

**Detaljplan för del av fastigheten
Hörneå 8:3 m.fl.
inom Hörnefors i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten del av Hörneå 8:3 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för främst bostäder, men även centrumverksamhet och kontor. Detaljplanens syfte är även att säkerställa befintliga byggnaders kulturhistoriska värde på Hörneå 8:4 (prästgården samt tillhörande garagebyggnad). Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska samspela med kulturmiljön på platsen. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa naturmark vid Hörneån samt möjliggöra för ett erosionskydd vid ån. Syftet även att uppföra bebyggelse som är lämplig till följd av de geotekniska förhållandena på platsen. Syftet med detaljplanen är även att bekräfta gatornas användning samt skapa trafiksäkra miljöer.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2022-02-08 – 2022-03-01** samt granskning under tiden **2024-11-28 – 2024-12-19**. 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.

Granskning av detaljplan för del av Hörneå 8:3, Hörnefors, Umeå kommun
Kommunens ärendenummer: BN-2018/00540

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 utökat förfarande.

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

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för främst bostäder, men även centrumverksamhet och kontor.

Detaljplanens syfte är även att säkerställa befintliga byggnaders kulturhistoriska värde på Hörneå 8:4 (prästgården samt tillhörande garagebyggnad). Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska samspela med kulturmiljön på platsen. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa naturmark vid Hörneån samt möjliggöra för ett erosionskydd vid ån. Syftet även att uppföra bebyggelse som är lämplig till följd av de geotekniska förhållandena på platsen. Syftet med detaljplanen är även att bekräfta gatornas användning samt skapa trafiksäkra miljöer.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga synpunkter*Kulturmiljö*

Efter samrådet har de två föreslagna byggrätterna framför prästgården flyttats västerut och minskats i storlek för att på ett bättre sätt säkerställa siktlinjerna till prästgården. Samtidigt har plankartan justerats och möjliggör balkonger/loftgångar i alla väderstreck med en maximal utkragning på två meter från fasadliv, även över prickmark. Det kan riskera att siktlinjerna till prästgården fortsatt blir begränsade med den kraftiga utkragning som tillåts samt att det inte finns några andra begränsningar vad gäller balkongernas/loftgångarnas storlek eller omfattning.

Erosionskydd

Övergångszonen mellan land och vatten är den ekologiskt mest värdefulla och känsliga. Det är därför viktigt att erosionskyddet utförs på ett sätt som inte skadar vattenmiljön. Exempelvis bör sprängsten i och nära vattnet undvikas och erosionskyddet ska helst täckas med material som växtlighet kan återetablera sig i. Så långt det är möjligt bör också erosionskyddet genomföras utan att befintliga träd påverkas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Stomfelt med samhällsplanerare Magnus Agnemo som föredragande.

Kommentar*Kulturmiljö*

Kommunens bedömning är att siktlinjerna inte kommer påverkas då byggrätterna skjutits bakåt två meter (jämfört med samrådshandlingen) från det öppna gårdsplanet framför prästgården.

Erosionsskydd

Noterat. Planbeskrivningen kompletteras med informationen ovan. Kommunens ambition är att återplantera de träd som tas bort vid anläggandet av erosionsskyddet.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett på punkten erosionsskydd.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med följande synpunkter gällande allmän platsmark för natur:

Erosionsskydd

Inom allmän platsmark Natur längs Hörneån finns en egenskapsbestämelse om erosionsskydd där strandskyddet är upphävt för att möjliggöra anläggandet av erosionsskydd. Området har precis samma avgränsning som området där erforderlig säkerhetsfaktor större än 1.0 inte uppnås enligt genomförd geoteknisk utredning. Här bör området för anläggandet av erosionsskydd var något större än det område som redovisas i geotekniska utredningen eftersom en buffert kan behövas för att motverka de kanteffekter som uppstår i den omgivande vegetationen på grund av rotklippning och annan påverkan inom arbetsområdet.

Anläggandet av stig

Enligt planbeskrivningen ska det längs den allmänna platsmarken för natur anläggas en stig som förslagsvis är 1,5 meter bred med 2,5 meter breda stödremсор på båda sidor. Stigområdet blir därmed 6 – 7 meter brett medan det föreslagna naturområdet är i genomsnitt 12–15 meter brett med ett bredare område upp till 40 meter nedanför Kungsbron. Anläggandet av stigen kommer därmed att ta ungefär hälften av naturområdet längs Hörneån i anspråk. Enligt den geotekniska utredningen är det dock mycket viktigt att den växtlighet som finns längs ån bibehålls som ett naturligt erosionsskydd. Skulle tecken på erosion uppdagas så behöver det åtgärdas. Därför har det också lagts till en egenskapsbestämelse om strandlövskog för NATUR-marken för att bevara lövskogsvegetationen som erosionsskydd. Här finns en stor risk att anläggandet av stigen innebär en påverkan på befintlig strandlövskog och att den riskerar en ökad erosion längs slänten som i förlängningen kan kräva anläggande av erosionsskydd i en större omfattning än vad som pekats ut i plankartan.

Anläggandet av stigen kräver därför ett samråd för ändring av naturmiljön enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken som bör påpekas i planbeskrivningen. Beslutet gällande 12:6 samråd beslutas av Länsstyrelsen och kan villkoras för att ta hänsyn för naturmiljön. Ett bättre alternativ vore därför att utreda och reglera förutsättningar i detaljplanen för att vara säker på att anläggandet av stigen kan genomföras.

Bakgrund

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för främst bostäder, men även centrumverksamhet och kontor. Detaljplanens syfte är även att säkerställa befintliga byggnaders kulturhistoriska värde på Hörneå 8:4 (prästgården samt tillhörande garagebyggnad). Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska samspela med kulturmiljön på platsen.

Syftet med detaljplanen är också att säkerställa naturmark vid Hörneån samt möjliggöra för ett erosionsskydd vid ån. Planen ska reglera uppförandet av bebyggelse som är lämplig till följd av de geotekniska förhållandena på platsen. Syftet med detaljplanen är även att bekräfta gatornas användning samt skapa trafiksäkra miljöer.

I samrådsskedet framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden att naturstråket (NATUR) bör även tilldelas en egenskapsbestämmelse som reglerar att området fortsatt ska utgöras av strandlövskog. Avsnittet rörande naturmiljön i planbeskrivningen bör även beskriva värdet av att Hörneåns strandkant är beväxt med strandlövskog, vilken motverkar risken för skred och ras. Plankartan har kompletterats med en egenskapsbestämmelse om strandlövskog. Avsnittet Naturmiljö i planbeskrivningen har utvecklats och kompletteras med en skrivning om värdet av att strandkanten är beväxt med strandlövskog.

Kommentar

Erosionsskydd

Detaljplanering bedömer att området som konsulten tagit fram är tillräckligt för att uppföra erosionsskyddet. Det är även viktigt att inte ett större område, än det som krävs, tas i anspråk för erosionsskyddet då det även framkommer i utredningen att det är mycket viktigt att träden är kvar på platsen.

Anläggandet av stig

Detaljplanen möjliggör för stig genom användningen allmän platsmark natur. Stigens bredd får anpassas så träd kan bevaras. Stigens placering och exakta bredd får anpassas efter platsens förutsättningar. Kommunen har rådighet över marken i och med att marken är planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om att anläggandet av stigen kan kräva samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Bakgrund

Planbeskrivningen har kompletterats med text att Hörneån är beväxt med strandlövskog idag.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget på punkten samråd.

Tekniska nämnden, Gator och parker

Gator och parkers samlade yttrande
Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeå energi AB

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

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Lantmäteri, Umeå kommun

- Skrivelsen kring avtalsservitut s.59 planbeskrivning kan förtydligas. Avtalsservitut gäller för all framtid och är fastighetsanknutet. Avtalsservitut kan inte ensidigt sägas upp av en part. Parterna kan enas om att ändra eller upphäva avtalsservitutet och i vissa fall kan upphävande ske genom lantmäteriförrättning. Avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret men behöver inte skrivas in för att avtalsservitutet ska kunna betraktas som giltigt i sig.
- Skrivelser kring kommunens inlösenrätt kontra möjlighet att ingå avtal om fastighetsreglering, s.58-60. Av s.60 framgår att Fastighetsägaren ska överlåta mark som planläggs som allmän platsmark till kommunen. Av s.58 framgår att inlösen alltid kan ske. Här kan förtydligas s.60 att avsikten (om det inte redan finns avtal) är att sådant ska träffas om fastighetsreglering och att om så inte sker så blir konsekvensen enligt s.58, dvs att sådan fastighetsreglering kan ske utan överenskommelse.
- Gällande fastighetsbildning som sker gällande nya bostadsområden på fastigheterna så kommer även där fastighetsbildning att behöva ske för att fastigheterna ska få ett planenligt utgångsläge. S.58-59 bör därför kompletteras med konsekvenser för fastigheterna utöver vad som gäller allmän platsmark.

Kommentar

- Skrivelsen om avtalsservitut har kompletterats med ovanstående.
- Avsnittet om Fastighetsbildning kompletterats med ovanstående.

- Tabellen i planbeskrivningen under avsnittet Fastighetsbildning har uppdaterats med att fastighetsbildning bör ske för kvartersmarken på både Hörneå 8:3 och Hörneå 8:4.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

PostNord

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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommentar

Noterat.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 1

Jag tycker planen låter bra och det är ett stort behov av nya bostäder i Hörnefors. Det viktiga för mig är promenadstråket mot ån för att knyta ihop de större promenadvägarna runt Hörnefors i framtiden. Jag tycker också att

tomten på den nordvästra delen ska bebyggas på ett sätt som får området runt rondellen få en mer centrumkänsla. Gärna som tillåter olika typer av försäljningsstånd om det blir någon form av tillställning. T.ex. Hörneforsdagen. Utöver dessa kommentarer verkar det bra.

Kommentar

Noterat. Naturmarken längs med ån kommer knyta ihop de större promenadvägarna runt om i Hörnefors. Detaljplanen reglerar inte själva uppförandet av en stig inom naturmarken utan möjliggör för naturmark där Gator och parker, Umeå kommun kan anlägga en stig. Tomten i nordväst är reglerad med planbestämmelser om exempelvis lägsta rumshöjd på bottenvåning som kan göra att byggnaden uppfattas mer stadsmässig. Angående försäljningsstånd är det inget som detaljplanen reglerar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- En mindre justering av planområdesgränsen vid Kungsvägen för att följa planområdesgräns i gällande detaljplan.
- En mindre justering av användningsgräns mot Kungsvägen för att följa befintlig fastighetsgräns.
- Borttagande och omformulering av planbestämmelse f_6 (Huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Nocken ska vara centrerad över gavelns mitt) på alla komplementbyggnader inom planområdet.
- Borttagande av planbestämmelse f_7 (Fasad ska utformas med stående träpanel i fallande längder) i norra delen av planområdet samt på alla komplementbyggnader.
- Tillägg av planbestämmelse f_{14} (Fasad ska utformas i huvudsak av trä) i norra delen av planområdet samt på komplementbyggnader i söder.
- Borttagande av planbestämmelse f_8 (Taktäckningsmaterial ska utgöras av lertegel) på komplementbyggnader i norra delen.

Planbeskrivningen

- Kompletterande text under avsnitt Strandskydd.
- Kompletterande text under avsnitt Naturmiljö om erosionsskydd, strandlövskog och samråd enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken.
- Kompletterande text under avsnitt Avtalsservitut och Fastighetsbildning.
- Förtydliganden och kompletteringar under Ekonomiska konsekvenser och Avtal.

- Redaktionella ändringar.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

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

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

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- Pensionärsföreningarna i Hörnefors PRO och SPF
- Hörnefors församling

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- Inga kvarstående synpunkter

Detaljplanering, Umeå kommun, februari 2025

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