

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- — — — — Linje belägen 3 m utanför planområdet
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

**1. Användning av allmänna platser**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde, befintlig vegetation och markskikt skall bevaras. Marken skall hållas skogsbeväxt
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensam fastighetstillfart

**2. Användning av kvartersmark**

- B Bostäder, friliggande enbostadshus

**4. Utnyttjandegrad**

På varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras

**6. Begränsning av markens bebyggande**

- Marken får inte bebyggas
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**7. Markens anordnande**

- n<sub>1</sub>** Befintlig vegetation och markskikt skall bevaras. Marken skall hållas skogsbeväxt

← ● → Utfart får inte anordnas

**8. Placering, utformning, utseende**

- II** Högsta antal våningar. Byggnader med två våningar får inte inredas med vind
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
- Garage/komplementbyggnad skall placeras minst 2 meter från fastighetsgräns
- Garage/komplementbyggnad skall placeras fristående från huvudbyggnad. Där så är väl motiverat och med uppvisande av hög arkitektonisk kvalitet kan undantag medges

**Utformning**

- Byggnad skall förses med sadeltak
- Huvudbyggnad får ej förses med burspråk på entrésida. Där så är väl motiverat och med uppvisande av hög arkitektonisk kvalitet kan undantag medges

**Utseende**

- Takmaterial på huvudbyggnad ska uppvisa en tegelröd kulör
- Fasadmateriell skall vara av trä och uppvisa en faluröd kulör
- Fönster skall förses med spröjs eller krysspöst.

**10. Administrativa bestämmelser**

Genomförandefriden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft. Kommunen är ej huvudman för allmän plats

**11. Illustration**

--- --- --- Illustrationslinje för nya rekommenderade fastighetsgränser

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

- Handlingarna består av
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration

**BESLUT**

Antagen BN 1996-08-26  
Laga kraft 1997-06-12  
Vidimeras *S.L.*  
*Häusstyrelsens beslut 96-11-07*  
*Regeringskansliets beslut 97-06-12*

Detaljplan för fastigheten  
**BAGGBÖLE 4:9 m.fl.**  
inom BAGGBÖLE i UMEÅ KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret i juni 1996  
Reviderad i augusti 1996

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
planarkitekt

eva

2480 K - P97/60

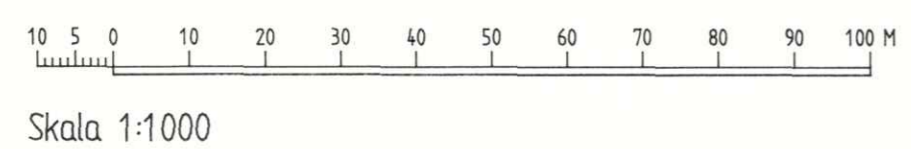
**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 1995-11-13  
Reviderad

*Bengt Franzén*  
Bengt Franzén

Mätning: JO  
Kartkonstruktion: BH



Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard / Fullständighet: 2 (1-2)  
Standard för lägesnoggrannhet: 4 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotoertering år: 1975 från 800 meters höjd  
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning, allt.  
Upphovsrätt: Umeå kommun



95.41



BETECKNINGAR

-  BEFINTLIG BYGGNAD
-  FÖRESLAGEN BYGGNAD

ILLUSTRATION

Detaljplan för fastigheten  
 BAGGBÖLE 4:9 m.fl.  
 inom BAGGBÖLE i UMEÅ KOMMUN  
 Stadsbyggnadskontoret i juni 1996  
 Reviderad i augusti 1996



Anders Berg  
 Planchef

Peder Seidegård  
 planarkitekt

eva



## LAGAKRAFTBEVIS

1997-08-04

Detaljplan för fastigheten **Baggböle 4:9 m fl** inom Baggböle  
i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1996-08-26, § 138

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har  
beslutat avslå överklagandet 1996-11-07.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har  
beslutat avslå överklagandet 1997-06-12

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1997-06-12**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindforss

Kopia till

FRM

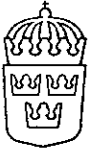
FBM

Plan o Räddningstjänst

Bygglov

Sök

2480K - P97/60



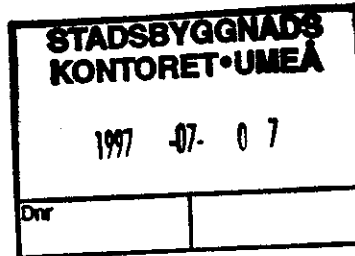
**REGERINGEN**  
Inrikesdepartementet

REGERINGSBESLUT 14

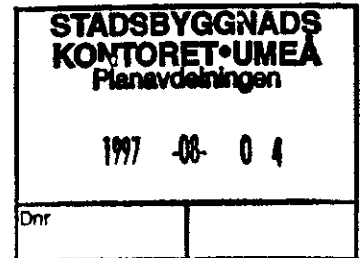
1997-06-12

In96/2784/PL

*Kop: Plan  
Lars Göran  
Björk*



Umeå kommun  
901 84 UMEÅ



Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten  
Baggböle 4:9 m.fl. inom Baggböle i Umeå kommun  
1 bilaga

#### Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

#### Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 26 augusti 1996 att anta detaljplan för fastigheten Baggböle 4:9 m.fl. inom Baggböle i kommunen.

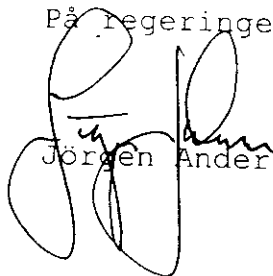
Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 7 november 1996 att avslå överklagandet, se bilagan.

Maria och Lennart Wennberg, Birgitta och Bo Holmlund, Gertrud Zackrisson och Anna-Karin Karlsson har överklagat länsstyrelsens beslut. De yrkar i första hand att regeringen skall undanröja beslutet gällande användandet av den östra vägen med hänsyn till den trafikfarliga utfarten. Om regeringen finner att vägen är lämplig som utfartsväg, yrkar de att vägfrågan skall lösas genom att de tillkommande fastigheterna erhåller nyttjanderätt i form av servitut. Om regeringen inte bifaller något av dessa yrkanden yrkas att fastighetsbildning i anslutning till östra vägen på fastigheten Baggböle 4:9 inte skall genomföras. I övrigt vidhåller de sina tidigare invändningar om brister i kommunens handläggning av planärendet.

**Skälen för regeringens beslut**

Av detaljplanen framgår att den östra vägen har betecknats med "g", vilket enligt planbestämmelserna innebär att marken skall vara tillgänglig för gemensam fastighetstillfart. Enligt planens genomförandebeskrivning avses utfarten för de fyra tomterna i områdets östra del lösas genom bildande av en gemensamhetsanläggning. Genomförandebeskrivningen är dock inte bindande. Den närmare regleringen av tillfartsfrågorna, däribland frågan om bildande av en gemensamhetsanläggning prövas således inte i detta ärende utan i samband med planens genomförande. Regeringen finner att detaljplanen som sådan inte kan anses medföra sådana olägenheter för klagandena att den inte kan godtas. Vad klagandena anfört i övrigt utgör inte heller skäl att upphäva kommunens beslut att anta planen. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Jörgen Andersson



Helena Santesson Kurti

Kopia till

Boverket

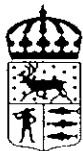
länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Maria och Lennart Wennberg, Baggböle 37,  
905 92 UMEÅ

Birgitta och Bo Holmlund, Baggböle 57, 905 92 UMEÅ

Gertrud Zackrisson, Baggböle 62, 905 92 UMEÅ

Anna-Karin Karlsson, Baggböle 100, 905 92 UMEÅ



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Plan/Räddningstjänst

9  
KOPIA

BESLUT

Datum  
1996-11-07

rek + mb

Beteckning  
2024-11008.  
11009/96

1(3)

Enligt sändlista

## Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

### **Beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

### **Överklagat beslut**

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 26 augusti 1996 att anta detaljplan för fastigheten Baggböle 4:9 m fl inom Baggböle i Umeå kommun.

### **Överklagandena**

Byålderman Bo Holmlund och delägare i Baggböle skifteslag har överklagat byggnadsnämndens antagandebeslut. I huvudsak framförs följande synpunkter.

De anser sig vara berörda sakägare innebärande att alla delägare i Baggböle skifteslag skulle ha informerats och kallats till samråd av kommunen. De motsätter sig bildandet av gemensamhetsanläggning för att lösa vägfrågan för tillkommande tomter i östra delen av planområdet då detta innebär begränsade möjligheter för skifteslaget att nyttja vägen. Det konstateras även att den tilltänkta utfarten mot väg 632 dessutom är olämplig med hänsyn till dåliga siktförhållanden.

Sammanfattningsvis yrkas att länsstyrelsen undanröjer beslutet i planen att använda den östra vägen men att om det från länsstyrelsens sida bedöms att vägen är lämplig hör nyttjanderätten för de tillkommande fastigheterna lösas i form av servitut. Om dessa yrkanden ej bifalls krävs att fastighetsbildning i anslutning till östra vägen på fastigheten Baggböle 4:9 ej genomförs. Till sist framförs att klagandena vid ärendets kommande behandling ges möjlighet att delta för att ytterligare klargöra och förtydliga överklagandet.

### **Länsstyrelsens bedömning**

När det gäller den samfällda marken för delägarna i Baggböle bys skiftes-

lag har samråd skett med i fastighetsförteckningen upptagen byålderman Hardy Karlsson enligt föreskrifterna i gällande plan- och bygglag. Bo Holmlund som sedan 1995 är byålderman för skifteslaget samt övriga klagande - delägare i skifteslaget - har emellertid klagat under utställningstiden och således fått kännedom om planen. Meddelande om var kommunens utlåtande med anledning av Era skrivelser under utställningstiden hållits tillgängligt har delgetts Er. Med hänsyn till att innehållet i Era skrivelser under utställningstiden och i nu föreliggande överklagning är i stort sett desamma har emellertid byggnadsnämnden vid sin behandling varit medveten om de synpunkter Ni framfört i ärendet. Några andra formella brister i kommunens handläggning har inte kunnat påvisas. Ni har fått del av förslaget och fått framföra synpunkter. Samrådet behöver inte innebära att Era synpunkter måste beaktas.

Detaljplanen överensstämmer med av kommunen år 1994 antagna områdesbestämmelser. Syftet med detaljplanen är att tillåta bebyggelse inom de krav som områdesbestämmelserna ställer för Baggböle och Kåddis byar och att inom områdets mellersta och norra delar skydda befintlig naturmark mot trädfällning och bebyggelse. För att lösa tillfartsfrågan för nytillkommande fyra tomter inom Baggböle 4:9 i områdets östra del har i planen bedömts lämpligt att nyttja befintlig bilväg. Ett säkerställande av den framtida förvaltningen/underhållet av vägen har därvid föreslagits ske genom bildandet av en gemensamhetsanläggning inom vilken bl a de ekonomiska förutsättningarna för vägfrågan hanteras. Denna fråga prövas emellertid i annan ordning i samband med genomförandet av detaljplanen.

Beträffande väganslutningen mot allmänna vägen framgår av genomförandebeskrivningen i ärendet att denna kommer att ges en utformning i enlighet med gällande bestämmelser vad avser bl a trafiksäkerhet.

Länsstyrelsen anser att planen inte medför sådana olägenheter att den inte kan tillåtas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Percy Gustavsson

Margareta Ivarsson

### Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Plan/Räddningstjänst

BESLUT  
Datum  
1996-11-07

Beteckning  
2024-11008,  
11009/96

3

Sändlista

Bo och Birgitta Holmlund, Baggböle 57, 905 92 UMEÅ  
Lennart och Maria Wennberg, Baggböle 37, 905 92 UMEÅ  
Gertrud Zackrisson, Baggböle 62, 905 92 UMEÅ  
Anna-Karin Karlsson, Baggböle 100, 905 92 UMEÅ

Kopia till

byggnadsnämnden



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Plan/Räddningstjänst

## BESLUT

1(3)

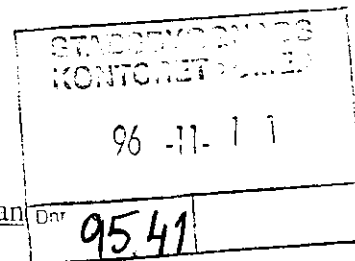
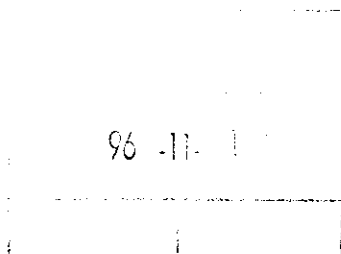
Datum  
1996-11-07

Beteckning  
2024-11008.  
11009/96

rek + mb

Enligt sändlista

Köp: Plan  
Lars Göran  
Börje



Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

Dnr 9541

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

**Överklagat beslut**

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 26 augusti 1996 att anta detaljplan för fastigheten Baggböle 4:9 m fl inom Baggböle i Umeå kommun.

**Överklagandena**

Byålderman Bo Holmlund och delägare i Baggböle skifteslag har överklagat byggnadsnämndens antagandebeslut. I huvudsak framförs följande synpunkter.

De anser sig vara berörda sakägare innebärande att alla delägare i Baggböle skifteslag skulle ha informerats och kallats till samråd av kommunen. De motsätter sig bildandet av gemensamhetsanläggning för att lösa vägfrågan för tillkommande tomter i östra delen av planområdet då detta innebär begränsade möjligheter för skifteslaget att nyttja vägen. Det konstateras även att den tilltänkta utfarten mot väg 632 dessutom är olämplig med hänsyn till dåliga siktförhållanden.

Sammanfattningsvis yrkas att länsstyrelsen undanröjer beslutet i planen att använda den östra vägen men att om det från länsstyrelsens sida bedöms att vägen är lämplig bör nyttjanderätten för de tillkommande fastigheterna lösas i form av servitut. Om dessa yrkanden ej bifalls krävs att fastighetsbildning i anslutning till östra vägen på fastigheten Baggböle 4:9 ej genomförs. Till sist framförs att klagandena vid ärendets kommande behandling ges möjlighet att delta för att ytterligare klargöra och förtydliga överklagandet.

**Länsstyrelsens bedömning**

När det gäller den samfällda marken för delägarna i Baggböle bys skiftes-

lag har samråd skett med i fastighetsförteckningen upptagen byålderman Hardy Karlsson enligt föreskrifterna i gällande plan- och bygglag. Bo Holmlund som sedan 1995 är byålderman för skifteslaget samt övriga klaga - delägare i skifteslaget - har emellertid klagat under utställningstiden och således fått kännedom om planen. Meddelande om var kommunens utlåtande med anledning av Era skrivelser under utställningstiden hållits tillgängligt har delgetts Er. Med hänsyn till att innehållet i Era skrivelser under utställningstiden och i nu föreliggande överklagning är i stort sett desamma har emellertid byggnadsnämnden vid sin behandling varit medveten om de synpunkter Ni framfört i ärendet. Några andra formella brister i kommunens handläggning har inte kunnat påvisas. Ni har fått del av förslaget och fått framföra synpunkter. Samrådet behöver inte innebära att Era synpunkter måste beaktas.

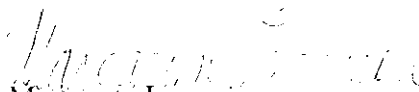
Detaljplanen överensstämmer med av kommunen år 1994 antagna områdesbestämmelser. Syftet med detaljplanen är att tillåta bebyggelse inom de krav som områdesbestämmelserna ställer för Baggböle och Kåddis byar och att inom områdets mellersta och norra delar skydda befintlig naturmark mot trädfällning och bebyggelse. För att lösa tillfartsfrågan för nytillkommande fyra tomter inom Baggböle 4:9 i områdets östra del har i planen bedömts lämpligt att nyttja befintlig bilväg. Ett säkerställande av den framtida förvaltningen/underhållet av vägen har därvid föreslagits ske genom bildandet av en gemensamhetsanläggning inom vilken bl a de ekonomiska förutsättningarna för vägfrågan hanteras. Denna fråga prövas emellertid i annan ordning i samband med genomförandet av detaljplanen.

Beträffande väganslutningen mot allmänna vägen framgår av genomförandebeskrivningen i ärendet att denna kommer att ges en utformning i enlighet med gällande bestämmelser vad avser bl a trafiksäkerhet.

Länsstyrelsen anser att planen inte medför sådana olägenheter att den inte kan tålas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Percy Gustavsson

  
Margareta Ivarsson

### Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Plan/Räddningstjänst

BESLUT  
Datum  
1996-11-07

Beteckning  
2024-11008,  
11009/96

3

Sändlista

Bo och Birgitta Holmlund, Baggböle 57, 905 92 UMEÅ  
Lennart och Maria Wennberg, Baggböle 37, 905 92 UMEÅ  
Gertrud Zackrisson, Baggböle 62, 905 92 UMEÅ  
Anna-Karin Karlsson, Baggböle 100, 905 92 UMEÅ

Kopia till

byggnadsnämnden

UMEÅ KOMMUN  
Byggnadsnämnden

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

1996-08-26

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, Stadshuset, kl 13.30-16.35		
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Anna Lind Peter Olofsson Kurt Bergström Olov Sjöberg Ingemar Dalgård Nils-Åke Sandström Rune Wästerby Jonas Renman		
Ersättare	Åsa Ögren Margareta Lindskog Assar Karlsson Annie Lorentzon		
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Lars Eklöf, bygglovchef Anders Berg, planchef Börje Nordström, lantmätare Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Hans Allergren, stadsplaneingenjör Benny Sandberg, planingenjör Mathias Wärmhjem, trafikingenjör Roger Trafiktekniker		
Utses att justera	Lennart Degerliden		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1996-08-30		
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i>	Paragrafer 129-158
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i>	
	Justerande	<i>Lennart Degerliden</i>	

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1996-08-26		
Datum för anslags uppsättande	1996-09-02	Datum för anslags nedtagande	1996-09-23
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i>		<i>Till Ann-Kristin Lundström 96-08-30 / J. V.</i>



BYGGNADSNÄMNDEN  
 PROTOKOLL

Dnr PLA 95-41

Beslutsdatum  
 1996-08-26

§ 138

Lusterarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **BAGGBÖLE 4:9 m fl**

Sökandens namn: Andersson Roland  
 Baggböle 30  
 905 92 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i juni 1996.  
 Samråd har ägt rum under tiden 7- 22 mars 1996.  
 Utställning har ägt rum under tiden 24 juni- 15 juli 1996.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** anförde bl a under samrådstiden att byggnadsnämnden borde se över möjligheten till en utökad exploatering.

**Kommentar:** Synpunkten behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

**Länsstyrelsen** anförde under samrådstiden synpunkter på de tillkommande byggnadernas utformning.  
 Under utställningstiden har Länsstyrelsen inte mer att tillföra.

**Kommentar:** Synpunkten behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

**Västerbottens museum** anförde under samrådstiden synpunkter på de tillkommande byggnadernas utformning och planbestämmelserna.

**Kommentar:** Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

**Mari-Ann och Olof Wännman, Baggböle 4:11** anförde bl a under samrådstiden att de ville byta mark med kommunen för att godkänna planförslaget.

**Kommentar:** Önskemålet behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

**Tekniska kontoret** har ingen erinran mot det utställda förslaget.

**Sven Olof Wännman, Baggböle 4:11 och Pontus Lindgren, Baggböle 4:14** framför muntligt under utställningstiden att de har som önskemål att:



BYGGNADSNÄMNDEN  
 PROTOKOLL

Dnr PLA 95-41

Beslutsdatum  
 1996-08-26

§ 138

Justerarnas sign:

*LD adl*

1. Gränsen mellan de två tillskapade tomterna inom södra delen av 4:11 flyttas 8 meter västerut p g a den östra tomtens topografi.
2. Gränsen för 4:14 flyttas 3 meter österut.

*Kommentar:* Plankartan och illustrationen justeras enligt önskemålet.

**Bo Holmlund, Baggböle 57 m.fl. och Bo Holmlund enskilt** har inkommit med skrivelser där de nämner att Baggböle skifteslag är sakägare vilket innebär att alla delägare i skifteslaget ska få del av planförslaget, redan i samrådsstadiet, samt fått delta i samrådsmötet 960508. De skriver vidare att de motsätter sig att lösa vägfrågan för den östra delen, dvs de fyra tillkommande tomterna på Baggböle 4:9, genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. Vidare vill de påpeka det olämpliga i att förlägga utfarten från nämnda tomter mot väg 632 då sikten är undermålig. De avslutar med att yrka att vägfrågan skall lösas med servitut, om inte så motsätter de sig bildandet av de fyra tomterna.

*Kommentar:* Baggböle skifteslag har fått del av både samrådshandlingar och kungörelsen om utställning. Det är i de flesta fall byåldermannen som får handlingarna. Enligt fastighetsförteckningen från fastighetsbildningsmyndigheten är det byålderman Hardy Karlsson som har till uppgift att meddela resten av skifteslagets delägare om planförslaget. Planområdet ingick dessutom som ett möjligt kompletteringsområde i områdesbestämmelserna och i dess planprocess. Det är dessutom möjligt för alla som anser sig berörda av planförslaget att framföra sina synpunkter under utställningstiden, vilket också har gjorts.

Angående den östra vägen förordar stadsbyggnadskontoret gemensamhetsanläggning för att säkerställa den framtida förvaltningen/underhållet av vägen. Tillgängligheten för berörda markägare försämrars inte av planförslaget.

Angående vägens utfart mot väg 632 är stadsbyggnadskontoret medvetet om den befintliga standarden. I genomförandebeskrivningen är det därför nämnt att utfarter mot allmän väg skall utformas i enlighet med gällande bestämmelser med avseende på bl a trafiksäkerhet.

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Övriga kommunala och statliga instanser och berörda markägare har inte några synpunkter.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 95-41

Detaljplan för fastigheten **BAGGBÖLE 4:9 m fl** inom Baggböle i Umeå kommun, Västerbottens län.

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för elva nya tomter för enbostads-  
hus inom de krav som områdesbestämmelserna ställer för Baggböle och Kåddis  
byar och att inom områdets mellersta och norra del skydda befintlig naturmark  
mot trädfällning och bebyggelse.

### PLANDATA

Planområdet omfattas av fastigheterna del av Baggböle 4:9, del av Baggböle 1:17,  
Baggböle 4:11, Baggböle 4:14, Baggböle 4:28 och del av Kåddis 3:6. Området är i  
privat ägo förutom Baggböle 1:17 och Kåddis 3:6 som ägs av Umeå kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För området gäller områdesbestämmelser för Baggböle och Kåddis byar antagna  
1994-10-03.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturminnesvården.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Mark och vegetation

Planområdet innehåller i huvudsak barrträd som i områdets norra och östra del är  
av betydande ålder. För att i största möjliga mån bevara karaktären av området  
som skogs/naturmark och låta den kompletterande bebyggelsen ta hänsyn till den  
befintliga naturen har detaljplanen inom stora delar fått skydd för den befintliga  
vegetationen och planteringskrav.

#### Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i bygganmälan.

Bostäder

Planområdet kan inrymma elva nya tomter för enbostadshus utöver två befintliga bostadshus. För att säkerställa miljöns kulturhistoriska värde återfinns samma anpassningsregler i detaljplanens bestämmelser som i områdesbestämmelserna. Inom varje tomt får det uppföras en huvudbyggnad med en lägenhet samt erforderliga komplementbyggnader. Det är önskvärt att varje tomt får sina byggnader grupperade i gårdsform (se exempel från illustrationen) för att ansluta till den äldre bebyggelseutformningen som återfinns inom byarna Baggböle och Kåddis.

Invid områdets västra gräns finns ett bostadskvarter från 70-talet med tio fastigheter. Dessa har, med endast några få undantag, byggnader i västerbottnisk byggnadstradition uppvisande stående träpanel i röd färgkulör, tak av röda tegel- eller betongtakpannor, fristående komplementbyggnader etc.

Denna anpassning till den kulturhistoriska miljön ska vara normgivande för planområdet vilket innebär att det är av största vikt att detaljplanens bestämmelser efterlevs.

Naturmiljö

Området innehåller i dess mittersta och norra del ett fint naturområde som är en naturlig fortsättning av den natur/skogsmark som finns utanför området. I planbestämmelserna anges att vegetationen skall bevaras och marken hållas planterad. Detta innebär dock att en försiktig och medveten gallring får ske.

Gator

De nya fyra tomterna inom Baggböle 4:9 nås från en befintlig mindre bilväg som går i nordlig riktning från väg 632.

Resterande nya tomter nås via den befintliga tillfarten för området i väster.

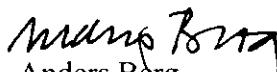
Vatten och avlopp.

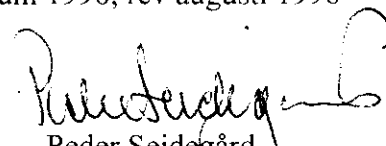
De nya tomterna ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät, som kommer att byggas ut inom området.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1996, rev augusti 1996  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **BAGGBÖLE 4:9 m fl** inom Baggböle i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

##### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom såväl allmän plats som kvartermark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa 11 nya tomter för bostadsändamål.

Tomterna bildas genom avstyckning och fastighetsreglering på fastighetsägarnas initiativ.

Utfart mot allmän väg skall lösas genom bildande av två gemensamhetsanläggningar:

- En för den västra delen vilken även bör inbegripa det sedan tidigare bildade bostadskvarteret som angränsar planområdet mot väster.
- En för den östra delen (fyra tillkommande tomter) som även bör omfatta fastigheter som har mark vidare norrut fram till väg E 12.

Rätten att nedlägga allmänna ledningar i de för ändamålet reserverade u-områdena bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

#### TEKNISKA FRÅGOR

Tillkommande fastigheter kan anslutas till kommunalt VA.

Det ankommer på markägarna att svara för att för bebyggelsen nödvändiga vägar och andra anläggningar tillskapas.

Vägar skall utföras och dimensioneras enligt Vägverkets anvisningar för projektering av enskilda vägar (DP 106) som en väg av klass II (dimensioneringshastighet 30 km/h) och med bärighetsklass A vilket innebär god bärighet under tjällossningsperioden.

Körbanebreddens skall vara 3,5 m (enfältig väg).

Diken skall utföras i behövlig omfattning.

Vändplatser skall anläggas eller andra åtgärder vidtas så att vändning med personbil, servicefordon och plogfordon (traktor) möjliggörs.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Utfarter mot allmän väg skall utformas i enlighet med gällande bestämmelser m a p trafiksäkerhet, teknisk standard m m.

Inom det i områdets mitt sparade naturområdet skall normalt skogsbruk ej bedrivas. Trädfällning får inte äga rum i större omfattning än att området hålls tillgängligt i godtagbar utsträckning.

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Tekniska kontoret har gjort bedömningen att exploateringsavtal inte är nödvändigt för att säkerställa utbyggnaden.

Markägarna görs emellertid uppmärksamma på nödvändigheten av att utbyggnaden görs relativt samlat för att kommunen skall kunna göra den utbyggnad av VA-nätet som erfordras, samt på nödvändigheten av att vägar är utbyggda i tillräcklig omfattning när tomter upplåtes till försäljning.

Kommunen svarar för planläggningskostnader. Planavgift tas ut genom förhöjd bygglovavgift.

Markägarna svarar själva för övriga fullföljdskostnader i form av markinlösen, utbyggnad, fastighetsbildning mm.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1996,  
Lantmäteriafdelningen rev augusti 1996



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 95-41

Detaljplan för fastigheten **BAGGBÖLE 4:9 m fl** inom Baggböle i Umeå kommun, Västerbottens län.

---

Samråd har hållits under tiden 7- 22 mars 1996 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, Umeå brandförsvaret, Umeå Energi AB, Telia, Västerbottens museum, Kulturkontoret, Vägverket Region norr, samt byggnadsnämndens ledamöter.

Samråd har även hållits internt inom Stadsbyggnadskontoret.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna vilka innehöll plankarta med bestämmelser, plan-beskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration.

Ett samrådsmöte har även ägt rum 1996-05-08 med berörda fastighetsägare förutom Baggböle 4:28.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** anför i sitt yttrande att planbestämmelserna skall medge att plåt används som takmaterial på huvudbyggnad under förutsättning att takmaterialet uppvisar en tegelröd kulör.

De anför även att byggnadsnämnden bör se över möjligheten att till skapa ytterligare tomter i området utöver nu planerade.

**Kommentar:** Planbestämmelserna revideras angående takmaterial.

När det gäller ett utökat antal nya tomter så anser Stadsbyggnadskontoret att redovisat antal tomter är det optimala. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturminnesvården. Därmed måste vid komplettering av befintlig bebyggelse stor hänsyn tas till både utformning av tillkommande bebyggelse och antal nya tomter. Lokaliseringen av de nya tomterna inom detta område har därför utförts omsorgsfullt och med stor hänsyn till omgivande bebyggelsemönster.

En utökning av antalet nya tomter bedöms således inte möjlig.

**Länsstyrelsen** skriver i sitt yttrande att med tanke på den kulturhistoriska miljön kan det vara lämpligt att även en anpassning av huvudbyggnadens fasadproportioner i förhållande till omgivande bebyggelse berörs.

**Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret anser att de väl genomtänkta utformningsbestämmelserna som anges på plankartan, väl styr utformningen av nya hus så att de anpassas till miljön och omgivande bebyggelse. Positiva erfarenheter av detta finns från områdesbestämmelserna för Sörfors, Baggböle och Kåddis byar.

Synpunkten föranleder ingen åtgärd.

**Tekniska kontoret** anför i sitt yttrande att lokalgator bör redovisas som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Planhandlingen bör även redovisa hur vändmöjligheter anordnas på lokalgatorna.

Kontoret skriver vidare att genomförandebeskrivningen måste kompletteras med en tydligare redovisning av planens genomförande. De tar som exempel

upp frågan om erforderlig gatustandard, vem som svarar för iordningsställandet av gator och om exploateringsavtal behövs.

Vidare förutsätts att dag- och dränvatten omhändertas lokalt och att huvuddelen av tomterna bebyggs i ett sammanhang så att anläggningsavgifterna täcker kostnaderna för va-nätet.

De avslutar sitt yttrande med att nämna att planen ej bör antas förrän åtkomsten av mark för ledningar säkerställs.

Under samrådet har Tekniska kontoret muntligt framfört synpunkter som är av redaktionell karaktär.

**Kommentar:** Plankartan kompletteras med värdmöjligheter på lokalgatorna. Genomförandebeskrivningen kompletteras med tydligare redovisning av planens genomförande. Redaktionella justeringar berör planbestämmelserna och plankartan.

I Genomförandebeskrivningen är det nämnt att rätten att nedlägga allmänna ledningar i de för ändamålet reserverade u-områdena bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

Under samrådsmötet 1996-05-08 sades det även från fastighetsägarsidan att det ligger i deras intresse att kommunen får tillgång till erforderlig mark för underjordiska ledningar.

Fastighetsägarna sade också att de inte kan garantera att tomterna bebyggs i ett sammanhang.

**Västerbottens museum** skriver i sitt yttrande att planen är ambitiöst utformad med områdesbestämmelserna som utgångspunkt. Vidare har illustrationen många fina kvaliteter som kan inspirera blivande husägare.

Museet vill dock framföra den synpunkten att på de tomter som ligger i anslutning till befintlig äldre bebyggelse är låga och breda hus med stora synliga takfall mindre lämpliga. Planbestämmelserna bör därför utformas så att byggnaderna här får proportioner som anpassas till den omgivande bebyggelsens karaktär: måttlig bredd, relativt hög vägghöjd och en taklutning mellan 20- 30 grader.

Museet avslutar sitt yttrande med att skriva att bestämmelserna bör vara utformade så att andra och friare hustyper än den traditionella parstugan kan komma i fråga.

**Kommentar** : Se kommentar under Länsstyrelsen.

**Umeå Energi AB** upplyser om att tillkommande tomter kommer att elförsörjas från befintlig nätstation.

**Gunilla Sandström, Baggböle 4:16** har muntligt framfört att Baggböle 4:16 och Baggböle 4:28 har en gemensam utfart mot landsvägen längs nordvästra fastighetsgränsen till 4:16 vilket inte framgår av grundkartan. Angöringen är säkerställd genom servitut för 4:28.

**Kommentar:** Eftersom Baggböle 4:28 har en gemensam fungerande utfart tillsammans med 4:16 så behöver inte 4:28 anslutas mot lokalgata. Planbeskrivningen revideras.

**Vägverket Region norr** anför i sitt yttrande att fastigheten Baggböle 4:28 bör få ändrad anslutning mot lokalgata vid genomförandet samt att väg 554 ska vara väg 632.

**Kommentar** : Angående väganlutning för Baggböle 4:28 ; se kommentar under Gunilla Sandström.  
Planbeskrivning revideras angående vägnummer.

**Ingegerd och Pontus Lindgren, Baggböle 4:14** skriver i sitt yttrande att infarten till de nya fastigheterna bör förläggas så att befintlig björkallé kan bevaras. De skriver vidare att Baggböle 4:14 får ett knä i den östra tomtgränsen. De föreslår att tomtgränsen istället flyttas ca 5 meter västerut och på så sätt kan göras rak.

Till slut anser de att de två nya tomterna öster om 4:14 bör utsträckas ca 10 meter mot norr varvid det tänkta huset på den östligaste tomten därigenom kan få en bättre placering.

Pontus Lindgren har även muntligt framfört att läget för norra fastighets-gränsen för Baggböle 4:24 inte stämmer överrens med grundkartan.

**Kommentar**: I ett försök att rädda björkarna kommer u-området i lokalgatans västra del att ersättas av ett motsvarande i dess östra. Plankartan kommer även att justeras avseende önskemålet om ändrade tomtgränser.

Angående norra fastighetsgränsen för Baggböle 4:24 har samråd hållits med lantmäteriafdelningen som har funnit att grundkartans fastighetsgränser är de rätta.

**Mari-Ann och Sven- Olof Wännman, Baggböle 4:11** skriver i sitt yttrande att den avsatta naturmarken i planen kommer att bli svårtillgängligt för röjning och gallringsarbeten samt att spik i trädstammar från förmodade kojbyggen och lekområden bidrar till att timret ej kommer att kunna säljas. De skriver vidare att de endast kommer att godkänna planförslaget under förutsättning att Umeå kommun byter sin tomtmark ( del av Kåddis 3:6) mot naturmarksområdet.

Med kommunen som ägare av naturmarken skulle hela bostadsområdet känna större frihet vid nyttjande av det tilltänkta naturområdet, skriver de.

De har även önskemål, enligt skiss, att de tilltänkta tomterna på Baggböle 4:14 och 4:11 kunde göras något större.

**Kommentar** : Samråd har hållits med Tekniska kontorets Exploaterings-avdelning vilken meddelar att den inte är intresserad av att byta mark.

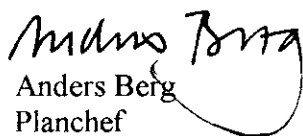
Angående ändrade tomtgränser, se kommentar under Ingegerd och Pontus Lindgren.


**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser** har ingen erinran.

**SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört takmaterial, planens genomförande, vändmöjligheter, tillfart till fastighet, u-område, tomtgränser och vägnummer. Plankartan justeras och kompletteras, planbestämmelserna och planbeskrivningen revideras och genomförandebeskrivningen kompletteras. Redaktionella justeringar berör planbestämmelserna och plankartan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1996  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

## KONTROLLISTA PLANRUTIN

Ärende <b>Baggböle 4:9</b>		Ink datum <b>1997-10-02</b>	Dnr <b>97/177</b>
Registerområde, kommun <b>Umeå</b>		Tidigaste reg datum <b>1997-10-02</b>	Aktbeteckning <b>2480K-P97/60</b>
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	Antal handl <b>1</b>	Antal kartor <b>1</b>
		IS1 dnr	Reg datum/Annat avsl datum <b>1997-10-28</b>
		Beslutsdatum <b>1997-06-12</b>	
HANDLÄGGNING		Datum	
<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta		<input type="checkbox"/> Godkänt	
<input type="checkbox"/> Mellanlagrat		<input type="checkbox"/> Slutfört	
<input type="checkbox"/> Granskat utan anm		<input type="checkbox"/> Akt till arkiv	
INFORMATION		<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering <input type="checkbox"/> Ändring <input type="checkbox"/> Avregistrering	
Planförkortning <b>JP</b>	Status <b>B</b>	Plannamn/Text <b>Baggböle 4:9 m.fl.</b>	
Registerkarta <b>20072</b>			
Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation			
Genomföranderid			
Börjar <b>1997-06-13</b>		Börjar	
Utgår <b>2002-12-31</b>		Utgår	
Berör Till: <b>Kåddis 3:6, 6:1, 5:1</b> <b>Baggböle 1:17, 4:11, 4:9, 4:28, 4:14, 5:2,</b>			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar <b>Laga brief 1997-06-12</b> <b>Utlagd i A.M.</b>			

