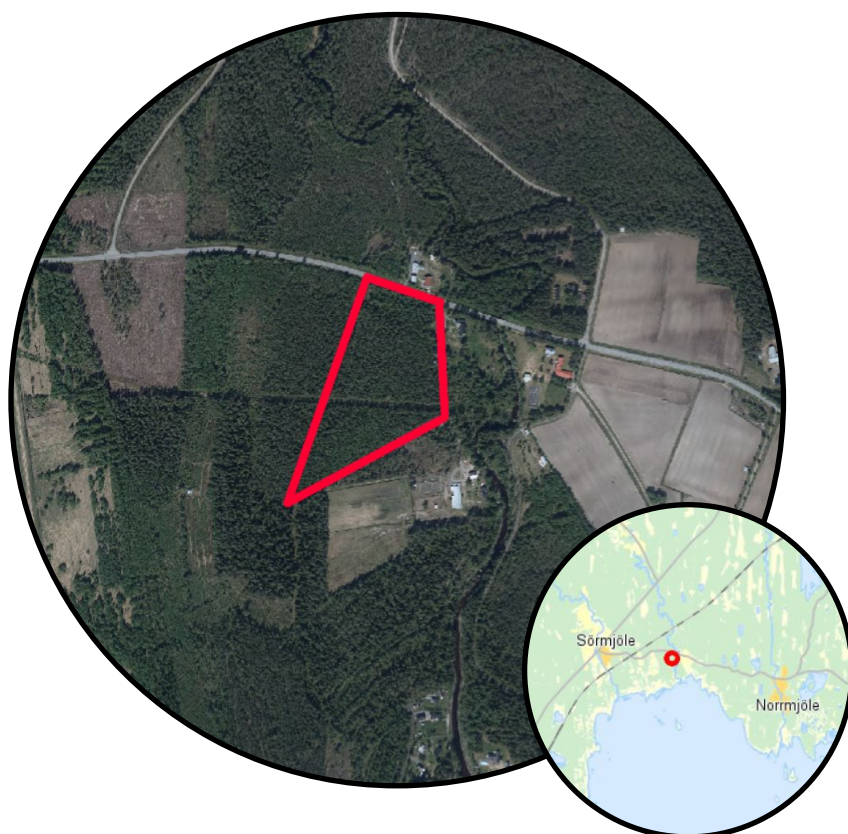


Detaljplan för Sörmjöle 3:40

Inom Sörmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – granskningshandling

Mars 2025

Diarienummer: BN-2017/00028

Gällande lagstiftning: BFS 2020:8	Planbesked: BN § 308 2017-09-20	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
--	--	-----------------	--------------------	-------------------

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande då detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaneprocessen för utökat förfarande beskrivs nedan.



Utökat förfarande

Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samråds-redogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är minst tre veckor.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	2
Om detaljplaner.....	2
Utökat förfarande	2
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	6
Planhandlingar.....	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	12
Kommunala ställningstaganden	12
Ställningstaganden enligt 3-4 kap. miljöbalken.....	15
Hushållningsbestämmelser	15
Miljökvalitetsnormer	16
Strandskydd.....	19
Planeringsförutsättningar	19
Mark- och vattenanvändning.....	19
Stads- och landskapsbild	19
Kulturmiljö.....	20
Fornlämningar	20
Naturmiljö	20
Geotekniska förhållanden	20
Social miljö	20
Kommunikationer.....	21
Teknisk försörjning.....	22
Hälsa och säkerhet	24
Förändringar och konsekvenser	28
Mark- och vattenanvändning.....	28
Stads- och landskapsbild	28
Kulturmiljö.....	30
Naturmiljö	30
Geotekniska förhållanden	30

Social miljö	31
Kommunikationer	31
Teknisk försörjning.....	32
Hälsa och säkerhet	35
Genomförandefrågor.....	38
Organisatoriska frågor	38
Fastighetsrättsliga frågor	40
Tekniska frågor.....	41
Ekonomiska frågor	41
Upplysningar.....	43
Samrådskrets	43
Medverkande	44
Källor.....	44
Bilaga	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planbestämmelser med lagstöd	Fel! Bokmärket är inte definierat.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 13 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Planområdets läge: Åheden, Sörmjöle. Se figur nedan.

Planområdets area: 40 950 m²

Avstånd till Sörmjöle: Ca 3 km

Avstånd till Umeå: Ca 20 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Närmaste vattenområde är Åhedån som ligger 50–100 meter öster om planområdet.



Planområdets läge markerad med vit ring.

Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för avstyckning av fastigheter för bostadsändamål. Planområdet för detaljplanen är inte planlagt sedan tidigare och utgörs av skifte 1 tillhörande fastigheten Sörmjölle 3:40. Området är inte utpekade för bostadsändamål i *översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för kusten*, därav handläggs detaljplanen med utökat förfarande.

Med hänsyn till omgivande miljö anses planområdet lämpligt att exploatera med maximalt 13 fastigheter för bostäder i form av småhus, vilket motsvarar ca 5200 m² bruttoarea (BTA) för bostadsändamål. Planen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till omgivningen genom reglering av bebyggandets omfattning, krav på utformning och fastighetsstorlek samt att ny bebyggelse omges av naturmark för att följa omgivande landsbygdskaraktär. Detaljplanen bedöms således samspela med den befintliga bebyggelsetypen i närområdet.

Planförslaget skapar förutsättningar för tekniska anläggningar i form av gemensam spillvattenhantering samt elförsörjning med möjlighet till gemensam elförsörjning.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna **Bostäder [B]**, **Elförsörjning [E₁]** och **Avloppsanläggning [E₂]**.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av **NATUR** och **GATA**.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Bedömningen att handläggningen ska ske med utökat förfarande grundar sig på att planområdet inte är utpekade för bostadsändamål och därmed inte förenlig med gällande översiktsplan *Fördjupning för kusten*. Enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan bedöms planförslaget inte innebära betydande miljöpåverkan (se rubrik *Undersökning av betydande miljöpåverkan*) och planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten i Umeå kommun. Då detaljplanen möjliggör för ett mindre bostadstillskott på befintlig skogsmark med begränsad omgivningspåverkan är detaljplanen inte av betydande intresse för allmänheten.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, oktober 2019
- Samrådsredogörelse, februari 2025
- Grundkarta, februari 2025
- Fastighetsförteckning, februari 2025

Motiv till detaljplanens regleringar

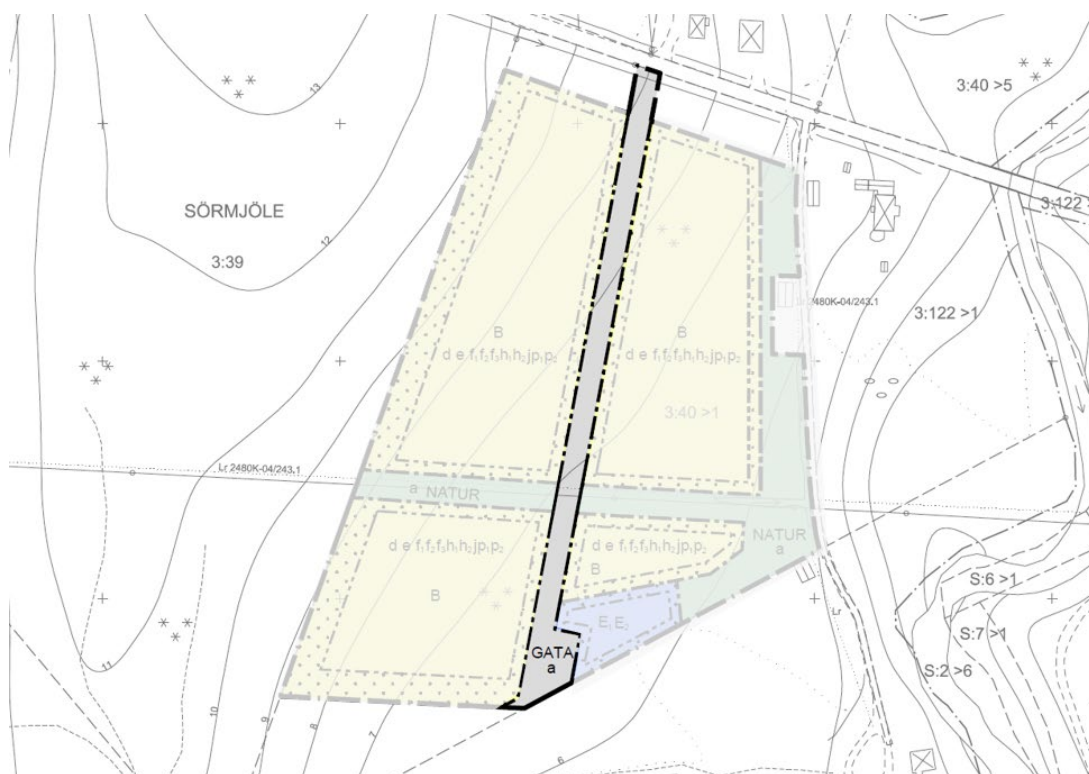
Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

GATA. Ny lokalgata behöver anordnas för att angöra kvartersmark i området. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7§ 1p plan- och bygglagen (PBL).



Utdrag från plankartan. Användningen gata illustreras.

NATUR. Delar av befintliga naturområden inom planområdet bekräftas i detaljplanen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7§ 3-4p PBL.



Utdrag från plankartan. Användningen natur illustreras.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

a₁ – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen, se figur nedan. Bestämmelsen reglerar att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt. Bestämmelsen gäller för all allmän platsmark inom planområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 1§ PBL.



Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelsen huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen illustreras.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark.

Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B - Bostäder, se figuren nedan. Bestämmelsen har viss grund i riktlinjerna som presenteras i *Tematiskt tillägg för landsbygden*, att inställningen till utveckling av bebyggelse på landsbygden är positiv. Syftet med regleringen är att möjliggöra för uppförandet av villor. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som förråd och garage. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 5p. PBL.



Utdrag från plankartan. Användningen bostäder illustreras.

E₁ – Elförsörjning, se figur nedan. Användningen tekniska anläggningar med precisering elförsörjning används för att säkerställa yta för nätstation för anslutning till det kommunala elnätet. Genom bestämmelsen elförsörjning möjliggör detaljplanen även för annan gemensam energiförsörjning som exempelvis gemensamma solceller. Reglering sker med stöd av 2 kap. 5§ 3p. PBL.

E₂ – Avloppsanläggning, se figur nedan. Användningen teknisk anläggning med precisering avloppsanläggning används för att möjliggöra för gemensam avloppsanläggning. Reglering sker med stöd av 2 kap. 5§ 3p. PBL.



Utdrag från plankartan. Användningarna elförsörjning och avloppsanläggning illustreras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräckligt med förgårdsmark. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1p. PBL.



Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelsen prickmark illustreras.

Fastighetsstorlek

d – Minsta fastighetsstorlek är 2000 m², se figur nedan. Bestämmelserna reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek om 2000 m². Detta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1p. PBL.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter, se figur nedan. Höjdbestämmelsen samspelar med kringliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6§ 1p. PBL.

h₂ – Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter, se figur nedan.

Höjdbestämmelsen samspelar med kringliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6§ 1p. PBL.

Placering

p₁ – Huvudbyggnads ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns med hänsyn till områdets landsbygdskaraktär samt för att samspela med omgivande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6§ 1-2p. PBL.

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns med hänsyn till områdets landsbygdskaraktär samt för att samspela med omgivande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6§ 1-2p. PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

j – Endast en utfart per fastighet, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att öka trafiksäkerheten inom planområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6§ 2p. PBL.

Utformning

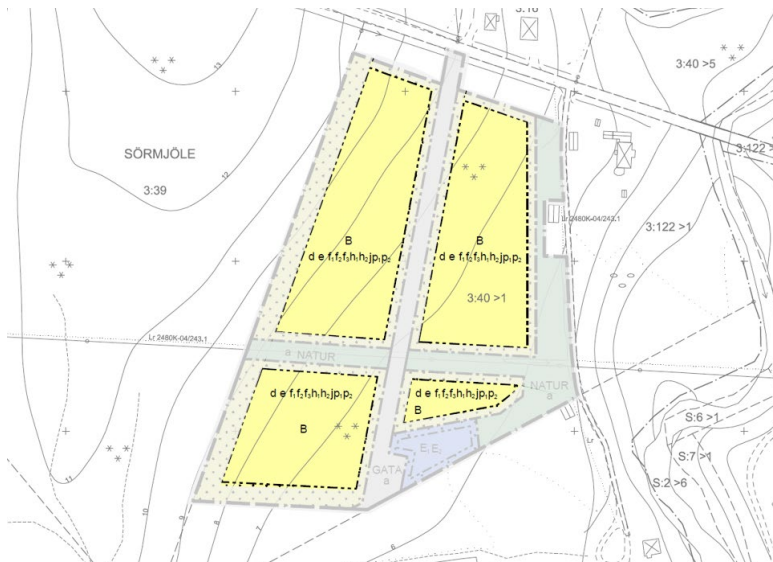
f₁ – Fasader ska utföras i trä, se figur nedan. Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till närliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1p. PBL.

f₂ – Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak med centrerad nock, se figur nedan. Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till närliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1p. PBL.

f₃ – Komplementbyggnad ska uppföras fristående, se figur nedan. Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till närliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1p. PBL.

Utnyttjandegrad

e – Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 200 m², varav maximalt 80 m² får utgöras av komplementbyggnad, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till närliggande bebyggelse samt för att möjliggöra för en ändamålsenlig struktur. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1-5p. PBL.



Utdrag från plankartan. Samtliga egenskapsbestämmelser inom användningen bostäder illustreras.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för kusten* (antagen 17 juni 2013), där riktlinjen för planområdet är att nuvarande markanvändningen ska fortgå. Det finns därmed inte någon särskild utveckling utpekad i översiktsplanen, för Sörmjölle 3:40. Den nuvarande markanvändningen inom fastigheten är skogsmark. Den föreslagna planläggningen avser ett nytt tillskott av bostäder, men markområdet är inte utpekad för bostadsändamål i gällande översiktsplan. Kommunen bedömer därför att planläggningen saknar stöd i gällande översiktsplan och ska handläggas med utökat förfarande.

Översiktsplan Umeå kommun - Tematiskt tillägg för landsbygden (antagen 27 augusti 2018) belyser vikten av att tillkommande bebyggelse samspelar med befintliga miljöer och strukturer. Översiktsplanen har en generell positiv inställning till utveckling av landsbygden som stärker landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

Förhandsbesked inför bygglov

En byggherre kan ansöka om förhandsbesked inför bygglov för att tidigt få reda på om en bygglovspliktig byggnation kan uppföras inom ett visst område. Ett positivt förhandsbesked ger sökanden rätten att vidta en viss åtgärd på en viss plats, under förutsättning att bygglov sökes inom två år från att förhandsbeskedet fått laga kraft.

Inom planområdet gavs ett positivt förhandsbesked 2008. Förhandsbeskedet möjliggjorde för avstyckning av två fastigheter för bostadsändamål. Beslutet togs med villkoren nedan:

- att befintlig utfart nyttjas
- att tomternas storlek blir minst 1500 m²
- att fastigheter inte bildas närmare vägdikets bakkant än 12 meter
- att nya byggnader placeras och utformas med hänsyn till den lantliga miljön
- att frågan om vatten och avlopp utreds, redovisas och godkänns av Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Då inget bygglov söktes inom två år från att förhandsbeskedet fått laga kraft har förhandsbeskedet upphört att gälla.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2017-09-20 att inleda planläggning för fastigheten Sörmjölle 3:40.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att risk finns avseende landskaps-/stadsbild, verksamheter som medför risk för miljö och hälsa, buller, elektromagnetiska fält, ändrad trafiksituationen inom och utom planområdet och spillvattenhantering.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan trots att viss risk för påverkan finns, varför ingen MKB har upprättats. De delar som i undersökningen visar på viss påverkan har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har i oktober 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 11 oktober 2019 till och med 1 november 2019.

Kommunala beslut i övrigt

- *Inriktningsbeslut (2020-06-07)* Byggnadsnämnden beslutade den 20 september 2017 att inleda planläggning. Beslutet löd på följande sätt: "Byggnadsnämnden inleder planläggning av sju tomer inom Sörmjölle 3:40 med tillägg att planeringen ska ta hänsyn till befintliga närliggande fastigheters struktur." Inriktningsbeslutet syftade till att revidera detaljplanens syfte för att ge förutsättningar att utforma planområdet utifrån kända och eventuellt tillkommande planeringsförutsättningar. Byggnadsnämnden beslutade att fortsätta handläggningen av ärendet med nytt syfte avseende antalet tomter.
- *Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022)*. Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning (2024)*. Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshantering ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- *Parkeringsnorm (2018), reviderad 2024*. Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.
- *Dagvattenstrategi (2022)*. Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Utredningar

- VA-utredning (Emcon Miljökonsult AB), april 2019
- Spridningsberäkning av hästallergener, mars 2023
- VA-utredning (Sigma civil), september 2024

Ställningstaganden enligt 3-4 kap. miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt miljöbalkens tredje kapitel ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade, utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenanvändningarna som skyddas av tredje kapitlet miljöbalken utgör både bevarandebestämmelser och mark- eller vatten som är lämplig för en viss typ av exploatering. I den paragraf som berör naturvård, kulturmiljö och friluftsliv finns ett tillägg om att skydda fysisk miljö i övrigt. Detta tillägg syftar på att planeringen ska hushålla även med den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast i liten grad är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga.
- jord- och skogsbruk.
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen och ska skyddas särskilt.

Planområdet består av skogsmark men kommunen gör bedömningen att det inte är av betydelse för skogsnäringen.

Skogsbruk

I miljöbalkens 3 kap. 4 § anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Aktuell skogsmark bedöms inte ha någon påtaglig betydelse för skogsbruket med avseende för planområdets storlek och planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att bedriva ett rationellt skogsbruk.

Riksintressen

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

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477).

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödning, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäcker som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäckerna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Mottagande recipienter för dagvattnet från planområdet är vattendraget Åhedån. Åhedån mynnar sedan ut i Mjölefjärden ca 800 meter nedströms.

Nuvarande status och MKN för Åhedån och Mjölesfjärden redovisas i tabell nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, (2025-01-14)).

VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Vattenför ekomst	EU-CD	Ekologisk status/ potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem

<i>Åhedån (vattendrag)</i>	SE7072 12- 170937	Hög	Uppn år ej god	Hög ekologisk status	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvicksilverf öreningar, bromerad difenyleter och kadmium.	Miljögifter från jordbruk i närområdet. Förändring av morfologiskt tillstånd pga. skogsbruk i närområdet. Betydande påverkan från diffusa källor – atmosfärisk deposition med avseende på Kvicksilver och Bromerade difenyleter (PBDE).
<i>Mjölefjärden (kust)</i>	SE6337 10- 200500	God	Uppn år ej god	God	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvicksilverf öreningar, bromerad difenyleter och kadmium	

Planområdet ligger i närheten till Åhedån som mynnar ut i Mjölefjärden. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har Åhedåns ekologiska status bedömts till hög och Mjölefjärdens ekologiska status till god. Bedömningen av ekologisk status baseras på data för hydromorfologi och/eller vattenkemi i vattenförekomsterna.

Åhedån och Mjölefjärden bedöms ej uppnå god kemisk status. Bedömningen baseras på att gränsvärdet för kvicksilver enligt EG:s ramdirektiv för vatten (2008/105/EG samt 2013/39/EU) överskrids samt att det europeiska gränsvärdet för polybromerade difenyleter PBDE överskrids i ytvattnet.

Effekten som genomförandet av detaljplanen bedöms ha på möjligheterna för att vattenförekomsterna Åhedån och Mjölefjärden ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status är låg. Bedömningen baseras på föreslagen hantering av vatten och avlopp samt områdets förutsättningar. Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten samt vatten och avlopp*.

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller

MKN (miljökvalitetsnorm) för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Kommunen och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Som en del i arbetet med att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019-2023 som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Ett nytt åtgärdsprogram för buller är under framtagande. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att

Ljudmiljön förbättras Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Trafikverket ansvarar för statliga vägar och broar, exempelvis dimensionering, hastighetsbegränsning, skick, slitage och bullerskyddsåtgärder på och längs statliga vägar. Trafikverket ska, på samma sätt som kommunen enligt kraven i Förordning om omgivningsbuller (2004:675), kartlägga omgivningsbuller från vissa vägar. Kommunen för en kontinuerlig dialog med Trafikverket i dessa frågor.

För mer information, se rubrik *Risker och störningar – Buller*.

Strandskydd

Närmaste vattenområde, Åhedån, ligger 50–100 meter öster om planområdet.

Länsstyrelsen har beslutat om undantag från strandskyddet för Åheden enligt beslut 21 maj 1979. Planområdet omfattas därmed inte av strandskydd.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenanvändning

Planområdet är i dagsläget obebyggt och består av skogsmark i form av tallskog med inslag av björk. En elkraftsledning löper genom planområdets södra del i öst-västlig riktning. Området är inte planlagt sedan tidigare.

Stads- och landskapsbild

I Sörmjölle finns äldre bebyggelse som har karaktär av ett jordbrukssamhälle med komplementbyggnader och huvudbyggnader placerade på ett sådant sätt att en rumslighet i form av gårdstun bildas. Därefter har framför allt villabebyggelse kompletterats i byns kärna och skapat en tätare bebyggelsestruktur.

Planområdet är lokaliserat ca 3 km öster om Sörmjölle längs med Norrmjölevägen (väg 522). Landskapet längs med Norrmjölevägen, som också omger planområdet, utgörs framför allt av skogs- och jordbruksmark som blandas upp med enstaka bostadshus. Bostadsfastigheterna närmast planområdet är omkring 2000–5000 m². En av grannfastigheterna söder om planområdet har i dagsläget viss djurhållning i form av hästar med stall och hage.

Bebyggelsestrukturen är generellt gles i planområdets närhet, men en tätare bebyggelsestruktur finns ca 500 meter söderut från planområdet, närmare havet. Bebyggelsen i närområdet utgörs i huvudsak av enbostadshus i ett eller två plan med sadeltak samt komplementbyggnader och uthus med sadeltak. Fasader kännetecknas av röd kulör med stående träpanel. Förändring eller förnyelse av bebyggelsen ska enligt *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för kusten* samspela med den befintliga bebyggelsestrukturen vad gäller omfattning, placering, utformning samt fastighetsstorlek.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. En fartygslämning ska vara förlist innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Ca 1 km öster om planområdet finns området Åheden-Nordansjö med sammanhållna fornlämningsmiljöer med stora runda rösen, långrösen och stensättningar från brons- och järnålder. Vid utgrävningen i början av 1900-talet visade sig en fem meter lång hällkista i gravens mitt troligen vara en plundrad brandgrav. Forngravarna och deras närmiljö skyddas enligt kulturminneslagen.

Naturmiljö

Planområdet består av skogsmark i form av tallskog med inslag av björk. Marken sluttar åt öst mot Åhedån som utgör närområdets lägsta punkt. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan ca +10 och +6 meter över havet.

Geotekniska förhållanden

Enligt statens geologiska undersökningar ligger planområdet inom ett område med främst sedimentär bergart och jorden utgörs av morän samt postglacial sand/grus.

Social miljö

Rekreation och friytor

Planområdet består idag av ett skogsområde utan tydliga spår av användning för rekreation och friluftsliv. Endast ett mindre antal småstigar löper genom området. Liksom alla skogar finns möjligheten för promenader, bär och svamplockning inom planområdet.

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse.

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

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

Service

Sörmjölle skola F-6 samt närmaste livsmedelsbutik finns belägen i Sörmjölle ca 3 km väster om planområdet. I närheten av Sörmjölle skola finns även en förskola.

Kommunikationer

I det här avsnittet beskrivs kommunikationer inom och i anslutning till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Sörmjölle utgörs av länstrafiken. Längs med Norrmjöllevägen ligger busshållplatsen Åheden, som är belägen ca 250 meter i östlig riktning från planområdet. Hållplatsen trafikeras med en låg turtäthet av länstrafikens busslinje 126. Hållplats med högre turtäthet finns i Sörmjölle, ca 3 km väster om planområdet. Hållplatsen Sörmjölle E4 södra

trafikeras med två busslinjer och busshållplatsen Sörmjöle E4 norr trafikeras med en busslinje.

Närmsta tågstation är Hörnefors resecentrum, belägen ca 7 kilometer sydväst om planområdet.

Fordonstrafik

Planområdet ansluter till vägnätet via Norrmjölevägen (väg 522) som löper längs med planområdets norra gräns. Norrmjölevägen har statlig väghållning och utgörs av en asfaltbelagd väg med en hastighetsbegränsning på 70 km/h.

Parkering, varumottagning och angöring

Området är beläget inom parkeringszon C.

Detta innebär enligt riktvärdet ett behov med två parkeringsplatser per fastighet. Behovet av parkeringar ska ses som ett minimivärde som ska tillämpas som riktlinjer i planläggning och som krav vid bygglovsprövning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området omfattas inte av det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Befintliga privata vattenledningar som kopplar på det kommunala nätet går genom planområdet och är skyddade genom ledningsrätt.

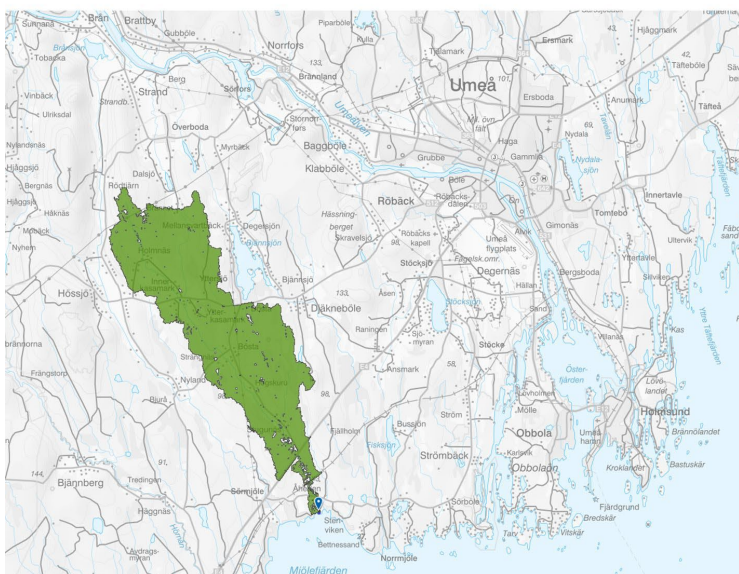
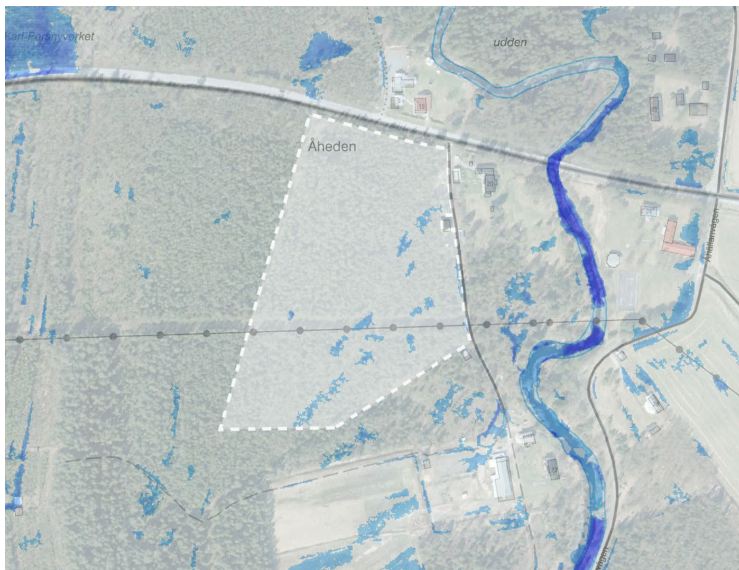
Närmaste recipient är Åhedån som är belägen ca 50 meter öster om planområdet. Den ekologiska statusen för Åhedån är hög. Åhedån mynnar ut i Mjölefjärden ca 700 meter söder om planområdet. Bedömningen är att Mjölefjärden är en betydande recipient som kan påverkas av planförslaget. Närmaste grundvattenförekomst ligger ca 5 kilometer norr om planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget då planområdet är beläget nedströms grundvattenförekomsten. År 2019 genomfördes en VA-utredning av Emcon Miljökonsult AB där det inom ramen för utredningen genomfördes en geoteknisk inspektion av planområdet. Resultatet av inspektionen visade på att marken i de översta lagren mestadels består av sand i olika skikt. Grundvattennivån inom planområdet varierar men bedöms i utredningen allmänt ligga mer än 1,5 meter under markytan. Vid bedömning konstateras i utredningen att marken inom planområdet är lämplig för infiltration det vill säga rening i marklagren, med ca 30-40 m².

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet är relativt plant. Figuren nedan redovisar lågpunkter i samt runt planområdet där det ansamlas stående vatten vid skyfall. En mörkare blå färg i illustrationen representerar en djupare lågpunkt med större mängd vatten och tvärt om för en ljusare blå färg. Det är tydligt att närområdets lågpunkt utgörs av Åhedån som är belägen strax öster om planområdet.

Åhedån är även recipienten för dagvatten i området. Ån har ett stort avrinningsområde som sträcker sig i nordvästlig riktning från Mjölefjärden mot Holmnäs och Mellansvartbäck.



Överst: Illustration som redovisar lågpunkter i området. Underst: Åhedåns avrinningsområde.

Snöhantering

Inom planområdet sker ingen snöhantering idag då området utgörs av skogsmark.

El, värme, fiber och tele

I planområdets södra del löper en 10kV luftledning genom området i öst-västlig riktning. Umeå Energi saknar ledningsrätt för den befintliga luftledningen men då ledningen i dess

sträckning uppfördes före år 1972 av Vattenfall gäller muntligt avtal om servitut för Umeå Energi i enlighet med Jordabalken SFS 1970:994.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska 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.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett allmänt och kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Brandsäkerhet

I Umeåregionens brandförsvaret finns det totalt tio brandstationer. På Umeå brandstation jobbar heltidsanställda brandmän. Övriga nio är deltidsstationer som bemannas av brandmän i beredskap, bland annat i Holmsund.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), ca 20 km norr om detaljplaneområdet.

Närmaste brandpost finns i Sörmjöle ca 2 km från planområdet. Umeåregionens brandförsvaret har gjort bedömningen att vatten från Åhedån kan nyttjas vid släckning av större brand. En passage ner till vattnet behöver kontinuerligt röjas från sly så att brandförsvaret når vattenytan med slang.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Buller från väg- och spårtrafik

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Elektromagnetiska fält

En 10 kV luftledning löper genom planområdet i öst-västlig riktning. Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.) ska magnetfält inte överstiga 0,2 µT i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet eller i dess närhet.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom ett område med god genomsläpplighet och förmåga att hantera skyfall.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet eller i dess närhet.

Hästhållning

Fastigheten söder om planområdet har en hästhage som närmast ligger ca 35 meter från planområdesgränsen. Hästhållningen kan innebära viss omgivningspåverkan i form av lukt och spridning av allergener. Då planområdet är beläget norr om hästhagen ligger området till viss del i den förhärskade vindriktningen. Det finns två gödselstackar på hästgården, se figuren nedan, som ger upphov till olägenhet i form av lukt. Gödselstacken mellan ladugården och ridbanan är belägen mer än 100 meter från planområdet och bedöms därför inte leda till någon lukt vid planområdet, som skulle utgöra någon olägenhet. Gödselstacken norr om hästgården ligger i direkt anslutning till planområdets gräns och det går således inte att utesluta att lukt från den gödselstacken kan förekomma inom planområdet, även om luktpåverkan bedöms som begränsad. Stallet är också beläget mer än 100 meter från planområdet och antalet hästar som nyttjar stallet är få, vilket innebär att påverkan inte bedöms som omfattande. Dock anses en viss förekomst av hästhållning med inslag av ljud och lukt ingå som ett naturligt inslag i miljöer av lantlig karaktär. Boverket anser att på landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara accepterad i högre grad, än i miljöer där djurhållning normalt sett inte förekommer.

Det finns inte några uttryckliga lagregler eller bestämmelser om skyddsavstånd mellan bostäder och hästhållning annat än rekommendationer. Det måste därför göras en lämplighetsbedömning från fall till fall i samband med planläggningen. Se kommunens bedömning i avsnittet *Förändringar och konsekvenser - hästhållning*.



Karta som visar planområdet och placering för ridvägar (orange), lösdriftsområde (gul), hästhagar (blå), ridbana (lila) och gödselstackar (röd).

Sweco har på uppdrag av kommunen tagit fram en spridningsberäkning av hästallergener/hästhållningsutredning (Sweco, 2023).

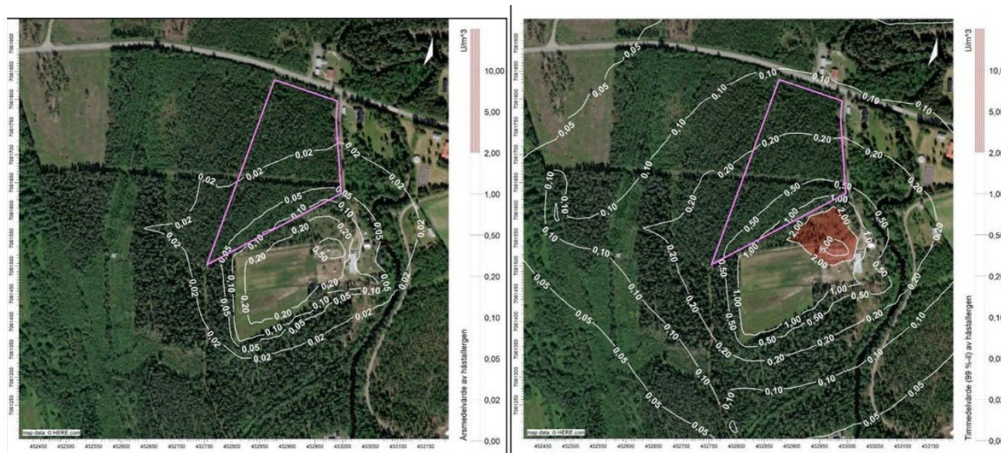
Resultatet från beräkningarna visade att haltbidraget av hästallergen från ridbanan ger störst påverkan på omgivningarna följt av utsläppen från hagarna. Detta är sannolikt på grund av att fler hästar rör sig på en mer begränsad yta inom ridbanan i jämförelse med hagarna, där hästarna och därmed utsläppen sprids över ett större område. I beräkningarna betraktades hela området där hästarna rörde sig under dagen som en källa av hästallergen (Elfman m.fl., 2008). Utsläppen från stallet var av underordnad betydelse tack vare att spridningen sker med forcerad ventilation från hög höjd över marknivå. Detta skulle kunna se annorlunda utom stallet inte har forcerad ventilation då stallemissionerna släpps ut i taknivå. Om utsläppen från stallet skulle ventileras via dörrar och fönster skulle påverkan sannolikt bli högre.

Beräkningarna visar att den generella hästallergenbelastningen vid det föreslagna planområdet är relativt låg. Timmedelvärdet visar på högre halter och riktvärdet, 2 U/m^3 , är nära att tangeras vid planområdets södra delar. Halterna avtar dock snabbt med avståndet och riktvärdet bedöms klaras inom hela planområdet. Se figuren nedan som redovisar års- och timmedelvärden.

Beräkningarna i utredningen utgår från Extremsituationer, det vill säga tillfällen där de högsta emissionerna sammanfaller med de sämsta spridningsförutsättningarna. De framräknade och redovisade värdena i utredning beskriver var de halterna som förekommer som 99-percentil av timmedelvärdet, 87:e högsta timman under 1 år, se figuren nedan. Detta innebär att under 99 % av alla timmedelvärden underskreds de framräknade värdena. Där halter över 2 U/m^3 redovisas förekommer detta alltså under enstaka timmar under ett år i

begränsade områden. Man bör även beakta att beräkningarna i utredningen inte har tagit hänsyn till befintlig vegetation, vilket innebär att halterna kan komma vara lägre än vad beräkningarna visar.

Mellan planområdet och hästgården finns det idag ett område av naturmark. Utredningen konstaterar att det vore fördelaktigt att bevara den befintliga skogsmarken. Detta då studier har kunnat påvisa att störst reducerande effekt på spridningen av lukt och allergener sker vid placering av vegetation så nära källan som möjligt. Vegetationen inom planområdet bedöms också kunna ha en reducerande effekt.



Hästallergener - Vänster: Beräknade halter av hästallergen som årsmedelvärden. Höger: Beräknade halter av hästallergen som timmedelvärden (99 %-il). Rött område redovisar var riktvärde överstigs. I både figurer är planområdet markerat med lila linjer.

Förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs dom förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär.

Mark- och vattenanvändning

Planområdet är i dagsläget obebyggt och syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder **[B]**.

För att skapa förutsättningar för bostäder så möjliggör detaljplanen för användningarna **[GATA]** och teknisk anläggning i form av elförsörjning **[E₁]** och avloppsanläggning **[E₂]**. Övrig skogsmark inom planområdet som inte omfattas av kvartersmark eller gata regleras med användningen **[NATUR]**.

Stads- och landskapsbild

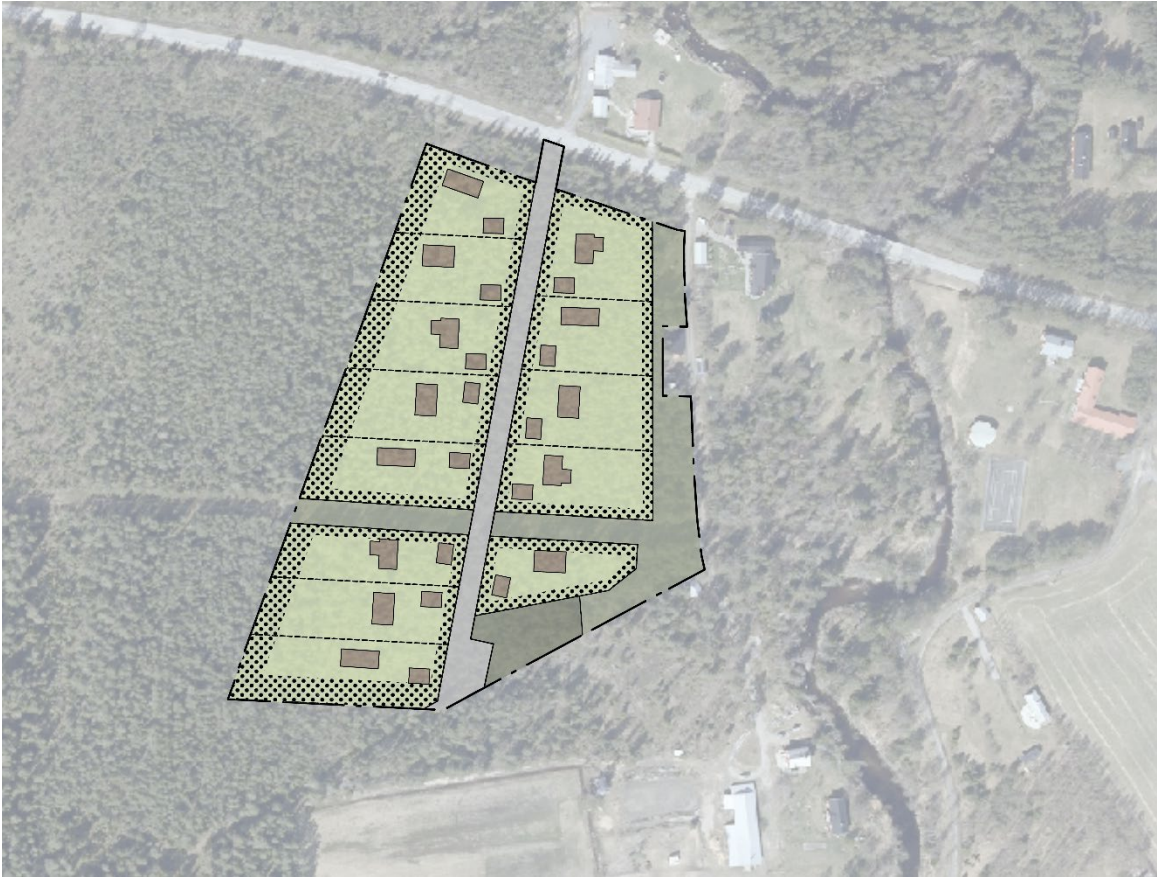
För att behålla den nuvarande skogsridå som skapar en tydlig landskapsbild i området bevaras delar av skogsmarken som naturmark genom bestämmelsen **[NATUR]** närmast Norrmjöllevägen. En mindre del av skogsmarken bevaras även öster om bostadskvarteren genom samma reglering. Dessa områden skapar också en skogsridå till grannar.

Fastighetsstorlek och byggrätt anpassas för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden. Minsta fastighetsstorlek regleras till 2000 m² **[d]**. Kvartersmark för bostäder som angränsar allmän platsmark begränsas med 5 meter **[prickmark]** för att säkerställa en luftighet och förgårdsmark som är typisk för lantlig bebyggelse. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns **[p₁]** och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns **[p₂]** av samma anledning gällande luftighet. Bostadsmarken mot plangräns i väster begränsas med 12 meter **[prickmark]** för att säkerställa att bostadshus ej kan skadas av fallande träd från närliggande skogsfastighet. Prickmark innebär att marken ej får bebyggas och säkerställer också en god sikt vid utfart från fastigheter.

För att ta hänsyn till omgivande bebyggelse regleras den största sammanlagda byggnadsarean per fastighet till 200 m², varav maximalt 80 m² får utgöras av komplementbyggnader **[e]**. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter **[h₁]** och högsta nock för komplementbyggnader är 5,0 meter **[h₂]**, vilket samspelar med kringliggande bebyggelse. För att ta hänsyn till grannfastighetens hästhållning placeras kvartersmarken för bostäder i plankartan med respektavstånd till stall och hagar. Respektavståndet är planlagt som elförsörjning **[E₁]**, avloppsanläggning **[E₂]** samt naturmark **[NATUR]** mot fastighetsgränsen till Sörmjölle 5:7.

För att anpassa bebyggelsen till närliggande bebyggelses karaktär ska fasader utgöras av trä **[f₁]** och huvudbyggnader ska utformas med sadeltak med centrerad nock **[f₂]**. Bestämmelsen **[f₃]** innebär att endast friliggande komplementbyggnad tillåts. Med friliggande komplementbyggnad menas att komplementbyggnad/garage och carport inte sammanbyggs med huvudbyggnad. Detta skapar en struktur som är mer typiskt lantlig med luftiga tomter och gårdsbyggnader som är friliggande från huvudbyggnaden.

Den enskilda vägen som ansluter till den nya bebyggelsen planläggs som gata **[GATA]**. Planen möjliggör för en vändplats vid återvändsgränd för exempelvis servicefordon. Med hänsyn till trafiksäkerhet förses all kvartersmark för bostäder med bestämmelse om att endast en utfart per fastighet får finnas **[j]**. I figuren nedan illustreras hur planområdet kan bebyggas.



Alternativ utbyggnad av planområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Grönstruktur och rekreation

Inom planområdet kommer yta med befintlig skogsmark längs Norrmjöllevägen, väster och sydväst om bostadskvarteren samt vid nedgräven luftledning planläggas som naturmark.

Geotekniska förhållanden

Goda förutsättningar för bostadsbebyggelse bedöms föreligga med hänsyn till markens sammansättningar. Inom planprocessen bedöms inga geotekniska undersökningar behövas för att säkerställa en god bebyggd miljö. En eller flera geotekniska undersökningar kan komma att begäras i bygglovskedet.

Grundvatten

Grundvattennivån varierar i området men bedöms ligga mer än 1,5 meter under markytan.

Social miljö

Rekreation och friytor

Planförslaget gör det möjligt att inom egen fastighet tillskapa grön- och rekreationsytor genom att begränsa byggrätten och reglera minsta tillåtna fastighetsstorlek. Utöver detta erbjuder planområdets närmiljö gott om möjligheter för rekreation och friluftsliv.

Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. Friytan ska ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjligheten för de boende att följa årstidsväxlingarna.

Barnperspektiv

De planerade bostadsfastigheterna är relativt stora vilket möjliggör för utemiljöer med hög kvalitet i form av grönska och väl planerade lektytor. Närheten till skogen är också en kvalitet för barn i området.

I norr angränsar planområdet till Norrmjöllevägen. Här planerar Trafikverket att bygga en separat gång och cykelväg mellan Åheden och Sörmjöle. Denna åtgärd förbättrar möjligheten för barn att ta sig mellan planområdet och närmaste skola på ett trafiksäkert sätt.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

Service

Planförslaget möjliggör inte för någon ny service. Ytterligare bostäder inom byn kan på sikt utöka serviceunderlaget.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär ingen förändring för gång- och cykeltrafiken. Däremot planerar Trafikverket för en ny gång- och cykelväg längs Norrmjöllevägen. Planområdets utbredning i förhållande till Norrmjöllevägen har därmed anpassats, i samråd med Trafikverket, för att säkerställa att gång- och cykelvägen kan anläggas som planerat.

Kollektivtrafik

Planförslaget medför inga förändringar av kollektivtrafiken. Fler boende i området kan på sikt skapa underlag för att utöka turtätheten för kollektivtrafiken.

Fordonstrafik

Ett plangenomförande innebär att en ny anslutning till Norrmjöllevägen för in- och utfart behöver anläggas. Den enskilda vägen som ansluter till den nya bebyggelsen planläggs som gata [GATA]. Planen möjliggör för en vändplats vid återvändsgränd för exempelvis servicefordon.

Parkering, varumottagning och angöring

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt reglerar planen endast en utfart till Norrmjöllevägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Vatten och avloppshanteringen bedöms kunna lösas enskilt inom planområdet då det i dagsläget inte är aktuellt att utöka verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten.

Dricksvatten

Dricksvattenförsörjningen avses lösas genom att planområdet ansluts till Mjöllebygdens vattenförening. Mjöllebygdens vattenförening har ledningar som löper genom planområdet.

Avlopp

Sigma Civil AB har på uppdrag av Umeå kommun tagit fram en VA-utredning för planområdet. I utredningen rekommenderas att kommande avloppsanordningar inom planområdet dimensioneras enligt kraven för hög skyddsnivå med avseende på fosfor. Detta för att minimera påverkan på recipienten. Hög skyddsnivå medför ett reningskrav på minst 90% reduktion av organiska ämnen (BOD₇) och 90% reduktion av fosfor (tot-P), samt att risk för smitta eller annan olägenhet ska minimeras.

Delar av Åhedån och Mjölefjärden omfattas av "lila zon" enligt Umeå kommuns benämning vilket avser områden kring känsliga sjöar och kuststräckor. Inom lila zon måste alla avloppsanläggningar uppfylla kraven för hög skyddsnivå med avseende för fosfor. Majoriteten av planområdet ligger utanför lila zon men på grund av det korta avståndet till Åhedån samt den korta vattensträckan mellan planområdet och Mjölefjärden rekommenderas i utredningen att samtliga avloppsanordningar dimensioneras enligt kraven för hög skyddsnivå. Se planområdet i förhållande till lila zon i figur nedan.

Rekommenderade avloppslösningar

I utredningen föreslås slamavskiljare med infiltration och kemisk fällning som lämplig lösning för enskilda anläggningar för samtliga fastigheter. Avloppshantering kan även lösas gemensamt genom bildande av gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter och

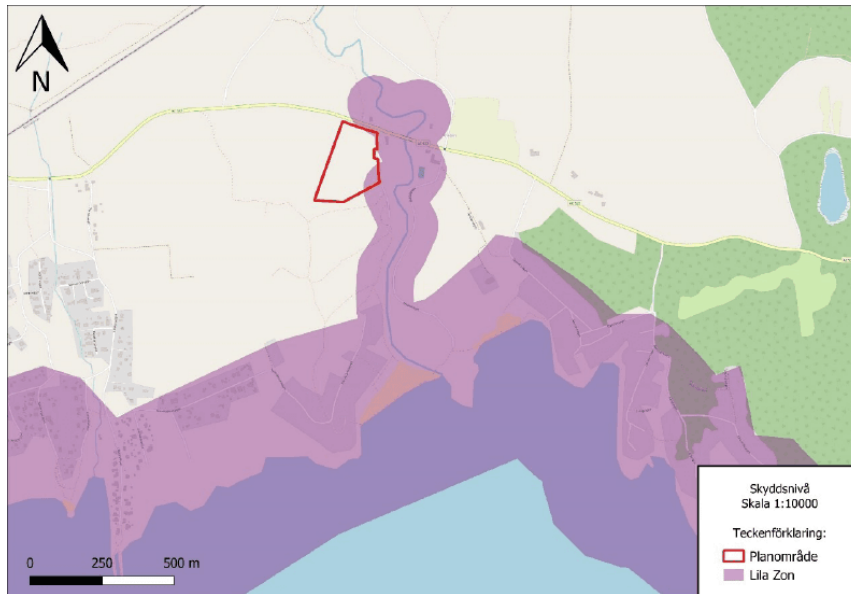
minireningsverk/reningsverk med fosforrening samt efterpolering rekommenderas. Föreslagna lösningar för avloppshantering uppfyller hög miljöskyddsnivå för både fosfor (tot-P) och kväve (tot-N). Det totala ytbehovet för minireningsverk/reningsverk med efterpolering uppgår till ca 60 m² om anläggningen ska brukas av samtliga fastigheter inom planområdet. Minireningsverk/reningsverk med efterpolering bedöms som en lämplig lösning för enskild anläggning och får då ett ytbehov om ca 15 m².

Utsläpp

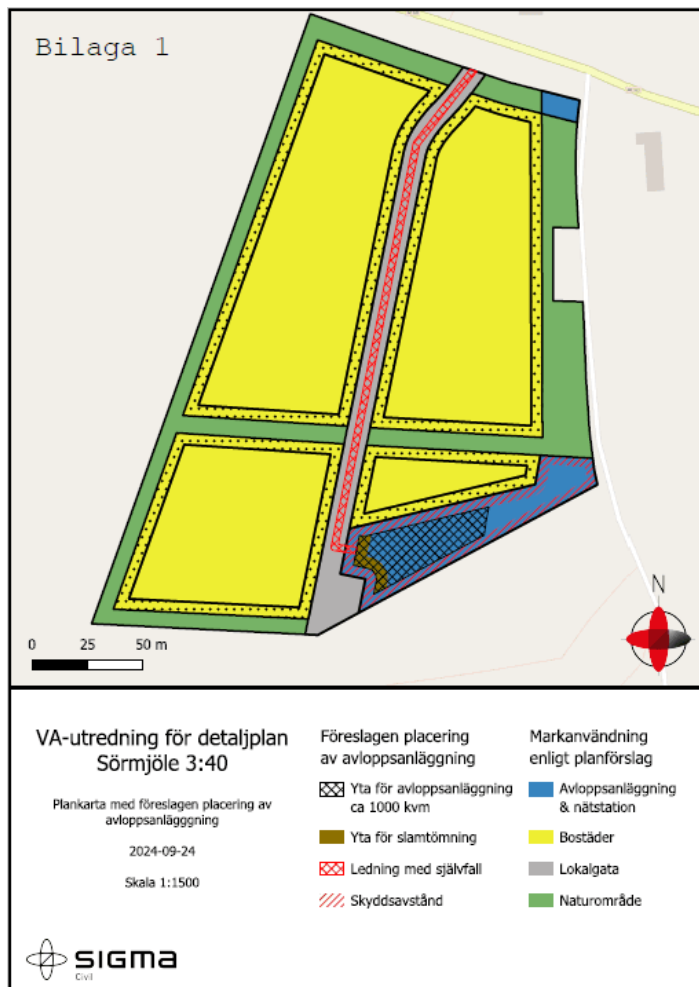
Markekosystemet har en förmåga att fastlägga och omsätta olika typer av föroreningar (främst fosfor och smittoämnen). Den självrenande förmågan påverkas av jordart, jorddjup och temperatur. Vid avloppsutsläpp till mark sker den huvudsakliga självreningen under transporten från utsläppspunkten och fram till eventuellt ytvatten. För att nyttja processerna för självrening måste vatten från avloppsanläggningen släppas i marken. Detta sker alltid om anläggning byggs som infiltration men även i anläggningar som minireningsverk kan utgående vatten släppas ut till mark. För att öka reningspotentialen i mark är det viktigt att anläggningen görs med långsträckt utsläppsyta och lokaliseras parallellt med en sluttnings höjdkurvor. Utsläppspunkten bör vara så långt från ytvattenrecipient som möjligt. Utsläppspunkten/punkterna för både gemensam och enskilda avloppslösningar kan placeras mer än 100 meter från ytvattenrecipient (Åhedån) vilket innebär att retentionspotentialen bedöms som väldigt hög, det vill säga risken att fosfor når ytvattenrecipient är väldigt låg. Retentionen av fosfor kan medföra att halterna som når vattenförekomsterna är avsevärt lägre än de som släpps ut från anläggningen/anläggningarna.

Föreslagen placering av avloppsanläggning

Gemensamhetsanläggning för avloppshantering föreslås lokaliseras i planområdets sydliga del med hänsyn till skyddsavstånd till väg, fastighetsgräns och närmsta möjliga bostad, se figuren nedan. Föreslagen placering medför att hela anläggningen kan placeras över 100 meter från vattenförekomsten Åhedån vilket som tidigare nämnts medför att retentionspotentialen bedöms som väldigt hög. Övriga skyddsavstånd till bland annat energibrunnar, diken och ytvattenrecipient bedöms inte påverka placeringen av anläggningen. För att möjliggöra slamtömning bör slambrunn placeras i enlighet med bilden nedan. Tillkommande ledningar sker med fördel genom självfall där en pumpbrunn placeras direkt intill eventuellt reningsverk. Framtida fastighetsbildning och bostadsplacering går inte förutse varför föreslagen placering av eventuella enskilda avlopp inte går att föreslå. Tillstånd för enskilda avlopp prövas hos kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd. Detaljplanen möjliggör för gemensam avloppsanläggning genom bestämmelsen [E₂]. Användningsområdet tillgodoser erforderligt utrymme för bland annat gemensam avloppsanläggning och området är i enlighet med VA-utredningen lokaliserad mer än 100 meter från Åhedån. Användningsområdet förses med 4 meter prickmark längs områdets ytterkanter för att säkerställa skyddsavstånd till fastighetsgräns.



Planområdet i förhållande till "lila zon".



Figuren redovisar föreslagen gemensam avloppslösning. Observera att planförslaget har justerats i vissa avseenden sedan färdigställandet av VA-utredningen. Föreslagen lokalisering av avloppsanläggning och elförsörjning, ledning med självfall i gata, skyddsavstånd samt yta för slamtömning överensstämmer med aktuellt planförslag.

El, värme, fiber och tele

Befintlig luftledning som löper genom planområdet i öst-västlig riktning planeras att grävas ner i samband med att planområdet exploateras. Ledningen kommer ligga parallellt med den befintliga vattenledningen som löper genom planområdet. Detaljplanen säkerställer ett naturområde för ledningarna med tillräckligt stor bredd för att möjliggöra för ledningarna att grävas upp.

Ytor för nätstation ansluten till det kommunala elnätet säkerställs inom planområdet med bestämmelsen Elförsörjning [E₁]. Syftet med nätstationen är att försörja de nya fastigheterna. Genom bestämmelsen elförsörjning möjliggör detaljplanen även för annan gemensam energiförsörjning som exempelvis gemensamma solceller.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt inom respektive fastighet genom infiltrering på kvartersmark och eventuella diken. Planförslaget medför därav inget behov av utökning av verksamhetsområde för dagvatten. Bevarande av en del naturmark medför goda möjligheter till infiltrering.

Snöhantering

För planområdet bedöms snöhantering kunna lösas lokalt. Ytor för snöupplag ska avsättas inom respektive fastighet eller i anslutning till gemensam vändplan. Fastighetsägarna ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten. För lokalgatan anordnas snöhantering av delägarna i gemensamhetsanläggningen.

Avfall

Då minsta fastighetsstorlek regleras till 2000 m² bedöms det finnas tillräckligt utrymme inom respektive fastighet för utsortering av samtliga fraktioner av avfall. Avfallsutrymmet ska 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.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god.

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

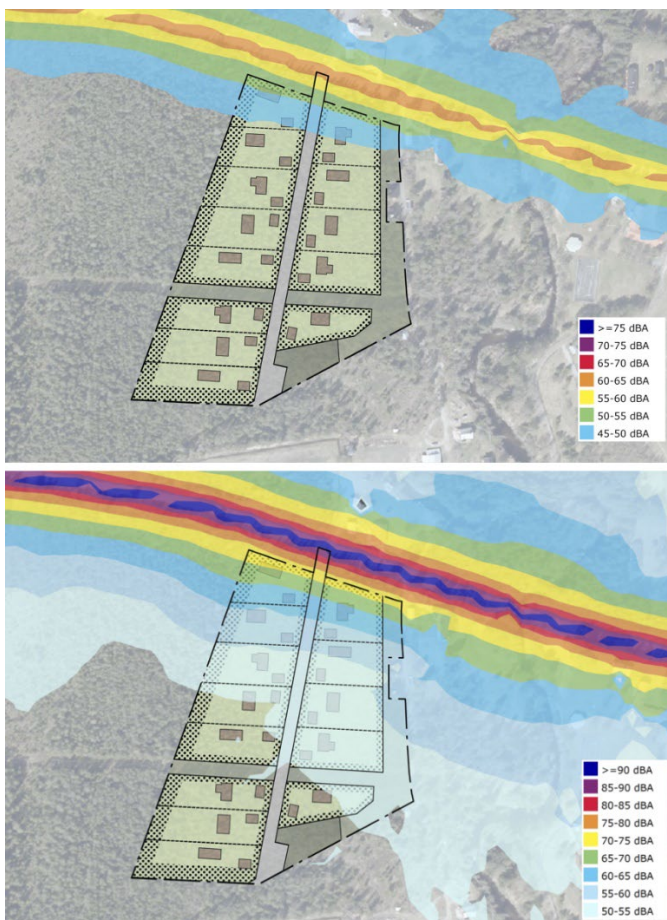
Buller

Enligt övergripande kommunal bullerkartering (Tyréns 2022) är planområdet utsatt för ekvivalenta bullernivåer som med god marginal understiger riktvärden för buller. För de två tillkommande bostadsfastigheterna i norr överstigs riktvärdet för maximal ljudnivå marginellt

vid fastighetsgränserna. Då respektive fastighet har goda möjligheter att anordna en uteplats där riktvärdet för maximal ljudnivå underskrids har inga bullerdämpande åtgärder vidtagits.

Den övergripande bullerkarteringen utgår från en ADT om 390 bilar samt gällande hastighetsbegränsning, 70 km/h. Detta stämmer väl överens med Trafikverkets mätningar på Norrmjölevägen från 2016. För att riskera att tillkommande bostadsfastigheter utsätts för bullernivåer som överstiger gällande riktvärden för ekvivalent buller krävs en fördubbling av trafikmängden längs Norrmjölevägen. Då den maximala ljudnivån anger den högsta förekommande ljudnivån under en fordonspassage påverkas inte värdet av en trafikökning. Det krävs en höjning av väghastigheten eller en förändring av trafikslaget, med ökad andel tung trafik, för att den maximala ljudnivån ska öka. Varken en fördubbling av biltrafiken, en högre hastighetsbegränsning eller ett förändrat trafikslag har i detta fall bedömts som sannolikt varför någon bullerutredning inte har utförts. Längs med södra sidan av Norrmjölevägen planeras en gång- och cykelväg av Trafikverket. Om vägplanen för gång- och cykelvägen får laga kraft måste hastighetsbegränsningen vid planområdet sänkas och farthinder om respektive sida av infarten till planområdet måste uppföras av trafiksäkerhetsskäl vilket i sig medför mindre risk för buller.

Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig. Figuren nedan redovisar ekvivalent och maximal ljudnivå för planområdet.



Figurerna redovisar bullernivåer i området. Överst redovisas ekvivalent ljudnivå och underst maximal ljudnivå

Elektromagnetiska fält

Befintlig luftledning planeras att grävas ner i samband med detaljplanens genomförande varför inga åtgärder avseende elektromagnetiska fält har vidtagits i detaljplanen. Avtal planeras att tecknas mellan ledningshavare och fastighetsägare.

Ljusförhållanden

Då planområdet är stort och relativt plant har bedömningen gjorts att ny bebyggelse i två våningar varken kommer att skugga eller skuggas av befintlig bebyggelse.

Förorenad mark och vatten

Detaljplanen innebär ingen ökad risk för föroreningar.

Radon

Då planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande. I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Risk för översvämning

Detaljplanen innebär ingen ökad risk för översvämning.

Risk för ras, skred och erosion

Detaljplanen innebär ingen ökad risk för ras, skred och erosion.

Hästhållning

Genomförandet av planen kan komma att ha viss påverkan på befintlig hästgård. Påverkan bedöms främst ske genom bl.a ökad aktivitet och trafik runt hästgården och på befintliga vägar och ridvägar. Då planen innebär tillkommande småhus och att den tillkommande trafiken planeras att anslutas till planområdet i den norra delen, antas det inte bli fråga om någon betydande fara för människors hälsa och säkerhet eller om någon betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Beräkningarna och bedömningen av skyddsavstånd i utredningen har gjorts utifrån nuvarande situation på hästgården. Vid eventuell utökad hästverksamhet med fler antal hästar kan utsläppen av hästallergen komma att öka och således även spridningen av hästallergen till planområdet. Det föreligger dock för stora osäkerheter för att i dagsläget kunna bedöma påverkan från en utökad verksamhet.

Med hästhållningsutredningen som underlag har bedömningen gjorts att ett ytterligare säkerhetsavstånd om 20 meter säkerställs mellan bostäderna och området där timmedelvärden överstiger riktvärdet om 2 U/m³. Detta område planläggs som **[NATUR]** i anslutning till gödselstacken och som tekniska anläggningar **[E₁]** och **[E₂]** väster ut. Syftet med säkerhetsavståndet är att trygga hästgårdens verksamhet genom att säkerställa att planerade bostäder, med marginal, inte drabbas av högre halter hästallergener.

Mellan planområdet och hästgården finns vegetation i form av träd, sly och buskar som utgör ett naturligt skyddsavstånd. Ett bevarande av naturmarken kan därmed leda till minskad

spridning av hästallergen till planområdet. Naturområdet i fråga är beläget på mark tillhörande Sörmjölle 5:7. Då beräkningarna i hästhållningsutredningen redovisar att riktvärdet bedöms klaras inom hela planområdet utan att man räknat med vegetationen på fastigheten Sörmjölle 5:7 har bedömningen gjorts att detta område ej behöver tas med i detaljplanen.

Planförslaget bedöms därmed ej påverka hästgårdens verksamhet i någon större omfattning. Viss påverkan kommer ske i form av ökad aktivitet i området i och med fler boende.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Anläggning av väg och teknisk försörjning planeras att genomföras inom detaljplanens genomförandetid men utbyggnad av bostadsfastigheter kan komma att ske successivt.

Målsättningen är att detaljplanen ska antas augusti 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis avtal om rättigheter, avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och eller liknande avtal/beslut.

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Fysisk planering 2020-09-17. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (enligt 6:e kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Innan kommunen antar detaljplanen ska exploateringsavtal vara undertecknat.

Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatören för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar att den infrastruktur som behövs blir utbyggd på ett ändamålsenligt sätt samt reglerar ansvar för inrättande av gemensamhetsanläggningar. Avtalet hanterar även andra frågor kopplade till genomförandet, kostnadsansvar samt att exploatören ska ställa en ekonomisk säkerhet kopplat till utbyggnaden.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Kommunen behöver dock motivera varför huvudmannaskapet ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

Då enskilt huvudmannaskap traditionellt har använts i Åheden samt att området har en karaktär av landsbygdsbebyggelse har bedömningen gjorts att huvudmannaskapet inom planområdet regleras som enskilt. All allmän plats förses med bestämmelse om att huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen **[a]**.

Enskilt huvudmannaskap innebär att exploatören svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Exploatören står för alla kostnader som berör utbyggnad samt drift, såsom utbyggnad av vägar inklusive upprustning av befintlig väg. Fördelning av driftkostnader

och regler för skötsel kan fördelas mellan deltagande fastighetsägare genom samfällighetsförening/i beslut om bildande av gemensamhetsanläggning.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Dricksvattenhanteringen inom planområdet avses lösas genom anslutning till Mjölbygdens vattenförening.

Avloppsfrågan kan lösas gemensamt inom området genom nybildande av gemensamhetsanläggning. Anläggningen kan sedan förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning. Frågan kan även hanteras via officialservitut eller avtalservitut. Detaljplanen möjliggör även för att avlopp hanteras enskilt inom respektive fastighet. Exploatören/respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av enskilda lösningar för vatten och avlopp samt att framtida fastighetsägare ansvarar för drift.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14–15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. En utökad bygglovsplikt kan vara lämpligt i vissa kulturmiljöer för att bevara nuvarande struktur och gestaltning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Detta gäller även riv- och marklov.

Det bedöms i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att maximalt 13 nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning från fastigheten Sörmjölle 3:40. Nya bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheten och ska omfatta minst 2000 m² [d].

Fastighetsbildning sker efter ansökan och prövning om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet för ledningshavaren att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Ledningsrätt gäller för all framtid eller tills den upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

En ledningsrätt finns för en vattenledning som löper genom planområdet i öst-västlig riktning samt nord-sydlig sträckning. Ledningsrätten är skapad till förmån för Mjölbygdens vattenförening som förser stora delar av boende i Sörmjölle med vatten. Sträckningen av

ledningsrätten ska vara kvar i befintligt läge inom naturmark och påverkas inte av detaljplanens genomförande.

En högspänningsledning tillhörande Umeå Energi AB sträcker sig i öst-västlig riktning genom planområdets södra del. Ledningen planeras att grävas ner i samband med att detaljplanen genomförs. En ledningsrätt planeras att bildas för den nedgrävda högspänningsledningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vid genomförande av detaljplanen krävs anläggande av tillfartsväg genom planområdet och anordnande av nätstation för anslutning till det kommunala elnätet. Genom planområdet löper en högspänningsledning som måste grävas ner för att detaljplanen ska bli genomförbar. Vid val av gemensam avloppshantering krävs uppförande av gemensam avloppsanläggning.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Inför exploatering kommer särskilda utredningar eller tillstånd att krävas, till exempel kommer tillstånd för att ansluta planområdet till väg 522 behövas. Tillstånd för anslutning till väg 522 söks hos Trafikverket av exploatören.

Prövning enligt annan lagstiftning

Infrastrukturlagstiftning

- Väglagen
- Anläggningslagen
- Ledningsrättslagen

Skydds- och bevarandelagstiftning

- Bullerförordningen

Fastighet- och exploateringslagstiftning

- Fastighetsbildningslagen

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

I samband med tecknandet av exploateringsavtalet ställs krav på att exploatören ska ställa en säkerhet till kommunen som motsvarar det ekonomiska åtagandet att bygga ut den gata som regleras i detaljplanen. Säkerheten överlämnas till kommunen i samband med undertecknande av exploateringsavtalet.

Exploatören står för alla kostnaden som berör exploatering. Kostnader som åligger exploatören är exempelvis:

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar

- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter
- Utbyggnad av lokalgata och VA-lösning inom planområdet
- Eventuell nedgrävning av luftledning

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas eller ändras genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

Om en nybildad fastighet skall lösa sitt avlopp/vatten/dagvatten via en befintlig samfällighetsförening behöver fastigheten bli delägare i gemensamhetsanläggningen, detta betyder att det högst troligt blir en avgift för delägarskapet "betala in sig" i anläggningen. Detta sker via Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning	Förändringar och konsekvenser
Nybildande av gemensamhetsanläggning för avloppsanläggning.	Gemensamhetsanläggning för gemensam avloppsanläggning kan prövas för nybildade fastigheter inom planområdet.
Nybildande av gemensamhetsanläggning för gata.	Gemensamhetsanläggning för gata kan prövas för nybildade fastigheter inom planområdet.
Nybildande av samfällighet för naturmark.	Samfällighet för naturmark kan prövas för nybildade fastigheter.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören.

Upplýsningar

Plankartan utgör själva Detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2025 med FocusDetaljplan 2025 och "BFS_2022_11_01_Bestämmelsekatalog.xml."

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

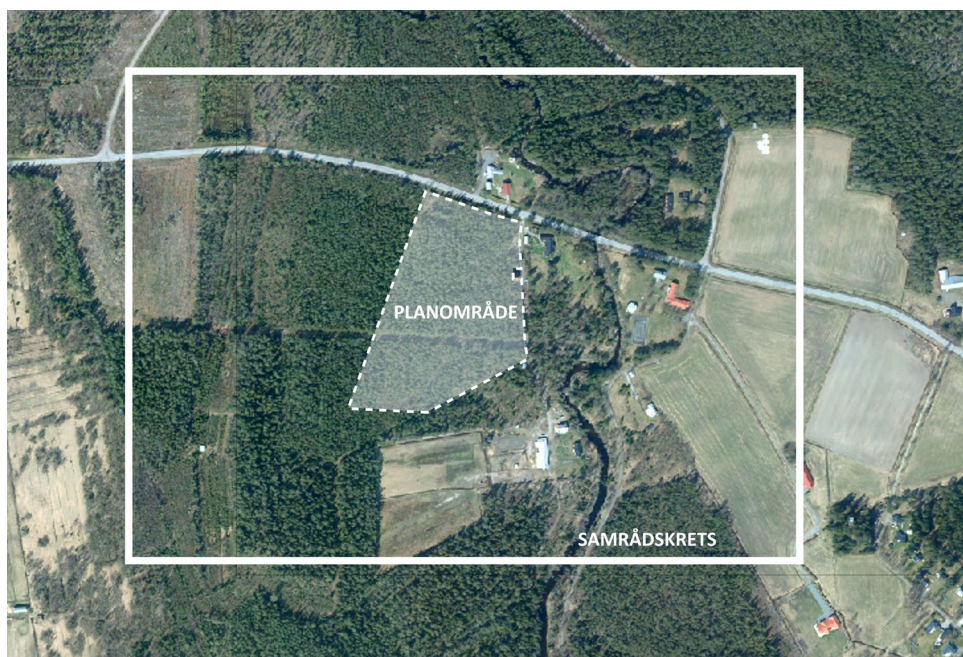
Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådsretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren redovisas detaljplanens samrådsrets. Samrådsretsens storlek har anpassats efter att planförslaget inte anses vara av betydande allmänt intresse, inte medför någon betydande miljöpåverkan samt handläggs med utökat förfarande.

Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande. Ungefärlig samrådsrets redovisas i figuren nedan.



Kartbild över ungefärlig samrådskrets.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Lantmäteri
- Mark och exploatering
- Miljö- och hälsoskydd
- Umeåregionens brandförsvär
-

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges