

**OMRÅDESBESTÄMMELSER  
BETECKNINGAR**

- Gräns för bestämmeområdet
- Bestämmeområdet
- Utökad strandskydd enligt 15 § NVL
- Fritidshusområde
- ⊙ Enstaka fritidshus på arrenderad tomtplats
- N Naturområde, pågående markanvändning
- W Oppet vattenområde, enstaka mindre båtbyggor får anläggas
- Detailplanlagt område som inte omfattas av bestämmelserna

**ANVÄNDNING AV MARK**

- 1. Tomt och byggnader**
- Fritidstomt får inte ges mindre areal än 1200 m<sup>2</sup>.
  - På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad som högst har bruttoarean 80 m<sup>2</sup> samt fristående komplementbyggnader som sammanlagt högst har bruttoarean 70 m<sup>2</sup>, varav gäststuga inte får överstiga 25 m<sup>2</sup>.
  - Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas.
  - På tomt får högst en lägenhet inrymmas.
- 2. Byggnaders utformning**
- Byggnad får uppföras med högst en våning.
  - Huvudbyggnad får högst ha byggnadshöjden 3,3 meter och nockhöjden 5,0 meter. Komplementbyggnad får högst ha byggnadshöjden 3,0 meter.
  - Byggnader skall placeras fristående och minst 4 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad kan dock med grannes medgivande placeras närmare gränsen.
  - Fasadmateriell skall utgöras av trä.
- 3. Minskad bygglovplikt**
- Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder. För punkterna a) och c) krävs dock alltid medgivande från berörda grannar.
- a) Uppföra, bygga till eller ändra komplementbyggnad d.v.s. friliggande uthus, garage eller annan mindre byggnad samt gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>.
  - b) Göra annan ändring av huvudbyggnad än tillbyggnad.
  - c) För uteplats, som inte ligger i anslutning till huvudbyggnad, anordna mur, plank eller mindre skärmtak.

**BYGGNÄMÅLEN**

Byggnämålen skall alltid göras till Byggnadsnämnden senast tre veckor före byggstart. Detta gäller även för åtgärder som enligt punkt 3 ovan är bygglovbefriade.

**UPPLYSNINGAR**

- Bygglovbefrielse har föreslagits för komplementbyggnader, dvs uthus, bastu och gäststuga mm. Följande bör med anledning av detta observeras.
- Kraven i 3 kap Plan och Bygglagen, Boverkets Byggregler, BBR 94 samt Boverkets Konstruktionsregler, BKR 94 ska i tillämpliga delar uppfyllas.
  - Vid installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal ska skostensfjärrmästarens godkännande föreläggas innan anläggningen får användas.
  - Vid anordnande av wc-avlopp erfordras tillstånd från Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Vid anordnande av avlopp för enbart bad-, disk- och tvättvatten erfordras anmälan till Miljö- och hälsoskyddsnämnden.
  - Med bruttoarea avses sammanlagd yta av våningsplan, även källare och vind, begränsad till omslutande väggars utsida.
  - Granne bör skriftligt lämna sitt medgivande till planerad byggnation, lämpligen genom påskrift på aktuell ritning.
  - Om granne inte lämnar medgivande så kan bygglov sökas och ärendet får prövas av Byggnadsnämnden.
  - Som granne räknas ägare till såväl intilliggande tomt som ägare till naturmark.

Dispens från strandskydd behöver inte sökas för komplementbyggnader på tomt som redan har huvudbyggnad uppförd och som har en tomtarea av högst 2500 m<sup>2</sup>.

Ifall ny utfart till Roväggsvägen aktualiseras bör samråd ske med vägsamfundigheten innan bygglov beviljas.

**GRUNDKARTA**

- Fastighetsgräns
- + Rutnätspunkt
- Fastighetsbeteckningar
- Huvudbyggnad resp uthus
- Väg
- Gångstig
- Sänk mark
- Strandlinje
- Bäck eller dike
- Högspänningsledning
- Nivåkurvor

Denna plan har ändrats genom beslut 2002-11-11  
Se akt 2480K:P03:25... UPPHÄVD 2002-12-10

Denna plan har ändrats genom beslut 2001-06-18  
Se akt ÄDp..E011:194... UPPHÄVD 2001-06-18

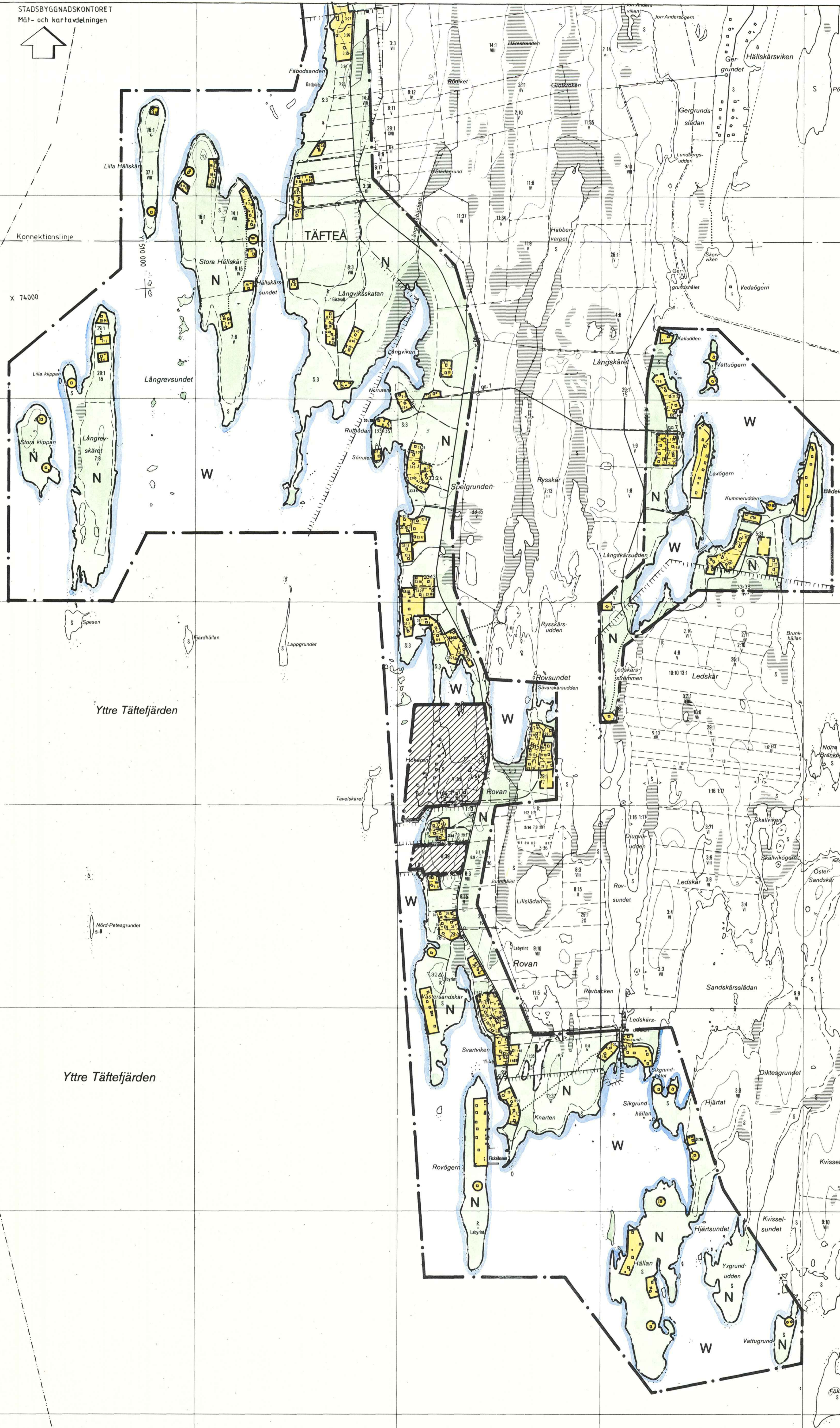
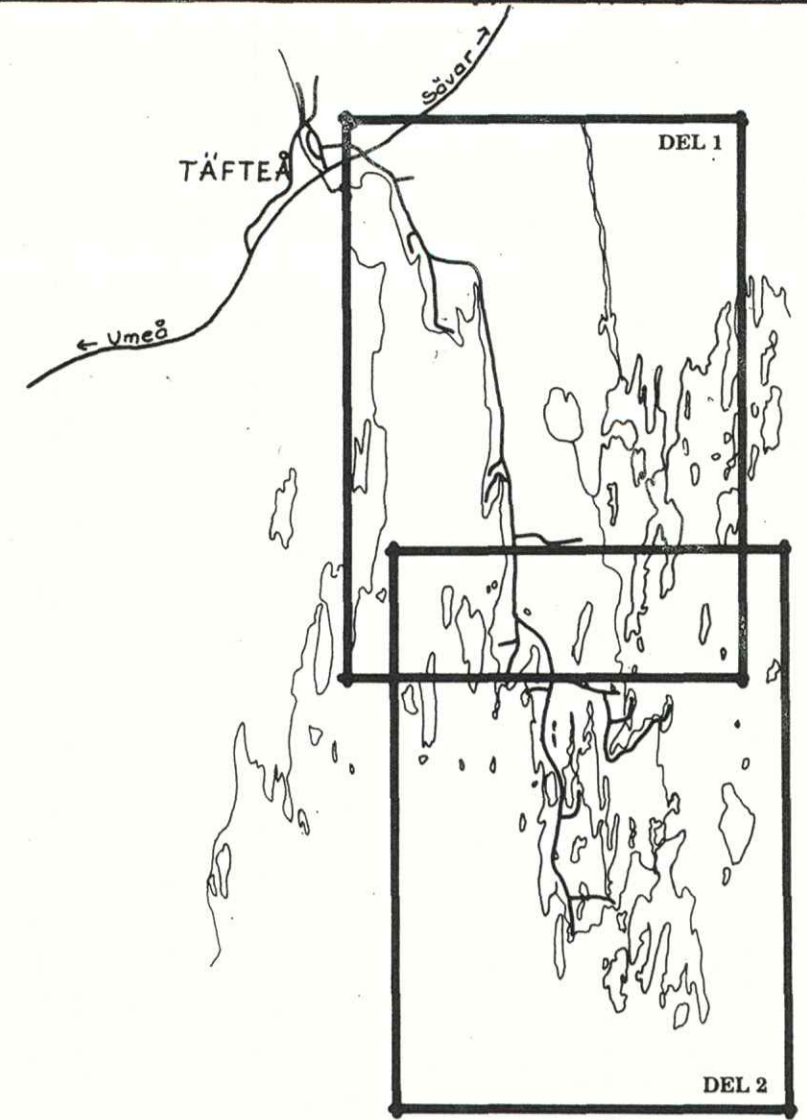
Denna plan har ändrats genom beslut 1999-06-25  
Se akt ÄDp2480K:P99/199 UPPHÄVD 2001-06-18

Denna detaljplan har ändrats genom beslut 1999-06-14  
Se akt ÄDp.2480K:P99/121 UPPHÄVD 2001-06-18

**DEL 1  
OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR DELAR AV  
TÄFTEÅHALVÖN  
INOM UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN**

STADSBYGGNADSKONTORET JUNI 1995,  
reviderad DECEMBER 1995  
Planavdelningen

Anders Berg  
Planchef  
Hans Mattsson  
Planingenjör



**OMRÅDESBESTÄMMELSER  
BETECKNINGAR**

- Gräns för bestämmeelsesområdet
- Bestämmelesgräns
- Utökad strandskydd enligt 15 § NVL
- Fritidshusområde
- Enstaka fritidshus på arrenderad tomtplats
- Naturområde, pågående markanvändning
- Öppet vattenområde, enstaka mindre båtbyggar för anläggas
- Detaljplanlagt område som inte omfattas av bestämmelserna

**ANVÄNDNING AV MARK**

- 1. Tomt och byggnader**
  - Fritidstomt får inte ges mindre areal än 1200 m<sup>2</sup>.
  - På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad som högst har bruttoarean 80 m<sup>2</sup> samt fristående komplementbyggnader som sammanlagt högst har bruttoarean 70 m<sup>2</sup>, varav gäststuga inte får överstiga 25 m<sup>2</sup>.
  - Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas.
  - På tomt får högst en lagenhet inrymmas.
- 2. Byggnaders utformning**
  - Byggnad får uppföras med högst en våning.
  - Huvudbyggnad får högst ha byggnadshöjden 3,3 meter ochnockhöjden 5,0 meter. Komplementbyggnad får högst ha byggnadshöjden 3,0 meter.
  - Byggnader skall placeras fristående och minst 4 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad kan dock med grannes medgivande placeras närmare gränsen.
  - Fasadmateriell skall utgöras av trä.
- 3. Minskad bygglovsplikt**

Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder. För punkterna a) och c) krävs dock alltid medgivande från berörda grannar.

  - a) Uppföra, bygga till eller ändra komplementbyggnad d.v.s. friliggande uthus, garage eller annan mindre byggnad samt gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>.
  - b) Göra annan ändring av huvudbyggnad än tillbyggnad.
  - c) För uteplats, som inte ligger i anslutning till huvudbyggnad, anordna mur, plank eller mindre skärmtak.

**BYGGNÄMÄLAN**  
Byggnämälan skall alltid göras till Byggnadsnämnden senast tre veckor före byggstart. Detta gäller även för åtgärder som enligt punkt 3 ovan är bygglovbefriade.

- UPPLYSNINGAR**  
Bygglovsbefrielse har föreslagits för komplementbyggnader, dvs uthus, bastu och gäststuga mm. Följande bör med anledning av detta observeras.
- Kraven i 3 kap Plan och Bygglagen, Boverkets Byggregler, BBR 94 samt Boverkets Konstruktionsregler, BKR 94 ska i tillämpliga delar uppfyllas.
  - Vid installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rokkanal ska skostensförmästarens godkännande föreligga innan anläggningen får användas.
  - Vid anordnande av wc-avlopp erfordras tillstånd från Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Vid anordnande av avlopp för enbart bad-, disk- och tvättvatten erfordras anmälan till Miljö- och hälsoskyddsnämnden.
  - Med bruttoarea avses sammanlagd yta av våningsplan, även källare och vind, begränsad till omslutande väggars utsida.
  - Granne bör skriftligt lämna sitt medgivande till planerad byggnation, lämpligen genom påskrift på aktuell ritning.
  - Om granne inte lämnar medgivande så kan bygglov sökas och ärendet får prövas av Byggnadsnämnden.
  - Som granne räknas ägare till såväl intilliggande tomt som ägare till naturmark.

Dispens från strandskydd behöver inte sökas för komplementbyggnader på tomt som redan har huvudbyggnad uppförd och som har en tomtarea av högst 2500 m<sup>2</sup>.

Ifall ny utfart till Rovägsvägen aktualiseras bör samråd ske med vägsamfälligheten innan bygglov beviljas

**GRUNDKARTA**

- Fastighetsgräns
- Rutnätspunkt
- Fastighetsbeteckningar
- Huvudbyggnad resp uthus
- Väg
- Gångstig
- Sänk mark
- Strandlinje
- Bäck eller dike
- Högspänningsledning
- Nivåkurvor

Denna plan har  
ändrats genom beslut  
2001-06-18  
Se akt ÄDp. P011/154.

Denna plan har  
ändrats genom beslut  
2000-10-23  
Se akt ÄDp. P001/210

UPPHÄVD 2001-06-18

Denna plan har  
ändrats genom beslut  
1999-10-25  
Se akt ÄDp. P99/197

UPPHÄVD 2001-06-18

**DEL 2  
OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR DELAR AV  
TÄFTEHALVON  
INOM UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN**

STADSBYGGNADSKONTORET JUNI 1995,  
reviderad DECEMBER 1995  
Planavdelningen

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Hans Mattsson*  
Hans Mattsson  
Planingenjör

Antagen av BN 1995-12-11  
Laga kraft 1996-01-08  
Vidimeras

2480 - P96/1

Baskarta till områdesbestämmelser  
Upprättad 1994-09-15

*Bengt Franzen*  
Bengt Franzen

SKALA 1:10000  
100 0 500 1000 m

000015 A  
Framställd från ekonomisk karta  
Karttecken i enlighet med ekonomiska kartan  
Koordinatsystem i plan: Lokalt Umeå  
Koordinatsystem i höjd: RH 1970



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Planfunktionen

BESLUT  
LAGAKRAFTBEVIS

1996-01-12

2023-14812/95

Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

96 01 12

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 11 december 1995 antagit områdesbestämmelser för delar av Täftehalvön inom Umeå kommun, Västerbottens län, upprättade i juni 1995 och reviderade i december 1995.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 8 januari 1996.

*Margareta Ivarsson*  
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå distrikt  
Ölm  
Plan

2480 - P96 / 1

Plats och tid

Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset,  
kl 11.30 - 18.10

Beslutande

Carin Conradsson, ordförande  
Lennart Degerliden, vice ordförande  
Ingemar Jangvad  
Anna Lind  
Peter Olofsson, från kl 14.00  
Kurt Bergström  
Susanna Gideonsson  
Ingemar Dalgård  
Nils-Åke Sandström, från kl 14.00  
Rune Wästerby  
Jonas Renman

Ersättare

Åsa Ögren  
Bert-Allan Persson  
Jerker Marklund  
Lennart Eriksson  
Per-Martin Jonasson, till kl 15.30  
Annie Lorentzon

Övriga deltagande

Se särskild förteckning

Utses att justera

Lennart Degerliden/Ingemar Dalgård

Justeringens  
plats och tid

Stadsbyggnadskontoret 1995-12-15

Underskrifter

Sekreterare

*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 254-293

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

*Carin Conradsson*

Carin Conradsson

Justerande

*Lennart Degerliden*

Lennart Degerliden §254-290, Ingemar Dalgård §291-293

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1995-12-11

Datum för  
anslags uppsättande

1995-12-18

Datum för  
anslags nedtagande

1996-01-08

Förvaringsplats  
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

*Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin LundströmTill den 95-12-18  
*[Signature]*



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens  
sammanträde 1995-12-11

---

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt  
Anders Berg, planchef  
Ulf Sondell, stadsingenjör  
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör  
Börje Nordström, lantmätare  
Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör  
Roger Berggren, trafiktekniker  
Greger Eriksson, ingenjör, från kl 15.00  
Staffan Sjöström, lantmätare, Tekniska kontoret  
Elon Jonsson, ingenjör



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 93-27

Beslutsdatum  
1995-12-11

§ 269

Justerarnas sign:

*W L D all*

Fastighetsbeteckning: **TÄFTEÅHALVÖN**

Sökandens namn:

Ärendet avser: Områdesbestämmelser, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Hans Mattsson Sign: *HMM*

Områdesbestämmelserna för Täfteåhalvön som upprättats i juni 1995 har varit utställda för granskning mellan den 26 juni och den 21 augusti 1995.

Syftet med bestämmelserna är främst att reglera fritidsbebyggelsens storlek och utformning, medge minskad bygglovplikt samt översiktligt ange var och i vilken omfattning förtätning med ytterligare fritidsbebyggelse bedöms vara möjlig.

**Tekniska kontoret, Telia och Vägverket** har inga erinringar mot förslaget.

**Länsstyrelsen och Umeå Energi AB** framför inga nya synpunkter utöver de som man framfört under samrådsskedet.

**Sävar kommunalnämnd** tillstyrker förslaget till områdesbestämmelser för Täfteåhalvön.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** som tillstyrker förslaget bedömer att redovisade områden avsedda för fritidsbebyggelse kan godtas från naturvårdssynpunkt.

*Kommentar:* Som miljökontoret framhåller vidare i sitt yttrande behöver markbeskaffenhet, grundvattennivå, befintliga vattentäkter m m utredas närmare innan byggnadsnämnden tar ställning till eventuella bygglov.

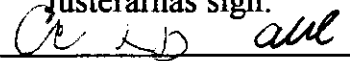
**Gömlin Jonsson** påpekar att hennes sommarstuga på Stora Hällskär inte finns redovisad i utställningshandlingarna.

*Kommentar:* En förklaring till att stugan inte finns markerad på kartan är dels att den är skymd av tätväxande skog dels att den med måtten 4 x 2 meter är så liten att den är praktiskt svår att markera i den aktuella kartskalan. Utan noggrannare inmätning har stugans ungefärliga läge nu markerats på kartan.

Beslutsdatum  
1995-12-11

§ 269

Justerarnas sign:



**Bert Persson, ägare till fastigheten Täfteå 1:39** framför i huvudsak samma synpunkter som han tidigare framfört under samrådsskedet och motsätter sig en utökning av bebyggelsen på Täftehalvön.

*Kommentar:* Framförda synpunkter är i huvudsak likartade med de som framförts tidigare och har kommenterats i samrådsredogörelsen. Synpunkterna föreslås inte medföra någon ändring.

**Jan-Åke och Marianne Jonson, ägare till fastigheten Täfteå 1:64 och övriga tre fastighetsägare i samma bebyggelsegrupp** hemställer att bestämmelseförslaget ändras så att ny fritidsbebyggelsen i anslutning till deras fastigheter inte kan ske. Som motiv för sitt yrkande framförs att ytterligare bebyggelse i området kommer att negativt påverka de miljöer som skapats och att dessa förändringar kommer att påverka trivseln i området. Man framhåller att Rovågersvägen inte tål ytterligare trafik, risk för ökade vägkostnader genom nya väganslutningar, känsliga miljöer som påverkas negativt med ytterligare bebyggelse i området, anpassningsproblem, ingrepp i strandområdet etc.

Man befarar att den avskildhet och stillhet som råder i området kommer att gå förlorad.

*Kommentar:* Då antalet tillkommande tomter beräknas bli mer än två bör den tänkta kompletteringen prövas genom att detaljplan upprättas för området. De boende i området kan då mer i detalj genom samråd påverka områdets utformning. Framförda synpunkter föreslås inte föranleda någon ändring av områdesbestämmelserna.

**Martin Johansson, ägare till fastigheterna Täfteå 1:12 och 1:13** vill att områdesgränsen flyttas så att den i princip följer fastighetsgränsen.

*Kommentar:* Områdesgränsens läge kan nu knappast påverka eventuella andra framtida lösningar. Framställningen föreslås inte föranleda någon ändring.

**Rovågers vägsamfällighet** tycks dela de synpunkter som framförts under samrådsskedet att åtgärder bör vidtas för att öka trafiksäkerheten för de gående och cyklande som besöker byns badplats vid Täftesund. Man anser vidare att innan bygglov beviljas skall, där ny utfart mot Rovågersvägen erfordras, samråd tas med styrelsen för vägsamfälligheten. I övrigt framför vägsamfälligheten likartade synpunkter som under samrådsskedet.



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 93-27

Beslutsdatum  
1995-12-11

§ 269

Justerarnas sign:

*[Handwritten signature]*

**Kommentar:** I översiktsplan för Täfteå från 1984 är strandområdet vid f d barnkoloni redovisat som R-område. Området är på detta sätt redovisat som badplats och används också som närbadplats för de som bor i Täfteå. Vid översiktsplanens tillkomst uttalades också behovet av en trafiksäker gång- och cykelförbindelse mellan byn och badet. En sådan sträckning finns också redovisad i översiktsplanen.

Som framhållits i samrådsredogörelsen är det angeläget att ansvariga förvaltningar och nämnder i samverkan med Täfteå byamän, de boende inom bebyggelseområdet vid Täftesund och vägsamfällighetens styrelse för Rovågersvägen vidtar de åtgärder som bedöms nödvändiga för ett genomförande av översiktsplanens intentioner i denna del. Som framgår av beskrivningen är det viktigt att väganslutning från ny tomtplats till Rovågersvägen kan samordnas med redan befintlig anslutning. Några nya anslutningar direkt till Rovågersvägen bedöms därför inte behöva utföras med anledning av det tillskott av fritidshus som redovisats. Önskemålet om samråd bör ändå tillgodoses genom att under upplysningar införa en mening om att samråd bör tas med vägsamfällighetens styrelse innan bygglov beviljas i de fall där ny utfart till Rovågersvägen aktualiseras.

**Roland Jonsson, ägare till fastigheten Täfteå 3:4** anhåller på nytt att utrymme för två fritidstomter redovisas på hans fastighet på Skäret. Som motiv för sin framställning framför han i huvudsak följande:

- kort körsträcka utefter Rovågersvägen,
- för den som vill använda båt är vattendjupet här bättre än längre in i fjärden mot Täfteå,
- kommunalt vatten finns och därmed en bra vattenförsörjning,
- intilliggande grannar är positivt inställda till tomtlokaliseringen.

**Kommentar:** Efter förnyad besiktning av området och då berörda grannar inte tycks vara negativt inställda mot ett eventuellt tillskott av fritidshus i området bör framställningen kunna tillgodoses. Då frågan om lokaliseringens lämplighet avgörs närmare vid ansökan om bygglov bedöms ändringen inte vara av den karaktären att ett nytt utställningsförfarande krävs.

**Folke och Märta Eriksson, ägare till fastigheten Täfteå 10:54** har en tomt på 3 450 m<sup>2</sup> och anhåller att få dela tomten.

**Kommentar:** En delning av tomten strider arealmässigt inte mot områdesbestämmelserna. Framställning om delning av tomten görs till fastighetsbildningsmyndigheten som också gör en bedömning om det är lämpligt att dela tomten.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 93-27

Beslutsdatum  
1995-12-11

§ 269

Justerarnas sign:

**Styrelsen för Ledskär-Bådelögerns vägförening gm Laila Andersson** yrkar på att frågan om områdesbestämmelser bordläggs tills vägfrågan är tillfredsställande löst.

*Kommentar:* Som framgår av beskrivning och samrådsredogörelse bedöms vägfrågan vara tillfredsställande löst för bebyggelsen på Täftehalvön.

**Barbro och Gunnar Olsson, ägare till fastigheten Täfteå 3:35** framhåller att det är oskäligt och obilligt att deras fritidsfastighet särbehandlats och framför ånyo krav på att deras fastighet klassas på likartat sätt som övriga fastigheter inom bestämmeområdet.

Ägarna vill också erinra om att de inte tidigare informerats om kommunens planer med området kring deras fastighet och menar att detta är av påtaglig skada för fastighetsägaren vid planering och genomförande av investeringar och underhåll av fastigheten.

*Kommentar:* Som redan kommenteras i samrådsredogörelsen ingår fastigheten i ett sk R-område i översiktsplanen för Täfteå. Ett genomförande av översiktsplanen i denna del kan medföra att fastigheten behöver inlösas. Kopia av fastighetsägarnas skrivelse har för kännedom dels tillställts Tekniska kontorets fastighetsavdelning, dels Sävars kommunalförvaltning.

**Carl-Olof och Barbro Zingmark, ägare till fastigheten Täfteå 10:37 samt ägarna till ytterligare åtta fastigheter i bebyggelseområdet vid Täftesund** har i en gemensam skrivelse ånyo påtalat behovet av att trafiksäkerhetshöjande åtgärder vidtas på vägsträckan genom bebyggelseområdet. De tror inte att en breddökning av vägen eller anläggande av en gång- och cykelväg skulle vara en lösning av problematiken. Man befärrar att dessa standardhöjande lösningar kan inbjuda biltrafikanterna till ännu högre farter. Att däremot lägga in ett antal permanenta farthinder i vägbanan tycker man skulle vara en lösning. Fastighetsägarna yrkar därför att kommunen tillgodoser att dessa farthinder kommer till stånd, innan ytterligare bebyggelse tillåts.

*Kommentar:* Fartdämpande gupp, sk vägbulor har visat sig vara en effektiv åtgärd för att öka trafiksäkerheten och skapa trafikvänligare miljö i befintliga bebyggelsemiljöer. Frågan om vilken metod man här skall använda - separat gång- och cykelväg eller enbart farthinder eller båda - måste få anstå tills frågan om gång- och cykelförbindelse mellan Täfteå by och badplatsen vid fd barnkolonin utretts närmare. Här förutsätts att utredningen utförs i samråd bl a med de boende inom Täftesund. Skrivelsen har för kännedom överlämnats till Sävars kommunalförvaltning.

Beslutsdatum  
1995-12-11

§ 269

Justerarnas sign:



## SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Förutom från kommunala förvaltningar, nämnder och statliga myndigheter har yttranden undertecknade enskilt eller gemensamt inkommit från ett 25-tal personer. Av dessa återfinns tretton inom bebyggelseområdet vid Täftesund. Området omfattas inte av förslaget till bestämmelser men berörs ändå av den trafik som skall till och från Täftehalvön.

De boende här, där flertalet bor året om påtalar behov av att trafiksäkerhets- höjande åtgärder vidtas på vägsträckan genom området och yrkar att kommunen ser till att ett farthinder anordnas innan ytterligare bebyggelse tillåts.

De synpunkter som inkommit under utställningstiden är i stort likartade med de som framförts under samrådsskedet och som redan kommenterats i samrådsredogörelsen. I stort går dessa yttranden ut på att ingen ytterligare bebyggelse skall tillåtas inom Täftehalvön med hänvisning främst till Rovågersvägens låga standard och att tillkommande bebyggelse kommer att menligt påverka naturmiljön samt växt- och djurlivet inom halvön.

Ägaren till Täfteå 3:35 anser att deras fritidsfastighet skall klassas på ett likartat sätt som övriga fritidsfastigheter.

Ägaren till Täfteå 3:4 önskar att ett utrymme för två fritidstomter redovisas i anslutning till befintlig fritidsbebyggelsegrupp på fastigheten.

Ägarna till Täfteå 1:39, 1:32, 1:62, 1:63 och 1:64 motsätter sig en utökning med ytterligare fritidshus i anslutning till sina fastigheter.

En stugägare med arrenderad tomt på Hällskär anmärker på att befintlig sommarstuga inte finns redovisad.

Ägaren till Täfteå 10:54 anhåller om att få dela tomten.

Ägaren till Täfteå 1:12 och 1:13 vill få områdesgränsen flyttad med tanke på "bättre lösning i framtiden".

Styrelsen för Ledskär-Bådelsögerns vägförening vill att frågan om områdesbestämmelser bordläggs tills vägfrågan är tillfredsställande löst.

Styrelsen för Rovågersvägens vägsamfällighet vidhåller sina synpunkter som framfördes under samrådsskedet och anser att samråd skall tas med vägsamfällighetens styrelse om ny utfart mot Rovågersvägen aktualiseras.

Med anledning av de synpunkter som framförts under utställningstiden föreslås följande ändringar och justeringar av förslaget:

- Begränsningslinjen för befintlig bebyggelsegrupp inom Täfteå 3:4 utvidgas något för att möjliggöra en eventuell utökning av bebyggelseområdet

Beslutsdatum  
1995-12-11

§ 269

Justerarnas sign:



- 
- En mindre befintlig stuga på arrendetomt inom Täfteå 9:15 markeras på kartan
  - Under rubriken upplysningar i bestämmelsetexten införes: Ifall ny utfart till Rovågersvägen aktualiseras bör samråd tas med vägsamfällighetens styrelse innan bygglov beviljas.

Bestämmelsetexten under punkt 3, minskad bygglovsplikt, har anpassats till de förändringar som har utförts i plan- och bygglagen, som gäller fr o m 1995-01-01.

Föreslagen revidering bedöms inte vara av en sådan karaktär att nytt utställningsförfarande är erforderligt.

Under utställningstiden framförda synpunkter i övrigt föreslås inte leda till någon ändring av bestämmelseförslaget.

-----

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera områdesbestämmelserna och

att anta de reviderade områdesbestämmelserna.

-----

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

## **Områdesbestämmelser för delar av TÄFTEHALVÖN inom Umeå kommun, Västerbottens län**

### **BESKRIVNING**

#### **Handlingar:**

Områdesbestämmelserna består av två plankartor med bestämmelser och beskrivning.

#### **Bakgrund syfte och omfattning:**

Närheten till Umeå stad samt efterfrågan av tomtmark för fritidsbebyggelse har medfört att Byggnadsnämnden beslutat att upprätta områdesbestämmelser för Täftehalvön.

Syftet med bestämmelserna är främst att i överensstämmelse med rekommendationerna i kommunens översiktsplan reglera fritidsbebyggelsens storlek och utformning.

Bestämmelserna ger också förutsättningar för minskad bygglovsplikt samt viss möjlighet till förtätning inom eller i anslutning till befintliga områden med fritidsbebyggelse.

Bestämmelseområdets avgränsning har i huvudsak bestämts av den utbredning fritidsbebyggelsen har inom halvön.

#### **Områdesbeskrivning:**

Täftehalvön ligger söder om Täfteå by och omfattar ett område på drygt 20 km<sup>2</sup>. I norr begränsas halvön av väg 642, i väster av Täftefjärden, i öster av Sävarfjärden och Sävaråns utlopp. Till området inräknas även de öar vars fritidsbebyggelse trafikförsörjs via vägsystemet inom halvön.

Merparten av fritidsbebyggelsen är koncentrerad till västra delen av halvön längs Täftefjärdens strandområde. Östra kuststräckan av halvön är fri från bebyggelse med undantag av några områden vid Skäret, Laxögern och Bådelögern.

Fritidsbebyggelse förekommer också på öarna Långrevsskäret, Stora och Lilla Hällskär och längst i söder på Rovågern, ett gammalt fiskeläge där bebyggelsen används för fritidsboende. Här finns en fiskehamn som är av betydelse bl a för det yrkesmässiga fisket.

Antalet fritidshus på halvön uppgår till ca 330.

Stora delar av halvön öster om Rovågersvägen har klassats som mark med mycket höga naturvärden. De strandnära områdena närmast Sävarfjärden och Sävaråns mynning är klassade som riksintresse.

Sett ur det rörliga friluftslivets synvinkel torde de delar av Täftehalvön som ingår i bestämmelseområdet inte ha några speciella kvaliteter i jämförelse till andra kustnära områden inom kommunen. De mest attraktiva delarna har i stort tagits i anspråk av fritidsbebyggelsen.

Ett undantag utgör området vid Fäbosanden och området närmast söder därom. Strandförhållandena här gör att området används som naturbad. Badplatsen ligger i huvudsak på samfälld mark med Täfteå byamän som ägare. Någon huvudman för badplatsen finns inte utan utnyttjandet får anses ske med vanlig allemansrätt.

Halvön trafikförsörjes via en huvudväg, Rovågersvägen. Vägen är ca 13 km lång. Den byggdes ursprungligen med en 3,5 meter gruskörbana med mötesplatser. Den har underhand förbättrats och försetts med oljegrus. Körbanan håller numera på den mest trafikerade delen fram till Fäbosand en bredd på ca 4,5 meter och vägen är försedd med mötesplatser med ett inbördes avstånd på ca 150 meter. På den resterande delen till vägens slutpunkt har den belagda körbanan en bredd av ca 4 meter. Till Rovågersvägen ansluter förutom mindre uppsamlingsvägar och direkta tomtutfarter några längre stickvägar till Skäret, Laxögern och Bådelögern.

#### Planer, förordnanden m m

Översiktsplanemässigt gäller Kustplan som antagits av Kommunfullmäktige 1977. Planen har antagits på nytt 1990-06-18 och ingår som en fördjupningsdel i kommunens översiktsplan. Merparten av fritidsbebyggelsen på halvön är klassad av byggnadsnämnden som samlad bebyggelse.

Fastighetsbildningen för bebyggelsen har i huvudsak tillkommit med planutredningar som grund. Endast två områden inom halvöns södra del omfattas av detaljplan. Den ena fastställdes 1966 och innehåller 17 tomtplatser, den andra 1991 och innehåller 6 tomtplatser.

Stränderna omfattas av strandskydd enl 15 § Naturvårdslagen. Strandskyddet är inom vissa delar på halvön utvidgat från 100 till 300 meters bredd. Dessa förordnanden med större bredd gäller framförallt för strandområdena på halvöns syd- och sydvästra delar samt vid Fäbosand och Långviksskatan.

Kommunen har i sina översiktliga planer sedan 70-talets mitt intagit en restriktiv hållning till att utpeka nya exploateringsområden inom halvön. I hög grad har detta förhållande styrts av ett domstolsutslag i Högsta Domstolen 1975 där avstyckning i två fall vägrades.

Mot bakgrund av den då förväntade utvecklingen - med en fördubbling av antalet fritidshus inom halvön - uttalade HD att fortsatt be-

byggelse borde föregås av en översiktlig och samordnad planläggning. Med hänvisning till Rovågersvägens bristande kapacitet uttalade HD vidare att "en av de viktigaste uppgifterna under planlägningsarbetet blir att lösa vägfrågorna".

### Områdesbestämmelserna

Förutsättningarna för mark- och vattenanvändningen framgår, förutom av karta i skala 1:10000, av bestämmelsetexten på kartan.

Som framgår ovan har Rovågersvägen en förhållandevis hög standard. I samråd med tekniska kontorets trafiksektion har det därför bedömts möjligt att inom ramen för den antagna översiktsplanen tillåta en komplettering med ett 30-tal hus. Tomtplatserna för dessa ligger inom eller i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och med en spridning inom hela bestämmeområdet. Ungefär hälften av detta tillskott består av avstyckade obebyggda tomter eller av bebyggda tomter som har en sådan storlek att de kan delas.

Den mest trafikbelastade delen av Rovågersvägen har sin sträckning genom ett bebyggt område vid Täftesund. Området som inte omfattas av bestämmelserna består av ett 10-tal bostadsfastigheter som i huvudsak bebos permanent. Utförda trafikräkningar visar att under högsommardagar kan trafiken här uppgå till ca 1000 bilar/dygn. Med ett antagande att trafiken ökar till 1100 fordon/dygn och andelen tyngre fordon antas uppgå till 5 % ligger det beräknade frifältsvärdet för 55 dBA på ca 15 meters avstånd från vägen. Detta innebär att trafikbullernivån för flertalet av bostadshusen är lägre än 55 dBA vid husfasad.

För att höja trafiksäkerheten för gående och cyklande i området bör, som angetts i översiktsplanen för Täfteå by, en gång- och cykelförbindelse ordnas som förbinder byn med badplatsen vid f d barnkoloniområdet.

Det tillskott av nya tomter som områdesbestämmelserna utpekar bedöms inte utgöra något direkt hinder för det rörliga friluftslivet eller på annat sätt vara av den omfattning som kräver ändring i gällande översiktsplan.

Även om bestämmelserna redovisar och fastlägger lämplig byggmark ur ett översiktligt sammanhang ger de ingen byggrätt. Nya tomtplatsers lämplighet ur detaljsynpunkt prövas i samband med avstyckning och bygglov. I de fall det kan bli fråga om mer än två tomter i grupp bör lokaliseringen prövas genom detaljplan.

Någon närmare detaljkännedom om va-förhållandena för fritidsbebyggelsen föreligger inte annat än att vatten- och avloppssystemet i allmänhet är löst genom enskilda separata anläggningar. Vid nylokalisering förutsätts att va-utredning tas fram för den tilltänkta bebyggelsen. Utredningen måste godkännas av Miljövårdsnämnden för att kunna beaktas vid bygglov.

Det är också av vikt att väganslutning från ny tomtplats till Rovågersvägen kan samordnas med redan befintlig anslutning.

Vid skogsavverkning inom området bör skogsvårdslagens hänsynsregler tillämpas fullt ut vilket innebär att Skogsvårdsstyrelsen bör samråda med kommunen innan avverkning sker. Kraven på hänsyn får emellertid inte leda till att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

Länsstyrelsen har beslutat att strandskydd enligt 15 § NVL inte ska gälla på tomt med uppförd huvudbyggnad med en tomtarea om högst 2500 m<sup>2</sup>. Länsstyrelsen föreslås att på likartat sätt upphäva strandskyddet för nytillkommande tomter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1995,  
reviderad december 1995

  
Anders Berg  
Planchef

  
Hans Mattsson  
Planingenjör