

**Detaljplan för fastigheten  
Smedjan 1 m.fl.  
inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Planens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse. Detaljplanens syfte är också att säkerställa en god dagvattenhantering.

**Samråd och granskning**

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-11-07** till **2023-11-21** samt granskning under tiden **2024-05-29** till **2024-06-12**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

**LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

**Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

**Syftet med detaljplanen**

Planens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse. Detaljplanens syfte är också att säkerställa en god dagvattenhantering.

**Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

**Kommentar**

Umeå kommun noterar länsstyrelsens yttrande.

**MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN****Yttrande**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter och tillstyrker planförslaget.

**Bakgrund**

Planens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse. Detaljplanens syfte är också att säkerställa en god dagvattenhantering.

**TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER****Trafik och gata**

Det står att gång- och cykelväg kommer att förlängas mot kommande in- och utfart vid behov. Ett bra sätt att förtydliga vore att förklara varför det inte nödvändigtvis finns ett behov. Exempelvis, ”placeras ny in- och utfart i direkt eller nära anslutning till befintlig gång- och cykelväg så finns inget behov av förlängning.

**Kommentar**

Planbeskrivningen justeras enligt yttrande.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

**VAKIN - VATTEN OCH AVLOPP**

Inget att erinra.

**VAKIN - AVFALL OCH ÅTERVINNING****Avfall och återvinning**

Från 1 januari 2024 är det obligatoriskt för verksamheter att sortera ut sitt matavfall samt separera förpackningar från innehållet. Det innebär att utöver plats för mat- och restavfall ska även plats insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall tas med i planeringen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall.

För att möjliggöra tillräckliga utrymmen för avfallshantering och transportvägar är det viktigt att detta tas med i planeringen i ett tidigt skede. Planera för hämtning varannan vecka för mat- och restavfall.

För sophämtning ska avfallsutrymmen placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Körning utanför entréer och vid platser där många personer vistas, som exempelvis lekplatser, ska undvikas. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för soppbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se Vakins anvisningar för avfallshantering och återbruk för ytterligare anvisningar gällande dimensionering, framkomlighet mm.

#### **Kommentar**

Planförslaget möjliggör för Vakins krav.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

#### **UMEÅ ENERGI AB**

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledning.

#### **LANTMÄTERI**

##### **Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete**

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter, efter det att planen för Smedjan 1 m.fl. har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen eventuellt avstycka bostadsfastigheter och inrätta gemensamhetsanläggningar för parkering etc.

##### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

###### *Planbeskrivning*

I genomförandedelen av planbeskrivningen måste det tydliggöras att delägarna i en gemensamhetsanläggning ansvarar för dess skötsel och underhåll. Dvs diket eller interna ledningsnät etc, kommer inte skötas av

kommunen. Vid bildande av en gemensamhetsanläggning kan det även bli aktuellt med ersättningar för upplåtelse av mark.

Det finns ett avtalsservitut för kraftledning inom Smedjan 1, detta bör namnges, 24-IM1-36/366.1.

Vem som skall ansöka om lantmäteriförrättning måste framgå i avsnittet Fastighetsbildning.

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras**

I planbeskrivningens genomförandedel bör det finnas en karta över de markområden som skall fastighetsregleras, då det är svårt att se dessa områden i plankartan. Förslagsvis med olika färger.

Det skulle bli tydligare om det i avsnittet om fastighetsregleringar till gatumark framgår att exploatören skall betala för förrättningen.

Utfartsförbudet bör förtydligas om det bara gäller bilar eller även gångtrafik.

Vore tydligt om det även fanns en volymillustration med parhus och radhus då detta är en möjlig byggnadstyp enligt planen.

Under genomförandefrågor och fastighetsbildning framgår det indirekt, via gemensamhetsanläggning att även mindre tomter kan avstyckas för parhus etc. Det bör framgå tydligare i klartext att även avstyckning av bostadsfastigheter kan bildas för parhus och kedjehus etc.

### *Övrigt*

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndighetens mening måste förbättras är Lantmäterimyndigheten berett att som ett särskilt uppdrag vara en diskussionspartner i detta arbete.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med information ang. avtalsservitut.

Planbeskrivningen kompletteras med information angående vem som är ansvarig för skötsel och underhåll för gemensamhetsanläggning och vem som skall ansöka om lantmäteriförrättning. Illustrationer på mark över områden som ska fastighetsregleras är tillagt i planhandlingarna.

Illustrationerna i planbeskrivningen har tagit höjd för största tänkbara exploatering och en volymillustration kring parhus och radhus kan appliceras på dessa.

Utfartsförbudet gäller biltrafik och kommer inte justeras.

*Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.*

## **POSTNORD**

### **Postutdelning, gällande detaljplaneförslaget för Smedjan 1 m.fl., Obbola.**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

### **Kommentar**

Detaljplanen möjliggör för Postnords krav.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **SCA**

Samrådsyttrande Smedjan 1 diarienummer: BN-2018/02271

### **SCA Obbola AB vill framföra följande i rubricerat ärende enligt ovan:**

SCA Obbola har yttrat sig över samrådshandlingarna i ärendet och har därvid sammanfattningsvis anfört att verksamhetens bullervillkor (ekvivalent ljudnivå vid bostäder på 50 dB(A) dygnet runt och momentan ljudnivå 60 dB(A) nattetid) ska tas i beaktande vid planering av bebyggelse. Den ekvivalentnivå som alltjämt anges i planbeskrivningen (43 dB(A)) har SCA Obbola uttryckligen kategoriserat som osäker bl.a. på grund av de utmaningar som

en stor industri möter vid upphandling av ny utrustning i ett omfattande expansionsprojekt, som utbyggnaden vid SCA Obbola. Man kan därför inte utesluta att nivån 45 dB(A) kommer att överskridas vid planerad bebyggelse, vilket enligt tabell 1 i Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet minst ställer krav på tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas.

SCA Obbola har vidare förklarat att verksamheten är expansiv och har stor betydelse för regionens och hela landets ekonomiska utveckling samt att nya bostäder nära SCA Obbolas fabriksområde kan hämma verksamhetens utvecklingspotential. SCA Obbola vidhåller att den nu planerade bebyggelsen kan göra det svårare för bolaget att bedriva den tillståndsgivna verksamheten. Det kan vidare bli än mer utmanande att utveckla verksamheten i framtiden. Den mark som planen avser kan således, såvitt nu kan bedömas, inte anses vara lämplig för bostadsbebyggelse. Vidare visar ovanstående att den planerade bebyggelsen inte är förenlig med punkt 3 i **Boverkets allmänna råd** (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet enligt vilken **hänsyn bör tas till den aktuella industrins framtida utveckling**.

Kommunen har trots vad SCA Obbola har anfört inte ens genomfört en egen bullerutredning utan förlitat sig på uppgifter som har tagits fram innan expansionsprojektet vid SCA Obbola genomfördes. Utredningen tar givetvis inte heller höjd för SCA Obbolas framtida utveckling, vilket som nämnts är en allvarlig brist.

I samrådsredogörelsen anges följande till bemötande av SCA Obbolas yttrande:

”Bolagets tillstånd medger att den ekvivalenta ljudnivån inte får överskrida 50 dBA vid bostäder, under hela dygnet. Någon negativ påverkan på SCA:s verksamhet bedöms därför inte föreligga. Skulle bullernivån uppgå till över 50 dBA vid planområdet kan bullerreducerande åtgärder inom planområdet avhjälpa detta.”

Bemötandet visar att kommunen inte har beaktat det tillämpliga regelverket fullt ut.

Enligt 4 kap. 33 a § plan- och bygglagen ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och eventuell uteplats. Någon sådan beräkning har inte redovisats i ärendet, trots att det torde vara uppenbart att det inte är obehövt.

Om en beräkning görs med **relevanta indata** (dvs. bullernivåer enligt SCA Obbolas bullervillkor) och redovisas i planbeskrivningen, kan beräkningen användas vid tillämpning av SCA Obbolas bullervillkor. Ett exempel på detta är 29 kap 4 § miljöbalken enligt vilken det **inte** är straffbart att överskrida ett bullervillkor **om** den byggnad som är utsatt för omgivningsbuller i strid med bullervillkoret, om byggnaden ingår i ett område med detaljplan, om det **i planbeskrivningen har angetts beräknade bullervärden** och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden, och om beräkningen av bullervärdena har gjorts med hänsyn till intresset att förebygga olägenhet för människors hälsa.

**Motsatsvis** innebär **avsaknad** av beräknade bullervärden att det kan vara straffbart för SCA Obbola att överskrida bullervillkoret vid den planerade bebyggelsen. Det är då inte tillräckligt eller, för SCA Obbolas vidkommande, ens relevant att vidta bullerreducerande åtgärder inom planområdet. Fastighetsnära åtgärder påverkar inte SCA Obbolas bullervillkor, som gäller vid bostadsfasad. Om ett överskridande sker vid de planerade bostäderna är det för sent att vidta bullerreducerande åtgärder inom planområdet. Huruvida det behövs sådana åtgärder inom planområdet är med andra ord något som måste **utredas och klargöras nu** genom en bullerberäkning som utgår ifrån bullernivåer enligt SCA Obbolas bullervillkor. Det vore orimligt att försätta SCA Obbola i en situation där bolaget riskerar straffrättsliga konsekvenser och eventuella krav på bullerreducerande åtgärder för att bebyggelse tillåts i fabriken närområde utan att relevanta bullerberäkningar har genomförts.

Utöver vad som har anförts tidigare noterar SCA Obbola att planbeskrivningens avsnitt om riktvärden för industri- och verksamhetsbuller endast avser ekvivalenta bullernivåer. Enligt punkt 4.2 i Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet bör maximala ljudnivåer över **55 dBA** inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda bostadsbyggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan. Som har angetts ovan medger SCA Obbolas bullervillkor den maximala momentanbullernivån **60 dB(A)**. Risken för att den planerade bebyggelsen ska utsättas för högre momentanbullernivåer än 55dB(A) berörs inte alls i planbeskrivningen. Detta är i sig en allvarlig brist som måste åtgärdas innan planen kan anses uppfylla plan- och bygglagens krav.

Slutligen ska framhållas att pappers- och massaindustri är en typ av verksamhet som kan medföra ett flertal andra störningar, exempelvis lukt och damning samt olycksrisker. Det är därför även av andra skäl än risken för bullerstörningar olämpligt att planera för ytterligare bostäder i närheten av SCA Obbolas verksamhet.

SCA Obbola vidhåller att planförslaget inte uppfyller plan- och bygglagens krav. En bullerutredning som utgår ifrån de nivåer som tillåts enligt gällande tillstånd är alltså ett **minimikrav** för att det ska vara möjligt att

bedöma om den aktuella platsen kan anses vara lämplig för bostadsändamål. En sådan utredning är också nödvändig för att det ska vara möjligt att bedöma om och i så fall i vilken utsträckning den planerade bebyggelsen riskerar att påverka SCA Obbolas utvecklingspotential.

### **Kommentar**

Planhandlingarna har kompletterats med en bullerutredning som utgått från de nivåer som tillåts enligt gällande nivåer om ekvivalent ljudnivå från SCA:s verksamhet (Tyréns 2024). Erhålls detta vid befintlig bebyggelse öster om Smedjan så erhålls de också inom planområdet. Kommunens bedömning utifrån bullerutredningen (Tyréns 2024) och de tillstånd SCA har är att ljudnivåerna inom planområdet inte kommer att medföra någon begränsning av SCA:s verksamhet.

Bullerutredningen har också undersökt hur SCA:s bullervillkor tillsammans med bullerkällor från Umeå hamn (prognos för 2050) påverkar planområdet. Ljudnivån inom vissa delar av planområdet ligger då något högre än tillåtna bullervärden för bostäder. I samband med bygglovsansökan ska dock en detaljerad bullerutredning som visar att alla angivna riktvärden (vid ekvivalent, maximal) för industribuller redovisas för den sökta bebyggelsen och där så behövs ska bulleranpassningar göras, vilket regleras i detaljplanen. Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen möjliggör för bostäder som klarar bullerriktvärdena enligt zon B enligt förordningen BFS 2020:2.

*Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.*

### **YTTRANDE 1**

Hei.

Syntes byggnadstorleken er altfor stor i forhold til omkringliggende byggnaderna.

Det finns ingen byggnader som er flerfamiljshus, radhus eller 2 våningshus i nærheten. Man må ganske langt opp i kyrkvägen for det kommer några flerfamiljshus som er 2 våningshus.

Alle villor som ligger på samme side av linjevågen og intill smedjan1 har takvinkel på 45 grader eller mera, eller mansardtak.

Så stiller oss kritisk till byggnadsmasse som har markavtrykk som er ca 5 ganger så stort som omkringliggende villor.

Byggnadshöyd på 7m pluss tak blir altfor høyt med tanke på innsyn till eksisterende villorna rundt, å dominerade.

Vi motsier oss byggnadshöyd på 7m och andra byggnader enn villor

### **Kommentar**

En byggnadshöjd på 7 meter, som möjliggör för 2 våningar samt inredd vind i delar av planområdet, anses vara en lämplig anpassning till



omkringliggande bebyggelse. Planområdets centrala läge i Obbola motive-  
rar byggrätternas volymer, höjd och typ av boende som möjliggörs. Högsta  
takvinkel på byggrätterna är 45 grader för att anpassas till omgivningen.  
Större takvinkel ger högre byggnader varpå högsta takvinkel inte är högre  
än 45 grader.

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## **YTTRANDE 2**

I det senaste förslaget framgår det att man nu tänker sig 2,5 plans hus med  
inredningsbar vindsvåning vilket måste göra dessa hus ännu högre än vad  
som först nämnts. Med redan avsevärd höjdskillnad från vår tomt och end-  
ast 10 meter ifrån är vi mer än oroliga att vi ska tappa eftermiddags och  
kvällssol. Då vårt hus ligger nära väg från två håll känner vi att vi tappar den  
enda någorlunda insynsskyddade plats vi har. Detsamma kan nog sägas om  
alla hus på kvarteret då de flesta hus ligger väldigt nära väg varför baksidan  
blir än viktigare att värna om. Vi ser hellre att garagelänga blir närmast mot  
vår baksida istället för hus då det kan rädda en del kvällssol samt skydda  
mot omedelbar insyn då husen i så fall hamnar lite längre bort. Dessa kan  
ju ändå stå så nära linjevägen som möjligt. Jag har fått uppfattningen (kan  
ha fel) att man inte kommer att spara någon direkt grönska som finns idag  
för att skilja lite från redan befintliga hus förutom några enstaka träd vilket  
känns tråkigt. Jag tror fortfarande inte att 2,5 våningshus, som nu verkar bli  
ännu högre än ursprungsplan, kommer att passa in på kvarteret. Oavsett  
svar om hur många fler invånare som ska få plats i Umeå kommun så vid-  
håller jag att man inte på grund av det måste klämma in så mycket som  
möjligt på så liten yta som möjligt. Det är en gammal by med mycket karak-  
tär och charm och det känns otroligt tråkigt att man inte försöker bevara  
detta vilket man hade kunnat göra med småhustomter istället. Om nu mar-  
ken måste höjas vid markberedning hoppas jag innerligt att det tas hänsyn  
till med tanke på redan befintlig nivåskillnad så det inte blir som att ha ett  
höghus som granne.

## **Kommentar**

Det nuvarande planförslaget reglerar att byggrätter lokaliserade i norra de-  
len av planområdet får upprättas med vindsvåning för bostäder. Byggnads-  
höjden ändras inte utan ligger fortsatt på 7 meter. En skuggstudie har  
gjorts och planbeskrivningen är kompletterad med denna. Bedömningen är  
att ljusförhållandena blir fortsatt goda och att den ökade skuggningen inte  
medför någon betydande olägenhet.

Kommunen förstår om insyn till egen fastighet inte är önskvärt, men Ob-  
bola ska förtätas och ett avstånd på 10 meter mellan omkringliggande be-  
fintliga fastigheter och planområdet anses vara ett tillräckligt avstånd för  
att minimera risk för insyn.

Planförslaget reglerar en minsta andel genomsläpplig mark i södra delen av området, vilket kan medverka till att området får en grön karaktär. Planförslaget reglerar att vissa träd ska sparas men reglerar inte att mer grönska än så måste finnas kvar. Inom planområdet finns utrymme för en bostadsgård med grön karaktär som kan anläggas under iordningställandet av området, men är inget som regleras i detaljplanen.

Planområdets centrala läge i Obbola motiverar byggrätternas volymer, höjd och typ av boende som möjliggörs. Bedömningen är att planförslaget genom dessa regleringar anpassas till omgivningen samtidigt som en något högre exploatering möjliggörs. I bygglovet bestäms markhöjder inom planområdet. Kommunen bedömer inte att en eventuell uppfyllnad av mark kommer ge intrycket av höghus.

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### **YTTRANDE 3**

Tycker fortfarande att 2,5 våningshus inte passar in med tanke på litet småhuskvarter. Man borde kunna prioritera även småhustomter då dessa också saknas. Nu blir ju dessa ännu högre då man i senaste förslaget också pratar om inredningsbar vindsvåning. Man borde bevara så mycket träd och buskar mellan husen som möjligt för att värna om befintliga hus och minska insyn. Garagelänga mot vår tomt skulle göra att vi har kvar möjlighet till eftermiddags och kvällssol samt skydda lite mot insyn. Hur tänker man kring markberedning? Kommer den att höjas borde hänsyn tas till hur högt det får byggas då det redan idag är ganska bra nivåskillnad mot vår tomt som ligger lägst på kvarteret. Kanske då endast 1,5 plan?? Det en av de äldsta byarna i Umeå och få hus i området är högre än 1.5 plan så det känns som om man kanske borde värna områdesstrukturen. Sen är det väldigt lite grönområden som går att utnyttja utan fara för liv och hälsa i vår del av Obbola.

### **Kommentar**

Planområdets centrala läge i Obbola motiverar byggrätternas volymer, höjd och typ av boende som möjliggörs. Bedömningen är att planförslaget genom dessa regleringar anpassas till omgivningen samtidigt som en något högre exploatering möjliggörs. Kommunen förstår om insyn till egen fastighet inte är önskvärt, men Obbola ska förtätas och ett avstånd på 10 meter mellan omkringliggande befintliga fastigheter och planområdet anses vara ett tillräckligt avstånd för att minimera risk för insyn.

Det nuvarande planförslaget reglerar att byggrätter lokaliserade i norra delen av planområdet får upprättas med vindsvåning för bostäder. Byggnadshöjden ligger dock fortfarande på 7 meter och har inte ändrats sedan samrådsförslaget. En skuggstudie har gjorts och planbeskrivningen är

kompletterad med denna. Bedömningen är att ljusförhållandena blir fortsatt goda och att den ökade skuggningen inte medför någon betydande olägenhet.

Eventuell uppfyllnad av mark bestäms i bygglovsskedet och regleras inte i detaljplanen. En bedömning kring lämplighet görs i bygglovet.

Kommunen är medveten om att detta gröna område försvinner. Planområdet är idag dock planlagd som industri och bostäder och kan uppföras på platsen enligt gällande detaljplan. Området ligger också på privat mark vilket även idag begränsar användandet av området.

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

#### **YTTRANDE 4**

Hej,

Vi bor på Smedjan X. Direkt granne med det planerade bygget och med det dike för dränering som planeras för.

Vi har synpunkter på insyn och dränering. Vi har tidigare skickat in synpunkter och dessa står vi fast vid fortfarande. Vi vill här bara understryka problemet med insyn på vår tomt, speciellt om bygget blir som figur 13 med två alldeles för höga byggnader just intill vår tomtgräns. Figur 12 är i det fallet bättre av flera skäl: mindre insyn och buller, samt grönområde som hjälper till att inte göra marken så våt (speciellt i den del som sluttar) och där barnen i området kan få fortsätta leka fritt. Figur 14 är också oroväckande med stora byggnader precis vid oss. Och figur 15 går vi absolut inte med på. Så höga byggnader, så nära oss. Det kommer förstöra vårt privatliv och det kommer bli fönster på väldigt hög höjd så att de som bor i de nya husen kan se rätt in i vårt sovrum. För att inte tala om vårt privatliv utomhus. Bygg så långt upp mot Olasjökroken och Liljevägen som möjligt där bebyggelsen stör oss i kvarteret minst. Eftersom det inte finns några bostadshus på kortsidan av kvarteret (mot skolan till).

Angående dränering är vi väldigt oroliga för att vi ska få blötare mark på vår tomt - vi har källare i nära anslutning till det planerade diket. Hur ska ni få vattnet att rinna uppåt förresten? Vad händer om marken blir blötare och förstår delar av vår tomt/källare/byggnad? Hur ska ni rymma ett 5 meter brett dike utan att gräva bort den häck som står på vår tomt?

#### **Kommentar**

De flesta byggrätterna lokaliseras mot Linjevägen, endast en mindre del byggrätt möjliggörs i södra delen av området. Byggrätterna i södra delen av området styrs inte till dess placering. Kommunen förstår att insyn till egen

fastighet inte är önskvärt, men Obbola ska förtätas och ett avstånd på 10 meter från befintlig bebyggelse och planområdet anses vara ett tillräckligt avstånd för att minska risk för insyn. En byggnadshöjd på 7 meter tillåter 2 våningar, vilket anses som en god anpassning till omgivande bebyggelse.

En dagvattenutredning har tittat på hur dagvattenfrågan kan lösas på området utifrån ett scenario. Exakt teknisk lösning samt ev. markberedning för diken m.m., säkerställs i projekteringen. Efter utförd dagvattenutredning bedömer kommunen att dagvattenfrågan kan lösas. En minsta genomsläpplighet i mark regleras och förbättrar fördröjning av dagvatten ytterligare. Finns häcken inom er fastighet ska exploatör inte gräva bort denna vid ett eventuellt anläggande av dike.

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## **YTTRANDE 5**

Tycker att det är olämpligt att bygga en massa radhus så nära skolan och förskolan då många barn passerar över vägen blir många infarter och utfarter, om något ska byggas så är det villa tomter då höga radhus inte passar in i området särskilt 2 våningar med inredd vind blir ju väldigt högt, som det är nu så är det 3 stycken infarter/utfarter till fastigheten som var där tidigare Linjevägen och Kvarnvägen, om det ska byggas några höga radhus så ska dom koncentreras till mitten av tomten och omges av parkeringar och sophus så grannar i direkt anslutning till husen slipper både insyn och skuggning av sol från fastigheterna men som sagt villa tomter är att föredra då det passar in i miljön

### **Kommentar**

Planområdets centrala läge i Obbola motiverar byggrätternas volymer, höjd och typ av boende som möjliggörs. Bedömningen är att planförslaget genom dessa regleringar anpassas till omgivningen samtidigt som en något högre exploatering möjliggörs. Högst två körbara förbindelser får anordnas för området. Att möjliggöra för t.ex. radhus på en plats varifrån man enkelt kan ta sig till närliggande skola och förskola via en gång- och cykelväg tycker vi är bra utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv för barn.

Byggrätterna i norr ska placeras mot Linjevägen för att främja en något högre stadsmässighet i området samt markera gatan, varpå området regleras mot denna struktur. Ett avstånd på 10 meter från övrig bebyggelse samt en byggnadshöjd på 7 meter anses vara en god anpassning till omkringliggande bebyggelse.

En skuggstudie har gjorts och planbeskrivningen är kompletterad med denna. Bedömningen är att ljusförhållandena blir fortsatt goda och att den ökade skuggningen inte medför någon betydande olägenhet.

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## **YTTRANDE 6**

Tidigare detaljplan reglerades med utfartsförbud på alla vägar kring detaljplaneområdet förutom Linjevägen, detta reglerades för att "säkerställa god trafiksäkerhet". Nuvarande förslag på detaljplan möjliggör för en utfart även mot Olasjökroken. Vi skulle vilja ge en tydligare bild kring trafiksituationen i korsningen Olasjökroken/Linjevägen. Cykelbanan som går österut från Obbola skola och Hallbackens förskola kan beskrivas som att den delar sig i tre delar vid denna korsning, en del är via övergångsstället över Linjevägen in i skogen norrut, en del är in på Olasjökroken och den tredje delen är över Olasjökroken längs med Linjevägen (öst-västlig riktning). Utefter dessa vägar befinner sig många skolbarn och korsningen är vissa tider högt trafikerad av både cyklister och gångtrafikanter. Nuvarande detaljplan möjliggör för 59 nya bilparkeringsplatser. Om man använder samma beräkningssätt på de befintliga bostadshusen i detaljplaneområdets närhet på södra sidan om Linjevägen, d.v.s. 1,5 parkeringsplatser för bostadshus, så ger detta ett befintligt antal parkeringsplatser på 16 st. Om man beräknar att två utfarter blir belastade av hälften av detaljplaneområdets parkeringsmöjligheter så kan detta ge en ökning av antalet bilar med ca 24 st, vilket blir mer än dubbelt av nuläget. Vi anser att detta är en ansevärd ökning av trafikbelastningen på korsningen Olasjökroken/Linjevägen. Med tanke på att Olasjökroken

är en väg som många barn och barnfamiljer använder sig av för att komma till och från cykelvägen till skolan och förskolan, känns det rimligt att ta i beaktande våra barns säkerhet i trafiken och inte möjliggöra för en utfart mot Olasjökroken. Dessutom då korsningen Olasjökroken/Linjevägen har många oerfarna trafikanter som kommer från flera möjliga håll. Vi skulle också vilja veta hur det kommer sig att planområdets area är 13 140 kvm i föregående planbesked men att planområdets area blivit 13 970 kvm i nuvarande planbesked? Är det även denna areaökning som gör att föregående detaljplan möjliggjorde för cirka 38 bostadsenheter, totalt 3800 m<sup>2</sup> BTA bostäder, men att nuvarande detaljplan möjliggör för cirka 49 bostadsenheter, totalt cirka 4800 m<sup>2</sup> BTA bostäder? Det är en ansevärd ökning av antalet bostadsenheter och boyta mellan samrådsdokumentet och granskningsdokumentet, vilket vi önskar en förklaring på.

## **Kommentar**

Trafiken på del av Olasjökroken kan komma att öka mycket procentuellt till följd av exploateringen. Idag är det en mycket lågtrafikerad gata som är smal och inte inbjuder till höga hastigheter. Vår bedömning är att den tillkommande trafiken inte riskerar att utgöra en risk för trafiksäkerheten då det fortfarande kommer att röra sig om låga flöden av motorfordonstrafik även efter exploatering. Vid genomförandet ska det säkerställas att sikten blir god vid utfarten mot Olasjökroken.

Vid korsningen Linjevägen/Olasjökroken finns sedan tidigare åtgärder gjorda för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Ett farthinder byggdes 2021 vid övergångsstället över Linjevägen och för de som ska korsa Olasjökroken finns en cykelpassage där motorfordon har väjningsplikt.

Planområdets area tycks vara en felskrivning i samrådshandlingarna. Planområdet har ökat något efter samrådet på grund av att ytterligare ett mindre vägområde inkluderas i planområdet. Antalet BTA bostäder har ökat på grund av att det nu tillåts bostäder på vind i delar av planområdet samt att byggnadsarean ökat något.

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

#### Plankartan

- Redaktionella ändringar har gjorts i plankartan.
- Plankartan har kompletterats med ett tydliggörande för utfartsförbud.
- Plankartan har justerats med reglering av in- och utfartsförbud i nordväst.
- Plankartan har justerats med förtydligande kring att dagvatten ska avledas mot område avsatt för dike [**b**<sub>1</sub>].
- Plankartan justeras så att bestämmelse [**a**<sub>1</sub>] reglerar att marklov krävs även för fällning av (i grundkartan) inmätta träd.
- Plankartan har justerats med skydd mot störningar (buller).

#### Planbeskrivningen

- Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med vissa tydliggöranden i dess genomförandedel, bland annat angående gemensamhetsanläggning och fastighetsbildning.
- Planbeskrivningen kompletteras med en skuggstudie.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett utökat resonemang kring buller från industri samt ytterligare en bullerutredning.
- Planbeskrivningen har justerats i avsnittet för dagvatten för att förtydliga att diken inom planområdet ska dimensioneras så att erforderlig fördröjningsvolym kan omhändertas, vilket beror på hur byggrätten nyttjas.

#### Tillkommande/reviderade utredningar

- Skuggstudie

- Bullerutredning

## **SAMMANFATTNING**

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

### **Kvarstående synpunkter**

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

*Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.*

### **Kvarstående synpunkter från samrådsskedet**

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 4
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Lantmäteri
- Västerbottens museum
- SCA

### **Kvarstående synpunkter från granskningsskedet**

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 4
- YTTRANDE 5
- YTTRANDE 6
- Lantmäteri
- SCA

Detaljplanering, Umeå kommun November 2024

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