

Detaljplan för del av fastigheten Sörmjölle 2:190 samt Sörmjölle 2:187 inom Sörmjölle i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Sörmjölle 2:190 samt Sörmjölle 2:187 har upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för förnyad granskning under tiden 2023-02-21 - 2023-03-08. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§
Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Råd enligt 2 kap. PBL
Villkor för lov

Länsstyrelsen ser positivt på planbestämmelserna för reglerad lovplikt för att säkerställa att åtgärder kommer till stånd. Om det är ett specifikt område som berörs av nödvändig erosionsskyddsåtgärd kan kommunen överväga att avgränsa bestämmelsen till berört geografiskt område där nu planbestämmelsen i stället omfattar hela planområdet. Likaså framgår inte av själva bestämmelsen i plankartan vilken typ av åtgärd som ska vidtas för att syftet med bestämmelsen ska vara uppnådd. Kommunen kan överväga att förtydliga vilken typ av erosionsskydd som avses komma till stånd genom bestämmelsen (exempelvis erosionsskydd i dikeslänt).

Länsstyrelsen ser att det skulle kunna vara av vikt att säkerställa tillkomsten av erosionsskydd innan området exploateras och bebyggelse står färdig, hellre än tvärt om. Detta eftersom risk för erosion ökar till följd av att exploatering sker, vilket också nämns i planen. Kommunens resonemang kring val av slutbesked i stället för startbesked framgår inte av handlingarna och länsstyrelsen ställer sig frågande till varför inte startbesked valts i detta fall i stället för slutbesked?

MKN Vatten

Kommunen bedömer att planen inte kan antas äventyra eller hindra uppfyllandet av MKN. Med tanke på vattenförekomstens storlek och vattenomsättning i detta fall är risken för försämring sannolikt låg, vilket gör att länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Vatten

De skyddsåtgärder som planeras för att skydda badvattnen i området, i form av gemensam avloppslösning för de planerade 17 nya bostäderna (minireningsverk), alternativt anslutning till kommunalt VA, bedömer länsstyrelsen sannolikt kommer att minimera risken för försämring av kvaliteten i Mjölefjärden. Länsstyrelsen ser också positivt på ambitionen att utreda möjligheterna för att samordna befintliga och tillkommande avloppslösningar då även detta kan minska belastningen på vikarna från redan befintlig bebyggelse.

I dagvattenutredningen rekommenderas vidare kompletterande hydrogeologiska (och geotekniska) utredningar för att bedöma effekter av markavvattning inom området, vilket länsstyrelsen ser positivt på.

Kommentar

I enlighet med yttrandet ändras villkor för erosionsskydd från slutbesked till startbesked med motiveringen att skyddet bör tillkomma innan bebyggelsen. Bestämmelsen om erosionsskydd ändras genom att förtydligas att det är dikesslänt som avses erosionsskyddas.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget som är marginellt ändrat sedan den första granskningsrundan.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter

Park och natur

Inga synpunkter.

LANTMÄTERI

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Bestämmelsen "Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän dagvattenfördröjning om minst 580 kubikmeter med maximalt utflöde om 40 liter per sekund kommit till stånd." är inte lagenlig och en nullitet. Man kan alltså inte säkerställa att detta går att genomföra. Se rättsfall MÖD 2013:20 och MÖD 2013:14.

Beskriv hur rätten att släppa dagvattnet i diket som går genom planområdet säkras. Hur säkert är det att markavvattningsföretaget slutar där det är redovisat i kartan sid. 18 fig. 14?

De ekonomiska konsekvenserna skulle behöva utvecklas. Bland annat behöver konsekvenserna av att det kommer att inrättas gemensamhetsanläggningar för de nybildade fastigheterna förtydligas.

Under Ledningsrätter står det att det är exploatören som ska bekosta ansökan om ledningsrätt. Normalt sett är det ledningsrättshavaren som bekostar ansökan om ledningsrätt. Är detta något som är reglerat i exploateringsavtalet?

Under EI finns det beskrivet att Umeå Energi ska ges möjlighet att förlägga kabelskåp och kablar inom planområdet. Kommer man att gå in på kvartersmark för detta? I så fall måste u-område läggas ut.

Kommer anslutningsavgifter att tas ut för anslutning till dricksvattnet när verksamhetsområdet utökas?

I genomförandebeskrivningen under Gemensamhetsanläggning stycke tre, detta stycke behöver utvecklas. Är tanken att samtliga fastigheter i och utanför planområdet ska anslutas? Vad blir konsekvenserna av detta?

Delar av planen som bör förbättras

Under Fastighetsbildning (sid 21) är det bra om det förtydligas att det är fastighetsägaren för Sörmjölle 2:187 som ska ansöka om de vill utöka sin fastighet. Så som det är skrivet nu i det inledande stycket nämns endast möjligheten för avstyckning.

Förtydliga vilka som är huvudmän för respektive u-område.

Under Exploateringsavtal nämns att samfällighetsförening ska bildas. Vet inte hur det är formulerat i exploateringsavtalet men en annan formulering hade varit att föredra. Till exempel: Samfällighetsförening bör med fördel inrättas för att underlätta förvaltningen av de gemensamma anläggningarna.

Kommentar

Bestämmelsen om villkor syftar till att säkerställa att fördröjning inom området tillkommer innan bostadsbebyggelsen byggts ut. Till skillnad från hänvisade domar är det i planhandlingarna beskrivet vem som ansvarar för att genomföra fördröjningsåtgärderna samt säkerställt genom villkor att dessa genomförs innan startbesked ges för bostadsbebyggelse. Även i exploateringsavtalet med exploatören är det tydliggjort att exploatören ansvarar för uppförande av dagvattenåtgärder samt att vid försäljning upplysa om ansvar för denne. Framtida fastighetsägare ansvarar för att sköta

naturområdet förslagsvis genom att området upplåts till en gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet finns 44 000 kvm planlagd naturmark. Detaljplanen säkerställer med god marginal att villkorade volymer inryms inom naturmarken. Dock är det inte lämpligt att detaljplanen reglerar i detalj exakt hur detta ska utformas i val av teknik. Dessa frågor hanteras i samband med att planen ska genomföras.

Exploatören ska till VA-huvudmannen erlægga anläggningsavgift för vatten enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkten. Om ytterligare avstyckning därefter sker svarar gemensamhetsanläggningen för sådan kompletterande anläggningsavgift i förhållande till VA-huvudmannen. Beslutet om att utöka verksamhetsområde för vatten är illustrerat i planbeskrivningen. Beslutet omfattar endast nytillkommande bebyggelse inom planområdet.

I övrigt förtydligas skrivningar om exploateringsavtal, ledningsrätt samt möjlighet att utöka Sörmjöle 2:187 i planbeskrivningen.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Avfall och återvinning

Vakin har ansvar för att tömma enskilda avloppsanläggningar som är dimensionerade för högst 25 personekvivalenter. För anläggningar som är dimensionerade för mer än 25 personekvivalenter behöver en annan aktör anlitas för tömningen. För att Vakin ska tömma behöver anläggningen delas upp i mindre enskilda avloppsanläggningar som är dimensionerade för högst 25 personekvivalenter. Transportväg och hämtplats måste uppfylla NOA samt att vändmöjlighet/genomfart för slambil måste finnas. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter.

Hämtplats och transportvägar för sopbil ska också uppfylla gällande NOA, samt att vändmöjlighet/genomfart måste finnas för sopbilen. I övrigt har Vakin har inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Kommentar

Plats för slambil finns i anslutning till reningsverket. Riktlinjerna för NOA ska följas.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG

Skolväg saknas eftersom det inte finns varken GC väg eller vägren på vägen till och från skola, riskerar att bli kostsamt för kommunen med taxi till skolan.

Kommentar

Informationen beaktas och lyfts in i planbeskrivningen.

UMEÅ ENERGI

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

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Förtydligas i planbeskrivningen att vid önskad flytt av befintliga underjordiska ledningar ska ledningsägare kontaktas innan åtgärd utförs. Ledningsflytt ska bekostas av den som initierar åtgärden.

YTTRANDE 1

1. Vi står bakom de tidigare yttranden vi gjort gällande detaljplaneförslaget här.
2. Vi anser att tiden, från 2023-02-21 till 2023-03-08, är för kort att bedöma både tidigare och nytillkommande underlag ihop.
3. Vi avvisar förslaget om erosionsskydd i angivna bäckkurva efter trumman under Brännäsvägen då detta är inte är det ställe vi resonerat med exploatören om, utan närmare större huset på 42:1. (Elledningar och vattenledningar är också i närheten av bäckkurvan).
4. Vi menar att problem med ökad vattenmängd i aktuella bäcken förbi/i våra fastigheter ska lösas innan de når intill/på våra tomtgränser, dvs i uppsamlingsområden som ligger i de fastigheterna 2:190 och/eller 2:187, och därifrån regleras för att undvika översvämningar vid fastigheterna nedströms och utanför aktuellt detaljplaneförslag.

5. Vi hävdar att det behövs besök ute i verkligheten när det är ökade vattenmängder, t ex som nu blir vid vårflod senare i år, kanske extra stora stora mängd snö nu plus tillkommande. Besök ska då ske med oss berörda fastighetsägare, exploatörer, kommunansvariga liksom konsulter i planeringen.

6. Vi tror att, kanske, om tomtmarken i "triangeln" av bäcken i norr, fyra fastigheter i söder samt Bovikenvägen i väster, ej bebyggs, fås mark för ökade vattenmängder...

7. Vi tycker därmed att det behövs tid för allt ovan enligt 1 – 6, särskilt på "verklighetsbesök", att yttrandetiden här förlängs till 8/9 2023 för att hinna samspråka (en del fastighetsägare kommer först till sommaren) och efter semestertider/skollov.

Kommentar

Placeringen av erosionsskydd samt beräkningar av ökade vattenflöden är en bedömning som gjorts utifrån bifogad dagvattenutredning. Baserat på detaljplanens omfattning, revidering från samrådet och tidigare möjligheter att lämna synpunkter är det inte rimligt att utöka granskningskedet ett halvår. Berörda fastighetsägare har fått information om möjlighet att lämna synpunkter. Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Jag har ingenting emot att området exploateras men jag har följande invändningar mot förslaget:

Det står att syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och att bebyggelsen skall anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur. Då borde den nya detaljplanen också avse nya fritidshus som anpassas till befintliga byggnader i närmast kringliggande område som är uppförda som fritidshus enligt den detaljplanen och den praxis som Umeå kommun tillämpat för detta område vad gäller byggnadernas storlek (max bruttoarea 150m²).

Om bebyggelsen skall anpassas till det kringliggande äldre området med fritidshus så är det ju ingen anpassning om man i det nya området tillåter en nästan dubbelt så stor bruttoarea (275m²) med höga tvåvåningshus, som är avsett att bli permanentbostäder, med flera komplementbyggnader. Då blir det ju ett nytt villaområde med stora hus bredvid det gamla området med små fritidshus. Det är ju ingen anpassning som det står att det ska vara – och som det borde vara.

Enligt förslaget är planens genomförandetid 10 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft. Och enligt förslaget skall vägen Midsommargränd gå in i området från Brännäsvägen. Det kan

inte vara rimligt att den smala och lastbegränsade (12t) ”stugvägen” Brännäsvägen belastas med tung byggtrafik som kan fortgå i 10 år! Vägen Midsommargränd borde således gå in i området från Bovikenvägen som är en större väg som tål tyngre trafik. Dessutom blir det då ingen störning av byggtrafik för de som har fastigheter utmed Brännäsvägen. (Se skiss.)

Dessutom anser jag att tomten i det sydöstra hörnet av området runt gatan Midsommargränd ska tas bort eftersom den kraftigt begränsar det fria NATUR-området mot Brännäsvägen. (Se skiss.)

Kommentar

Omvandling från fritidshus och efterfrågan på permanentbostäder är tydlig i närområdet. Med stöd i översiktsplanen Fördjupning för kusten ska kustnära orter fortsätta utvecklas med ny bebyggelse och dra nytta av de attraktionsvärden som är knutna till boende vid havet. Planförslaget förhindrar inte att byggnaderna används som fritidshus.

Regleringen av maximal bruttoarea är bedömt utifrån den visuella påverkan på området samt för att möjliggöra tillräckligt utrymme för att inrymma en permanentbostads behov. Närområdet består av både mindre fritidshus samt något större permanentbostäder. För att samspela med omgivande bebyggelse regleras exempelvis att fasad ska utgöras av trä, huvudbyggnad ska förses med sadeltak samt att takvinkel för huvudbyggnad i en våning ska vara 14–45 grader, respektive 14–27 grader för huvudbyggnad i två våningar.

Utfarterna har under planprocessen studerats och diskuterats. Bedömningen är att det är mest trafiksäkert att fördela trafik genom att sprida utfarterna, med anslutning till Bovikenvägen såväl som anslutning till Brännäsvägen. Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen. Byggtiden och andelen byggtrafik för ett byggprojekt är inte något som detaljplanen kan reglera.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Vi kan konstatera att vår fastighet kommer att vara en av de allra mest berörda av ett eventuellt ökat vattenflöde i bäcken. Eftersom marken till stor del består av sand och är porös skapas stora urgröpningar redan i dag vid ett ökat vattenflöde i bäcken. Vårt hus ligger mycket nära bäcken och i ett framtida scenario med ökat vattenflöde riskerar grunden i värsta fall att gröpas ur ända fram till huset. Vi har inte möjlighet att närvara på plats i Sörmjölle och till fullo ta ställning till nuvarande förslag förrän till sommaren. Vi anser därför att yttrandefristen i ärendet bör förläggas till efter sommaren 2023. I övrigt är våra ståndpunkter nedanstående.

1. Vi står bakom de tidigare yttranden vi gjort gällande detaljplaneförslaget här.
2. Vi anser att tiden, från 2023-02-21 till 2023-03-08, är för kort att bedöma både tidigare och nytillkommande underlag ihop.
3. Vi avvisar förslaget om erosionsskydd i angivna bäckkurva efter trumman under Brännäsvägen då detta är inte är det ställe vi resonerat med exploitören om, utan närmare större huset på 42:1. (Elledning och vattenledningar är också i närheten av bäckkurvan).
4. Vi menar att problem med ökad vattenmängd i aktuella bäcken förbi/våra fastigheter ska lösas innan de når intill/på våra tomtgränser, dvs i uppsamlingsområden som ligger i de fastigheterna 2:190 och/eller 2:187, och därifrån regleras för att undvika översvämningar vid fastigheterna nedströms och utanför aktuellt detaljplaneförslag.
5. Vi hävdar att det behövs besök ute i verkligheten när det är ökade vattenmängder, t ex som nu blir vid vårflod senare i år, kanske extra stor p g a stor mängd snö nu plus tillkommande. Besök ska då ske med oss berörda fastighetsägare, exploitörer, kommunansvariga liksom konsulter i planeringen.
6. Vi tror att, kanske, om tomtmarken i "triangeln" av bäcken i norr, fyra fastigheter i söder samt Bovikenvägen i väster, ej bebyggs, fås mark för ökade vattenmängder...
7. Vi tycker därmed att det behövs tid för allt ovan enligt 1 – 6, särskilt p g a "verklighetsbesök", att yttrandetiden här förlängs till 8/9 2023 för att hinna samspråka och efter semestertider/skollov.

Kommentar

Placeringen av erosionsskydd samt beräkningar av ökade vattenflöden är en bedömning som gjorts utifrån bifogad dagvattenutredning. Baserat på detaljplanens omfattning, revidering från samrådet och tidigare möjligheter att lämna synpunkter är det inte rimligt att utöka granskningsskedet ett halvår. Berörda fastighetsägare har fått information om möjlighet att lämna synpunkter. Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

1. De breda fördröjningsdikena som ska ta hand om dagvattnet. En ovanlig lösning i ett bostadsområde. Det kommer att förändra naturområdet mycket vad gäller tillgänglighet, och ligger i motsättning till målet att planområdets karaktär ska bevaras så långt möjligt.

De 5 m breda och 1m djupa fördröjningsdikena innebär också en säkerhetsrisk när de är vattenfyllda, för mindre barn boende i området.

Det beskrivs också att det är upp till exploitören att besluta om var de ska anläggas mer exakt. Det dike som skissas att anläggas på Naturmark väster om vår fastighet 2:187 riskerar att hamna helt nära vår stugvägg då den är

belägen mycket nära tomtgränsen. Detta reagerar vi på och vi vill ha samråd med exploitören om detta innan det eventuellt anläggs.

2. Den planerade vägen in i planområdet från Bovikenvägen.

Den kommer att förändra dagvattenföringen inom området och i första hand mot vår fastighet. Det är då viktigt att detta beaktas så att vattenföringen till vår bostad ej riskerar att öka. Detta behöver särskilt säkerställas i avslutet av planerad väg mot vår fastighet med en dikesanläggning som förhindrar det. Under nybyggnation av den planerade vägen måste vi också självklart ha fortsatt kvar en infart till vår fastighet.

3. Angående den generellt höga grundvattennivån inom området där detaljplanen finns. Det konstateras att den höga nivån i området utgör ett problem som riskerar att öka genom byggnationerna i detaljplanen. De planerade lösningarna med t ex långa fördröjningsdiken kan kanske avhjälpa problemet till en del men tycks osäkert, och har som vi nämnt vid punkt 1. andra komplikationer. Företaget som gjort dagvattenutredningen förespråkar också att kompletterande undersökningar bör göras gällande grundvattennivåerna, se pkt 11 i utredningen.

Att istället utöka naturmarken inom planområdet, särskilt mellan Bovikenvägen och bäcken, och minska antalet fastigheter där, skulle vara en säkrare lösning på problemet. Vägområdet skulle då också minska liksom dess påverkan på vattenföringen i området. Innan nytt beslut fattas om detaljplanen tycker vi det vore rimligt att berörda beslutsfattare besöker området under våren vid snösmältningstider när vattennivåerna vanligtvis är som högst. Det är också rimligt med ett sånt besök på plats utifrån det komplicerade ärendet med tanke på markförhållandena, vilket också den långa processen med detaljplanen tyder på.

Vi vill också att möjligheten att vi kan göra en avloppsanslutning till den planerade VA-anläggningen undersöks.

Kommentar

Fördröjningsdikena med skisser är utifrån dagvattenutredningen ett möjligt sätt att hantera dagvatten i området. Trots påverkan på naturmarken bedöms fördröjning vara en nödvändig åtgärd för att säkerställa vattenflöden i närområdet. Dock är det inte lämpligt att detaljplanen reglerar i detalj exakt hur detta ska utformas, det hanteras i samband med att planen ska genomföras. Höjdsättning av området ska ta hänsyn till att instängda områden inte skapas och att dagvatten avleds via diken till bäckarna som löper genom området.

Servitutet för gatan kan bli aktuell att ompröva, om fastighetsägaren till den befintliga fastigheten ansöker om lantmäteriförrättning, först när en

*annan gatuanslutning finns att tillgå. Fastigheten kan tillsammans med nybildade fastigheter ingå i gemensamhetsanläggningen för den nya gatu-
dragningen i enlighet med detaljplanen.*

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Bestämmelsen om erosionskydd ändras genom att förtydligas att det är dikesslänt som avses erosionskyddas.
- Villkor ändras till att gälla startbesked för erosionskydd

Planbeskrivningen

- Förtydligas att avsaknad av förbindelser till skola kan medföra kostnader för kommunen avseende skolskjuts
- Redaktionella ändringar i genomförandeavsnittet
- Förtydligas i planbeskrivningen att vid önskad flytt av befintliga underjordiska ledningar ska ledningsägare kontaktas innan åtgärd utförs. Lednings-flytt ska bekostas av den som initierar åtgärden.
- Förtydligas i detaljplanen syfte att syftet även är att skapa goda förutsättningar för hantering av dagvatten.

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, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 4
- Brännäsets vägsamfällighet

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2

- YTTRANDE 3

- YTTRANDE 4

Kvarstående synpunkter från granskningskedet, förnyad granskning

- YTTRANDE 1

- YTTRANDE 2

- YTTRANDE 3

- YTTRANDE 4

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2023

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