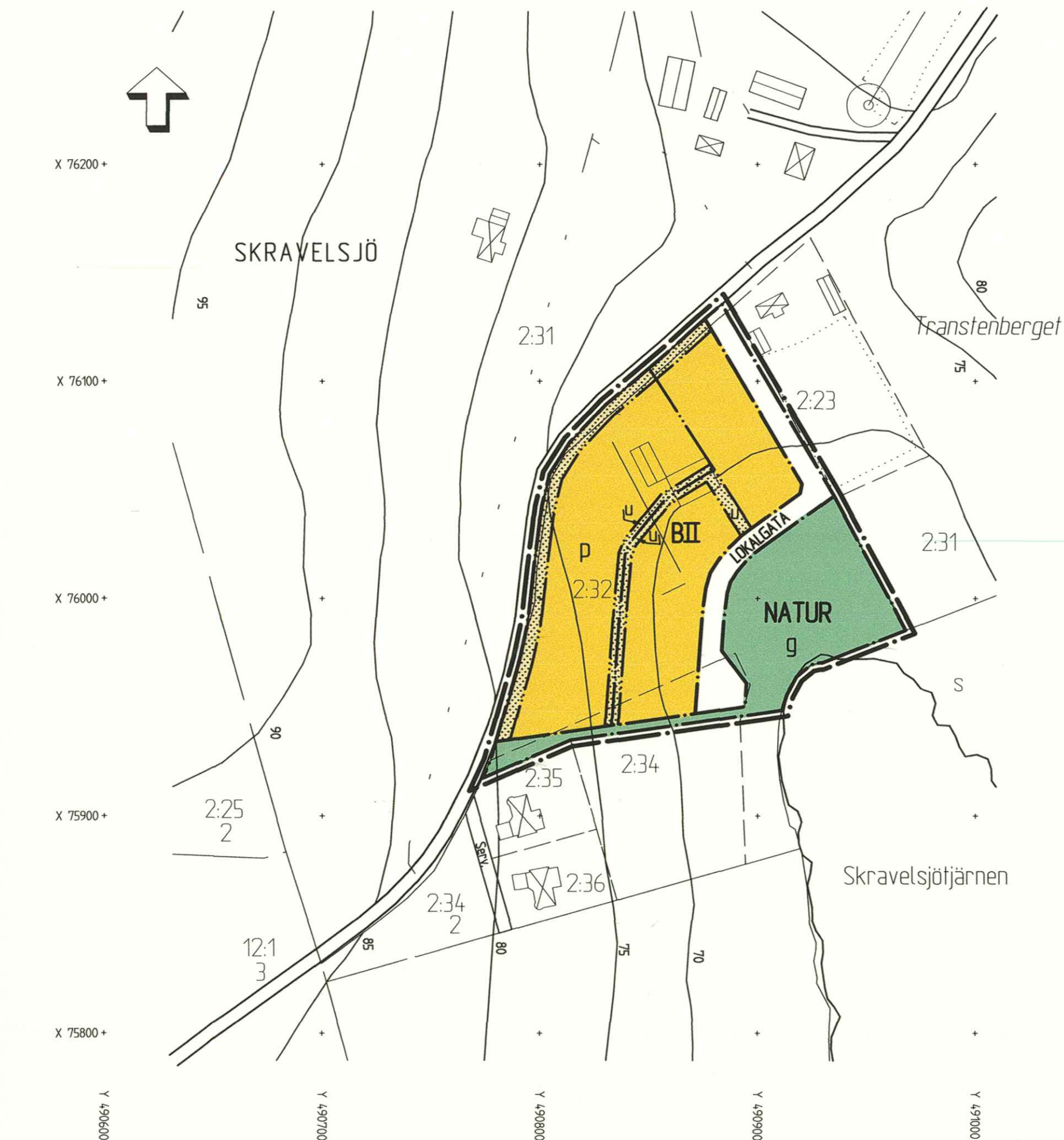




GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2004-03-30
Reviderad 2004-10-28

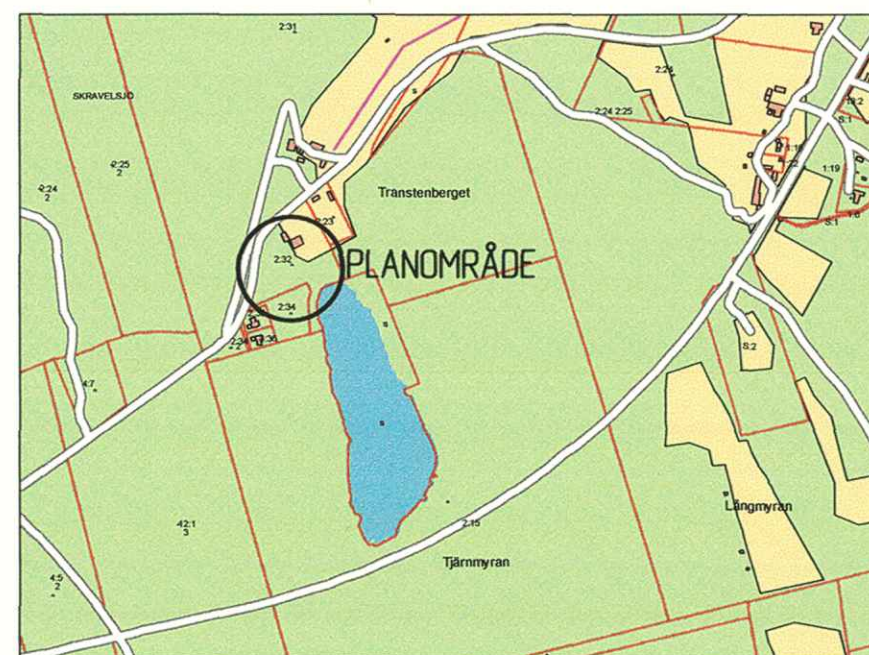
Ulf Sundell

Mätning: TVI / KH
Kartkonstruktion: TVI / KH

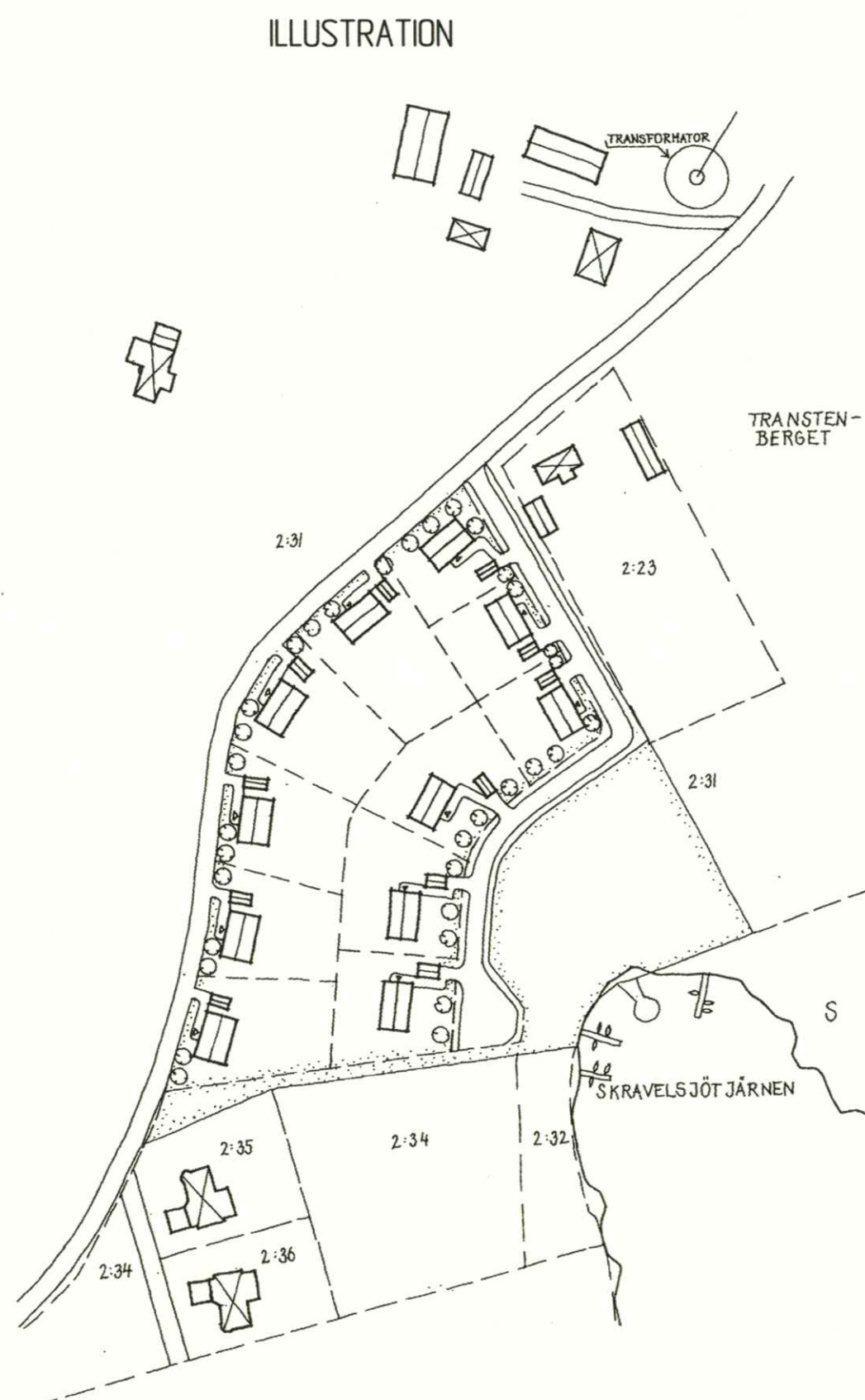
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 5 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Höjdinformation: Höjdkurva 5m ekvidistans.
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: GSD fastighetskartan. Anskaffad 2002
Flygfotografering år: -----
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



ORIENTERINGSKARTA



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 ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder. Mindre ej störande verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad efter särskild prövning

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 300 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².
- Komplementbostad om högst 40 m² BTA får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.
- På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad med en bostad och två komplementbyggnader.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar. Härutöver får souterängvåning utföras där så anses lämpligt med hänsyn till markens lutning.
- p Huvudbyggnadens långsida skall placeras i inre förgårdslinje
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns.
- Garage skall placeras med sin entrésida minst 6 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter. Undantag kan göras för carport som får placeras med sin entrésida minst 3 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnad skall uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.
- Tak skall ges en tegelröd kulör

Byggnadsteknik

- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburen värme

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandebuden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Bygglöven får inte ges för bostadshusen förrän den gemensamma avloppsanläggningen är klar att tas i bruk.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2005-06-17
Laga kraft 2005-07-19
Vidimeras

Detaljplan för del av fastigheten

SKRAVELSJÖ 2:32 m fl
INOM SKRAVELSJÖ I UMEÅ KOMMUN

Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i april 2005
Reviderad i juni 2005

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Arkitekt

2480K-P05/201



LAGAKRAFTBEVIS

2005-08-01

Dnr Pla 2004-07

Detaljplan för del av fastigheten **Skravelsjö 2:32 m fl** i Skravelsjö, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-06-17, § 135

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-07-19**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindförss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

2480K - P05 /201

050801104341765

2005-08-01 11.03

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umca.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

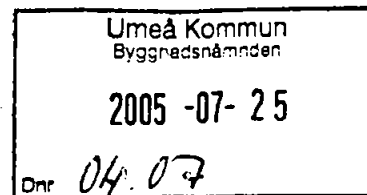
Datum
2005-07-22

Delgivningskvitto

1(2)

Ärendebeteckning
511-8765-2005
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
90184 UMEÅ



Beslut om förordnande enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvartermarken för bostäder och lokalgatan ej vidare skall omfattas av strandskydd.

Att strandskyddet återinträder om planen upphävs eller ändras framgår av 7 kap 15 § miljöbalken.

Motivering

Byggnadsnämnden har den 17 juni 2005 antagit detaljplan för del av fastigheten Skravelsjö 2:32 inom Skravelsjö i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i november 2004 och reviderad i april och juni 2005. Planen har vunnit laga kraft den 19 juli 2005.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken (1998:808). Den nu antagna detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartermarken för bostäder samt lokalgata. Länsstyrelsen får förordna om detta om det finns särskilda skäl.

Planen innebär att ett bostadsområde med 11 tomter för enfamiljshus skapas på ett område där det i dag bedrivs hästverksamhet. Området ligger delvis inom reservområde för bostäder som utpekats i gällande översiktsplan.

Tillgängligheten till strandnära område tryggas för allmänhetens friluftsliv genom att ett naturområde samt en lokalgata anläggs mellan Skravelsjöjärnens strand och de nytillkomna bostäderna.

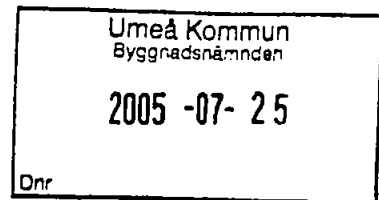
Området hyser idag inga större naturvärden och förutsättningarna för djur- och växtlivet påverkas ej nämnvärt. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger inom kvartersmarken för bostäder samt lokalgatan.

Birgitta Norberg
Birgitta Norberg

Kristina Burén
Kristina Burén

Bilaga

Hur man överklagar till Miljödomstolen



Kopia till

Naturvårdsverket + kopia av detaljplan + översiktskarta + delg. kvitto
Lantmäterimyndigheten i Umeå kn + kopia av detaljplan + översiktskarta
Umeå kn, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering
Samhällsplanering

Plats och tid	Byggnadsnämndens resa kl 08.15-12.00 Brandförsvaret, Signalvägen, kl 13.15-16.30	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s), ej närvarande vid §§ 152 och 153 Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Kurt Bergström (s) Farrokh Farrokh (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Gunilla Jönsson (v), från kl 13.15 Örjan Mikaelsson (v)	
Ersättare	Maria Vängbo (s) Ann-Marie Andersson (s) Lennart Degerliden (fp) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklkund (mp), från kl 13.45	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmäterichef Anders Lidman, mättningsingenjör Patrik Forsberg, arkitekt Peder Seidegård, arkitekt Staffan Sjöström, civilingenjör, § 142	Maria Blomqvist, bygglovhandl Benny Sandberg, planhandl Térèse Siksjo, informatör
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-06-27	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 127-157

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2005-06-17		
Datum för anslags uppsättande	2005-06-28	Datum för anslags nedtagande	2005-07-19
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-06-17 § 135

Dnr PLA 2004-07

Justifieras sign:

Fastighetsbeteckning: **Del av SKRAVELSJÖ 2:32 m fl**
Fastighetens adress: **Skravelsjö**

Sökande: **Myresjöhus AB**
Skolgatan 33
903 25 UMEÅ

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 11 tomter för enfamiljshus.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i april 2005.

Samråd har hållits under tiden 17 november–3 december 2004.

Byggnadsnämnden beslöt 18 april 2005 att ställa ut förslaget.

Utställning har ägt rum 2–23 maj 2005.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen

Verksamhetsutövaren bör uppmärksammas på att bortledning av grundvatten och utförande av anläggningar för detta kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § miljöbalken.

Länsstyrelsen är efter anhållan beredd att upphäva strandskyddet pga. att planförslaget säkerställer allmänhetens nyttjande av strandmiljön.

Kommentar: Verksamhetsutövaren/ fastighetsägaren har muntligt informerats om att tillstånd krävs för vattenverksamhet.

Umeå Energi AB

Enligt samrådsredogörelsen ska genomförandebeskrivningen kompletteras med vår kommentar, men detta är inte gjort.

Kommentar: Umeå Energis synpunkt gällde att bolaget ska beredas möjlighet att utan ersättning förlägga kabel samt uppsätta kabelskåp. Som Umeå Energi påpekar så omnämndes det i samrådsredogörelsen att genomförandebeskrivningen skulle kompletteras. Tyvärr blev det en felaktig formulering då genomförandebeskrivningen inte ska reglera detta. Sökande ska bara delges Umeå Energis yttrande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskydd har gjort bedömningen att den föreslagna va-lösningen principiellt sett kan godtas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Det förutsätts



BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-06-17 § 135

Dnr PLA 2004-07

Justerarnas sign:

[Signatures]

dock att avloppsanläggningens närmare utformning snarast utreds och redovisas. Anläggningen utgör ett C-objekt enligt miljöbalken och skall som sådan enligt balkens bestämmelser anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Den översiktliga va-utredningen pekar på att förutsättningarna för den föreslagna avloppslösningen på platsen är komplicerade och kräver noggrann detaljprojektering med kompletterande geoteknisk utredning. Den slutliga redovisningen av avloppsfrågan bör därför inväntas och bedömas godtagbar innan detaljplanen går till fastställelse.

Kommentar: Att invänta med planens antagande pga. den slutliga redovisningen av avloppsfrågan för med sig andra oönskade konsekvenser såsom t.ex. att de planerade tomterna inte kan påbörja sin avstyckning, etc. Samhällsbyggnadskontoret anser att man istället inför en bestämmelse på plankartan om att bygglov för bostadshusen inte får medges innan avloppsanläggningen är godkänd. Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och planbestämmelserna kompletteras.

Egil Sandgren, byålderman Skravelsjö

Samrådsyttrandet kvarstår och att vi vill lägga särskilt stor vikt att avloppet inte påverkar Skravelsjöjärnen.

Kommentar: Under samrådet gav byåldermannen uttryck för att han och ett antal bybor ställer sig neutrala till planförslagets exploatering. Angående farhågor för att avloppet kan förorena tjärnen refererades det i kommentaren i samrådsredogörelsen till den översiktliga avloppsutredning som konsultföretaget WSP har utarbetat. I handlingarna framgår det hur avloppsfrågan gemensamt kan lösas utan risk för eventuella föroreningar i tjärnen. Påpekas bör, som det omnämns i utredningen, att lösningen för anläggningen är komplicerad varför en noggrann detaljprojektering med kompletterande geoteknisk utredning är nödvändig.

Skravelsjö Vägförening gm ordförande Gunnar Lindström

Vägen, som benämns väg 2275 i Vägverkets förteckning, bedöms fortsatt bli i mera behov av standardhöjning vid ökad trafik.

Nuvarande vägföreningens medlemmar torde inte acceptera ökade kostnader för anslutning och revidering av kostnadsfördelning på nya medlemmar. Detta bör beaktas.

Kommentar: Hur de nya fastighetsägarna inom planområdet kommer att ingå i vägföreningen är en fråga för lantmäterimyndigheten efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-06-17 § 135

Dnr PLA 2004-07

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

SAMMANFATTNING

Under utställningstiden har synpunkter på avloppsanläggningen inkommit.
Detta har föranlett en komplettering av detaljplanen
Synpunkt av redaktionell karaktär har inkommit under utställningstiden.

BESLUT: **Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **SKRAVELSJÖ 2:32 m fl** i Skravelsjö, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 11 tomter för enfamiljshus.

PLANDATA

Planområdet är beläget mellan Skravelsjöjärnen i norr och den enskilda "landsvägen" väster därom. Området berör främst fastigheten Skravelsjö 2:32 och i mindre delar 2:41 samt 2:31. Fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Umeå kommun ÖPL 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25, där planområdet ingår i det s.k. F1-området. Planområdet är beläget till viss del inom ett område som i ÖPL 98 redovisar ett tänkbart bostadsområde, Tuppliden, för ca 1500 bostäder. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Översiktsplansmässig och kommunalekonomisk bedömning

Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att planområdet med sin utformning och med sitt läge mellan den enskilda vägen och Skravelsjöjärnen inte utgör ett hinder för den tänkbara framtida exploateringen utan kan, med sitt läge, naturligt införlivas i Tupplidens exploatering.

Genom att göra området närmast tjärnen inom detaljplanen som allmän naturmark, säkerställs tillgången till området närmast tjärnen för boende såväl inom som utanför planområdet. Åtkomst sker antingen via lokalgatan eller via ett släpp i områdets södra del.

Planområdets läge vid Skravelsjöjärnen och därmed sitt relativt långa avstånd till kommunal service innebär att bl.a. aktuell skola är skyldig att med egna ekonomiska medel ordna med skolskjuts om efterfrågan finns.

Avståndet till busshållplatser är mycket långt vilket innebär att boende inom området är beroende av bil.

Området angörs via en enskild väg. Avståndet är ca 1 km till landsvägen mot Röback. Den enskilda vägen är grusad och på sina ställen smal. Att cykla på

vägen, speciellt för yngre barn, kan därför anses vara olämpligt ur en trafiksäkerhetsaspekt.

Befintliga förhållanden

Området används idag till hästhagar för intilliggande stuteriverksamhet. Fastighetsägaren ämnar avveckla verksamheten för att bl.a. få tillgång till att tillskapa småhustomter vilket måste klaras av innan planområdet kan exploateras med bostäder.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad 2004-09-22.

I den västra delen av området varierar marknivåerna kraftigt med en höjdvariation på som mest ca 15 meter. Under ett tunt mulljordslager består undergrunden av 0– ca 1 meter grusig siltig sand, morän, vilande på berg. I ytan förekommer sten och block, synligt berg förekommer på flera ställen. Djupet till berg bedöms variera mellan 0– ca 1 meter.

I den östra delen av området består undergrunden av ca 0,1–0,4 meter mulljord och sandig mulljord vilande på ca 0–10 meter sandsediment med inslag av grus vilande på morän.

Vid undersökningstillfället låg grundvattenytan ca 0,3–0,4 meter under markytan, i den västra branta partiet. I den östra delen varierade grundvattennivån mellan 0,4 meter och 1,9 meter under markytan. Risk för stor vattentillrinning förekommer längs berget samt i de lägre belägna sedimenten. Med anledning av den stora vattentillrinningen i sandsedimenten kan schaktning under grundvattenytan vara besvärlig. Grundläggningsytor under grundvattennivån måste säkerställas med grundvattensänkning, med t.ex. pumpgröpar.

Byggnader kan grundläggas med plattor i naturligt lagrad jord eller på packad fyllning efter avschaktning av vegetationsskikt och ev. otjänlig fyllning. Förhöjda grundläggningskostnader kan uppkomma med anledning av att det inom området föreligger risk för berg ovan grundläggningsnivån samt att stora fyllningsmängder kan bli aktuella.

Natur

Planområdet består av öppen åkermark som används som hästhagar.

Området sluttar mycket kraftigt. Som mest i den södra delen där nivåskillnaden mellan den enskilda vägen och sjön är ca 15 meter. I den norra delen är nivåskillnaden ca 5 meter.

Området mellan lokalgatan och sjön benämns Natur på plankartan och avses bli en gemensamhetsanläggning för de boende. För att naturmarken och sjön ska vara lättillgänglig för allmänhet från bl.a. det framtida tänkbara bostadsområdet Tuppliden får området inte inramas med staket eller stängsel.

Strandskydd

Del av planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 § § Miljöbalken.

Området närmast sjön består av myrmark med skvattram, lingon och blåbär i markskiktet. Ung gles tallskog täcker området som är beläget nära sjön.

Enbuskar förekommer. Skravelsjöjärnen har inte noterats ha höga naturvärden i någon inventering. I en sjöinventering som genomfördes av ornitologerna i slutet av 80-talet redovisas sjön vara av mindre intresse för fågellivet. Vegetationen närmast sjön bör bibehållas.

Enligt ÖPL 98 berör del av planområdet det framtida bostadsområdet Tuppliden. Skäl finns således att upphäva strandskyddet inom berörd kvartersmark. Som berörts i planbeskrivningen så förstärker och säkerställer också detaljplanen det allemansrättsliga att kunna nå det strandnära området invid järnen.

Bostäder

Planområdet inrymmer 11 tomter, avsedda för friliggande enbostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport och förråd. På grund av den stora nivåskillnaden från den enskilda landsvägen och österut ska husen mot vägen placeras med sin långsida i förgårdslinjen. Eventuellt kan souterrängvåning vara nödvändig. Omfattande uppfyllningar kan komma att krävas mellan väg och garage/carport för att klara tillåtna lutningar. Likaså kan det krävas omfattande uppfyllningar bakom husen för att uppnå godtagbara lutningar på friytan. Stödmurar kan vara en metod.

För att området, trots de tillkommande byggnadernas förmodade olika fasadkulörer, ska få en sammanhållande karaktär ska byggnadernas tak ges en tegelröd kulör.

Mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet, kan tillåtas i komplementbyggnaderna. Utöver huvudbyggnadens lägenhet är det även tillåtet att inreda en mindre lägenheter för uthyrning/generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller som en del i komplementbyggnaden.

Trafik

Husen utmed den enskilda vägen nås via denna. Resterande hus nås via en lokalgata som ansluts till den enskilda vägen i områdets norra del. Den avslutande delen av lokalgatan, som löper i nord-sydlig riktning, bildar en naturlig gräns mellan bostadsområdet och naturmarken/Skravelsjöjärnen.

För att klara enstaka tyngre fordon och snöröjningsfordon ska lokalgatan byggas och projekteras enligt Vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg.

Störningar

Norr om planområdet, ca 120 meter, förekommer det hästhållning. Under vintern 2004-05 har samhällsbyggnadskontoret påbörjat utarbetandet av riktlinjer för lokaliseringsprövning av bebyggelse i Umeå kommun med hänsyn till hästhållning. Arbetet har kommit så långt att hänsyn ska tas till dess innehåll.

I riktlinjerna, som är en samlad avvägning och bedömning mellan de förekommande riktlinjerna, lagarna och rättsfallen, är det omnämnt att inom 100 meter från stall/rasthage får det inte ske någon lokalisering av bostadsbebyggelse.

Därutöver upp till 500 meter sker en särskild prövning.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att pågående hästhållning på fastigheten Skravelsjö 2:31 inte innebär en inskränkning av planförslagets exploatering.

Vatten

Området ansluts till kommunalt vatten.

Avlopp

Översiktlig VA-utredning har utförts av WSP Samhällsbyggnad 2005-03-30. De geohydrologiska och topografiska förhållandena i området är mycket svåra varför det i praktiken är omöjligt att välja en lösning med enskilda avloppsanläggningar. Fastigheterna inom planområdet kommer istället att anslutas till en gemensam avloppsanläggning. Även för en sådan anläggning är lösningen komplicerad varför en noggrann detaljprojektering med kompletterande geoteknisk utredning är nödvändig. Plankartan innehåller därför en bestämmelse om att bygglov inte får ges till bostadshusen innan avloppsanläggningen kan tas i bruk.

Kortfattat beskrivet så ansluts fastigheterna via en gemensam spillvattenledning, som säkerställs med ett "u-område" på plankartan, till den gemensamma infiltrationsanläggningen. Denna anläggs invid och öster om lokalgatan, på mark som plankartan benämner som "Natur". Materialval och utförande för infiltrationsanläggningen måste kontrolleras och verifieras noggrant.

Brandpost

Närmaste vattenpost är belägen mer än 1 km från planområdet. Inom området ska därför brandvattenutag anordnas i form av utvändig brandpost med kapacitet om minst 900 l/min.

Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas.

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

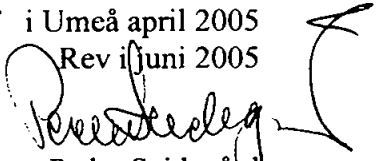
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-beskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Rev i juni 2005


Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **SKRAVELSJÖ 2:32 m fl** inom Skravelsjö i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet själva svarar för åtgärder inom allmän plats (lokalgata samt naturområde).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa utrymme för 11 tomter för enfamiljshus.

Planområdet ligger inom det s k F1-området som redovisas i översiktsplanen för Umeå kommun, ÖPL 98, antagen 1998-05-25. I översiktsplanen redovisas även ett tänkt större bostadsområde, Tuppliden, i den nu aktuella planens närhet.

Inom planområdet bedrivs idag stuteriverksamhet som måste avvecklas innan området med friliggande enbostadshus i slutningen mot Skravelsjöjärnen kan exploateras.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för berörda fastigheter för tillkommande lokalgata från den enskilda landsvägen ner mot Skravelsjöjärnen. För samtliga tillkommande fastigheter bör gemensamhetsanläggning bildas även för det redovisade naturområdet vid Skravelsjöjärnen och längs planområdets södra gräns.

Ett u-område finns utlagt för gemensam spillvattenledning över kvartersmark från den övre husraden fram till infiltrationsanläggningen. Från tomterna i öster

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

förläggs spillvattenledningen i den planerade lokalgatan.
Infiltrationsanläggning med tillhörande ledning bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

Förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna bör samordnas genom att bilda samfällighetsförening.

Naturområdet skall vara tillgängligt för allmänheten så att det även kan tillgodose tillgänglighet till Skravelsjöjärnen för det eventuellt framtida bostadsområdet Tuppliden.

I samband med att fastighetsbildning genomförs för området är det lämpligt att pröva om en gemensamhetsanläggning bör bildas även för den enskilda landsvägen som idag inte står under någon organiserad förvaltning.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av WSP Samhällsbyggnad, se planbeskrivning samt geotekniskt PM, 2004-09-22.

Planområdet sluttar delvis kraftigt ned mot tjärnen med en största höjdskillnad på 15 meter i planområdets sydöstra del. Stor vattentillrinning och berg i dagen kan orsaka besvärliga grundläggningsförhållanden som bedöms innebära förhöjda kostnader för exempelvis stora fyllnadsmängder, grundvattensänkning och bortschaktning av otjänliga material.

Uppvärmning och teknisk försörjning

Tillkommande bostadshus skall uppvärmas med vattenburen värme.

Vattenförsörjning sker genom anslutning till kommunalt vattenledningsnät. Avlopp skall anordnas genom gemensam infiltrationsanläggning. Avloppsanläggningen har utarbetats med särskild hänsyn till att minimera föroreningarna till Skravelsjöjärnen.

Bygglov får inte ges för bostadshusen förrän den gemensamma avloppsanläggningen är klar att tas i bruk.

Trafik och parkering

Sex av tomterna är placerade i direkt anslutning till den enskilda landsvägen, som delvis är en samfälld väg för Skravelsjö by, och får sin utfart direkt till denna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Resterande fem tomter angörs via en planerad lokalgata med anslutning till den enskilda landsvägen i planområdets norra del.

Parkering anordnas inom respektive tomt.

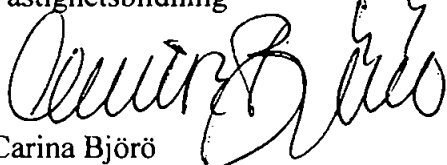
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Myresjöhus AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005

Fastighetsbildning

rev juni 2005



Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **SKRAVELSJÖ 2:32 m fl** inom Skravelsjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 17 november–3 december 2004 med länsstyrelsen, stadsledningskontorets utvecklingsavdelning, Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA och berörda sakägare. Byggnadsnämndens ledamöter har fått samrådshandlingarna för information.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU

Planområdet har alltför stadsmässig karaktär och det bör utformas med mer landsbygdskaraktär för anpassning till den närbelägna byns bebyggelsestruktur.

Kommentar: Antalet tomter minskas med två längs den enskilda landsvägen. Därigenom förläggs byggnaderna med sin långsida mot vägen. Resultatet blir bredare tomter och att de tvärställda husen enligt samrådshandlingarna utgår, vilka utgjorde en alltför stadsmässig bebyggelsestruktur. Planhandlingarna revideras.

Stadsledningskontoret, utvecklingsavdelningen

Riktlinjen i ÖPL 98 anger att en lokalisering ska ha ett direkt stöd i en fördjupning av översiktsplanen, in detta fall F1-området. Lokaliseringar bör ske i lägen som anses lämpliga för att klara en acceptabel trafikförsörjning och annan samhällsservice.

Kommunalekonomiska konsekvenser bör beaktas, exempelvis om behov av VA-anslutningar eller skolskjutsar kan uppstå, trafiksäkerhetsaspekter etc. Planförslaget är beläget ca 2 km väster om Skravelsjö. Från områdets bostäder blir avståndet till skola och daghem så långt att kommunen blir skyldig ordna skolskjutsar om efterfrågan finns. Konsekvenserna av detta bör beläggas i planen.

Vatten försörjningen förutsätter anslutning till allmänna vattenledningar i Skravelsjö by, vilket torde kräva betydande investeringar i ledningsutbyggnad. Hur detta ska finansieras bör redovisas.

Lämpligheten utifrån ett övergripande hållbarhetsperspektiv av att lokalisera en småhusgrupp ca 2 km väster om Skravelsjö by har inte belysts. Det aktuella planområdet ligger visserligen i utkanten av det tänkbara framtida bostadsområdet Tuppliden enligt ÖPL 98, men området i övrigt är inte aktuellt att planlägga för bebyggelse på åtskilliga år. Det saknas studier eller en bedömning av hur denna grupp av småhus ska inordnas i en framtida större utbyggnad av Tuppliden. Vattenkontakten torde här vara en viktig faktor.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Länsstyrelsen

I planförslaget provas lämpligheten enbart i tillkommande bebyggelse. Länsstyrelsen ser fördelar med att utvidga planområdet att innefatta även den närliggande bebyggelsen bl a för att hantera tillkommande exploaterings anpassning till omgivande miljöer. Med tanke på den lantliga miljön och förhållandet att verksamheter kopplade till boendet kan tillåtas i komplementbyggnader samt att två lägenheter kan tillåtas på varje fastighet kan illustrerade tomter mot den enskilda vägen tyckas vara väl små.

Planförslaget medger direktutfarter från ett antal tomter på den enskilda vägen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt vore det lämpligare att samtliga fastigheters in- och utfarter ansluts till en gemensam lokalgata inom exploateringsområdet.

Med hänvisning till hälsoaspekter och risker kopplade till hästallergener bör planen säkerställa att stuteriverksamheten avvecklas innan exploateringsföretaget påbörjas. Hästverksamhet bedrivs även på en fastighet norr om planområdet, där gödselplatta och stall är belägna mindre än 200 meter från närmaste planerade bostadshus vilket är det skyddsavstånd som Socialstyrelsen uttalat inte bör underskridas.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 § § Miljöbalken. Av planbeskrivningen framgår inte huruvida någon bedömning av eventuella naturvärden inom planområdet har skett. Innan länsstyrelsen kan ta ställning till upphävandet av strandskyddet bör naturvärdena redovisas. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet beträffande kvartersmarken bör även anges.

Kommentar: Eftersom två tomter plockas bort mot den enskilda landsvägen blir tomterna större. Se även kommentar under PLU. (Angående två lägenheter vill Samhällsbyggnadskontoret påpeka att enligt planbestämmelsen gäller det en komplementbostad om högst 40 kvm, inte en fullstor).

Kontoret medger att direktutfarter mot landsvägen kan vara mindre lämpligt än en gemensam lokalgata för samtliga tomter. Emellertid så omintetgör områdets topografi en sådan lösning.

Samhällsbyggnadskontoret håller på att utarbeta riktlinjer för lokalisering av bebyggelse med hänsyn till hästhållning. Arbetet med riktlinjerna har kommit så långt att hänsyn måste tas till dess innehåll. I riktlinjerna, som är en samlad avvägning och bedömning mellan de förekommande riktlinjerna, lagarna och rättsfallen, är det omnämnt att inom 100 meter från stall/rasthage får det inte ske någon lokalisering av bostadsbebyggelse. Därutöver upp till 500 meter sker en särskild prövning.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att pågående hästhållning på fastigheten Skravelsjö 2:31 inte innebär en inskränkning av planförslagets exploatering.

Planbeskrivningen kompletteras angående direktutfarter mot landsvägen, skyddsavstånd till pågående hästhållning samt bedömning av naturvärden och skäl för upphävandet av strandskyddet inom kvartersmark.

UMEVA

Kostnaderna för att dra fram kommunalt vatten från Skravelsjö ca 1,3 km är ca 500 000 kronor. Om det ska finnas någon bärighet i att bygga fram en kommunal vattenledning måste det finnas garantier för att exploateringen av föreslaget antal tomter genomförs. Området kommer ej att anslutas till kommunalt avlopp.

Om fastighetsägarna önskar hämtning av hushållsavfall vid fastigheten måste den nya vägen byggas för tung lastbil. Anvisningar i NOA 03 måste uppfyllas. Vinterunderhållet kommer att bli omfattande pga. stora nivåskillnader.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret kan inte ge garantier för att exploateringen av antalet tomter genomförs. Kontoret anser att UMEVA själv får avgöra om det finns någon bärighet för att bygga en vattenledning eller om kostnaden ska lösas på annat sätt.

Planbeskrivningen innehåller en text om att lokalgatan ska byggas enligt vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg vilket innebär att bl.a. bärighet ska finnas för tung lastbil.

Umeå Energi AB

För att el-försörja området ska Umeå Energi Elnät AB beredas möjlighet att utan ersättning förlägga kabel samt uppsätta kabelskåp.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Egil Sandgren, byåldersman Skravelsjö

Efter att ha diskuterat ärendet med ett flertal bybor har vi enats om att vi ställer oss neutrala till tillkommande bebyggelse men att vi hoppas på en positiv syn på ytterligare förtätning av Skravelsjö by, bl. a genom generationsväxling. Vi anser att detta skulle vara positivt för bygemenskapen, både för oss som redan bor i byn och de som skulle tillkomma, något om ej uppnås med ett villakvarter på Skravelsjö 2:32.

Vi ställer oss även undrande till hur avloppsfrågan ska lösas. Vi äger Skravelsjöjärnen. Den har liten genomströmnings och tål ej någon förorening. Vi kan ej acceptera något avlopp till tjärnen även om det passerar brunnar. Området ser väldigt trångt ut för att lösa detta.

Kommentar: Förtätning av Skravelsjö by får behandlas utifrån sin förutsättning om och när sådan ansökan inkommer.

Konsultföretaget WSP har i mars 2005 utfört en avloppsutredning som kort sammanfattas i planbeskrivningen men som också medföljer som bilaga till planhandlingarna. I handlingarna framgår det hur avloppsfrågan gemensamt kan lösas utan risk för eventuella föroreningar i tjärnen. Påpekas bör, gällande föroreningar, att området under en längre tid har nyttjats som beteshage för hästar ända ned till strandlinjen.

Melker och Helene Sundberg, Skravelsjö 2:23

Föreslagen dragning av lokalgatan är belägen för nära vårt garage på fastigheten som är placerat på tomtgränsen mot 2:32. Planområdesgränsen bör därför justeras tre meter så att inte lokalgatans vägområde hamnar i konflikt med vår garagetillfart. Planförslaget är enligt vår uppfattning att sträcka på benämningen "lantlig miljö". En mer återhållsam utveckling hade varit att föredra t.ex. med färre hus mot landsvägen.

Kommentar: Efter samråd med fastighetsägaren till Skravelsjö 2:32 justeras plangränsen enligt önskemålet.

Antalet tomter mot landsvägen reduceras. Se kommentar under PLU.

Olof Lundström och Anna S Lindström, Skravelsjö 2:31

Nuvarande bebyggelse är av lantlig karaktär med aktiv hästhållning ca 100 från aktuellt område. Vi har för avsikt att fortsätta med verksamhet och vill att det skriftligen regleras så att det blir möjligt även vid utförs exploatering av planförslaget.

Vad gäller planering för avloppssystemet vill vi påpeka att stor risk föreligger för förorening av Skravelsjöjärnen då det saknar inlopp. Tillflöde sker i form av kalkällor vilket ger låg vattenomsättning

Vid sänkning av grundvattennivån enligt planbeskrivningen kräver vi ett ansvarstagande från kommunen om det kan innebära att våra färskvattenbrunnar sinar. Det skulle innebära stora svårigheter för oss, framför allt det stora vattenbehovet som hästhållning innebär.

Kommentar: Angående befintlig hästhållning, se kommentar under länsstyrelsen. Angående avloppsfrågan, se kommentar under Egil Sandgren, byåldersman. Gällande sänkning av grundvattennivån gäller den vid *eventuell* grundläggning under grundvattennivån. Dvs. en *lokal* sänkning av grundvattnet omkring den aktuella byggnaden. Området i stort påverkas inte. Vid grävande av rörgravar etc. sänks eventuellt grundvattennivån endast under byggtiden. Påpekas bör att stor vattentillrinning förekommer från berget i väster.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

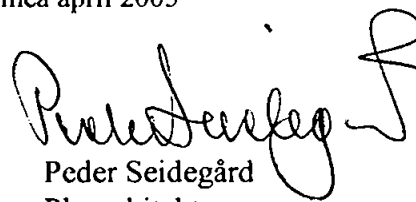
SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört de kommunal ekonomiska aspekterna, strandskyddet, områdets exploateringsgrad och planområdets gräns i norr.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 05/201
Dnr: 05/358

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2005-10-13

Registrering av åtgärder:
SKRAVELSJÖ 2:32 M FL, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 20062

Berörda fastigheter:
SKRAVELSJÖ 2:31
SKRAVELSJÖ 2:32
SKRAVELSJÖ 2:34

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-06-17	BD	Beslutsdatum
2005-07-19	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-10-11	PB	Inlagd i ACM