

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
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

- GATA Lokalgata
- NATUR Naturområde

Kvartermark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Total bruttoarea per fastighet är 250 kvadratmeter. Av totalt 250 kvadratmeter bruttoarea får komplementbyggnad ej överskrida 75 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är 7,0 meter för huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

- Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Placering

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- Endast friliggande hus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

- Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats, 4 kap. 7 §

Genomförandetid

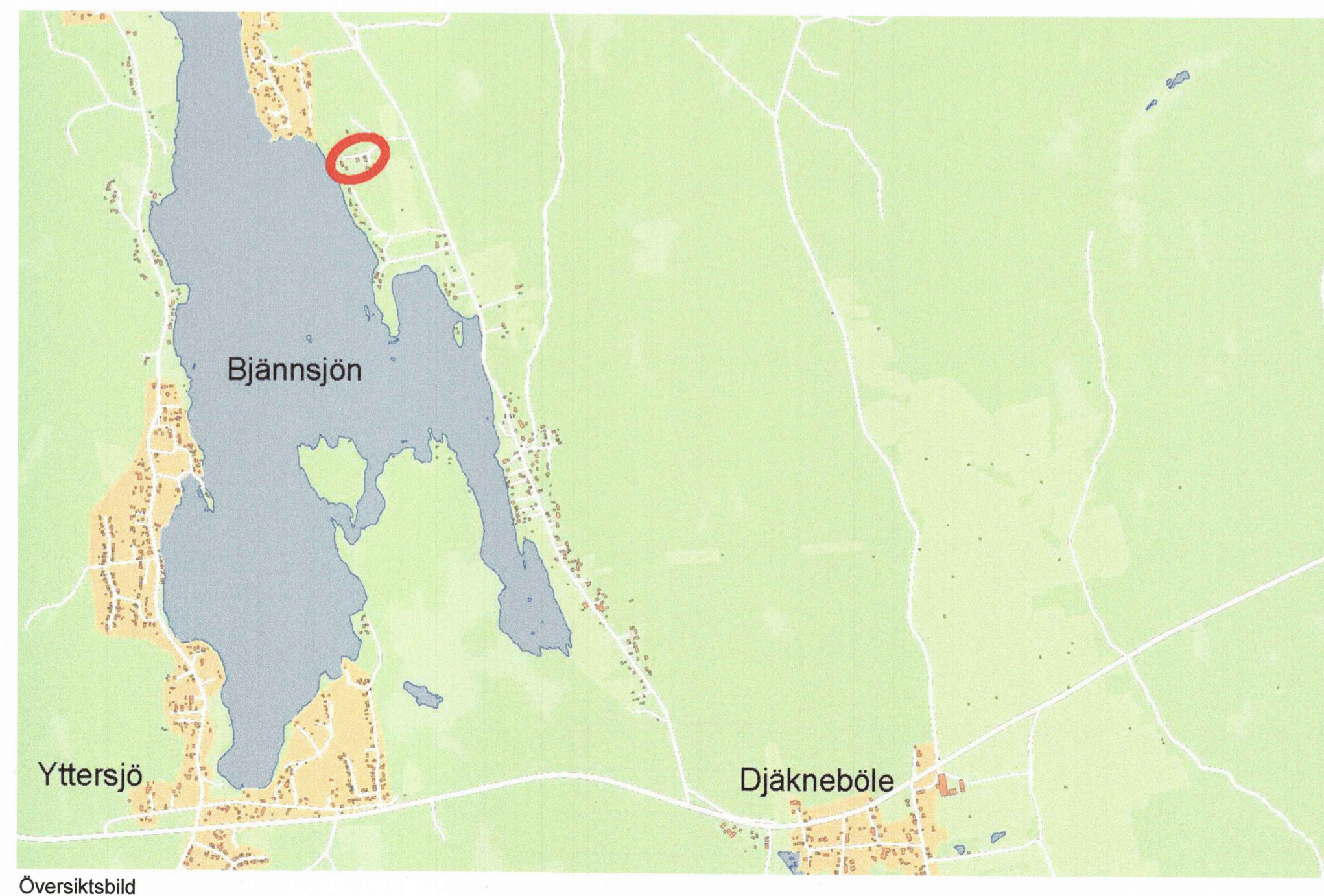
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Strandskydd

- Strandskyddet är upphävt, 4 kap. 17 §



Översiktsbild

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2019-02-13 BN-2019/00222

Reviderad 2019-10-03, 2020-03-16

Anna Hedqvist Herzog

Lantmäteri

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet : Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
- 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 primärkartan
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

Antagandehandling

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

Beslut

Antagen: 2020-04-22, § 116.
Laga kraft: 2020-05-26
Vidimeras: VB

Detaljplan för fastigheten
Bjännsjö 1:97 m.fl.

inom Bjännsjö i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, mars 2020

Clara Ganslandt
Clara Ganslandt
Planchef

Anna Hedqvist Herzog
Anna Hedqvist Herzog
Planarkitekt

2480K-P2020/6

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Bjännsjö 1:97 m.fl. är antagen av byggnadsnämnden 2020-04-22, § 116.

Länsstyrelsen beslutade 2020-05-04 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d. v. s. är giltig **från och med 2020-05-26**.

Kopia till:

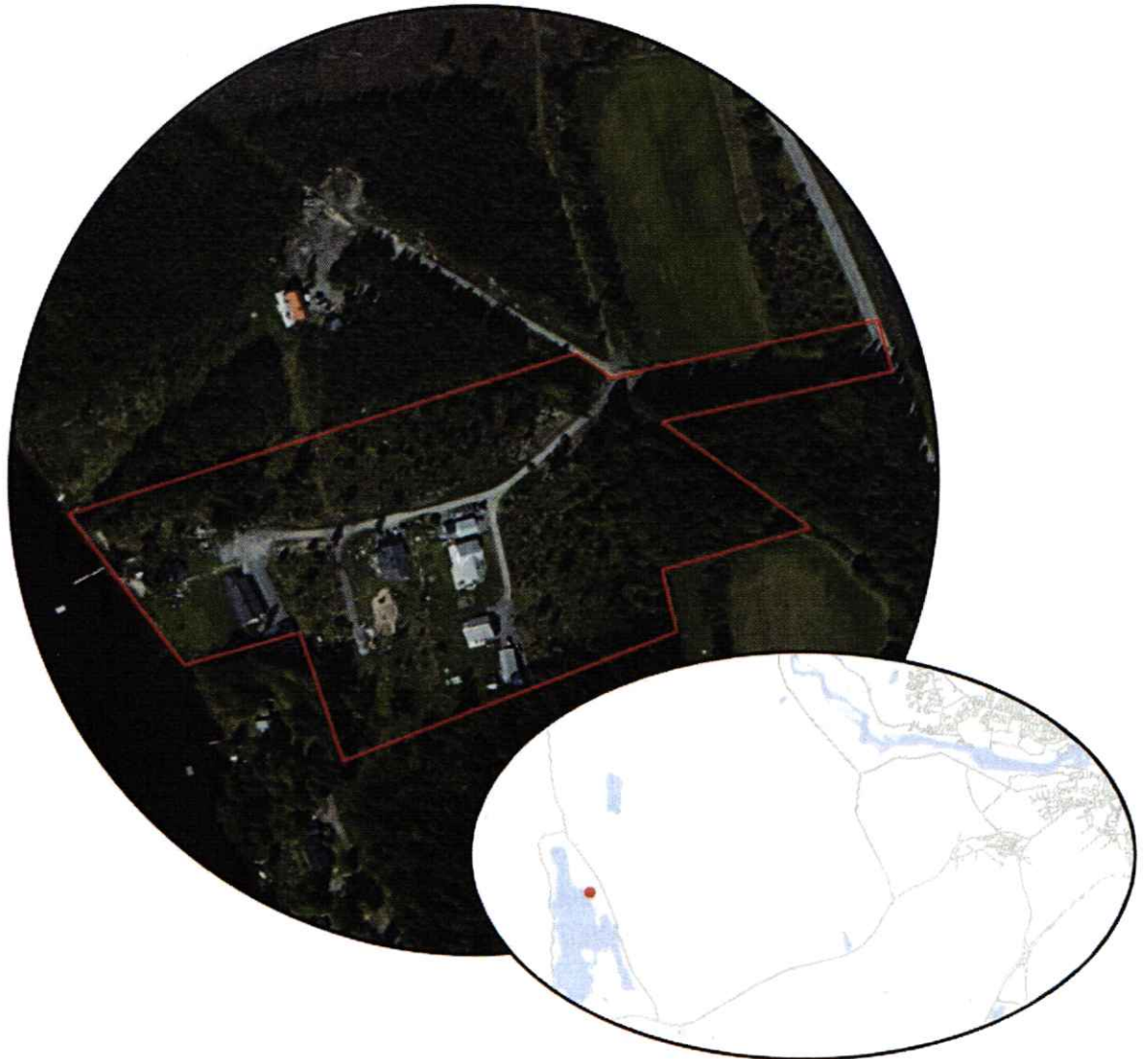
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

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

2480K-P2020/6

**Detaljplan för fastigheten Bjännsjö 1:97 m.fl. inom
Bjännsjö i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning - antagandehandling

Diarienummer:
BN-2016/02732

Gällande lagstiftning:
Plan- och bygglagen
2010:900,
SFS 2017:568

Akt nummer:
2480K-P2020/6

Antagen:
2020-04-22

Laga kraft:
2020-05-26

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen gör kommunen ett ställningstagande, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



Samråd

Planförslaget samråds med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Syftet är att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Inkomna, skriftliga synpunkter redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Efter samrådet justeras förslaget utifrån de synpunkter som kommit in.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor, men i vissa fall tre veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas vinner beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att den får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Detaljplaneprocessen.....	2
Planens huvuddrag.....	5
Planhandlingar.....	5
Underlag och utredningar.....	5
Planens syfte.....	5
Plandata.....	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan.....	6
Tematiskt tillägg för landsbygd.....	6
Detaljplan.....	7
Riksintressen.....	7
Strandskydd.....	7
Särskilda områdesskydd.....	8
Behovsbedömning.....	8
Planförfarande.....	8
Samrådskrets.....	9
Förutsättningar och förändringar.....	9
Landskapsbild.....	10
Kulturmiljö.....	11
Naturmiljö.....	11
Service.....	11
Rekreation.....	11
Gator och trafik.....	12
Kollektivtrafik.....	12
Parkering, in- och utfarter.....	12
Tillgänglighet.....	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Radon.....	13
Snöhantering.....	13
Miljökvalitetsnormer.....	14
Vatten och avlopp.....	14
Avfall.....	15
El.....	15

Strålning.....	15
Genomförandefrågor	16
Huvudmannaskap för allmän plats.....	16
Huvudman för vatten och avlopp.....	16
Genomförandetid	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Fastighetsbildning	17
Gemensamhetsanläggning	18
Ledningsrätter och servitut.....	18
Ekonomiska frågor.....	19
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	19
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	19
Medverkande	19
Källor	19

Planens huvuddrag

Planen innebär en utökning av byggrätten för fastigheterna Bjännsjö 1:97, 1:102, 1:105–1:111 samt att ytterligare en bostadsfastighet kan tillskapas. Genom planläggning möjliggörs reglering av byggrätten för småhus i ett sammanhang som anses passande för platsens förutsättningar. Planområdet ligger ca 3 km från utpekade tillväxtstråk från Röbbäck via Yttersjö till Hössjö (figur 1).

Någon Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utarbetas inte, då planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen att inte utarbeta MKB bygger även på att översiktsplanens intentioner inte motverkas. I översiktsplanen framgår det att kommunen generellt är positiv till byggande på landsbygden samt att komplettering av befintlig bebyggelse bedöms möjlig även utanför utpekade tillväxtstråk.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planens syfte

Syftet är att genom ny detaljplan utöka byggrätten för befintliga fastigheter för att bättre anpassa planen till områdets rådande förhållanden. Syftet är även att möjliggöra för avstyckning av ytterligare en bostadsfastighet med samma byggrätt som övriga fastigheter inom planområdet.

Plandata

By: Bjännsjö

Planområdets area: ca 37 500 m²

Avstånd till närmaste by: ca 5 km till Yttersjö

Avstånd till Umeå: drygt 16 km

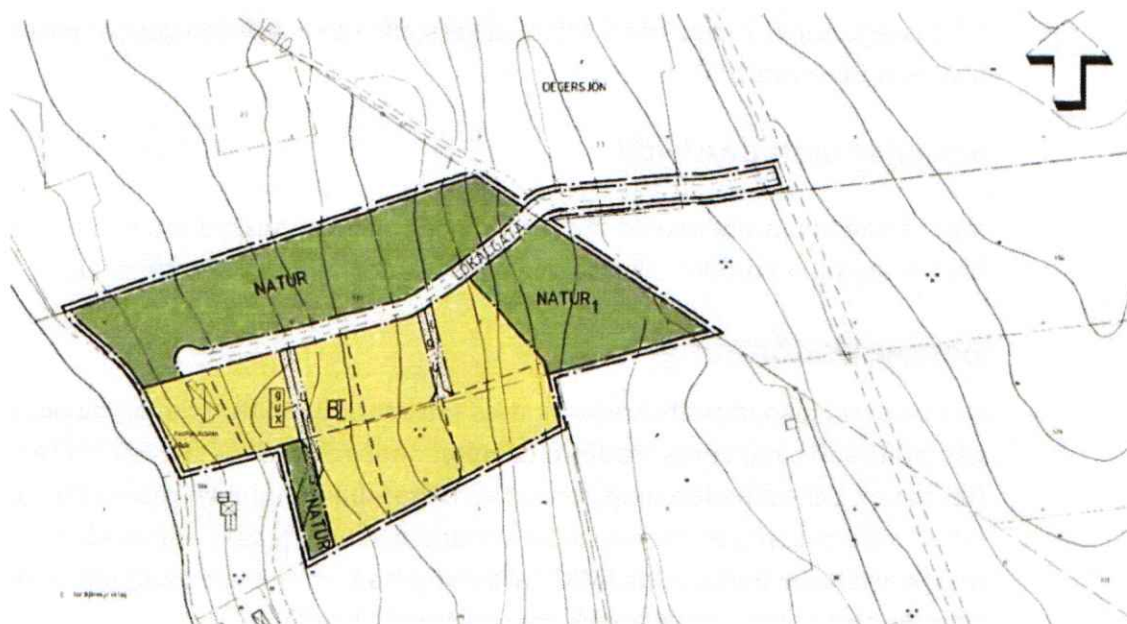
Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområde: Bjännsjön

landsbygden möjliggöra djurhållning, odling, eget företagande samt understödja service i byarna.

Detaljplan

För planområdet gäller *Detaljplan för del av fastigheten Bjännsjö 1:97 m.fl. i Bjännsjö (2480K-P08/32)* antagen 2007 (se figur 2). Detaljplanen medger 8 fastigheter för fritidsboende med en byggrätt på totalt 150 m² BTA, varav komplementbyggnad inte får överskrida 25 m². Genomförandetiden var 5 år och har löpt ut.



Figur 2. Gällande detaljplan för Bjännsjö 1:97 m.fl. antagen 2007.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kap. miljöbalken (MB).

Strandskydd

Strandskyddet återinträder vid upprättande av ny detaljplan. Länsstyrelsen Västerbotten upphävde strandskyddet för planområdet för Bjännsjö 1:97 m.fl. enligt beslut 18 december 2007. Den samlade bedömningen var att detaljplanen inte inskränker strandskyddets syften genom att allemansrätten och att djur- och växtlivs livsvillkor inte väsentligt försämras. Strandskyddet upphävdes med två av sex möjliga anledningar för upphävande. De två skälen för upphävandet var att området redan tagits i anspråk samt att befintlig bebyggelse väl avskiljer ny bebyggelse från strandlinjen.

Sedan beslutet om upphävandet togs har lokalgata, skaftgator och ytterligare bostadshus uppförts. Slutsatsen är att samma skäl för upphävande av strandskyddet inom planområdet kan användas för denna detaljplan. Dvs. det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § pkt 1 MB, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt pkt 2 att området är väl avskilt från strandområdet genom bebyggelse, kan användas för upphävande.

Bedömningen är att intresset att ta det strandskyddade området i anspråk väger tyngre än det på platsen rådande strandskyddsintresset.

Fri passage enligt 7 kap. 18 f § MB är säkerställd i detaljplanen genom naturmark på fastighet Bjännsjö 1:97.

Särskilda områdesskydd

Inga särskilda områdesskydd utöver det generella strandskyddet, enligt 7 kap. MB finns inom planområdet eller påverkas av planförslagets genomförande.

Behovsbedömning

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska en behovsbedömning göras. Om behovsbedömningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. De aspekter där planens genomförande har en risk för inverkan är planförslagets ökade byggrätt på strandskyddsområde och avloppslösning. Planens påverkan på strandskyddsområde och avloppslösning hanteras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen Västerbotten har i mars 2018 tagit del av behovsbedömningens beslut och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2018-03-19 till och med 2018-04-10.

Planförfarande

Planförslaget avses handläggas med standardförfarande eftersom planen inte motverkar översiktsplanens intentioner, inte medför någon betydande miljöpåverkan och bedöms vara av begränsat allmänt intresse.

Samrådskrets

På kartan nedan (figur 3) illustreras samrådskretsen för planförslaget för Bjännsjö 1:97 m.fl. Samrådskretsens storlek har anpassats till att planförslaget bedöms vara av begränsat allmänt intresse samt följer översiktsplanen.



Figur 3. Karta över planförslagets ungefärliga samrådskrets.

Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser på grund av planförslagets genomförande.



Figur 4 Planområdets befintliga mark- och vattenanvändning. Planområdet är ungefärligt markerad med röd ram.

Landskapsbild

Planområdet är beläget vid Bjännsjöns östra sida och sträcker sig västerut mot sjöns strand. Planområdet utökades västerut för att planlägga hela markområdet som tillhör fastigheten Bjännsjö 1:97. Genom att planlägga hela fastigheten undviks att en smal markremsa av fastigheten blir icke-planlagd. Terrängen består av en moränås som sluttar ner mot Bjännsjön (figur 4). Inom planområdet finns nio fastigheter varav sex stycken är bebyggda med friliggande småhus.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder **[B]** och tekniska anläggningar **[E]**. Detaljplanen möjliggör för en ny fastighet för bostadsändamål norr om lokalgatan. Totalt får 250 m² bruttoarea (BTA) uppföras per fastighet, varav komplementbyggnad inte får överskrida 75 m² BTA **[e₁]**.

Inom planområdet får endast friliggande hus uppföras **[f₁]** samt endast en huvudbyggnad per fastighet **[f₂]**. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns **[p]**. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1500 m² **[d]**. Fastighetsstorlek och byggrätten möjliggör en luftig och öppen byggnadsstruktur med rymliga fastigheter.

Högsta nockhöjd regleras i syfte om att säkerställa de boendes sjöutsikt. För huvudbyggnad är högsta nockhöjd 7,0 meter. För komplementbyggnad är högsta nockhöjd 4,5 meter **[e₂]**.

Den administrativa bestämmelsen med beteckningen [a] återfinns inom delar av kvartersmark och gata och innebär att strandskyddet upphävs inom dessa områden. Det innebär att strandskyddet inte är upphävt inom hela planområdet utan fortsätter att gälla 100 meter från strandlinjen inom naturmark [NATUR].

Kulturmiljö

Inga inventerade kulturmiljöer förekommer i Bjännsjö by eller inom planområdet. Inga registrerade kulturhistoriska lämningar finns karterade inom planområdet.

Naturmiljö

Naturmiljön består av kulturskog, dvs. skog som är ett resultat av skogsodling. En passage av naturmark mellan Bjännsjö 1:84 och 1:111 behålls. Någon skyddad natur eller värdefulla naturområden utpekade av Länsstyrelsen förekommer ej. Det finns inte heller någon indikation på höga naturvärden.

Förändringar och konsekvenser

Planläggningen omfattar inte jordbruksmark eller skogsmark av betydelse för skogsbruket. Detaljplanen möjliggör för avstyckning av en ny bostadsfastighet norr om lokalgatan.

Planområdet har utökats västerut jämfört med den gamla planen Bjännsjö 1:97 m.fl. (antagen 2007). Detta medför att all mark som tillhör fastigheten Bjännsjö 1:97 planläggs. Genom att utöka planområdet undviks att en smal remsa av fastighetens mark blir icke-planlagd. Ytterligare naturmark tillkommer därmed planen. Naturmiljö planläggs med beteckningen [NATUR].

I användningen natur ingår alla typer av friväxande natur samt andra komplement för naturområdets användning. Användningen är inte avsedd för bebyggelse annat än för mindre byggnader som behövs för platsens skötsel och bruk. Detta innebär att en mindre byggnad av förrådskaraktär för förvaring av materiel för skötsel och bruk är lämpligt inom detaljplanelagt område med användningen [NATUR].

Service

Närmaste förskola ligger i Yttersjö ungefär 6 km från planområdet. Närmaste skola är Kasamarks skola som ligger 9 km från planområdet. En gårdsbutik återfinns i Holmnäs nära Hössjö, medan närmaste matvarubutik ligger i Umeå stad.

Rekreation

Marken runt Bjännsjön möjliggör rekreation i lantliga miljöer med skogsmark som luckras upp av öppen odlingsmark. Området möjliggör bland annat skogs- och strandpromenader, motion och bad. Detta medför att området kring Bjännsjö är ett attraktivt rekreations- och fritidshusområde. Inom planområdet är det fastigheten Bjännsjö 1:97 som består av den största delen naturmark med rekreativa värden och som möjliggör passage genom området.

Förändringar och konsekvenser

Bedömningen är att den omgivande naturmarkens möjligheter och utrymme för rekreation och passage fortgår och är tillräckliga trots exploateringen. Bildandet av den nya fastigheten för bostad ger även fler boende möjlighet att nyttja sjöns strandområde för daglig rekreation.

Gator och trafik

Planområdet angörs via en gemensam tillfartsväg i öst-västlig riktning från väg 553. Skaftgator i nord-sydlig riktning möjliggör åtkomst till bostadsfastigheter i andra raden söder om tillfartsvägen. I den gällande plankartan (antagen 2007) följer vägen gemensamhetsanläggningen GA:1 som förrättades i syfte av väg, direkt emot fastighetsgränserna för kvartersmarken. Vägområdet är dock genomfört med en mindre kurva norrut från Bjännsjö 1:105, vilket medför att det faktiska vägområdet ligger som minst 5 meter från gränsen för Bjännsjö 1:105.

Förändringar och konsekvenser

Vägområdet **[GATA]** är förlagt något norrut från Bjännsjö 1:105 för att spegla faktiska förhållanden på platsen, vilket även möjliggör för ombildande av gemensamhetsanläggningen och att skötseln av vägområdet säkerställs. Vägområdet med beteckningen **[GATA]** är fortsättningsvis allmän platsmark med enskilt huvudmannskap.

Västra skaftgatan planläggs som vägområde med beteckningen **[GATA]** och **[a]** för att strandskyddet upphävs. Östra skaftgatan planläggs som **[GATA]** för att bekräfta befintliga markanvändningsförhållanden samt öka plankartans läsbarhet.

Kollektivtrafik

Skolbuss stannar vid planområdets infart.

Närmaste busshållplats ligger omkring 500 meter norr om planområdet längs med väg 553 vid en infartsväg som heter Villes väg. Ytterligare en busshållplats finns längs med väg 553 i Bjännsjö ca 2 km från planområdet. Busshållplatserna försörjs av Länstrafik buss 105 med låg turtäthet, där bussresan till centrala Umeå tar omkring 30 minuter.

Parkering, in- och utfarter

Parkering sker idag inom den egna fastigheten.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen säkerställer endast att tillräcklig yta finns för att uppfylla nuvarande gällande parkeringsnorm. Parkeringsbehovet tillgodoser fastighetsägaren inom sin fastighet. Exakt placering av parkeringsplatser redovisas vid ansökan om bygglov. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska tillämpas.

En ny in- och utfart kan tillskapas till den fastighet som kan avstyckas från Bjännsjö 1:97. In- och utfarten kommer att ske över [prickmark] vid fastighetens södra gräns. Prickmark får ej bebyggas och ska hållas tillgänglig för underhåll av gemensamhetsanläggningens avloppsledning.

Tillgänglighet

Byggnader, fastigheter och offentliga platser utformas på ett sådant sätt att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Planområdets kupering är relativt flack och bedöms inte utgöra något hinder för tillgängligheten.

Geotekniska förhållanden

Planområdets jordart består främst av morän. Enligt kommunens kartering består planområdet av sedimentära bergarter. Det finns inga indikationer från kommunens kartmaterial på att marken är olämplig för bebyggelse. Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs under bygglovsprocessen.

Radon

Enligt kommunal kartering är planområdets risk för markradon ej undersökt. Det är därför av vikt att grundläggningen av bostadshus blir tillräckligt tät. Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i marken. Beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet kan radon sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Gränsvärden för radon ska följas.

Snöhantering

Fastighetsägare ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten. För lokalgatan och skaftgatorna anordnas snöhantering av de i gemensamhetsanläggningens delägande fastigheterna.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds.

Här beskrivs MKN för luft och vatten.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte överskridas genom planens genomförande, då gränsvärdena långt underskrids inom planområdet.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte överskridas genom planens genomförande. Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande förgrening av Degersjöbäcken öster om planområdet som mynnar i Bjännsjön. Inom området ställer kommunen krav på hög skyddsnivå för fosfor för nya avloppsanordningar.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten finns för alla befintliga bostäder inom planområdet.

Fastighet Bjännsjö 1:109 har enskild avloppslösning, medan Bjännsjö 1:102, 1:105, 1:106, 1:107, 1:110 och 1:111 är anslutna till en gemensamhetsanläggning.

Förändringar och konsekvenser

Den befintliga gemensamhetsanläggningen för avlopp bekräftas inom planområdet med beteckningen [E] för teknisk anläggning.

Nya avloppsanordningar måste klara kommunens krav för hög skyddsnivå för fosfor. Vid placering och utformning av enskild avloppsanläggning behöver också avrinningsområdet till Bjännsjön beaktas. Enskilda avloppslösningar bedöms möjliga, då direkt avrinning mot Bjännsjön undviks när planområdets ås nyttjas som vattendelare och för att pumpa spillvattnet öster om åsen. Inom fastighet Bjännsjö 1:108 och Bjännsjö 1:97 bedöms enskilt avlopp vara en godtagbar lösning.

Det är viktigt att avloppsanläggningarna, både gemensamma och enskilda, inte överbelastas av för många hushåll och därför införs bestämmelsen [f₂] som medger att enbart en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. För komplementbyggnader som inreds för bostad/gäststuga bör fastighetsägare säkerställa att avloppet kan hantera ett extra hushåll. Ansökan om avloppslösningar görs hos kommunens avdelning för Miljö- och hälsoskydd.

Avfall

Det ska finnas ytor inom planområdet för hushållsavfall (restavfall och matavfall) och förpackningar. Avfallsutrymmet är gemensamt för planområdets bostäder och placerat vid infartsvägen utanför planområdet. Detta medför att avfallsutrymmet är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningsspersonal. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skötsel och framkomlighet. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

El

Umeå Energi har en befintlig luftgående högspänningsledning för el vid planområdets nordöstra hörn. Befintlig bebyggelse är kopplad till högspänningsledningen via kabelskåp, elstråk och servicekablar.

Förändringar och konsekvenser

Den tillkommande bostadsfastigheten samt övriga obebyggda bostadsfastigheter inom planområdet bedöms kunna koppla på det befintliga kommunala elledningsnätet.

Strålning

Den befintliga högspänningsledningen vid planområdet har enligt kommunal kartering en spänning på 10 kV. Kraftledningar och elektriska anläggningar behöver beaktas vid planläggning då de alstrar elektromagnetisk strålning. Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas, exempelvis bostäder ska strålningen inte överstiga 0,2 μ T i årsmedelvärde.

Förändringar och konsekvenser

Bostadsbyggnader kan enligt planförslaget placeras på ett avstånd av minst 30 meter från högspänningsledningen. De närmaste bostadsfastigheterna ligger 30 meter från högspänningsledningen. På det avståndet bedöms ledningen avge en strålning på mindre än 0,1 μ T. Bedömningen är därmed att strålningskällan är belägen på ett sådant avstånd att den inte påverkar planerad eller befintlig bebyggelse inom planområdet.

Genomförandefrågor

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Huvudmannaskap för allmän plats

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap. Anledningen till enskilt huvudmannaskap är att området fortsättningsvis kommer att ha en lantlig prägel samt att området är relativt enhetligt med stora tomter och friliggande småhus. Inom planområdet finns en befintlig samfällighetsförening som förvaltar tre gemensamhetsanläggningar för väg (GA:1), avlopp (GA:2) och vatten (GA:4). Det faktum att det finns en samfällighetsförening för förvaltning av gemensam infrastruktur förordar vidare för ett enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att delägande fastigheter inom samfällighetsföreningen svarar för anläggande och förvaltning av väg, avlopps- och vattenanläggningarna

Huvudman för vatten och avlopp

VAKIN är huvudman för vattenledning som går genom området. Tillkommande fastighet ansluts till kommunalt vatten via gemensam anslutningspunkt inom GA:4. Avlopp löses enskilt inom den egna fastigheten eller genom samfällighetsföreningens gemensamhetsanläggning GA:2 för avloppsanläggning.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen har fått 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

Nedan beskrivs de planerade fastighetsregleringar som bör göras för att genomföra planen och för att fastigheterna ska bli ändamålsenliga.

Fastighetsbildning

Fastighet	Konsekvenser
Bjännsjö 1:97	Möjlighet till avstyckning av ny fastighet för bostadsändamål. Fastighetsreglering är möjlig mellan Bjännsjö 1:97 och Bjännsjö 1:105 för att uppfylla minsta fastighetsstorlek.
Bjännsjö 1:105	Fastighetsreglering är möjlig mellan Bjännsjö 1:97 och Bjännsjö 1:105 för att uppfylla minsta fastighetsstorlek. Möjlighet finns att Bjännsjö 1:105 norra fastighetsgräns kan följa lokalgatan.
Bjännsjö s:1	Marksamfällighet som ägs av Bjännsjö by och går över fastighet Bjännsjö 1:97. Marksamfälligheten belastas av officialservitut för väg till förmån för Bjännsjö 1:97.

Fastighetsbildning kan ske efter ansökan om lantmäteriförrättning, på initiativ av fastighetsägare. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Gemensamhetsanläggning

Anläggningar för nödvändig infrastruktur inom planområdet förvaltas genom gemensamhetsanläggningar. Nedan följer beskrivning av planens konsekvenser på de befintliga gemensamhetsanläggningarna inom planområdet.

GA:1	GA:1 för gatan och skaftgator kan komma att ombildas för ny dragning av vägområdet i enlighet med befintliga förhållanden. GA:1 kan omprövas efter att ny fastighet avstyckas från Bjännsjö 1:97.
GA:2	Gemensamhetsanläggning GA:2 för avloppsledning kan behålla befintligt läge om ny fastighet bildas ur Bjännsjö 1:97. Prickmark möjliggör ledningens underhåll.
GA:4	GA:4 för anslutningspunkt och vattenledning kan omprövas efter att ny fastighet bildas ur Bjännsjö 1:97.

Anläggningsförrättningen för GA:1, GA:2 och GA:4 kan omprövas med stöd av detaljplanen och på initiativ av samfällighetsföreningen. Andelstalen kan vid en omprövning fördelas om. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Ledningsrätter och servitut

Marksamfälligheten Bjännsjö S:1 löper längs med sjön och belastas av ett officialservitut för väg till förmån för Bjännsjö 1:97. Vägen används inte och har därför planlagts som **[NATUR]** i det nya planförslaget. Ansökan kan göras hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun för att upphäva marksamfälligheten Bjännsjö S:1.

Genom planområdet går en ledningsrätt för VAKINS vattenledning som försörjer området med kommunalt vatten. Ledningsrätten går över kvartersmark med användningen bostad **[B]**. För att säkerställa tillgång och underhåll av den allmänna ledningen har ett markreservat för allmänna underjordiska ledningar ritats ut med beteckningen **[u]** samt prickmarkerats.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningarna får förmåner genom samfälligheten men blir också belastade.

Degersjön 2:3 blir belastad av GA:1 för väg.

Bjännsjö 1:97 blir belastad av GA:4 för vatten och GA:2 för avlopp.

Den tänkta avstyckningslotten för ny fastighet från 1:97 belastas av underjordisk ledning för GA:2.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Samfällighetens andelstal kan komma att behöva räknas om vid eventuell omprövning av gemensamhetsanläggningarna. Detta gör att fastigheter med andelar i berörd samfällighet kan få ändrat andelstal.

Medverkande

Kajsa Jacobsson	planarkitekt
Anna Herzog	planarkitekt
Anna Singmo	kartingenjör
Nina Harrysson	kartingenjör
Per Hänström	miljöstrateg
Andreas Krantz	karttekniker
Viktor Mäkitalo	lantmätare

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Anna Herzog som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Detaljplanering, Umeå kommun, mars 2020