

Illustration på planområde för del av Innertavle

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Detaljplanen handläggs med PBL 2010:900 i dess lydelse från 2 januari.

GRÄNSER

- · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- · - · - Administrativ- och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Största bruttoarea (BTA) är 275 m² per fastighet (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

- Inom varje fastighet tillåts en huvudbyggnad och högst två komplementbyggnader (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 96 m² varav carport inte får överskrida 36 m² (PBL 4 kap 11 § punkt 2)
- Bostadslägenhet får inte inredas i komplementbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
- Minsta fastighetsstorlek är 1500 m² (PBL 4 kap 18 §)

MARKENS ANORDNANDE

- Markuppfyllnad i fastigheternas östra del, som omfattas av prickmark får inte överskrida en meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Marknivån inom respektive fastighet ska anpassas efter Brännbackavägens höjdnivå vid respektive fastighet (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4 meter från tomtragrens, för komplementbyggnad gäller 2 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Utformning

- 6.0 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- 15-30 Lägsta och högsta takvinkel i grader för huvudbyggnaden (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter

Utseende

- f₁ Fasadmaterial ska utgöras av trä och tak ska utformas som sadeltak (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂ Vind får inte inredas utöver 2 våningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Genomförandetid

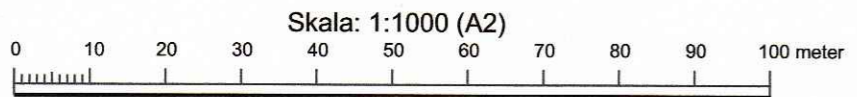
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2017-01-18, § 11
Laga kraft 2017-02-22
Vidimeras *FB*

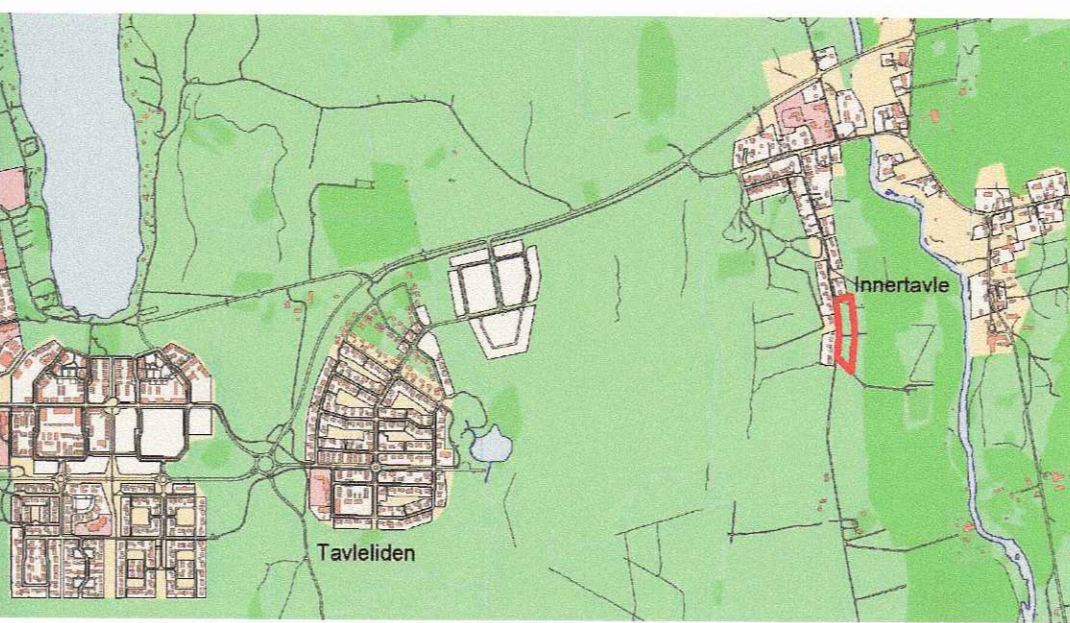


GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2016-02-15
Reviderad
Lantmäteri
Mätning: MU
Kartkonstruktion: NHK
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägeosgränshet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Väst i detaljplanering inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 29 15 resp RH 2000
Höjdnivå: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

DNR BN-2014/01672

Plankarta ritad av Carina Larsson



Planområde redovisas inom röd linje

Detaljplan för del av fastigheterna
INNERTAVLE 2:3 och 14:4
inom Innertavle, Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå Kommun, detaljplanering november 2016
reviderad januari 2017

Magdalena Blomquist
Magdalena Blomquist
Planchef

Jonas Söderlind
Jonas Söderlind
Planarkitekt

2480K-P2017/10

Detaljplan för fastigheten Innertavle 2:3 och 14:4 inom Innertavle i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2017-01-18, § 11.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.


Länsstyrelsen beslutade 2017-02-06 att inte pröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2017-02-22.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, februari, 2017



Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P2017/10



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut

Datum
2017-02-06

Ärendebeteckning
404-960-2017
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Innertavle 2:3 och 14:4 inom Innertavle i Umeå kommun, Västerbottens län

Länsstyrelsens beslut

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

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2017-01-18, § 11 antagit rubricerad detaljplan.

Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10§ PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4§ PBL får detta beslut inte överklagas.

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

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Clara Ganslandt
Planarkitekt

2017-01-18

Byggnadsnämnden

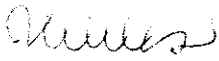
Tid: Onsdagen den 18 januari 2017 kl. 9:30–15:30
Ajournering kl. 12:00–13:00, § 16 kl. 13:53–13:58

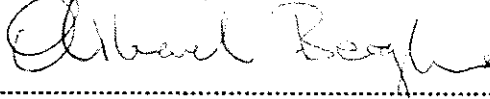
Plats: KS mötesrum, stadshuset

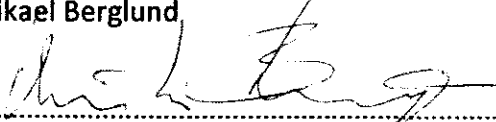
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ola Borgström (S), tjug. ersättare för Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (L), tjug. ersättare för Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Veronica Kerr (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två


Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
..... §§ 1-5, 7-33
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
.....
Mikael Berglund

Justerare: 
.....
Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2017-01-18
Anslaget har satts upp: 2017-01-27
Anslaget tas ner: 2017-02-21
Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S)

Maria Vängbo (S)

Gabriel Farrysson (MP) §§ 1-30, 32-33

Harald Svensson (M)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Roger Svärd, ekonomichef, § 2

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 3-9, 15-17, 24-26

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 3

Marie Häggström, lantmäterichef, § 3

Jonas Andersson, bygglovchef, §§ 3, 8

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 3, 10-14, 18-23

Helen Nilsson, mark och exploateringsingenjör, adjungerad § 5

Sarah Lundgren, mark och exploateringsingenjör, adjungerad § 5

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 27-31

Mary Pettersson, bygglovhandläggare, § 33

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Maria Wetterlöf, kommunikatör

§ 11

Innertavle 2:3 och 14:4

Diariernr: BN-2014/01672

Detaljplan för Innertavle 2:3 och 14:4 - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av fastigheterna
Innertavle 2:3 och 14:4.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nya
tomtplatser för småhusbebyggelse.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, januari
2017.

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 granskningstiden har ett särskilt
granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av
utlåtandet framgår att inga synpunkter föranleder förändringar eller
revideringar i planhandlingarna.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-01-03.

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat januari 2017
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2017
- Planbeskrivning daterad januari 2017
- Samrådsredogörelse daterad november 2016.

Beredningsansvariga

Jonas Söderlind, planarkitekt

Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen.



INNERTAVLE 2:3

Diariernr: BN-2014/01672

**Detaljplan för del av fastigheterna Innertavle 2:3
och 14:4 - bostäder****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av fastigheterna Innertavle 2:3 och 14:4.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nya tomtplatser för småhusbebyggelse.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, januari 2017.

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 granskningstiden har ett särskilt granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inga synpunkter föranleder förändringar eller revideringar i planhandlingarna.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-01-03

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat januari 2017
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2017
- Planbeskrivning daterad januari 2017

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/01672

- Samrådsredogörelse daterad november 2016

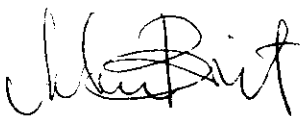
Beredningsansvariga

Jonas Söderlind, planarkitekt

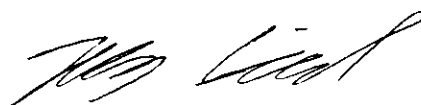
Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



Magdalena Blomquist
Planchef



Jonas Söderlind
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandlingar

Diarienummer: BN-2014/01672

Datum: 2017-01-11

Handläggare: Jonas Söderlind

Lagakraft 2017-02-22

Akt nr 2480K-P^{2017/10}

Detaljplan för del av fastigheterna Innertavle 2:3 och 14:4 inom Innertavle i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

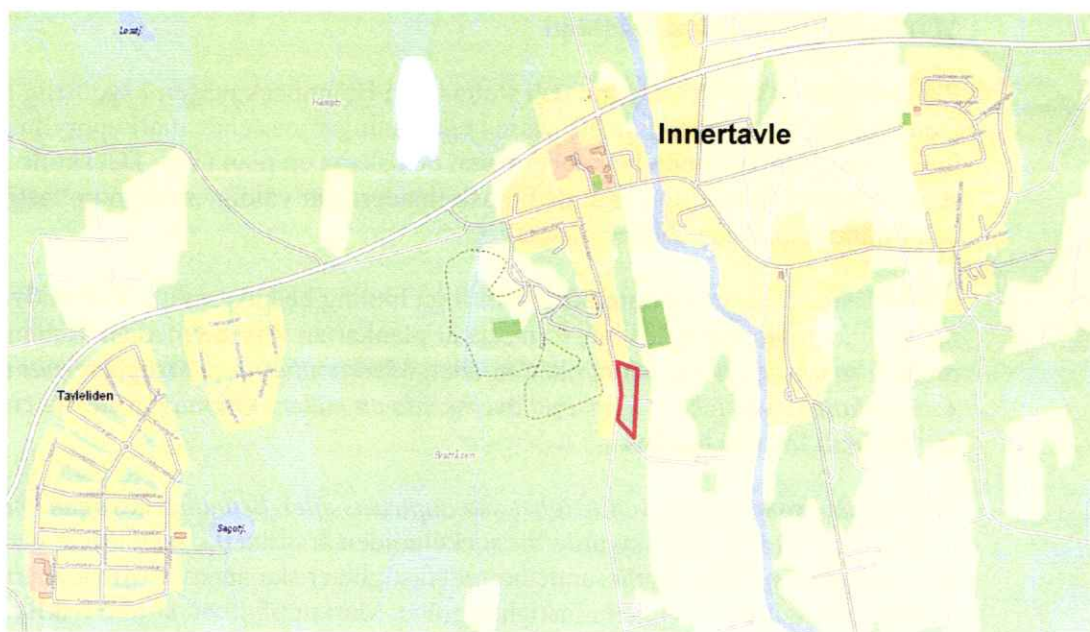
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nya tomtplatser för småhusbebyggelse.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Innertavle ca 9 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av bebyggelse i väster och i norr. Öster om planen är det åkermark och söder om området finns enstaka bebyggelse. Planområdet ligger i anslutning till Brännbackavägen. Området har en area på ca 7500 m². Fastigheterna är i privat ägo. Planen handläggs med ett utökad förfarande enligt PBL 2010:900 med lydelse från 2 januari 2015.



Planområdet redovisas inom röd linje.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan.

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

Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 22 januari 2016 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2016-02-05 till och med 2016-02-26.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

För området gäller Översiktsplan för Umeå kommun, antagen 1998-05-25. I översiktsplanen *Fördjupning för Umeå 2011* ingår Innertavle i ett av de stråk som är utpekade som lämpligt för tillväxt med anledning av dess lokalisering i anslutning till kollektivtrafikstråket *Täfteåstråket mot Sävar med Innertavle*. Planområdet angränsar, men är inte en del av det utpekade området.

Gällande detaljplaner

Det berörda planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. Längs med Brännbackavägen i norr om planområdet och i väster finns områden som är detaljplanelagda. Detaljplan för del av fastigheten Innertavle 2:3 m.fl. (2480K-P05/134) och detaljplan för del av fastigheten Innertavle 17:3 m.fl. (2480K-P94/40).

Riksintressen

Detaljplanen medför inte påverkan på områden av riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markuppfyllnad och sockelhöjd

Planområdet är kraftigt kuperat och sluttar från Brännbackavägen i sydöstlig riktning. Den kraftiga sluttningen innebär vissa begränsningar avseende markuppfyllnad. Det är inte lämpligt att fylla upp hela fastigheten och skapa en plan tomt. Det skulle krävas stora mängder fyllnadsmaterial då höjdskillnaderna är väldigt stora inom fastigheterna och förändra landskapsbilden väsentligt.

För att säkerställa att planområdets naturliga lutning behålls samt för att undvika olämpliga branter inom fastigheterna, så är plankartan försedd med en bestämmelse som reglerar markuppfyllnad inom planområdet. *Markuppfyllnad i fastigheternas östra del, som omfattas av prickmark får inte överskrida en meter.* Marknivån ska ha en naturlig anslutning i fastighetsgräns.

Marknivån inom respektive fastighet ska anpassas efter Brännbackavägens höjdnivå vid respektive fastighet. Ett riktvärde för sockelhöjden är cirka 0,2 meter över gatan. Marknivåerna mellan angränsande bostadsfastigheter ska anpassa till varandra för att undvika utbredning av diken i fastighetsgräns. Markuppfyllnad är oundvikligt i området, följaktligen innebär det att markuppfyllnaden i fastighetsgräns för den första fastigheten som bebyggs ska vara vägledande för övriga fastigheter.

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på skogsmark. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse, dock finns det bebyggelse norr samt väster om planområdet längs med

Brännbackavägen. Angränsande områden i öster är delvis skogsmark men även jordbruksmark.

Geotekniska förhållanden

Enligt geoteknisk utredning utförd av Tyréns (2016-05-13) föreligger det låg risk för stabilitetsbrott i den befintliga slänten. Planerad bebyggelse bör inte överstiga 2 våningar och rekommenderas att grundläggas ytligt med platta på mark men kan även grundläggas på plintar eller med torpargrund. Uppfyllnader med fyllningsmaterial öster om befintliga Brännbackavägen för att plana ut slänten är beräknade till nivå max ca + 22 (RH2000) utan att stabilitetsproblem föreligger.

Bostäder

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för småhusbebyggelse. Tomterna placeras längs med östra sidan av Brännbackavägen.

De nya tomternas storlek och antal regleras genom att minsta tomtstorlek för tomterna ska vara 1500 m². Minsta tomtstorlek regleras i syfte att eftersträva en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden.

Utnyttjandegraden per tomt regleras till högst 275 m² bruttoarea. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter och högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 2,5 meter. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 96 m², varav carport inte får överskrida 36 m². Carport byggs som ett väderskydd för personbilar och/eller andra mindre transportmedel, 36 m² rymmer två personbilar.

Brännbackavägen saknar gång- och cykelväg. För att undvika att de nya småhustomterna genererar allt för mycket biltrafik längs Brännbackavägen så får bostadslägenheter inte inredas i komplementbyggnader.

Nya byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden. Byggnader ska placeras minst 6 meter från lokalgata. Huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och komplementbyggnader placeras minst 2,0 meter från tomtgräns. På varje tomt tillåts en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

För byggnader gäller att fasad ska utgöras av trä och byggnaden ska ha traditionellt sadeltak. Färgskalan ska anpassas till landskapet och den platstypiska karaktären. Vind får inte inredas utöver två våningar. Taklutning för huvudbyggnad är 15-30 grader. Syftet med att reglera takvinkeln är att minska risken för olägenhet i form av skymd sikt mot det öppna landskapet i öster, för bostäderna på motsatt sida av planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Ett antal verksamma företag är lokaliserade i Innertavle främst inom bygg, men även lantbruk och ridverksamheter.

Offentlig service och kommersiell service

I Innertavle finns ingen livsmedelsaffär, men det finns en idrottsplats. I Ålidhem centrum ligger närmaste livsmedelsbutik - ca 6 km västerut i riktning mot Umeå. Innertavle skola är beläget cirka 800 meter norr om planområdet. Skolan har elever från förskoleklass till årskurs 5, med integrerad fritidsverksamhet samt två förskolor Tränset och Brännan.

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

Tillgänglighet

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

Vattenområden

Vattenkvalitet

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykeltrafik sker längs Brännbackavägen och blandas med biltrafik. Den intilliggande Brännbackavägen är smal i utformningen och saknar separata utrymmen för gång- och cykeltrafik. Brännbackavägen trafikeras i huvudsak av de boende. Lokalgatan som angränsar till planområdet bör breddas och eventuellt förses med farthinder för att åstadkomma en tillgänglig och säker gata som är anpassad till ett tätbebyggt område.

Kollektivtrafik

Busshållsplats längs med Brännbackavägen är belägen 600 meter från planområdet. Busstrafik till/från Umeå med cirka 15 dagliga turer.

Parkering

Parkering sker inom fastighetsmark.

Buller

Trafik längs den angränsande gatan Brännbackavägen utgörs i huvudsak av boende i området. Kommunen gör bedömningen att buller från trafik kommer att understiga riktlinjerna för ekvivalentnivå inom planområdet. Högre nivåer för maxvärden förekommer inte heller inom planområdet.

Som bilderna nedan visar överskids inte riktvärdena för buller inom planområdet (planområde markerat i rött) då Brännbackavägen trafikeras i så liten utsträckning.

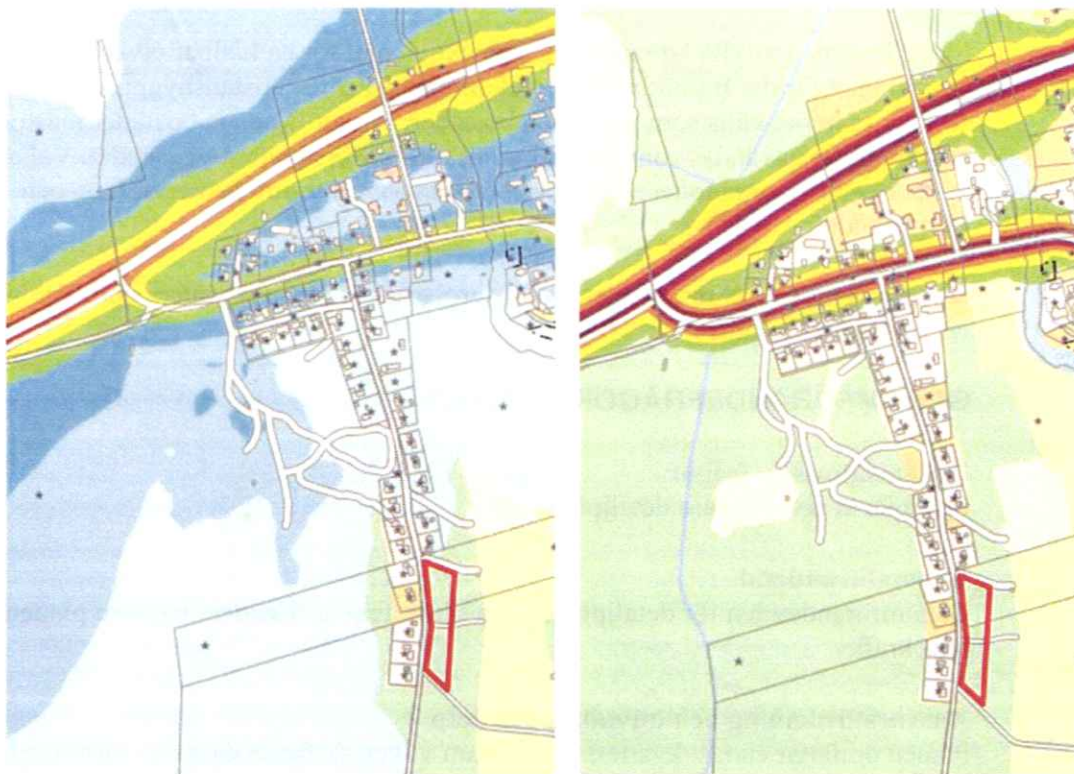


Bild till vänster visar ekvivalent ljudnivå och bild till höger visar maximal ljudnivå (Umeå kommun, 2012).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Innertavle är till stor del anslutet till kommunalt va-nät med god standard, och planområdet kan därför anslutas till det befintliga va-nätet. Dagvatten ska tas om hand lokalt, inom den egna fastigheten. Dagvattenhanteringen ska redovisas vid bygglovprövning. Den nya markanvändningen innebär en väsentlig ökad andel hårdjord yta. Planområdet avgränsas av ett fem meter brett U-område. Området kan utformas antingen med ett nedgrävt ledningsnät eller öppet dike för avledning av dagvatten.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA 11) ska följas.

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Byggteknik

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

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen ska sättas fem år från den dag som planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Någon allmän platsmark återfinns inte inom detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Innertavle 2:3 och Innertavle 14:4 som båda är i privat ägo.

Genom detaljplanen tillåts bebyggelse längs östra sidan av Brännbackavägen. Nya bostadsfastigheter kan styckas av från Innertavle 2:3 och 14:4. Avstyckning görs efter ansökan om detta till Lantmäterimyndigheten, som sedan prövar ärendet. Bostadsfastigheterna skall omfatta minst 1500 kvm.

För att få till lämplig fastighetsindelning i samband med avstyckning, kan det bli aktuellt med att genom fastighetsreglering överföra mark mellan Innertavle 2:3 och 14:4, eller någon av styckningslotterna. Det görs lämpligast i samma lantmäteri-förrättning som avstyckningen/-arna.

För att de nybildade fastigheterna ska ha tryggad rätt till utfart till allmän väg bör de anslutas till gemensamhetsanläggningarna Innertavle ga:22 och ga:38. Innertavle ga:22 förvaltas av Innertavle västra samfällighetsförening, medan Innertavle ga:38 har delägarförvaltning, d.v.s. inte någon samfällighetsförening.

Anslutningen till dessa gemensamhetsanläggningar sker antingen genom överenskommelse om andel i gemensamhetsanläggning enligt 43 § anläggningslagen eller genom anslutning enligt 42 a § anläggningslagen. Inträde i gemensamhetsanläggningarna bör ordnas i samband med avstyckning av bostadsfastigheterna. I samband med detta kan de nybildade bostadsfastigheterna behöva betala ersättning för att inträda i gemensamhetsanläggningarna.

Eventuella anläggningar som är gemensamma för två eller flera fastigheter kan efter prövning inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Samtliga lantmäteriatgärder ansöks om till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av berörda fastighetsägare och prövas enligt reglerna i tillämplig lag.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Innertavle 2:3	Från Innertavle 2:3 kan bostadsfastigheter avstyckas. För att få till en önskad och eller lämplig fastighetsindelning kan mark genom fastighetsreglering behöva överföras mellan Innertavle 2:3 och 14:4. Båda dessa åtgärder ansöks om till Lantmäterimyndigheten som sedan prövar ärendet.
Innertavle 14:4	Från Innertavle 14:4 kan bostadsfastigheter avstyckas. För att få till en önskad och eller lämplig fastighetsindelning kan mark genom fastighetsreglering behöva överföras mellan Innertavle 2:3 och 14:4. Båda dessa åtgärder ansöks om till Lantmäterimyndigheten som sedan prövar ärendet.
Nybildade bostadsfastigheter	Nybildade fastigheter kan avstyckas från Innertavle 2:3 och 14:4. De nybildade fastigheterna bör anslutas till gemensamhetsanläggningarna Innertavle ga:22 och ga:38. I samband med inträdet i gemensamhetsanläggningarna kan fastighetsägarna av bostadsfastigheterna behöva betala ersättning (inträdesavgift) till anläggningssamfälligheten.
Innertavle ga:22	De nybildade bostadsfastigheterna bör inträda i gemensamhetsanläggningen genom överenskommelse mellan företrädare för förvaltande samfällighetsförening och ägarna av bostadsfastigheterna, eller genom anslutning enligt 42 § anläggningslagen. I samband med bostadsfastigheternas inträde i gemensamhetsanläggningen kan fastighetsägarna av bostadsfastigheterna behöva betala ersättning (inträdesavgift) till anläggningssamfälligheten.
Innertavle ga:38	De nybildade bostadsfastigheterna bör inträda i gemensamhetsanläggningen genom överenskommelse mellan delägarna i gemensamhetsanläggningen och ägarna av bostadsfastigheterna, eller genom anslutning enligt 42 § anläggningslagen. I samband med bostadsfastigheternas inträde i gemensamhetsanläggningen kan fastighetsägarna av bostadsfastigheterna behöva betala ersättning (inträdesavgift) till anläggningssamfälligheten.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Anders Dahlgren och Per Lundsten.

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

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

Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med VA-bolagets taxa.

De i planen ingående fastigheterna bedöms öka i värde då detaljplanen möjliggör för bostadsbyggande på fastigheterna.

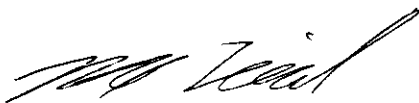
De nybildade bostadsfastigheterna kan komma att behöva betala in sig i de befintliga gemensamhetsanläggningarna för väg, Innertavle ga:22 och ga:38. Kommer inte berörda parter överens om ersättningen beslutar Lantmäterimyndigheten om den summan i samband med anslutningen.

MEDVERKANDE

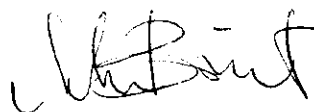
I planarbetet har från detaljplanering har Jonas Söderlind, Ida Hellman och Carina Larsson medverkat.

Genomförandefrågorna har behandlats av Kommunala Lantmäterimyndigheten genom Mattias Berggrund.

Detaljplan, Umeå kommun januari 2017



Jonas Söderlind
Planarkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef

Detaljplan för del av fastigheterna Innertavle 2:3 och 14:4 inom Innertavle i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av Innertavle 2:3 och 14:4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2017 Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nya tomtplatser för småhusbebyggelse.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2016-08-30 – 2016-09-21** samt granskning under tiden **2016-11-23 – 2016-12-15**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Utifrån inkomna granskningshandlingar har Länsstyrelsen ingen erinran.

UMEÅ ENERGI

Ingen erinran.

GATOR OCH PARKER

Ingen erinran.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Ingen erinran.

VAKIN

Ingen erinran.

SAKÄGARE

INNERTAVLE VÄSTRA SAMFÄLLIGHET (VÄGFÖRENING)

På grund av vägens nedsatta bärighet under tjällossningsperioden har styrelsen 2016-09-12 beslutat att det tillsvidare ska sättas ned fordonsvikt under april – juni. Vidare beslutade styrelsen om en inträdesavgift i gemensamhetsanläggningen i samband med avstyckningen av bostadsfastigheter.

Umeå kommun

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

Detaljplanering

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

Kommentar

För att de nybildade fastigheterna ska ha en tryggad rätt till utfart till allmän väg bör de anslutas till gemensamhetsanläggningen Innertavle ga:22 och ga:38. Anslutning till dessa gemensamhetsanläggningar sker antingen genom överenskommelse om andel i gemensamhetsanläggningen enligt 43 § anläggningslagen eller genom anslutning enligt 42 § anläggningslagen. Inträde i gemensamhetsanläggningen bör ordnas i samband med avstyckning av bostadsfastigheterna. I samband med detta kan de nybildade bostadsfastigheterna behöva betala ersättning för att inträda i gemensamhetsanläggningen.

SAMMANFATTNING

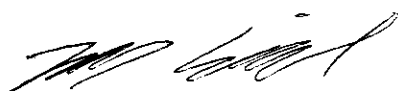
Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar eller revideringar i planhandlingarna.

Plankartan reviderades januari 2017 efter granskning enligt nedan.

- Bilaga med geoteknisk utredningen följer inte med antagandehandlingarna. En sammanfattning av utredningen redovisas i planbeskrivningen.
- Lägsta och högsta takvinkel för byggnader reviderades och gäller nu endast huvudbyggnader.
- Planbestämmelsen *vind får ej inredas* korrigerades till *vind får inte inredas utöver 2 våningar*.
- Plankartan kompletterades med planbestämmelsen *Inom varje fastighet tillåts en huvudbyggnad och högst två komplementbyggnader*.

Kontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Detaljplanering, Umeå kommun januari 2017



Jonas Söderlind
Planarkitekt



Magdalena Blomqvist
Planchef



Samrådsredogörelse

Lagakraft 2017-02-22

Akt nr 2480K-P²⁰¹⁷/10

Diarienummer: BN-2014/01672

Datum: 2016-11-21

Handläggare: Jonas Söderlind

Detaljplan för del av Innertavle 2:3 och 14:4 inom Innertavle i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Innertavle 2:3 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2016. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att tillskapa fem nya tomtplatser för småhusbebyggelse.

Planen handläggs med s.k. utökat förfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-08-30 – 2016-09-21 Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att tillskapa fem tomtplatser för småhusbebyggelse. Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL. Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen ställer sig fundersam till om den föreslagna utnyttjandegraden ligger i linje med intentionen i planen att eftersträva en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden.

Kommentar

Byggrätterna revideras enligt nedan för att den öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden ska bli tydligare.

Planbestämmelserna gällande utnyttjandegrad revideras - största bruttoarea per fastighet är 275 m². Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 96 m², varav carport får vara högst 36 m². Bostadslägenhet får inte inredas i komplementbyggnader.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Umeå energi

Inga synpunkter.

VAKIN

Inga synpunkter.

Gator och parker

Brännbackavägen som ligger inom tätbebyggt område är bred de första hundra meterna, men smalnar därefter av avsevärt. Den tillkommande bebyggelsen innebär en ökad trafik vilket kan innebära att det måste göras trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av farthinder längs vägen. Detta bör tas i åtanke då utformningen av den enskilda vägen är smal och saknar separata utrymmen för gång- och cykeltrafik och då skolbarn kommer att färdas längs vägen.

Kommentar

Detaljplanen 2480K-P06/283 angränsar till planområdet i öster. Denna medger förutsättningar att bredda Brännbackavägen när behov av detta uppstår.

SAKÄGARE

Innertavle 2:3, Innertavle 14:4

Inga synpunkter.

Innertavle västra samfällighet – väg

På grund av vägens nedsatta bärighet under tjällossningsperioden beslutade styrelsen 2016-09-12 att från år 2017 och tillsvidare sätter ner fordonsvikten under erforderlig tidsperiod under april – juni. Vidare beslutade styrelsen om en inträdesavgift i gemensamhetsanläggningen i samband med avstyckning av bostadsfastigheterna.

Kommentar

För att de nybildade fastigheterna ska ha en tryggad rätt till utfart till allmän väg bör de anslutas till gemensamhetsanläggningen Innertavle ga:22 och ga:38. Anslutning till dessa gemensamhetsanläggningar sker antingen genom överenskommelse om andel i gemensamhetsanläggningen enligt 43 § anläggningslagen eller genom anslutning enligt 42 § anläggningslagen. Inträde i gemensamhetsanläggningen bör ordnas i samband med avstyckning av bostadsfastigheterna. I samband med detta kan de nybildade bostadsfastigheterna behöva betala ersättning för att inträda i gemensamhetsanläggningen.

ORGANISATIONER

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter.

Planbestämmelserna gällande utnyttjandegrad revideras till:

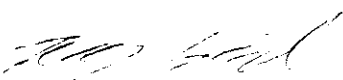
- Största bruttoarea per fastighet till 275 m². Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 96 m², varav carport får vara högst 36 m².
- Bostadslägenhet får inte inredas i komplementbyggnader.

Planbestämmelserna har reviderats gällande byggnaders placering och tomternas utformning enligt följande.

- Byggnader placeras minst 6,0 meter från lokalgata. Huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter från tomtgräns, för komplementbyggnader gäller minst 2,0 meter från tomtgräns.

- Huvudbyggnadens takvinkel ska vara 15-30 grader. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 2,5 meter. Bestämmelsen som gör gällande att komplementbyggnader inte får sammanbyggas med huvudbyggnaden utgår.
- Markuppfyllnad i fastigheternas östra del, som omfattas av prickmark får inte överskrida en meter.
- Marknivån inom respektive fastighet ska anpassas efter Brännbackavägens höjdnivå vid respektive fastighet.
- Plankartan kompletteras med ett u-område för dagvattenavledning.

Detaljplan, Umeå kommun november 2016



Jonas Söderlind
Planarkitekt



Magdalena Blomqvist
Planchef