

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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap 8 § 2

- GATA, Lokalgata
- NATUR, Naturområde

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

- B, Bostäder
- E, Avloppsanläggning / del av avloppsanläggning
- E_c, Nätstation och/eller pumpstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Maximal byggnadsarea (BYA) per fastighet är 250 kvm, varav 80 kvm i friliggande komplementbyggnad. 4 kap 11 § 1

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1

Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap 11 § 1

Fastighetsstorlek

- Minsta fastighetsstorlek är 1700 kvadratmeter. 4 kap 18 §

Placering

- Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4 meter från fasthetsgräns, för komplementbyggnad gäller 2 meter. 4 kap 16 § 1

Utformning

f₁ Tak ska utföras som sadeltak. 4 kap 16 § 1

f₂ Byggnadens kulör ska anpassas till omkringliggande bebyggelse. 4 kap 16 § 1

f₃ Endast friliggande villor. 4 kap 16 § 1

- Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. 4 kap 16 § 1

Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad. 4 kap 16 § 1

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. 4 kap 21 §

Villkor för lov

Bygglöv får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän anläggning för avlopp har kommit till stånd. 4 kap 14 § 1

Gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggning, marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfart. 4 kap 18 §

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2019-06-19, § 197
Laga kraft 2019-12-06
Vidimeras

Detaljplan för del av fastigheten LÅNGVIKEN 1:39

inom Långviken, Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå Kommun, detaljplanering juni 2019

Clara Ganslandt
Planchef

Clara Persson Harlin
Planarkitekt

2480K-P2019/27

TECKENFÖRKLARING

- Bostadshus, husliv resp. takkant
- Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
- Spårskog, enskilda barrskog
- Etadning, kabotåg
- Ångmark, sankmark, åkermark
- Gemensamhetsanläggning
- Ledningsrätt/servitut
- Ägostagsgräns
- Fasthetsgräns
- Väg, gång- och cykelväg
- Dike
- Höjdsurva
- Stig
- Stant

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2017-06-01

Reviderad 2019-10-10

BN 2017/0169

Lantmäteri

Mätning: MU

Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Minsta betydelsefull information har utställats

- Lägeangivning: Skalan för plankartan är 1:2 000 (byar)

- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angivna ställen

Koordinatssystem i plan och höjd: Swebb 99 25 15 resp RH 2000

Höjdförändring: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meter ekvidistans samt punkthöjder

Ursprung: Digital primärkarta

Underliggande kartor 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

N 7099300

N 7099200

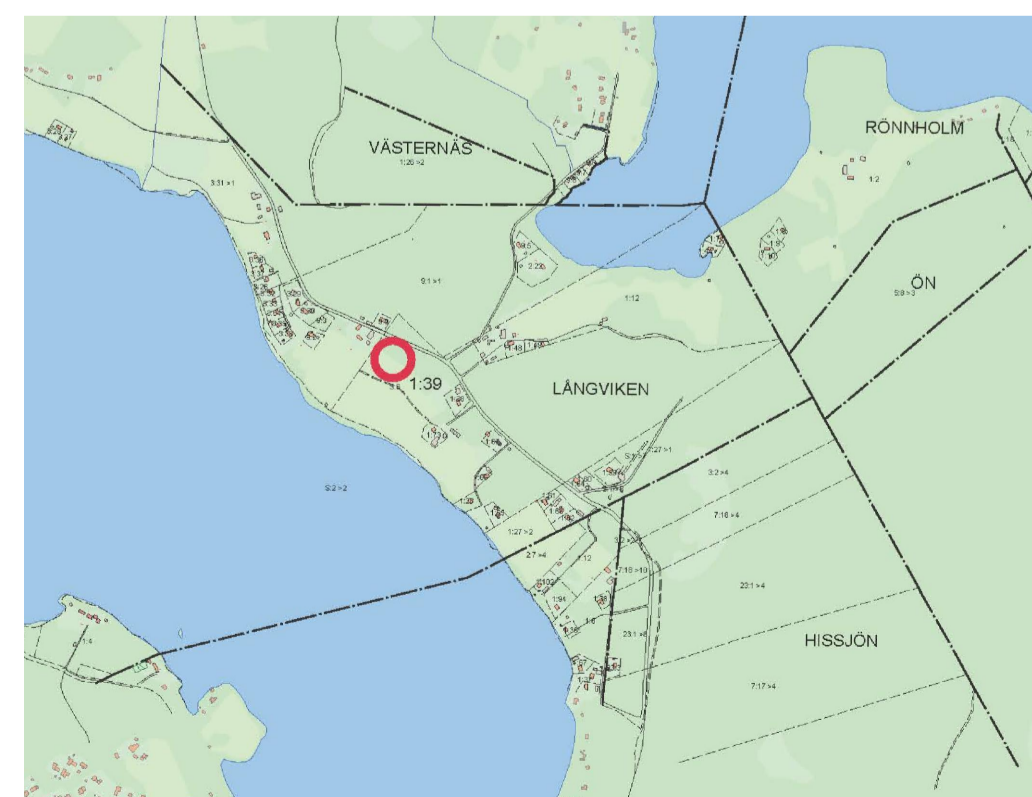
N 7099100

N 7099000

E 142000

Skala: 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter



Orienteringskarta Långviken

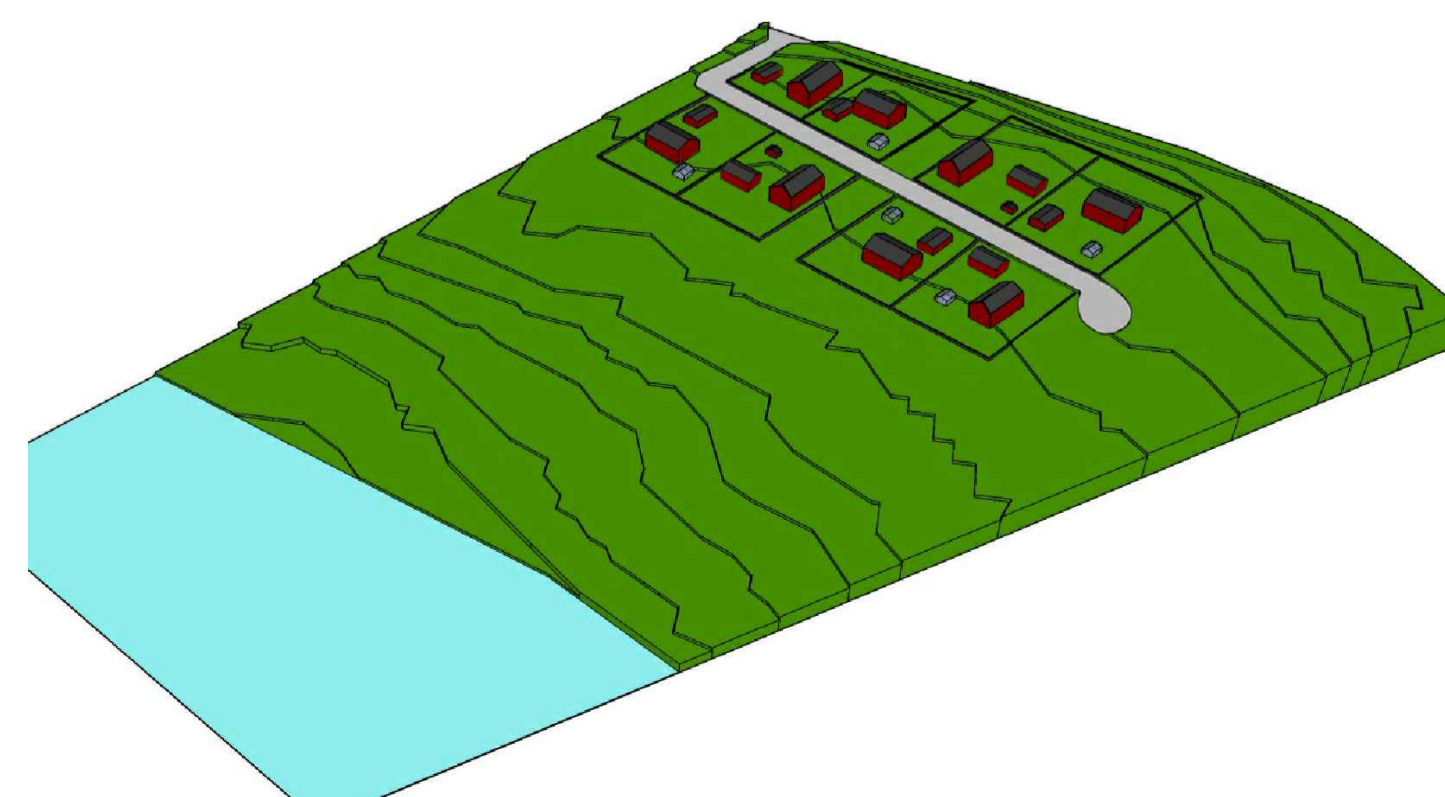


Illustration planområde, möjlig utformning ej skalening

Rättelse av skrivfel enligt 36 § förvaltningslagen (2017:900).
Bestämmelsen som reglerar nockhöjd för komplementbyggnad har justerats till 4,5 meter och ändrats i teckenförklaringen.

2022-01-31
Clara Ganslandt, planchef

UMEÅ
KOMMUN

BN-2016/01033
Plankartan är ritad av Carina Larsson

Information om laga kraft

Detaljplanen för del av fastigheten Långviken 1:39 antogs av byggnadsnämnden 2019-06-19, § 197.

Länsstyrelsen beslutade 2019-06-26 att inte överpröva kommunens beslut.

Byggnadsnämndens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som 2019-11-15 beslutade att avslå och avvisa överklagandet. Mark- och miljödomstolens beslut har inte överklagats.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, d.v.s. är **giltig från och med** 2019-12-06.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg
Koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2019/27

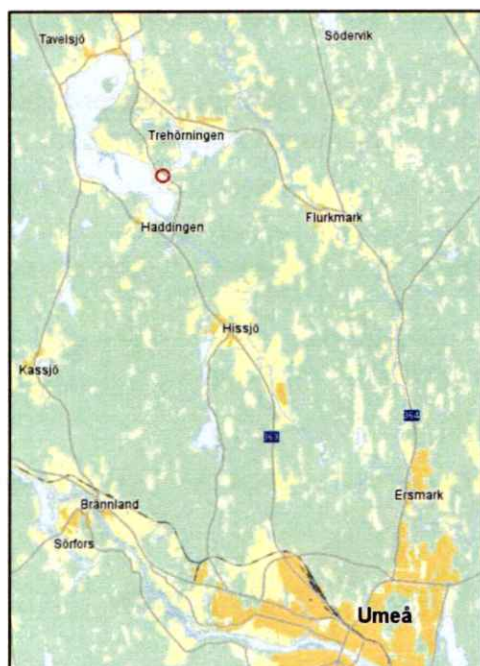
Detaljplan för del av fastigheten Långviken 1:39 inom Långviken Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

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

Planens syfte

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av villatomter för bostadsändamål. Syftet är också att säkerställa att förtätningen får så liten negativ inverkan på landskapsbilden som möjligt.



Orienteringskarta



Plandata

Området är beläget ca 22 km från Umeå i nordvästlig riktning och mitt emellan orterna Tavelsjö (ca 7 km norr om planområdet) och Hissjö (ca 7 km åt söder). Planen består av skogsmark och jordbruksmark. Planområdet har en area på ca 3 ha. Fastigheten är i privat ägo. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande.

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 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 20 december 2016 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 30 maj 2017 till och med 21 juni 2017.

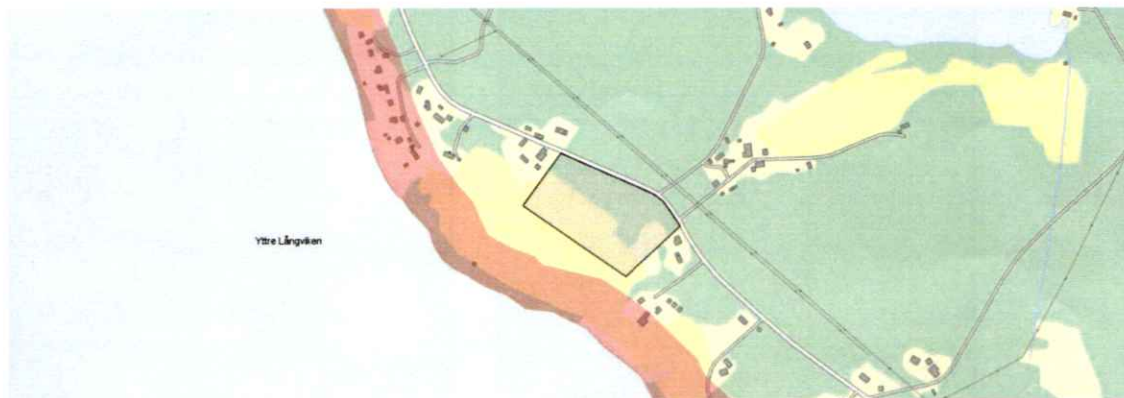
Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan

Föreslaget område är inte planlagt sedan tidigare. Planområdet ligger utanför Översiktsplanens Fördjupning för Umeå FFU, och även utanför Översiktsplanens utpekade utvecklingsstråk för landsbygden, men då behovet av småhus är stort, ett antal hushåll redan är etablerade i området och all väsentlig infrastruktur redan finns på plats görs bedömningen att etableringen är lämplig.

Strandskydd

Planområdet är belägen i närheten av strandskyddat område. Planförslaget bedöms inte påverka det strandskyddade området. Släpp mellan tomterna säkrar allmän åtkomst till strandområdet.



Strandområdet 100 meter från vattengräns

VA-utredning

Området berörs av Vindelälvsåsen tertiär skyddszon för vattentäkt och omfattas inte av kommunens verksamhetsområde för VA. En VA-utredning har tagits fram av sökanden och i den framkommer inga direkta hinder för en gemensam anläggning söder om de nya tomterna. I samråd med miljökontoret har ytor för en gemensam anläggning reserverats i anslutning till de nya tomterna för att inte ta den närliggande åkermarken i anspråk.

Landskapsanalys

En landskapsanalys har tagits fram, som föreslår att etableringen begränsas till 8 tomter. Detta gör det möjligt att hålla ett rejält avstånd till omgivande bebyggelse, samt begränsa anspråkstagandet av jordbruksmark. Om ett släpp lämnas mellan tomterna så blockeras heller inte åtkomst till vattnet, och etableringen bedöms inte på ett avgörande sätt störa landskapsbilden. Tomterna får en storlek på mellan 1700 m² och 2000 m², och tillkommande bebyggelse anpassas till omgivande bebyggelse i sin takutformning, färgsättning, skala och höjd.

Förutsättningar

Planområdet

Planområdet ligger intill Tavelnsjön, och omgivande bebyggelse består i huvudsak av fristående enbostadshus i 1,5 plan. Villatomterna närmast planområdet mot sydöst är omkring 3000 m² stora och i nordväst ca 1700 m². I närområdet finns det även några lantbruksföretag som bedriver ett aktivt jordbruk.

Planområdet sluttar lätt ned mot Tavelnsjön och närheten till och utsikten över sjön är en uppenbar kvalitet som bör bibehållas för alla tomter, såväl existerande som tillkommande. Delar av planområdet är lokaliserat på jordbruksmark.

Mark och vegetation

Planområdet är idag obebyggt och sluttar ned mot vattnet. Enligt uppgifter från SGU utgörs större delen av strandområdet av lera. Området där ny bebyggelse planeras består främst av morän. Största delen av planområdet har varit bevuxet med tallskog med inslag av gran, som under senare tid avverkats. En mindre del av planområdet består av åkermark. Omkringliggande mark är i huvudsak åkermark.



Gula områden på kartan visar jordbruksmark.

Umeå kommuns översiktsplan och tematiska tillägg för landsbygden vill främja bebyggelse på landsbygden och ser positivt på att det tillkommer bostäder i det här området. Största delen av planområdet är trädbevuxet idag och används inte till odling. Då bebyggelsen inte i huvudsak hamnar på åkermark, och tomterna ges en storlek som kan möjliggöra för odling inom kvartermark, bedöms planförslaget vara godtagbart.

Förorenad mark och radon

Inga kända föroreningar existerar, men viss risk för sura sulfatjordar finns. Markarbeten kräver beredskap för särskild hantering. Upplag inom planområdet får inte förekomma. Området klassas som lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av riksintressen.

Risk för skred/höga vattenstånd

Inom planområdet finns ingen risk för skred eller höga vattenstånd.

Förändringar - planförslaget

Bostäder

Inom planområdet medges byggrätt för bostäder [B] i form av enbostadshus. Ingen bebyggelse medges på strandskyddad mark, men bebyggelse kommer i begränsad omfattning att gå in på jordbruksmark. Fastighetsstorleken regleras till minst 1700m².

Byggnadskultur och gestaltning

Hus ska uppföras i enlighet med Umeå kommuns policydokument "Byggnade i byarna", dvs anpassas till omkringliggande bebyggelse i skala, takutformning, proportion, material och fasadfärg, för att inte störa miljön. Huvudbyggnaders nockhöjd begränsas till 7,5 meter. Planbestämmelsen nockhöjd avser takkonstruktionens högsta punkt, då det är den som har koppling till byggandets omfattning och byggnaders inverkan på platsen. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Nockhöjden ska mätas utifrån den blivande markens medelnivå vid byggnaden. Tak ska uppföras som sadeltak med en lutning på 20-45 grader. Maximal total byggnadsarea ovan mark är 250 m² per tomt, varav högst 80 m² i friliggande komplementbyggnad.

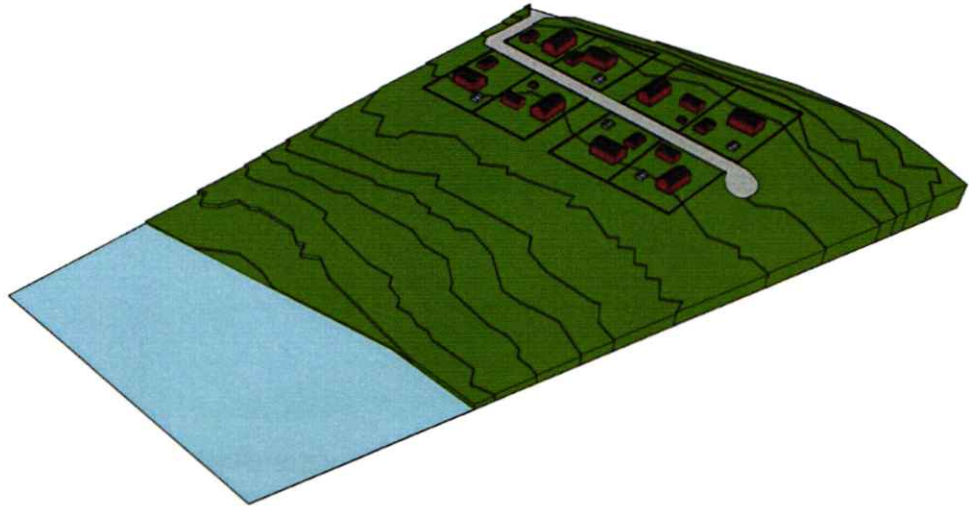


Illustration av möjlig utformning sett snett uppifrån.

Friytor

Skydd, lek och rekreation

Varje bostadstomt ska ha en friyta som motsvarar minst en tredjedel av bruttoarean (BTA) ovan mark. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. Friytan ska ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjligheten för de boende att följa årstidsväxlingarna.

Byggrätten är begränsad för att medge stora friytor och god sikt mellan husen, och byggnaderna placeras för att skymma så lite som möjligt.

Ljusförhållanden

Planområdet är stort och relativt platt, och ny bebyggelse i två plan kommer varken att skugga eller skuggas av befintlig bebyggelse. De nya tomterna orienteras söderut mot Tavelsjön.

Infrastruktur

Gator och trafik

Byggnader föreslås i två led, avskilda av en lokalgata från vilken tillfart till fastigheterna sker via anslutning från väg 633 som är 5 meter bred. Lokalgatan som skiljer de två husraderna åt får inte understiga 5 meter i bredd.

Hållbara resor

Cirka 150 meter från planområdet är hållplatsen *Långviken Yttre* belägen. Hållplatsen trafikeras av länsbusslinje 114 (Kvarnsvedjan-Tavelsjö-Umeå) och 115 (Tavelsjö-Hissjö-Umeå) som gemensamt gör ca sex dagliga turer i varje riktning. Resan in till Umeå tar

ca 25 minuter. Behovet av en förbättrad busshållplats för Yttre Långviken ses över av länstrafiken vid etablering.

Övrig infrastruktur

Från Yttre Långviken finns närmaste grundskolor på 7 kilometers avstånd; Taveljö skola i norr och Hissjö skola i söder. Båda dessa tätorter har också förskola och livsmedelsbutik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom tertiär zon för vattenskyddsområde Vindelälvsåsen, och utanför det kommunala verksamhetsområdet för vattenförsörjning. Umeå kommun har inga planer att utöka det kommunala verksamhetsområdet till Yttre Långviken. Av denna anledning måste fastigheterna förses med lokala enskilda brunnar alternativt en gemensam pumpstation. Ansluts fler än två hushåll till gemensam anläggning krävs tillstånd enligt Miljöbalken. Anläggningarna skall uppfylla kraven i Naturvårdsverkets allmänna råd, NFS 2006:7, samt Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydds anvisningar. Det planerade området för permanent bebyggelse ska utrustas med en gemensam avloppslösning bestående av ett reningsverk som dimensioneras för 8 hushåll. Grundvattnet ligger relativt grunt något som avloppslösningen bör förhålla sig till, exempelvis genom att efterbehandling sker i upplyft markbädd.

Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt genom infiltrering. Dagvatten och snö ska inte avledas till eller placeras på närliggande fastigheter.

Avfall

Vakins gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

Högspänningsledning passerar planområdet norr om väg 633. Ny transformatorstation placeras inom planområdet (E₂) på skäligt avstånd från bebyggelsen, och försörjer de nya tomterna.

Värme

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för fjärrvärme. Uppvärmningssystem ska baseras på ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Vattenkvalitet

Tavelsjöns vatten (VISS EU_CD: SE710401-171080) har "måttlig ekologisk status" och kemisk status uppnår "ej god". Det finns risk att Taveljön inte uppnår god status till 2021 på grund utav miljöproblem som morfologiska förändringar och övergödning. Fastställda normer för Taveljön är att den ska ha god ekologisk status till 2027. Detaljplanen bedöms inte påverka Tavelsjöns ekologiska status då planområdet ligger ca 130 meter från sjön.

Vindelälvsåsen, Umeåområdet (VISS EU_CD: SE710401-171080) har "god kvantitativ status" och "god kemisk status". Det finns ingen risk för den kvantitativa statusen men risk att inte uppnå god status till 2021 för kemisk status på grund av bekämpningsmedel. Fastställd norm är god för både kvantitativ status och kemisk status. Planen bedöms heller inte innebära försämrade status för grundvattenförekomsten i området.

Genomförandefrågor

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detta p.g.a. att platsen bedöms vara av begränsat intresse för utomstående besökare och den allmänna platsmarken främst kommer att nyttjas av fastighetsägarna själva och de boende i närområdet. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän platsfastighetsägarna gemensamt.

Huvudman för vatten och avlopp

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastighetsägarna delar ansvaret för gemensamhetsanläggning.

Avtal.

Inom planområdets östra del finns ett avtals servitut för en jordvärmeledning med förmån för Långviken 1:38 och last för Långviken 1:39 (D-2015-00161573:1).

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan Umeå kommun och sökande. Exploateringsavtalet säkerställer att gatan och den gemensamma reningsverksanläggningen inom planområdet blir utbyggda på ett ändamålsenligt sätt.

Markavtal behöver upprättas för el station.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör avstyckning av åtta bostadstomter från Långviken 1:39. Områden avsedda för tekniska anläggningar kan avstyckas och bilda en egen fastighet. Utformning av eventuella avstyckningar avgörs vid lantmäteriförrättning. Fastighetsägare ansöker om avstyckning hos Fastighetsbildningsmyndigheten på Umeå kommun.

Planen medger endast en utfart mot väg 633, som blir gemensam för samtliga fastigheter. För att fördela kostnader och ansvar för den allmänna platsmarken, dvs lokalgatan och utfarten, bör en gemensamhetsanläggning bildas. Genom en gemensamhetsanläggning blir de nybildade fastigheterna (tomterna) delägare i lokalgatan och gemensamt ansvarig för såväl anordnandet som underhållet av den med allt vad det innebär som skottning, hyvling, grusning etc. Delägandet anges i andelstal som även anger med vilken andel som fastigheten skall betala för vägens kostnader. Fastighetsägaren ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning hos Fastighetsbildningsmyndigheten på Umeå kommun. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en sällskapsförening.

Rätten till utfart kan även lösas med servitut, vilket ger rätt att använda vägen. Ett servitut klargör däremot inte hur skötsel och kostnader skall fördelas.

Förutsatt att fler än en tomt säljs ska de nybildade fastigheterna ha gemensamt avlopp som bör inrättas som en gemensamhetsanläggning, se ovan, för att fördela ansvar och kostnader. Naturmarken kan även inrättas som en gemensamhetsanläggning, se ovan, för att säkerställa underhåll.

Tekniska utredningar

Utredningar som genomförts är följande;

- VA-utredning, 2016-10-31, JBR Konsult AB

Medverkande

Clara Persson Harlin, Umeå kommun detaljplanering
Karin Berggren, Umeå kommun detaljplanering
Carina Larsson, Umeå kommun detaljplanering
Hans Sandberg, Umeå kommun miljö och hälsa
Marlene Olsson Cipi, Umeå kommun miljö och hälsa
Nina Harryson, Umeå kommun lantmäteri
Ethel Björklund, Umeå kommun lantmäteri

Detaljplanering, Umeå kommun januari 2019



Clara Persson Harlin
Planarkitekt



Clara Ganslandt
Planchef