



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

- B Bostäder

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e Största bruttoarea (BTA) är 175 kvadratmeter per fastighet, utav detta får komplementbyggnad utgöra högst 15 kvadratmeter BTA, 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnad för avfallshantering, 4 kap 11 § 1

Fastighetsstorlek

Minsta bostadsfastighet storlek är 450 kvadratmeter, 4 kap 18 §

Utformning

- f Tak på huvudbyggnad ska utföras som sadeltak, 4 kap 16 § 1
- Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 16 § 1
- Största takvinkel är 30 grader, 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

Friytan ska motsvara minst en tredjedel av bostäders bruttoarea. Minst 75 % av friytan ska vara genomsläpplig och takvatten avledas ovan mark inom respektive tomt., 4 kap 10 §

Stängsel och utfart

- Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 §

Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 5 § 2

Gemensamhetsanläggning

- g Markreservat för gemensamhetsanläggning, 4 kap 18 §

Detaljplan för del av fastigheten

## HOLMSUND 2:62

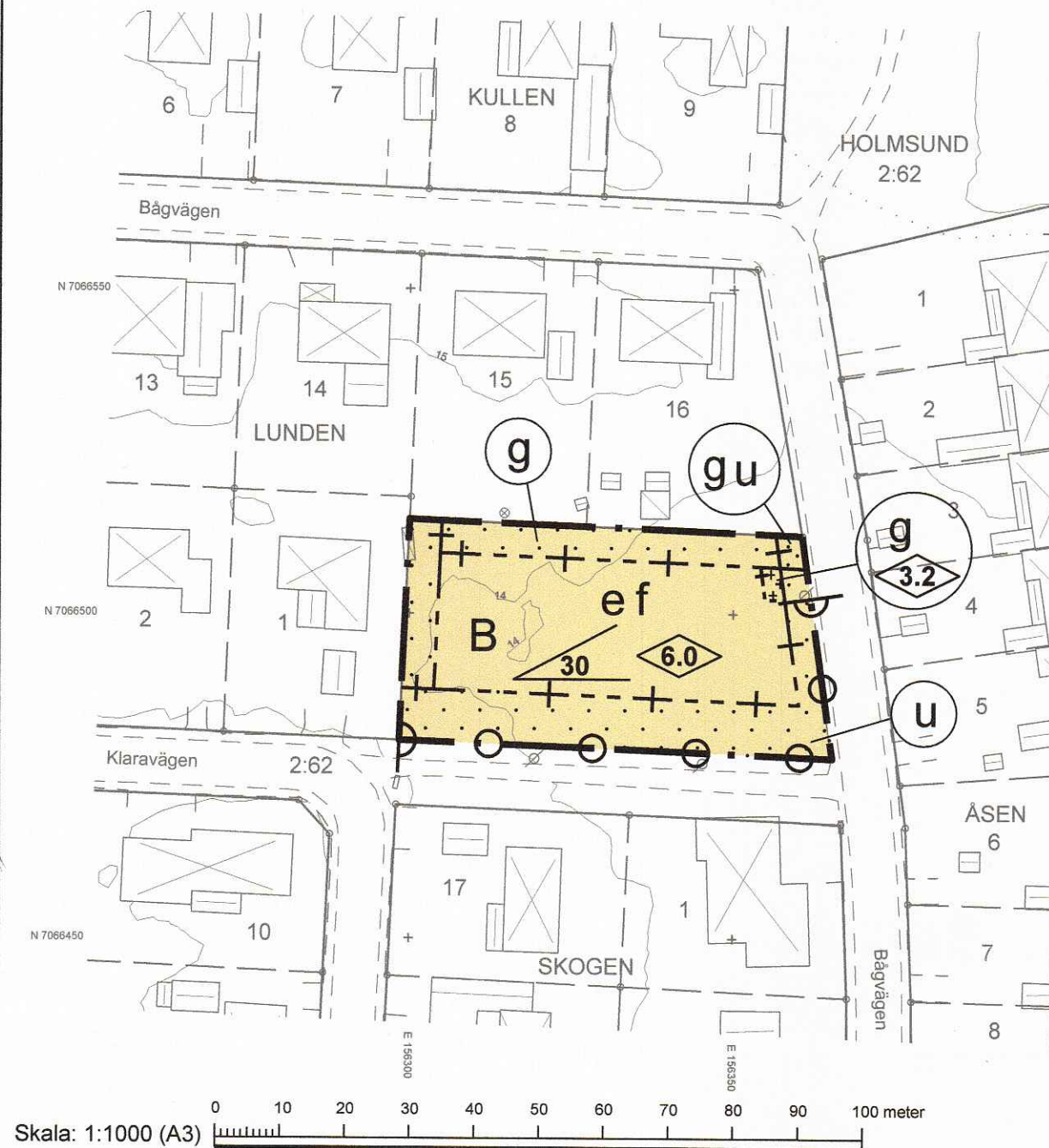
inom Holmsund, Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, december 2018

Clara Ganslandt  
Planchef

Tichaona Dumba Maphosa  
Planarkitekt

2480K-P2019/24



Skala: 1:1000 (A3)

#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-02-10 BN-2018/00182

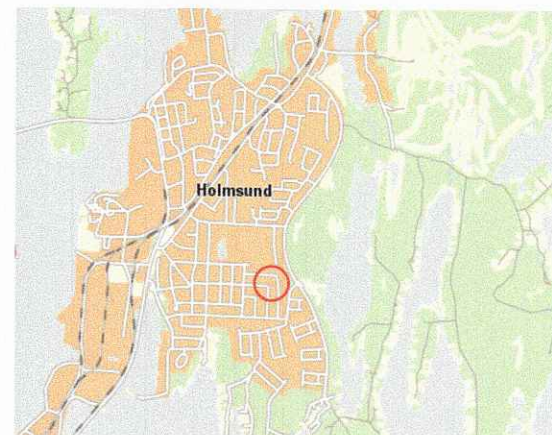
Reviderad  
  
Lantmäteri

Mätning : NH  
Kartkonstruktion : NH

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägeosgrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst 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  
 Höjdinformation: 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  
 Upphovsrätt : Umeå kommun  
 Kartan är anpassad för skala 1:1000



Översiktsbild

Antagandehandling

- Till planen hör:
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Beslut

Antagen BN: 2018-12-12, § 441  
Laga kraft: 2019-09-24  
Vidimeras:

**UMEÅ  
KOMMUN**

BN-2016/00753 Plankarta är ritad av Sandra Thomée

## Lagakraftsbevis

Detaljplanen för del av fastigheten Holmsund 2:62 inom Holmsund är antagen av byggnadsnämnden **2018-12-12, § 441**.

Länsstyrelsen beslutade **2018-12-18** att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet att anta detaljplanen är överklagat till Mark- och miljödomstolen som **2019-09-03** beslutade att avslå överklagandet.

Det beslutet har inte överklagats till Mark- och miljööverdomstolen.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, d v s är giltig från och med **2019-09-24**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

2480K-P2019/24

Lagakraft 2019-09-24

Akt nr 2480K-P-2019/24

## Detaljplan för del av fastigheten Holmsund 2:62 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

### Handlingar

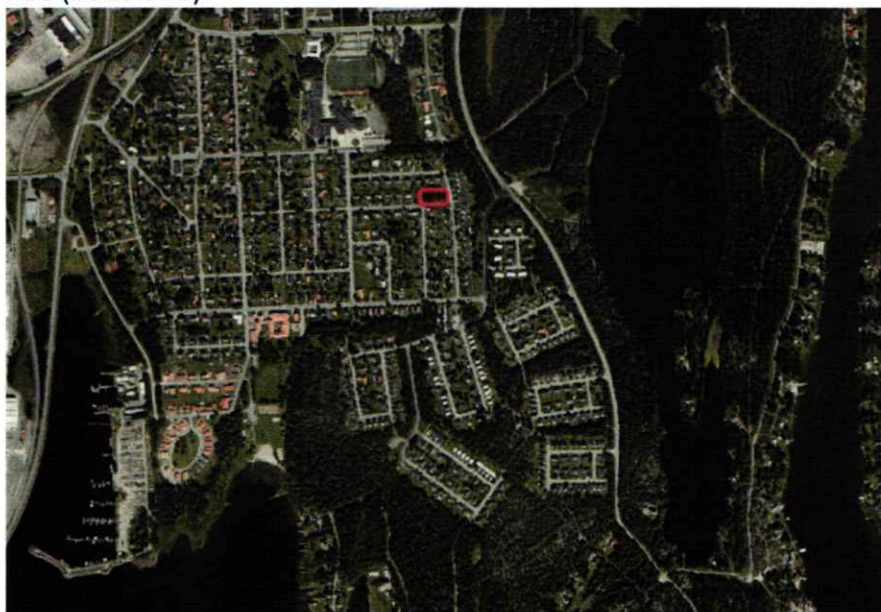
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

### Plandata

Planområdet är beläget i Holmsund ca 2 km från Holmsunds centrum och 15 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av småhusbebyggelse i norr och väster, Bågvägen i öster samt parkområde med gång- och cykelväg i anslutning till småhusbebyggelse inom kvarteret Skogen. Området har en area på ca 2 100 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av Umeå Kommun. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande. Lagstiftning PBL (2010:900).



Orienteringskarta

### Behovsbedömning

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

Länsstyrelsen har den 17 januari 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 5 februari 2018 till 27 februari 2018.

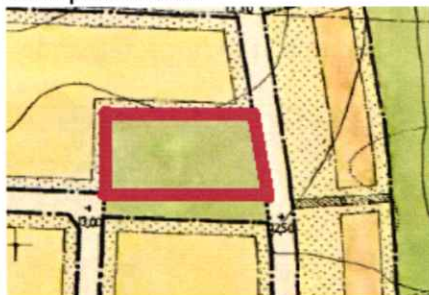
### Tidigare ställningstaganden

#### Gällande översiktsplan/ Fördjupad översiktsplan

I Umeå kommuns Fördjupning för Umeå (2011) utpekas stadens centrala delar, befintliga stadsdelar samt kommundelars tätorter som lämpliga för tillväxt beträffande nybebyggelse. Bostadsbebyggelse i Holmsund/Obbola, Sävar och Hörnefors ska främjas särskilt. Vid komplettering i befintliga miljöer/stadsdelar där behov finns och där det är möjligt bör en utgångspunkt vara att komplettera med saknade eller underrepresenterade boendeformer.

#### Gällande detaljplan

Detaljplanen Plan 2480K-P HO A1/17 Eriksdalsområdet reglerar marken som parkmark.



Urklipp från gällande detaljplan

#### Riksintressen

Inga kända riksintressen finns inom planområdet.

### Platsens förutsättningar

#### Mark och vegetation

Planområdet är bevuxet med en blandning av barr- och lövträd.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Bebyggelsen inom de angränsande kvarteren Lunden, Hede och Skogen är homogen med fristående villor i en våning med låglutande sadeltak och möjlighet till inredd vind. Fasaderna är i huvudsak tegel eller av träpanel i varierande kulör. Inom kvarteret Åsen är husen sammankopplade i ett plan och med pulpettak och möjlighet till inredd vind. Husen ha fått en indragen placering inom respektive fastighet med stor förrgårdsmark.

### **Teknisk försörjning**

Igenom fastigheten parallellt med GC-vägen ligger en ledningsgata med el- och fiberoptik, fjärrvärme samt spill- och dagvatten. Ledningarna återfinns i en ledningsgata belägen längs med planområdets östra gräns mot Bågvägen.

### **Geotekniska förhållanden**

Inom planområdet finns inslag av berg i dagen.

### **Förorenad mark**

Inga kända föroreningar återfinns inom området.

### **Radon**

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

### **Risk för skred/höga vattenstånd**

Ingen risk för skred eller högt vattenstånd

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

### **Offentlig service**

Förskolan Hörnan ligger ca. 300m och en vårdcentral ca 1 km från planområdet. Idrottsplatsen Aquarena, Storsjöhallen ca 300 m nordväst om planområdet. Även Holmsund bibliotek ligger inom promenadavstånd från planområdet och där finns

### **Kommersiell service**

Område ligger cirka 1km från Holmsund centrum. Inom centrum finns ett varierade serviceutbud i form av ett hälsocenter, apotek, matvaruaffär, restaurang och bank mm.

### **Lek och rekreation**

Planområdet ligger ca 100 meter från ett väl bevuxet skogsområde samt 280 meter från Taflinsparken. Inom kvarteret Hedmarken finns ytterligare parkområde som är disponibel som plats för lek och rekreation.

### Gång-, cykeltrafik

En gång-och cykelväg (H`GC-väg) ligger i direkt anslutning till planområdet längs med dess södra gräns. GC-vägen är del av en prioriterad GC-stråk som leder vidare till kvarteret Barrskogen och idrottsplatsen vid Aquarena-Storsjöhallen.



### Kollektivtrafik

Hållplats för lokaltrafikens stomlinjenät nås cirka 270 m vid hållplatsen Bågvägen för linjerna 122 och 124 samt cirka 350 m vid hållplatsen Ringvägen med linje 123.

## Förändringar - planförslaget

### Bostäder

Området planläggs för bostäder **[B]**. Minsta bostadsfastighetsstorlek **[e]** bestäms till 450 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek syftar till att säkerställa förutsättningar för förtätning inom kvarteret. Fastighet som bildas i syfte att säkerställa gemensamhetsanläggning för väg får vara mindre än 450 kvm. Största bruttoarea är **175 m<sup>2</sup>** per fastighet, utav detta får komplementbyggnader utgöra högst **15m<sup>2</sup>**. Bestämmelsen om maximal exploateringsgrad (i form av bruttoarea) är för att säkerställa att bebyggelsen inom respektive tillkommande fastigheten inte blir skrymmande och för att säkerställa tillräcklig friyta. Huvudbyggnader förses med sadeltak i högst **30 grader**. Taken är genomgående utförda som sadeltak i kvarteret, således har bestämmelse om takutformning satts. Största takvinkeln om 30 grader och regleringen med högsta byggnadshöjd **[6.0]** anges i syfte att harmonisera med övriga hus inom kvarteret och gäller enbart för huvudbyggnaderna. Carport och garage kan även uppföras med pulpettak. Genom markreservat säkerställs förutsättningar delvis för en 5 meter bred gemensamhetsanläggning för väg inåt från områdets norra fastighetsgräns samt plats där gemensam byggnad för avfallshantering kan uppföras i nära anslutning till Bågvägen. Genom bestämmelsen kryssad mark begränsas markanvändningen inom anvisad delområde till enbart komplementbyggnader avsedda för avfallshantering med en högsta byggnadshöjd av **3.2 meter**. Egenskapsbestämmelsen prickad mark har satts för att begränsa byggnation av bostadshus nära tomtgräns. Bestämmelsen om utfartförbud säkerställer att angöring till planområdet sker via Bågvägen.

## Friytor

Friyta ska motsvara en tredjedel av bruttoarean (BTA). Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. I översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (2011) anges riktlinjer för de krav på befintliga ytor som ska uppfyllas beträffande dess kvalitet.

För att en yta ska räknas som friyta ska den:

- ha ett skyddat läge från buller eller avgaser
- innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna
- utformas så att barns behov av friytor särskilt beaktas

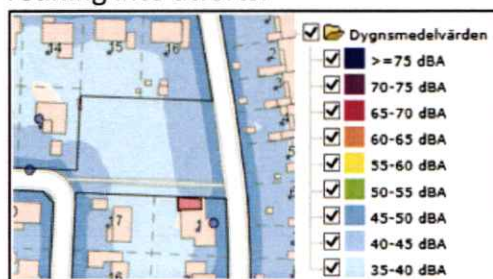
Planförslaget är sålunda utformat för att följa Umeå kommuns riktlinjer gällande friyta inom bostadsbebyggelse.

## Parkering, utfarter

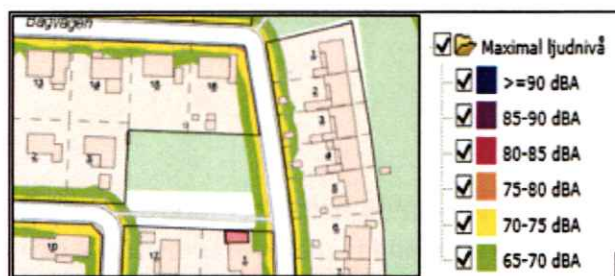
Angöring till planområdet sker från Bågvägen. Marken längs planområdets norra plangräns ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för väg. Parkering förväntas ske inom den egna fastigheten.

## Buller

Planområdet är inte utsatt för trafikbuller över gränsvärdena och det prognostiserade trafikökningen bedöms vara marginell varför någon bullerutredning inte utförts.



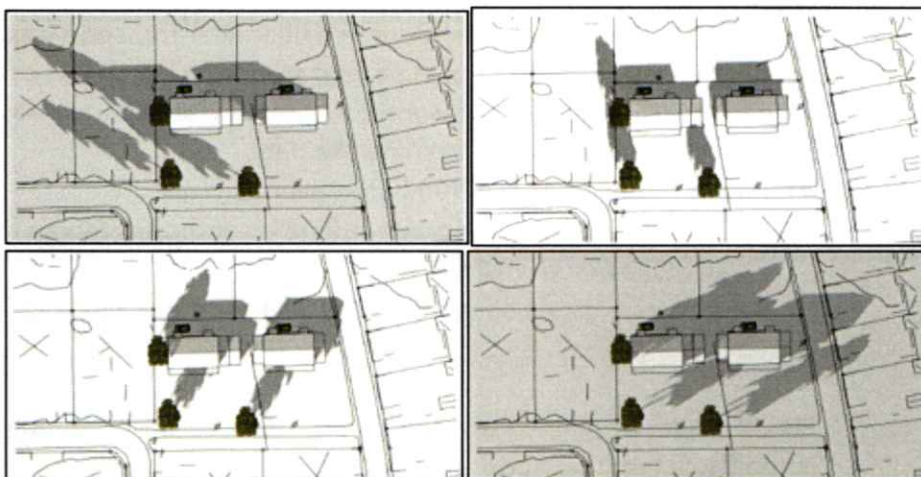
Urklipp från Umeå kommuns bullerutredning 2016.



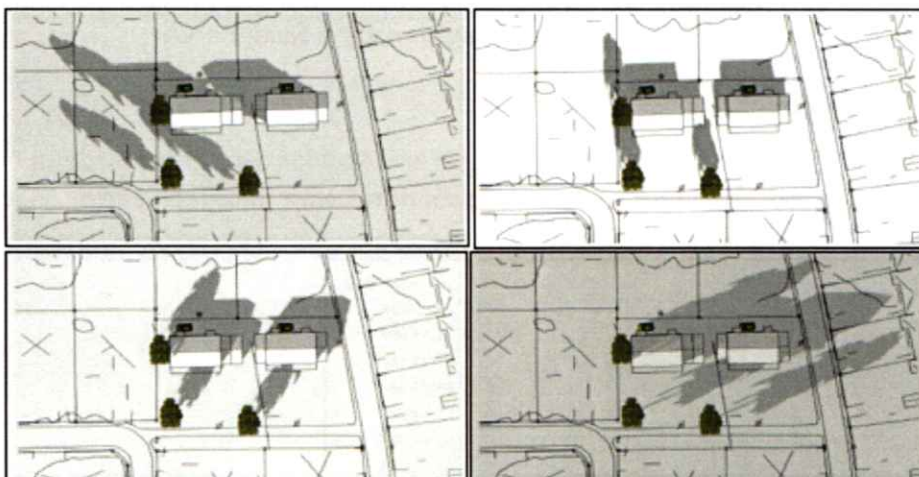
Bilderna visar dygnsmedelvärdet samt maximal ljudnivå inom planområdet.

## Skuggning

Skuggningsillustrationen nedan visar möjlig skuggbilden vår-, höstdagjämning vid olika klockslag.



*Skuggning inom planområdet 20:e mars  
Bilderna visar skuggningen vid följande tider 09:00; 12:00; 15:00; 17:00 med placering av huskropparna jämfört med egenskapsbestämmelsen prickad mark. |*



*Skuggning inom planområdet 23:e september.  
Bilderna visar skuggningen vid följande tider 09:00; 12:00; 15:00; 17:00 med placering av huskropparna jämfört med egenskapsbestämmelsen prickad mark.*

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät. Markreservat för befintliga ledningar (u-områden) är redovisade i planområdets södra och östra kant.

### Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Plats för gemensam avfallsbehållare tillika hämtställe förläggs intill infarten vid Bågvägen.

**El**

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas. Markreservat för befintliga ledningar (u-områden) är redovisade i planområdets södra och östra kant.

**Värme**

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Markreservat för befintliga ledningar (u-områden) är redovisade i planområdets södra och östra kant.

**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.

**Vattenkvalitet**

Västerlångslädan SE707401- 172 663 har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Västerlångslädan har bedömts som risk att inte uppnå god status 2021 eftersom den nuvarande statusklassningen inte är god. Den fastställda normen för Västerlångslädan är god status till 2021, kemisk status: god kemisk ytvattenstatus, har undantagsmindre strängt krav för bromerade difenyletrar och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Planen ligger inom redan befintligt bostadsområde och är i jämförelse en väldigt liten plan. Om grönyta sparas inom planen bedöms planen inte medföra att vattenkvalitén i Västerlångslädan försämras. En bestämmelse om minsta godtagbara friyta motsvarande 1/3 del av bostäders bruttoarea samt genomsläpplighet bedöms som tillfredställande och bidra till minskning av planens effekt på Västerlångslädan ekologiska status.

**Genomförandefrågor****Genomförandetiden**

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från laga kraft.

**Ansvar**

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

**Planekonomiska frågor**

Markanvisningsavtal har tecknats med mark och exploatering, Umeå kommun. Planavtal har tecknats med detaljplanering, Umeå kommun.

**Genomförandefrågor****Genomförandetiden**

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från laga kraft.

**Ansvar**

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastighetsbildning**

Bildande och ombildande av fastigheter sker genom lantmäteriförrättning där fastigheterna lämplighet prövas med fastighetsbildningslagen. Varje ny- eller ombildad fastighet får ett ändamål som ska överensstämja med planens markanvändning och hänsyn tas efter byggrätter, friyta mm för att lämplig fastighetsindelning ska åstadkommas. Behov kan uppstå för fastigheter att nyttja mark på annan fastighet t.ex. för att använda väg ut till allmän väg. Detta löses genom upprättande av servitut vilket ger en fastighet rätt att nyttja t.ex. område för vattenledning, för att själv vara lämplig för sitt ändamål.

**Gemensamhetsanläggning**

Om fler fastigheter har behov av t.ex. samma väg, avloppsledning, etc. kan gemensamhetsanläggning bildas efter prövning enligt anläggningslagen. Utsatta g-områden enligt planen är lokaliseringen som gemensamhetsanläggningen i första hand ska prövas.

**Ledningsrätt**

Rättighet för nya eller befintliga allmänna ledningar kan säkerställas genom upprättande av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Utsatta u-områden enligt planen är lokaliseringen som ledningsrätten i första hand ska prövas.

Fastighetsbildning, upprättande av gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt prövas efter ansökan till Lantmäterimyndigheten.

**Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning**

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet/samfällighet i tabellen nedan.

<b>Fastighet/Samfällighet</b>	<b>Konsekvenser</b>
Holmsund 2:62	<p>Hela planområdet utgör kvartersmark bostäder vilket ska avstyckas till en eller flera bostadsfastigheter från den kommunala gatufastigheten. I det fall flera fastigheter bildas finns möjlighet till upprättande av servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning för t.ex. väg och avfallshantering inom g-område.</p> <p>Beroende på anslutningspunkter till det kommunala VA-systemet kan servitut eller</p>

	gemensamhetsanläggningar måste upprättas för att nå dessa.
--	--

### Planekonomiska frågor

Markanvisningsavtal har tecknats med mark och exploatering, Umeå kommun. Planavtal har tecknats med detaljplanering, Umeå kommun.

### Medverkande

Tichaona Dumba Maphosa, Detaljplanering

Sandra Thomé, Detaljplanering

Lars-Jonas Kaddik, Lantmäteri


Christer Stenmark, Vakin

Sari Lindvall-Östling, Gator och parker

Detaljplanering, Umeå kommun december 2018



Tichaona Dumba Maphosa  
Planarkitekt



Clara Ganslandt  
Planchef