigheten som ligger längst öster ut, Haddingen 1:97, utökas måste en del av det samfällda området för väg, Haddingen s:1 överföras till bostadsfastigheten. Det samma gäller när bostadsfastigheten bredvid skall avstyckas så måste den berörda delen av fastigheten Haddingen s:1 överföras till den nybildade bostadsfastigheten.

De nybildade fastigheterna i det södra planområdet behöver anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen för vatten, Haddingen ga:10. De nybildade fastigheterna i planområdets norra del behöver ansluta sig till gemensamhetsanläggningen Haddingen ga:8 och 9 som består av vattentäkt och vattenledning eller Haddingen ga:10 se ovan. Rätt till utfart till allmän väg kan vid behov lösas genom att bilda en gemensamhetsanläggning för utfartsvägarna, ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun.

Naturmarken inom planområdet kan skötas av markägaren, till Haddingen 1:13, eller av de boende i området genom att en gemensamhetsanläggning bildas eller genom att naturmarken blir samfällt för bostadsfastigheterna. En gemensamhetsanläggning och samfällt mark bildas genom en lantmäteriförrättning och ansöks hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning


Fastighet	Konsekvenser
Haddingen 1:13	Avstyckning av nya bostadsfastigheter med anslutning till befintliga gemensamhetsanläggningar för vatten och vattentäkt, se ovan, samt överföring av del av Haddingen s:1 till avstyckningen som ligger i det södra områdets östra del. Vid bildande av gemensamhetsanläggning för utfart kommer fastigheten bli delägare i vägen.
Haddingen 1:97	Vid utökning av bostadsfastigheten genom en fastighetsreglering behöver del av Haddingen s:1 överföras till Haddingen 1:97 eftersom den kommer ligga ”inom” den utökade fastigheten. En överenskommelse mellan markägarna krävs. Vid bildande av gemensamhetsanläggning för utfart kommer fastigheten bli delägare i vägen.
Haddingen 1:103	Utökning av bostadsfastigheten genom en fastighetsreglering är möjlig. En överenskommelse mellan markägarna krävs. Vid bildande av gemensamhetsanläggning för utfart kommer fastigheten bli delägare i vägen.
Haddingen 1:96	Utökning av bostadsfastigheten genom en fastighetsreglering är möjlig. En överenskommelse mellan markägarna krävs. Vid bildande av gemensamhetsanläggning för utfart kommer fastigheten bli delägare i vägen.
Haddingen s:1	Vid utökning av Haddingen 1:97 behöver mark från Haddingen s:1 överföras genom en fastighetsreglering till Haddingen 1:97. En överenskommelse mellan markägarna krävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har från Detaljplanering Maria Norstedt och Carina Larsson medverkat. Från det kommunala lantmäteriet har Ethel Björklund medverkat med planens genomförande frågor.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016, reviderad mars 2016


Tomas Strömberg
Stadsarkitekt


Maria Norstedt
Planarkitekt



Granskningsutlåtande

Lagakraft 2016-07-21

Akt nr 2480K-P.16.1.32

Diarienummer: PLA 10-68

Datum: 2016-03-01

Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheten HADDINGEN 1:13 inom Haddingen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Haddingen 1:13 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2016. Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus samt skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare fastigheter. Syftet är också att säkerställa områdets särskilda kvaliteter med skyddsbestämmelser.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-10-16 – 2015-11-06 samt utställning/granskning under tiden 2016-02-08 – 2016-02-29. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen/granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus samt skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare bostadsfastigheter. Syftet är också att säkerställa områdets särskilda kvaliteter med skyddsbestämmelser. Länsstyrelsen har 2015-11-06 yttrat sig under samrådet.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar inga synpunkter på planförslaget. Sedan samrådet har avloppsreningen reglerats i planbestämmelse och skrivningar om röjning av dike finns i planbeskrivningen. Exploateringsavtalet sägs i samrådsbeskrivningen reglera framkomligheten för bruksfordon som slamsugningsbil. Att bostäder planeras på jordbruksmark kommer att tas till fullmäktige för beslut.

GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Gator och parkers samlade yttrande

Gator och parker har inga synpunkter på detaljplanen.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG

En GC väg till 363 till hållplats i bra läge i båda riktningarna för att säkerställa en säker trafikmiljö för skolbarn och övriga kollektivtrafikresenärer saknas i planen.

Kommentar

Planområdet omfattar endast en del av byn, varav det södra området är planlagt sedan tidigare. För att säkerställa vägarnas kvalitet inom planområdet har exploateringsavtal upprättats mellan Umeå kommun och exploatören. I exploateringsavtalet står det att exploatören inom exploateringsområdet ska ombesörja och bekosta anläggandet av lokalgator enligt Vägverkets anvisningar för projektering och byggande av enskilda vägar. Vidare står det att även vägbelysning ska utföras enligt Vägverkets anvisningar VGU. Gator och vägar inom planområdet angränsar till samma vägar ut mot väg 363 som tidigare. I övrigt kan gator och vägar utanför planområdet ej säkerställas med denna detaljplan.

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplanen.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

VAKIN

Vatten och avlopp

Inga ytterligare synpunkter.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Användningsgräns för bostäder mot diket i öst som ligger norr om lokalgatan i det södra området justeras till en placering 2,5 meter från diket. Justeringen har uppkommit efter samtal med lantmäteriet om att säkersälla lämplig fastighetsgräns i förhållande till gemensamhetsanläggning ga:10.

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

Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse):

Umeå Kommunföretag

Detaljplan, Umeå kommun mars 2016



Tomás strömberg
Stadsarkitekt



Maria Norstedt
Planarkitekt

Samrådsredogörelse Haddingen 1:13

Lagakraft 2016-07-21

Akt nr 2480K-P.16.32

Diarienummer: PLA 10-68

Datum: 2016-02-01

Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheten HADDINGEN 1:13 inom Haddingen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Haddingen 1:13 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2015. Syftet med planen är att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus samt skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare fastigheter. Syftet är också att säkerställa områdets särskilda kvaliteter med skyddsbestämmelser.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-10-16 – 2015-11-06. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus samt skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare bostadsfastigheter. Syftet är också att säkerställa områdets särskilda kvaliteter med skyddsbestämmelser.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Synpunkter

I syftet framgår att särskilda skyddsbestämmelser ska säkerställa särskilda kvaliteter, men det framgår inte i planbestämmelserna. Emellertid anser Länsstyrelsen att för skydd av Vindälvsåsens vattenskyddsområde ska plankartan kompletteras med en relevant planbestämmelse angående vattenskyddsföreskrifter.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelse angående vattenskyddsföreskrifter för Vindelälvsåsens vattenskyddsområde.

NÄRINGSLIVS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

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

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelsen fritidsbebyggelse till bostadshus samt skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare

fastigheter. Syftet är också att säkerställa områdets särskilda kvaliteter med skyddsbestämmelser. Planförslaget har stöd i översiktsplanen *Fördjupning för Umeå* (2011) då området ingår i ett av de stråk som är lämpligt för tillväxt och som sammanfaller med kollektivtrafikstråken utanför staden.

Däremot saknas stöd i översiktsplan *Öpl 98* eftersom avstyckning av ytterligare fastigheter och utökning av kvartersmark för bostäder föreslås på jordbruksmark samt på delar av en samfällighet (jordbruksväg). Med bakgrund av att planområdet ligger inom Vindelälvsåsens sekundära vattenskyddsområde bör en bestämmelse formuleras som ej medger bygglov förrän en gemensamhetsanläggning för VA finns tillgänglig. På samma sätt bör standarden för anslutande och tillkommande vägar också säkerställas så att området kan tillgängliggöras även för bland annat underhållsfordon.

Planen bör föras till kommunfullmäktige för antagande då planförslaget saknar stöd i översiktsplanen gällande ianspråktagande av jordbruksmark. Yttrandet har tagits fram av övergripande planering och mark och exploatering i samverkan.

Kommentar

Planbestämmelse om gemensamhetsanläggning kompletteras i planhandlingarna. Efter samrådet har exploateringsavtal tecknats mellan kommunen och markägaren för att säkerställa vägarnas kvalitet och vatten och avlopp inom planområdet.

Planen kommer föras till kommunfullmäktige för antagande.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelse om fritidsbebyggelse till bostadshus samt att skapa möjlighet till avstyckning av ytterligare fastigheter och att säkerställa områdets särskilda kvaliteter med skyddsbestämmelser.

Miljö- och hälsoskydd lämnar följande synpunkter till planförslaget.

Byggande på jordbruksmark

Vi väljer att citera miljöbalkens 3 kap. 4§ om byggande på jordbruksmark.

Det är en lagbestämmelse, som också stämmer med kommunens översiktsplan.

”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.” Brukningsvärd mark innebär inte bara mark som brukas aktivt utan också exempelvis igenväxande åkermark.

Bestämmelsen gäller för platsen där nya bostäder har markerats i det norra planområdet. Miljö- och hälsoskydds bedömer att bostäderna inte är ett väsentligt allmänintresse som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Avloppsrening och påverkan på Haddingsavan

Haddingsavans har måttlig status enligt vattendirektivets kriterier och kommunen är skyldig att inte försämra vattenkvaliteten i samband med tillståndsgivning och detaljplanläggning och att verka för att uppnå god status.

Det är inte bara fastigheterna i denna plan som är avsatta för bebyggelse inom Sjöns lilla tillrinningsområde. Även mot den södra delen av sjön finns ett

flertal ännu obebyggda tomter som kommer att öka föroreningsbelastningen, främst med näringsämnet fosfor. Sammantaget bedöms de nya bostäderna och fritidshusen kunna försämra vattenkvaliteten i Haddingsavan. I planbeskrivning och underliggande utredning till den gällande detaljplanen för södra planområdet har gemensamt avlopp konstaterats vara en lämplig gemensam lösning för fastigheterna. En orsak är att långsiktigt säkra en hög reningsnivå. Mark för ett gemensamt reningsverk har också avsatts i planen. Markägaren har emellertid valt att sälja ut tomter utan att ordna gemensam avloppsanläggning och de tre bebyggda fastigheterna har nu enskilda anläggningar. För att säkra att en gemensamhetsanläggning för avlopp ordnas nu för de sista sju tomterna föreslår Miljö- och hälsoskydd följande planbestämmelse:
Bygglov får endast ges under förutsättning att gemensam avloppsanläggning för tomterna inom planområdet har kommit till stånd. Detta medför en initialkostnad för den som vill exploatera området. För att avloppsreningen ska fungera långsiktigt krävs noggrann skötsel och egenkontroll.

En detalj som kan vara viktig i sammanhanget är att diket som löper längs det södra planområdets gräns bidrar till att rena avlopp som släpps dit innan det når sjön. Därför bör behållas inom planområdet som naturmark.

I planbeskrivningen bör det framgå att diket inte bör läggas igen eller grävas ur och att det är fyller en viktig funktion för att ta upp restfosfor innan det når sjön, vilket bara fungerar när det för rening och att diket ska vara bevuxet.

Kommentar

Med detta planförslag prövar vi möjligheten att planlägga det norra området. I planbeskrivningen beskrivs att det norra området är planlagt på jordbruksmark samtidigt som det finns intressen som kan stärkas med fler bostäder i området, som till exempel underlaget för handel, kollektivtrafik, skolor och infrastrukturer. Planförslaget avses i planprocessen att gå till Kommunfullmäktige för antagande av anledningen att förslaget saknar stöd i översiktsplanen för planläggning av bostäder på jordbruksmark.

Plankarta och planbeskrivning kompletteras med bestämmelse angående gemensam avloppsanläggning. Diket norr om det södra planområdet planläggs i plankartan som Natur och planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av diket enligt yttrandet.

GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Gator och parkers samlade yttrande

Inga synpunkter.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning.

TRAFIKVERKET

Trafikverket avstår från att lämna yttrande gällande detaljplan för fastigheten Haddingen 1:13.

UMEA ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

VATTENFALL

Nätområdet hör till Umeå Energi Elnät AB.

Vattenfall Eldistribution AB har inga anläggningar inom området som berörs och har inget att erinra mot planen.

UMEVA

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten men inom planerat vattenskyddsområde. Det är mycket viktigt att avledning och behandling av avloppsvattnet säkerställs så att grundvattnet inte påverkas negativt, i alla fall kan inte området bedömas vara lämpligt för bebyggelse. Besiktningsprotokoll med tillhörande ledningsinspektion/ täthetsprovning bör redovisas för och godkännas av miljönämnden innan inflyttning. Liknande krav som gäller för allmänna ledningar i föreslagna vattenskyddsföreskrifter bör även gälla för gemensamhetsanläggningar.

I nuvarande förslag till utvecklingsstrategi för spillvatten, ännu inte beslutat av KF, är området Haddingen upptaget som ett utbyggnadsområde för kommunalt spillvatten, men på mycket lång sikt. Detta understryker vikten av att se till så att behoven enligt paragraf 6 i lagen om allmänna vattentjänster inte uppfylls i förtid.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i NOA 11 följs.

Kommentar

(Se Miljö och hälsoskydds yttrande samt kommentar.) Eftersom Haddingen planeras bli utbyggnadsområde på lång sikt i utvecklingsstrategin anser vi det möjligt att under tiden hantera vatten och avlopp i gemensamhetsanläggning för att möjliggöra vidare utveckling av området.

SKANOVA

Skanova har markförlagda kablar inom detaljplaneområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med att det finns markförlagda kablar inom området.

SAKÄGARE

SÖKANDEN

Jag vill att man i planen 10-68 markerar om det grönområde i södra områdets norra del för att tillgängligheten för tömning av slam bil blir möjlig. Detta område bör markerat för att kunna bli lokalgata enligt NOA 07. Vill även att diket i anslutning till detta säkerställs och inte hamnar på tomtområde.

Kommentar

Efter samtal med sökanden har planförslaget reviderats till att en bit av naturområdet närmast Haddingsavan i det södra området upphävs i gällande detaljplan för att bli ej planlagt område. Området lämnas öppet för att säkerställa tillgängligheten till Haddingsavan samt till e-området norr om det södra området.

Diket har efter samråd mätts ut och området för bostäder dragits tillbaka för att omge diket av naturmark.

Haddingen ligger i ett utpekade stråk för utveckling i översiktsplanen från 2011 och bedöms i övrigt vara ett attraktivt läge för bostäder med många kvaliteter. I en växande kommun som Umeå är det lämpligt att se över möjligheten att komplettera med bebyggelse även i mindre byar och orter och av dessa anledningar prövar vi möjligheten till fler bostäder i Haddingen. Insyn och bilstrålkastarljus förekommer i byar men planförslaget bedöms inte innebära en drastisk ökning av boende i byn. För att minska insyn inom sin fastighet är det möjligt med enklare åtgärder i form av insynsskydd öka känslan av avskildhet inom sin fastighet.

FASTIGHETSÄGARE

Det finns en liten triangel mark som vi trodde skulle bli avstyckningsbart och skulle då kunna bli en del av våran tomt som är Haddingen 1:97, men på mötet var det inte med på kartan. När vi frågade varför sa ni att det såg ut som det var ett dike där. Jag förklarade att det inte var det och att vi har haft lov att använda den biten till vår trädgård och har gjort det i flera år nu, samt att vårt förråd står på den idag. Ni sa då att i detta fall skulle det säkert gå bra att tillägga den till förslagskartan. Jag har ritat på kartan precis vilken bit jag pratar om och har tagit kort på hur den ser ut idag. Vi ha varit noga att lämna utrymme för folk att lätt kunna gå ner till sjön och vill absolut inte blockera på någon sätt. Som ni kan se på bifogad bild och karta finns det inget dike och markbiten är redan helt integrerad i vår tomt. Jag har också bifogat bilder av gångarna som tydligt tillåter folk att gå och köra ner till sjön vid sidan om den triangel tomt vi pratar om.



Bifogat skiss med yttrandet. Den röda triangeln visar marken som yttrandet avser.

Kommentar

Området som hänvisas till i yttrandet ser vi som möjligt att utöka något och planlägga för bostäder. Vi värnar dock om tillgängligheten till sjön och framkomligheten förbi fastigheten. Efter samrådet har vi mätt in området och utökat en del av det området som ni har markerat. Avgränsningen är gjord för att möjliggöra för er att tillgodose er en något större tomt samtidigt som vägen som går förbi er fastighet ska vara framkomlig. Vägen har lämnats viss marginal för att fordon ska kunna ta sig ner till båtplatsen vid sjön.

FASTIGHETSÄGARE

Vi är negativa till detaljplanen PLA 10-68 på fastigheten Haddingen 1:13.

Det idylliska i området försvinner. Sjöutsikt försämras för vår fastighet samt för många andra fastigheter i byn. Gällande byavägen in från väg 363 så klarar den ej av så mkt tung trafik det kommer att bli med betongbilar, lastbilar, kranbilar, traktorer mm. Sedan så är påfarten till väg 363 en väldigt farlig korsning och det blir då definitivt inte bättre med ännu fler bofasta i byn Lyckebo. Friluftsområde för vuxna och framförallt barnen i byn försämras kraftigt då de brukar leka och spela fotboll/brännboll på ängarna bredvid vår fastighet. Vi värnar om våra barns säkerhet och oroar oss därför för den kraftigt ökade tunga trafiken under byggtiden samt den ökade trafiken med fler bofasta i området. I det tilltänkta området finns dagisverksamhet som även denna påverkas negativt av mer trafik på de vägar och grönområde som brukas för verksamheterna. Hantering av snöröjning försvåras. Sedan är vi väldigt ifrågasättande till hur avloppsfrågan ska lösas. Då den befintliga avloppsanläggningen till det redan påbörjade bostadsområdet (detaljplan 2480-P09/12) är under all kritik. Hur blir då miljöpåverkan på sjön Haddingsavan? Påtagligt ökad insyn för intilliggande fastigheter samt kraftigt ökade bilstrålkastarljus in i befintliga bostäder. Vi tycker att det räcker med bebyggelse i området då detaljplan 2480K-P09/12 innefattar 10st tomter men endast 3st är bebyggda i dagsläget dvs redan där blir det ökad trafik, slitage av väg mm.

Kommentar

Det föreslagna området för bostäder i det norra området är en förlängning av befintlig bebyggelse som mest innebär 6 nya tomter. Placeringen av de nya tomterna 100 meter från stranden i området mellan stranden och den befintliga bebyggelsen kan innebära viss påverkan på några av de befintliga tomternas utsikt och omgivning. De fastigheter som har viss sjöutsikt idag och som påverkas av planförslaget ligger dock en bit ifrån sjön vilket har varit ett fördelaktigt läge för att marken mellan inte varit planlagd. I en planprocess är det möjligt att pröva planläggning av icke detaljplanelagd mark, vilket gör att sjöutsikt inte kan garanteras från de befintliga fastigheternas placering i byn. Tillgången till sjön kommer finnas kvar i och med strandskyddet och om fler kan bo i byn kan fler också ta del av det byn med dess omgivning har att erbjuda.

Tung trafik under byggtiden är tillfällig och i detaljplaner planerar vi för det längre perspektivet. Vi har från kommunens sida varit ute och tittat på vägarna som vi anser är i förhållandevis gott skick men att de bitvis kan breddas något och få en något bättre finish. Efter samrådet har ett exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och exploatören som ställer krav på vägarnas kvalitet inom planområdet. Det nya området för bostäder bedöms inte öka trafiken i sådan kapacitet att trafik och snöröjning inte kommer fungera med de vägar som finns.

Haddingen ligger naturskönt och har en god tillgång på friluftsområden utöver området med jordsbruksmark som i planförslaget prövas för bebyggelse. Planläggningen på jordbruksmarken kommer tas ställning till i kommunfullmäktige(se tidigare kommentarer). I övrigt finns det flera andra ytor i byn som kan användas för uteaktiviteter. Till varje fastighet finns bestämmelse om minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter, vilket även det ger barn och vuxna friyta att vistas på.

(Se tidigare kommentarer angående exploateringsavtal, bestämmelse om hantering av vatten och avlopp i planhandlingarna samt bestämmelse för vattenskyddsområde.)

FASTIGHETSÄGARE

Detaljplan för fastigheten 1:13 inom Haddingen.

Vi har synpunkter på denna detaljplan.

Den väg som går från 363 genom byn klarar den i dagsläget mer etablering av fler tomter. Det går ej att mötas obehindrat på sommaren och vintertid går det inte att mötas. Kan bli problem för räddningstjänsten. Fler boende mer riskfaktorer. Flera avkörningar har förekommit vintertid. Sen är utfarten till 363 inte säker eftersom det är en kurva från Vindel hållet och man kommer in med en fart av 70 km, sen 50 km som sällan någon bilist håller. 2006 fastslogs detaljplan för södra området med 10 tomter. 2015 är tre tomter bebyggda, en fjärde tomt kommer att byggas. Detta område har varit en arbetsplats i snart 8 år från och till. Det verkar gå trögt med att sälja tomter. Vägen från 363 och ner till området har slitits hårt på. Vi anser inte att exploatören har tagit sitt ansvar för detta område. Vägen där är i dåligt skick, den gemensamma avloppsanläggningen är i dåligt skick, 3 fastigheter är anslutna till den och det sägs att det är speciell lukt från den. Ska även denna anläggning anknytas till norra området?

Den redan befintliga vägen genom södra området används av bl.a av barnen för att komma till busshållplatsen och till fastigheter efter 363. Den verkar försvinna på den nya detaljplanen för södra. Som det är nu är det inte särskilt säkert att gå efter 363 för oss boende särskild barnen. Det finns dokument hos vägverket att den är hårt trafikerad av tung trafik. Högstadiet barnen åker bussen som går från Vindeln till Umeå, Släpper Umeå kommun all kontroll efter att en detaljplan har trätt i kraft. Ser man inte till att alla åtagande efterlevs och att allt går rätt till. Skrivs det inget exploateringsavtal eller dylikt? Den nya detaljplanen innebär nu ett område norra med 6 tomter till, längre in i byn. Ska vi ha en långdragen byggarbetsplats med flera års byggande och tunga fordon som trafikera resten av vägen. Var är den lantliga idyllen någonstans? Den marks som det gäller är åkermark. Det finns ganska många barn i byn, känns inte tryggt eftersom det inte finns trottoarer, säkerheten känns inte bra.

Vi tycker inte att Umeå kommun tar sitt ansvar och hänsyn till oss redan boende här. Vi tycker att det första området södra ska iordningställas först av exploatören innan det ska påbörjas på ett nytt ställe. I Dannebo finns det 20 tomter till salu men inget är sålt, finns det underlag på att området är så eftertraktat i Haddingen så att nya detaljplaner hela tiden ska tillåtas. Om tanken är så att det kommer att bli ett bostadsområde som Hissjö i framtiden så tycker vi att kommunalt avloppsnät bör byggas och bättre vägar här.

Kommentar

(Se tidigare kommentarer angående väg, exploateringsavtal och gemensamhetsanläggning).

Vid den södra delen av planområdet finns en befintlig väg som leder ut till busshållplatsen på väg 363. Den bit av väg som planläggs för bostäder i planförslaget kan ersättas av den väg som går genom det område som var naturmark i det södra området i planförslaget men som i reviderat planförslag skrafferas. Vägen leds ner vid vändplanen och kopplas till stigen som leder ut mot väg 363. Det är endast en bit av vägen som försvinner och leds om som följd av planförslaget. Större delen av vägen ligger utanför aktuellt planområde.

Vid planläggning möjliggör vi för lösningar för att ett område efter planläggning ska fungera oavsett om kommunen är huvudman eller inte. Det är dock tjänstemän inom andra verksamheter i kommunen som arbetar med tillsyn. Som hänvisat tidigare har kommunen upprättat ett exploateringsavtal för planområdet för att säkerställa kvaliteten på vägar och på vatten och avlopp. I den ännu ej antagna utvecklingsstrategin för vatten och avlopp framtagen av bland andra Umeå kommun och UMEVA planeras kommunalt vatten och avlopp i Haddingen på lång sikt efter utredning och prioritering mot andra områden i Umeå kommun. Eftersom sådan utveckling planeras ske först på längre sikt ser vi över andra alternativ som gemensamhetsanläggningar vid planläggning i Haddingen. Gemensamhetsanläggningarna skrevs i genomförandedelen som alternativ, men efter samtal med sökanden revideras genomförandedelen till att hela planområdet föreslås anslutas till gemensamhetsanläggning ga:10.

Gällande den lantliga idyllen under byggtiden måste vi se byns utveckling i ett längre perspektiv samt att det inte inom utrymme för detaljplan går att reglera trafiken av tyngre fordon oavsett om det handlar om trafik till befintliga eller tillkommande bostäder.

FASTIGHETSÄGARE

Genom samrådsbrev daterat 2015-10-12 har vi fått kännedom om ärendet för förslag till detaljplan för fastigheten Haddingen 1:13 inom Umeå kommun. Nedan följer de synpunkter vi vill framföra i ärendet.

Efter att ha tagit del av samrådshandlingarna ställer vi oss negativa till antagande av förändrade detaljplaner för Haddingen 1:13 enligt följande

1. Att förändringen skall avslås i sin helhet
2. Att det nya norra området avslås i sin helhet
3. Att förändringarna gällande överföring av mark från Haddingen S:1 till enskilda fastigheter skall avslås
4. Att för det fall detaljplanen antas ett offentligt exploateringsavtal upprättas mellan markägaren och kommunen gällande vattnets mängd och kvalitet, avloppsanläggningens utformning och drift, vägarnas kvalitet, skötsel och drift samt grönyrtornas skötsel och drift.

Grunder för detta ställningstagande

För oss som boende inom detaljplan 2480K-P11/44 innebär en förändrad detaljplan för aktuellt område en väsentlig inverkan på vår levnadsmiljö. Om en etablering sker på det norra området försvinner vår sjöutsikt och detta påverkar både hur vi nyttjar vår tomt idag samt även marknadsvärdet på vår tomt i fortsättningen.

Vi är mycket oroliga för hur vatten och avloppssituationen ska kunna lösas på ett tillfredsställande sätt då det redan idag upplevs att det är en del problem både med kvaliteten på vattnet och samt tveksamheter om anläggningen klarar att leverera mängden vatten i framtiden med utökat boende och denna tveksamhet gäller även för de 7 tomtarna på det södra området som ej är sålda ännu. Den gemensamma avloppslösningen, för de befintliga tomtarna inom det södra området som avses i detaljplanen, utgörs i dagsläget inte av något reningsverk så som avses i handlingarna och förutsättningen för att ansluta fler fastigheter till den befintliga avloppsbrunnen torde vara mycket begränsade.

En stor oro finns att etablering av fler tomter inom området som helhet riskerar att kraftigt påverka mark och vatten i vårt närområde. Vi bor idag i en lantlig och lugn miljö där en utökad exploatering skulle innebära en kraftig störning i etableringsskedet med ökad trafik på vår lilla byaväg samt en i förlängningen stor påverkan på trafiksituationen för oss boende i byn. I dagsläget finns 12 st barnfamiljer plus en dagmamma boende i byn och en ökad trafik längst byavägen kommer innebära en ökad trafikfara för dessa barn. I dagsläget nyttjas byavägen och området kring Haddingsavan frekvent av bybor och andra besökanden för promenader och ridning runt den natursköna sjön och dess karakteristiska kam som delar av sjön från intilliggande Tavelnsjön. Vid ökat slitage samt kraftig påverkan under etableringsskedet på byavägen kommer vi också stå med ökade kostnader för underhåll av vägen som vi i så fall måste kompenseras för. Om det norra området blir aktuellt så krävs en ny väglösning pga. att efter den befintliga byavägen finns idag endast begränsade möjligheter att mötas med bil. En utökad exploatering kräver en ökad tillgänglighet för renhållningsfordon, räddningstjänst mm. Vi anser att trafikverket bör göra en utredning angående säkerheten kring de ökade passagerarna på den en gemensamma in- och utfarten från byn som ansluter mot väg 363. Utfarten har idag dålig sikt, mycket farlig att ta sig ut på vintertid, hög hastighet och mycket tung trafik på den anslutande vägen. Även farligt att svänga av från väg 363 vid mötande trafik när man kommer från Vindelnsjön.

Det norra området som avses i detaljplanen är en ny exploatering av jordbruksmark som senaste åren slagits och används som mat till hästar i byn. Att förändra detaljplanen och anlägga bostäder på denna yta anser vi strider mot intentionerna i ÖPL98 då byns särskilda kvaliteter inte tas tillvara och inte heller samspelar med vägledningen "Byggande i byarna" där det anges att nylokaliseringar ska samspela med den befintliga bebyggelsen och inte leda till en stegvis utvidgning. Vi anser att en utvidgning av detaljplanen gällande det norra området utgör en sådan stegvis utvidgning som vi fruktar kan vara den första av många. Dessutom framhålls det både i denna vägledning samt i ÖPL att nybyggnation ej bör placeras på odlingsmark. Vi är starkt kritisk mot att man utan att ha gjort en behovsbedömning gör en detaljplan med ytterligare 6 tomter. Vi har idag det södra området som sedan 2008 innefattar 10 tomter och som har visat sig väldigt svår sålda, vi har även 22 tomter utstyckade i andra änden av Haddingen som även de är osålda. Ställer oss väldigt frågande till att man överhuvudtaget ska stycka ut några fler tomter.

Gällande förändringarna i detaljplanens södra område ställer vi oss inte negativa till utvidgningen av tomterna som helhet men att utvidgningen av de två tomterna längst österut skall inkorporera den gamla landsvägen och därav fullkomligt förhindra övriga byns nyttjande av den gamla landsvägen samt tillgängligheten till de gamla stigarna ner till Haddingsavan från detta område ställer vi oss väldigt negativa till. Om dessa tomter behöver utökas finns möjlighet att inkorporera delar av naturområdena både mot norr och söder framför att utöka området mot ost. Som boende i byn nyttjas den gamla vägen sammanhållande mellan byns norra del där föreslagna detaljplaner ingår samt byns södra del utmed väg 363. För främst byns barn och unga är det en viktig länk för att undvika att släppa ut barnen på den smala, mörka och kraftigt trafikerade 363:an. Byns invånare, barn och unga nyttjar också frekvent badplatser utmed Haddingsavan vilka skulle få en kraftigt försämrad tillgänglighet genom att begränsa framkomligheten runt om sjön till förmån för två enskilda tomträttsinnehavare.

Vi anser att för det fall detaljplanen antas så behöver ett offentligt exploateringsavtal upprättas mellan markägaren och kommunen gällande flera frågor av stor vikt för alla boende i byn.

Vattnet är av högsta vikt för oss alla och vi kräver en utredning och redovisning där det kan visas att vattenanläggningen kommer kunna upprätthålla både mängd och kvalitet nu och framledes med ett utökat nyttjande. Vi vill ha en årlig kontroll och kvitto på att EU-direktivet i Livsmedelsverkets föreskrifter (SLVFS 2001:30) följs. Den avloppslösning som avses i detaljplanen med ett minireningsverk måste komma till stånd i rimlig tid för att säkerställa så mark och vattenområdena i vår närhet inte blir lidande. Detta är väldigt viktigt pga. att detta ligger inom vattenskyddsområde och närheten till Haddingsavan.

Vi ifrågasätter stark på vilka grunder man anser att det inte krävs en miljökonsekvensbeskrivning med tanke på de intilliggande sjöar och vattendrag samt närhet till vattenskyddsområde. Vi kräver att få se en utredning med hänsyn till 11 kapitlet i miljöbalken för både det norra området och även för det södra området med tanke på utökning av befintliga tomter.

De så kallade lokalgatorna inom detaljplanens norra och södra område föreslås inkorporeras i byavägen genom sk. lantmäteri förrättning för att säkerställa rätt till utfart på allmän väg. Den befintliga lokalgatan inom detaljplanens södra område har vid tidigare tillfälle undersökts av WSP(se bilaga)för eventuellt inträde i byavägens vägförening men då dessa tomter är etablerade på gammal sjöbotten har vägens bärighet funnits hålla sådana brister att kostnaderna bedömdes för stora att åtgärda inom ramen för vägföreningen utan dessa brister behöver åtgärdas av exploatören innan en sådan lösning skulle kunna medges, detta måste tillstå vid eventuell förrättning. Idag ingår inga lokalgator i den aktuella vägförrättningen men samtliga vägar som ansluter mot basvägen har tillgång till allmän väg. Även krav på kvalitén på lokalgatan i det norra området och kostnaden för den anslutande lokalgatan som ligger mellan basvägen och norra området bör ingå i det exploateringsavtal som kommunen tecknar med exploatören. Likaså bör även skötsel och kostnader av gemensamma grönytor finnas med.

Exploateringsavtal för dessa punkter (vatten, avlopp, vägar och grönområden) skall vara klart och presenterat innan någon tomtförsäljning sker.

Kommentar

(Se tidigare kommentar om sjöutsikt).

Marknadsvärde på fastigheter fastställs av en rad faktorer både inom och utanför utrymmet i en detaljplan. I en planprocess avvägs många enskilda och allmänna intressen mot varandra och enskilda ekonomiska intressen är vid planläggning underordnade mer allmänna intressen som att skapa goda boendemiljöer för fler människor. Storleken på de befintliga och de föreslagna tomterna skapar möjligheten till en god och användbar friyta med naturskön omgivning med skogen och landskapet utöver den kvalitet som närheten till sjön ger.

(Se tidigare kommentarer angående vatten och avlopp, gemensamhetsanläggning och exploateringsavtal).

Kommunen är inte huvudman för vägarna i Haddingen, vilket innebär att det i sådana lägen ofta skapas gemensamhetsanläggningar eller vägsamfälligheter där vägfrågor löses mellan de boende samt mellan de boende och exploatören.

(Se tidigare kommentarer angående exploateringsavtal samt angående jordbruksmarken och kommunfullmäktige).

Vi har gjort en behovsbedömning för planområdet som anslogs 2015-05-07 till 2015-05-28. I den behovsbedömning som gjordes ansågs det inte av Miljö och hälsa eller Länsstyrelsen behövas en miljökonsekvensbeskrivning. Planförslaget i detta ärende var från början länkat till ett annat ärende, vilket nu längre inte är fallet sedan vi efter beslut i byggnadsnämnden behandlar ärendena separat. Efter samrådet gavs Miljö och hälsoskydd en ytterligare möjlighet att komplettera behovsbedömningen på grund av olika tolkningar gällande områdesavgränsning mellan våra verksamheter. Miljö och hälsoskydd avstod från att komplettera behovsbedömningen och hänvisar istället till sitt yttrande i samrådet.

(Se tidigare kommentar angående vägen öster om det södra området)

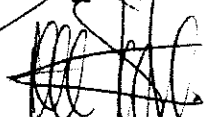
Vi kommer efter samrådet att säkerställa avloppslösningen genom planbestämmelse och exploateringsavtal. Vi är ingen tillsynsmyndighet och kan därför inte ha årliga kontroller på en vattenanläggnings mängd och kvalitet. Kommunen är inte huvudman för grönytorerna i Haddingen och skötseln av dessa tillfaller ägaren av marken.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan kompletteras med en planbestämmelse angående vattenskyddsföreskrifter för Vindelälvsåsens vattenskyddsområde.
- Planbestämmelse *Bygglov får endast ges under förutsättning att gemensam avloppsanläggning för tomter inom planområdet har kommit till stånd* kompletteras i planhandlingarna.
- Diket norr om det södra planområdet planläggs i plankartan som Natur och planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av diket och hur det bör skötas.
- Planbeskrivningen kompletteras med att det finns markförlagda kablar inom området.
- I revideringen av planförslaget kommer naturområdet i den östra delen av det södra området skrafferas för att upphävas i gällande detaljplan och bli icke planlagt mark.
- Diket som går genom naturmarken i det södra planområdet kommer efter samråd att mätas ut och området för bostäder dras tillbaka för att lägga in diket i naturmarken.
- Längst ner i det södra planområdet vid vändplanen skrafferas mark för att upphävas i plan och bli icke planlagd mark. Detta för att ge ökad tillgänglighet till Haddingsavan samt för att möjliggöra för gångstigen som leder ut mot väg 363.
- I den södra delen av planområdet vid fastighet 1:97 utökas det planlagda området för bostäder.
- Genomförandedelen i planbeskrivningen revideras till att hela planområdet föreslås anslutas till gemensamhetsanläggning ga:10.
- Exploateringsavtal har upprättats mellan Umeå kommun och exploatören.
- Mindre redaktionella justeringar kan förekomma.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016



Tomas Strömberg
Planchef



Maria Norstedt
Planarkitekt