

## Detaljplan för del av fastigheten Klubben 3:1 inom Yttersjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Klubben 3:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2020. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skola.

Planen handläggs med s.k. utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2020-12-02 – 2021-01-08**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### MYNDIGHETER

#### LÄNSSTYRELSEN

##### Allmänt

*Syftet med detaljplanen för del av Klubben 3:1 är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och förskola.*

Detaljplanen avses att handläggas med utökat förfarande.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

#### Övrigt

##### **Strandskydd**

Lomtjärn omfattas av strandskydd (också enligt det regionala undantaget) vilket bör nämnas i handlingen.

##### **Jordbruksmark**

*(Länsstyrelsen yttrande är utförligt och kan därför även ses som underlag till framtida planprocesser innehållande exploatering på jordbruksmark).*

Som framgår av planhandlingarna utgörs del av planområdet av jordbruksmark. I planbeskrivningen bedömer kommunen dock med hänvisning till markens storlek och läge att det inte går att bedriva ett rationellt jordbruk. I bilagan "Studie om jordbruksmark" framgår dock att marken är brukningsvärd och kommunen motiverar ianspråktagande av marken med att det är av väsentligt samhällsintresse att bygga förskola och bostäder.

Kommunen redovisar i bilagan "Studie om jordbruksmark" tre alternativa lokaliseringar för den föreslagna bebyggelsen samt motiv till varför aktuell lokalisering har valts. Så vitt vi kan bedöma skulle två av de tre alternativa lokaliseringar som redovisas i bilagan innebära att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Som framgår av 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunen bör därför redovisa alternativa lokaliseringar utanför brukningsvärd jordbruksmark. Om kommunen bedömer att det saknas alternativa lokaliseringar utanför brukningsvärd jordbruksmark så behöver det motiveras i planhandlingarna.

I planhandlingarna behöver det även motiveras varför det väsentliga samhällsintresse som ska tillgodoses inte kan tillgodoses genom att annan mark i andra delar av kommunen tas i anspråk. När det gäller förskola framgår det att kommunen bedömer att behovet av en förskola i Yttersjö är stort i framtiden. När det gäller bostäder hänvisas dock till att behovet av bostäder är stort i Umeå kommun och att efterfrågan på småhusboende kan tillgodoses i tätorter och byar på landsbygden. Någon närmare motivering till varför behovet av bostäder behöver tillgodoses just i Yttersjö saknas således.

Kommunens redovisning av alternativ samt motiven till vilket eller vilka geografiska områden som omfattas av alternativredovisningen kan ha betydelse vid en eventuell prövning i domstol om beslutet att anta detaljplanen överklagas.

### ***Miljökvalitetsnorm vatten***

I både planbeskrivningen och Swecos dagvattenutredning förekommer formuleringen att Bjännsjön är klassad till måttlig ekologisk status gällande näringsämnespåverkan, växtplankton och försurning men bedöms uppnå god ekologisk status år 2021. Rör det sig om en misstolkning av begreppet miljökvalitetsnorm? Det finns ingen bedömning i VISS att ekologisk status kommer att uppnås 2021. Däremot finns det sedan tidigare ett krav (miljökvalitetsnorm) på att nödvändiga åtgärder ska ha utförts i god tid så att god ekologisk status uppnås år 2021.

Den miljökvalitetsnorm som nu finns som arbetsmaterial i VISS (och kommer att bli beslutat under nästa år) är God ekologisk status med tidsfrist till 2027. Åtgärder behöver alltså utföras så att God ekologisk status nås till år 2027.

En av anledningarna till att god ekologisk status inte nås är att näringsämnen är bedömda till måttlig status på grund av enskilda avlopp och jordbruk. Näringsbelastningen av sjön behöver alltså minska och därmed kan inte en ökning av näringsämnen tillåtas.

### **Dagvatten**

I dagvattenutredningen föreslås svackdiken och översilning över vegetationsytor som principiella metoder för att avleda och rena dagvatten. Det visas på en plats där en dagvattendamm kan anläggas, men författarna skriver att de inte rekommenderar anläggning av en sådan på grund av höga kostnader och låg nytta. I den hydrogeologiska bedömningen från Sweco rekommenderas inte heller någon dagvattendamm bl.a. då denna bedöms minska grundvattenbildningen till våtmarken. Kommunen har ändå valt att inkludera dagvattendammen i planprogrammet. Hur motiveras detta?

Hur väntas den planerade dagvattendammen påverka vattenbalansen i våtmarken? Enligt en hydrogeologisk bedömning från Sweco väntas grundvattenytan ligga 0 - 3 m under markytan. I den geotekniska undersökningen har grundvattenytan påträffats 0,7 - 1,5 m under markytan. Hur bör den planerade dagvattendammen anläggas, med tanke på ytligt grundvatten och bortgrävning av torv, för att bibehålla vattenbalansen i den nedströms liggande våtmarken med högt naturvärde?

I dagvattenutredningen sidan 62, anges att rening i svackdiken, översilning över vegetationsytor samt val av material bedöms ge en "bra reduktion av partikelbundna föroreningar" samt att "denna reduktion anses vara tillräcklig med hänsyn till de låga förväntade koncentrationerna som ligger under riktvärdena". Saknar ett resonemang och en samlad bedömning av hur exploateringen, med de planerade åtgärderna för rening, väntas påverka *ekologisk status och förutsättningar att uppnå miljö kvalitetsnormen i Bjännsjön*. Hur väntas transporten av fosfor till Bjännsjön förändras efter exploatering? Hur påverkar det den ekologiska statusen i sjön?

Kommunen hänvisar till dagvattenutredningen på sidan 33 och skriver att detaljplanen (med rening i svackdiken och dagvattendamm) inte bedöms försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. (Vilka vattendrag menar man här eller är det sjön som man syftar på?) Resonemanget behöver relateras bättre till miljö kvalitetsnormen. Hur väntas den ekologiska statusen påverkas, främst med avseende på fosfor? Hur påverkas förutsättningarna att uppnå miljö kvalitetsnormen?

Swecos utredning refererar till recipienten som Burträsket. Är det en fel-skrivning eller har något annat blivit fel?

### **Natur**

Enligt länsstyrelsens våtmarksinventering (VMI), som visas på en kartbild tillhörande handlingen Hydrogeologisk bedömning sidan 4, sträcker sig planområdet in i Lomtjärnmyran som är en värdefull våtmark med klass 2 enligt inventeringen. Exploateringen skulle komma att innebära att en del av Lomtjärnmyran går förlorad genom den fastighetsmark som anläggs inom våtmarken. Klass 2 VMI innebär högt naturvärde och varje enskilt sådant område bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå och bör därför undantas från exploatering. Våtmarker har flera viktiga funktioner för hydrologin i

landskapet. Schaktning och dikning som görs under grundvattenytan och som innebär markavvattning är tillståndspliktig hos Länsstyrelsen. Med anledning av miljömålet myllrande våtmarker och våtmarkers betydelse, får länsstyrelsen inte bevilja markavvattning som påverkar våtmarker, särskilt inte de som är utpekade som värdefulla. Länsstyrelsen ser detta som ett problem för del av planområdet.

### **Geoteknik**

Enligt den geotekniska undersökningen ligger marken inom ett geologiskt bildningsområde som utgörs av postglacial sand och morän. Naturligt lagrad jord täcks av torv i låga delar av området. Då undersökningen, enligt Tyréns, är av översiktlig karaktär rekommenderas kompletterande innan exploatering för att utreda specifika förhållanden inom tomtområdena. Det är av vikt att säkra de geotekniska förutsättningarna för att besluta om lämplig grundläggning och eventuell påverkan på intilliggande bebyggelse. Länsstyrelsen vill därför framhålla att hänsyn måste tas gällande frågan om sättningar vid utbyggnad av området. Vidare måste en rad geotekniska frågeställningar som grundläggning, stabilitet för schakter, geoteknisk kontroll och omgivningspåverkan, ägnas särskild uppmärksamhet vid detaljprojektering. Länsstyrelsen förutsätter att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen och skedet därefter. Eventuellt att vissa åtgärder kan kräva ett säkerställande via relevant och godtagbar planbestämmelse. Samråd har hållits med Statens Geotekniska Institut.

### **Kommentar**

#### *Strandskydd*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om att strandskydd gäller för Lomtjärnen. Exploateringen ligger dock utanför strandskyddet.*

#### *Jordbruksmark*

*I planbeskrivningen motiveras jordbruksmarkens ianspråktagande ytterligare, bland annat genom att jordbruksmarken har en begränsad yta och är avskilt från annan jordbruksmark. I planbeskrivningen förtydligas att jordbruksmarken avvattning gör påverkan på våtmarken och genom att lägga igen dikessystem fördröjs avrinningen och grundvattenbildningen ökar. Studien om jordbruksmarken har reviderats och förtydligats avseende behovet av nya bostäder i Yttersjö.*

#### *Miljö kvalitetsnorm vatten*

*Planbeskrivningen kompletteras och revideras avseende informationen om miljö kvalitetsnorm för vatten.*

#### *Dagvatten*

*Inför granskningen har dagvattenhanteringen setts över, bland annat utifrån påverkan på våtmarken och en kompletterande geohydrologisk utredning har gjorts. Dagvattendammen tas bort från planförslaget och istället ska dikessystemet som avvattnar befintlig jordbruksmark läggas igen. Därtill införs en bestämmelse om hög höjdsättning av gator och byggnader*

*inom södra delen av planområdet, vilket ger utrymme för avvattningsvägar och tomter utan att grundvattennivåerna påverkas. Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang för hur de planerade åtgärderna förväntas påverka miljö kvalitetsnorm för vatten. Planbeskrivningen revideras avseende hänvisning till recipient.*

#### *Natur*

*Inför granskningen har en kompletterande utredning avseende geohydrologi gjorts. I planförslaget införs att gator höjdsätts så att schaktning och dikningen inte kommer att ske under grundvattenytan. Byggrätten revideras och planförslaget möjliggör ingen bebyggelse på våtmark. Åtgärderna innebär att planen inte ska leda till markavvattnings och påverkan på Lomtjärnens hydrologi bedöms därmed bli försumbar.*

#### *Geoteknik*

*Inför granskningen har en kompletterande utredning gjorts. Bland annat föreslås höjdsättning av gator och byggnader. Ytterligare geoteknisk utredning kan komma att krävas i bygglovsskedet.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **TRAFIKVERKET**

I dagsläget klarar inte anslutningen den tillkommande trafikmängd som planområdet kommer att medföra. En ansökan om ändring av anslutning behöver göras innan planen antas. Anslutningen ska utformas enligt VGU-krav. Under förutsättning att ovan uppfylls har Trafikverket inget att erinra.

### **Kommentar**

*Inför granskningen har en trafikutredning gjorts och en trafikberäkning genomförts. Utifrån den finns underlag för exploatören att sedan kunna ansöka om ändring av anslutning till väg 512. Att detta ska göras innan antagande av planen upplevs svårt då en sådan ansökan endast är giltig i ett år. Ansökan bör göras när exploatören är redo att genomföra åtgärden. Detta förtydligas i planbeskrivningen.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**

### **TEKNISKA NÄMNDEN**

Tekniska nämnden har inget att erinra.

### **MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

Detaljplanen påverkar Lomtjärnsmyran, en av Umeås få opåverkade våtmarker som enligt Naturvårdsverkets VMI (Rapport 5925) har klassats med höga naturvärden.

För att minimera påverkan av våtmarkens naturliga vattenbalans och naturvärden behöver lokaliseringen av bebyggelsen följa de rekommendationer i den hydrologiska bedömningen genom att undanta såväl olämpliga som mindre lämpliga lokaliseringar enligt bilden nedan. Observera hur Lomtjärnsmyran sträcker sig ner till det nordöstra planområdet där det enligt planförslaget planeras kvartersmark för bostäder.

I det södra delområdet planeras i den östra delen bebyggelse på torvmark som är en del av Lomtjärnsmyran. Eftersom Lomtjärnsmyran är en av våra få våtmarker som till största delen är opåverkade av diken och andra ingrepp bör torvmarken undantas från bebyggelse. I det norra delområdet påverkar lokaliseringen längst i norr ett viktigt rinnstråk för avvattningen från Lomtjärnsmyran till Bjännsjön. De naturliga förutsättningarna längs rinnstråket bör i möjligaste mån bevaras varför de två nordligaste fastigheterna bör utgå.

Nuvarande planförslag riskerar under längre torrperioder en torrläggning av våtmarken söder om Lomtjärnen och därmed myrens naturvärden. Under den pågående klimatuppvärmningen finns det en allt högre risk för längre torrperioder. Torvmarker är viktiga naturliga strukturer för att fixera kol och torrläggningen leder till nedbrytning av torv och utsläpp av koldioxid. På nationell nivå står torrläggning av våtmarker för en stor andel av växthusgasutsläpp, kring 20 %, varför detta i möjligaste mån ska undvikas.

### **Kommentar**

*Inför granskningen har ytterligare kompletterande geohydrologisk utredning tagits fram kopplat till våtmarken. Planbeskrivningen har reviderats och andra åtgärder föreslås än vid samrådet. Föreslagen exploateringen bedöms inte ge någon påverkan på våtmarken om vissa skadeförebyggande åtgärder vidtas. Dessa åtgärder regleras i detaljplanen genom att gator höjsätts så att schaktning och dikning inte sker under grundvattentan. Planförslaget revideras och ingen byggrätt medges på våtmark.*

*En ytterligare åtgärd är att diket som avvattnar jordbruksmarken mot Lomtjärnen ska läggas igen. Detta regleras på plankartan och införs i exploateringsavtalet som ett villkor för att kunna exploatera området. För att säkerställa att bäcken som utgör utloppet från Lomtjärnen inte påverkas, revideras byggrätten i planområdets norra del bort och bäcken exkluderas.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **BRANDFÖRSVARET UMEÅREGIONEN**

Brandförsvaret har inget att erinra.

## PLANERINGSUTSKOTTET

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen och att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Planeringsutskottet delar den sammantagna bedömningen att förslaget i stort sett följer översiktsplanens intentioner. Förslaget utgör en bra komplettering i utvecklingen av den samlade bebyggelsekoncentrationen i Yttersjö vilket bidrar till att stärka underlag för kollektivtrafik och den lokala servicen. Förslaget bidrar även till att stärka variationen av bostadsutbudet i kommunen inom ramen för den balans som återges i bebyggelse-scenariot för hållbar tillväxt. Avsteg att föreslå förskole- och bostadsbebyggelse i viss del av det som i den ursprungliga fördjupningen anges som naturområde med friluftsvärden kan således motiveras utifrån detta övergripande perspektiv.

Den ängsmark (0,9 ha) som i förslaget tas i anspråk för att möjliggöra sammanhållen bebyggelse innebär att möjligheten att i framtiden bruka marken som åker samt bedriva jordbruk försvinner helt. Utifrån samma utgångspunkt som motiverar de smärre avstegen från fördjupningen enligt ovan delar Planeringsutskottet bedömningen att föreslagen bebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara den avgränsade jordbruksmarken inom aktuellt planområde. Genomförd redovisning av alternativa lokaliseringar för ny bebyggelse kring byn motiverar på ett bra sätt varför ianspråktagande av i jordbruksmark är lämpligt inom aktuellt planområde. Ängsmarken utgör dessutom en förhållandevis liten areal och ingår ej i ett större jordbruksblock.

Bjännsjön som är beläget en bit från planområdet är i riskzonen för att överskrida miljö kvalitetsnormen. Lomtjärnsmyran som angränsar till planområdet och utgör ett våtmarkssystem som hänger samman Bjännsjön kommer vid en exploatering enligt förslag beröras av dagvatten som väntas från bebyggelseområdet. I den fortsatta processen bör om möjligt alternativa lösningar och/eller bebyggelseplaceringar inom planområdet övervägas för att ytterligare begränsa belastningen i systemet.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan. Detaljplanen bör föras till kommunfullmäktige för ett eventuellt antagande på grund av avsteg från översiktsplan.

### Kommentar

*Inför granskningen har dagvattenhanteringen setts över, bland annat utifrån påverkan på våtmarken och en kompletterande geohydrologisk utredning har gjorts. Dagvattendammen tas bort från planförslaget och istället ska dikessystemet som avvattnar befintlig jordbruksmark läggas igen. Därtill införs en bestämmelse om hög höjdsättning av gator inom planområdet, vilket ger utrymme för avvattning av vägar och tomter utan att*

*grundvattennivåerna påverkas. Vidare revideras byggrätten för att undvika att våtmarken påverkas negativt av tilltänkt exploatering.*

*Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang för hur de planerade åtgärderna förväntas påverka miljö kvalitetsnorm för vatten. Planbeskrivningen revideras avseende hänvisning till recipient.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **UMEÅ ENERGI**

Umeå Energi har inget att erinra av. fjärrvärme- eller bredbandsledningar.

För elledningar:

Inom planområdet ska Umeå Energi Elnät ges möjlighet, att utan ersättning till fastighetsägaren, förlägga kablar och sätta upp kabelskåp för tillkommande bebyggelse. Fastighetsägaren/exploatören tar kontakt med Umeå Energi i god tid minst 6 månader innan utförande för samråd och projektering av området.

### **UMEÅ KOMMUNFÖRETAG**

Det saknas busshållplats för skolbarn och vuxna, det behöver åtgärdas.

### **Kommentar**

*Inför granskningen har förutsättningarna för att anordna en ny busshållplats längs väg 512 setts över. Bedömningen är att det finns tillräcklig yta utanför planområdet, i direkt anslutning till väg 512 för att på sikt anordna en hållplats. En framtida busshållplats bör anordnas så att skolbarn och vuxna inte behöver korsa väg 512.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### **VAKIN – AVFALL OCH ÅTERVINNING**

Lösning för sophantering för de nya bostäderna längs med Klubbenvägen måste ses över. Vändmöjlighet alternativt genomfart för sopbilen måste finnas för att sophämtning ska kunna genomföras. I dagsläget saknas vändmöjlighet för sopbilen efter Klubbenvägen vilket bidrar till problem med uppställningsplatser för sopkärl ur utrymmessynpunkt samt bidrar till en sämre arbetsmiljö för chauffören. Mått på transportvägar och vändplatser finns i gällande NOA.

Om sopbilen ska in på fastigheten för att tömma förskolans avfallsutrymme behövs vändmöjlighet för bilen. Mått på vändplats el T-vändning finns att hitta i NOA 18. Miljörum placeras med fördel i anslutning till parkering. I övrigt har Vakin inget att erinra så länge gällande NOA efterlevs.



## Kommentar

*Inför granskningen har sophanteringens setts över. Då den norra delen enbart kompletteras med ett antal enstaka enbostadshus finns incitament till att lösa sophantering enligt dagens situation. Planbeskrivningen förtydligas avseende sophanteringens i planområdets norra del.*

*För att utreda att alla funktioner inryms inom användningen skola har en utredning tagits fram inför granskningen. Planbeskrivningen kompletteras med information och illustration b.la. avseende hur sophanteringens kan lösas.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## VAKIN – VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger utanför, men i närheten av, verksamhetsområdena för vatten och spillvatten. Såvitt Vakins känner till har frågan om va-verksamhetsområde inte behandlats av kommunfullmäktige varför påståendet i planbeskrivningen att verksamhetsområdet för vatten och spillvatten SKA utvidgas så att planområdet kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp, eg. spillvatten, är att föregå den demokratiska ordningen. Rimligen önskar politiken redovisning av konsekvenserna av ett sådant beslut, vilket saknas i underlaget och måste utredas. Befintliga VA-anläggningar så som spillvattenledningar och reningsverket i Djäkneböle samt vattenanläggningar är redan idag hårt belastade.

Hur ska de befintliga bostadsfastigheterna med enskilda spillvattenanläggningar i direkt anslutning till planområdet hanteras? Ska behov anses föreligga även för dessa att ansluta till en allmän spillvattenanläggning och därmed tvingas erlägga anläggningsavgifter? Om så blir fallet måste det även klargöras hur vattenförsörjningen fortsättningsvis ska bedrivas, idag är dessa fastigheter troligen anslutna till kommunalt vatten via en vattenförening. Dessa frågor ska tydliggöras och besvaras.

En samhällsekonomisk kalkyl ska visa om marken är lämplig för bostadsbebyggelse, i vilken en mycket viktig del är va-utredningen. Investerings- och driftkostnader för vatten- och spillvattenhanteringen, enskilda, gemensamma eller allmänna, inom utpekat område bedöms utgöra betydande utgiftsposter som ska bäras av de boende i området om det exploateras (täckningsgrad och ev. särtaxa om allmänna anläggningar). Kostnadskrävande förstärkningsåtgärder, pumpstationer mm kommer att krävas för iordningställande av nödvändig va-infrastruktur oavsett va-huvudman. Detta på grund av rådande geologiska, hydrogeologiska och höjdförhållanden.

Om arbetet med planen ändå fortskrider:

Allmänna huvudvattenledningar skär genom området vilket innebär goda förutsättningar för att ansluta planerade fastigheter i södra delen av

planområdet till vattenledningsnätet, i det fall kommunfullmäktige tar beslut om utvidgning av verksamhetsområdet för vatten och om kapacitet finns för ökad förbrukning. Planen redovisar inte reserverat område, gemensamhetsanläggning eller u-område, för försörjning av den norra delen. Korrigeras inte detta antas att norra delen ska ordna egen vattenförsörjning. Var anläggningar som t.ex. pumpstationer ska lokaliseras måste också säkerställas i planen. Alternativet med LTA-anläggningar behöver dessutom redovisas.

För befintliga va-ledningar som berörs av planområdet ska u-området utökas till en bredd av 10 meter. Längs huvuddelen av sträckan ska gränsen i söder flyttas minst 2 meter söderut. Öster om och intill planerad förskola utökas området norrut.

Vakin anser att dagvattenhanteringen borde styras upp tydligare via planbestämmelser med hänsyn till områdets förutsättningar, höjdsättning, plats för svackdiken, dräneringsnivåer m.m. Nu är det inte aktuellt med kommunalt huvudmannaskap för dagvatten, vilket inte heller skulle vara görligt då enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän platsmark. Om förslaget står fast med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten efter framtagna, nödvändiga va-utredningar måste det under rubriken "Huvudman för vatten och avlopp" klargöras att detta inte avser dagvatten, t.ex. genom att ersätta avlopp med spillvatten.

### **Kommentar**

*Inför granskningen har en VA-utredning gjorts som innebär att en ny pumpstation anordnas i planområdets norra del. Ledningar förläggs inom naturmarken i norra delen och inom gatuområde och naturmark i södra delen. Utredningen har tagit hänsyn till att i framtiden kunna ansluta befintliga fastigheter till VA-nätet.*

*Gällande gränser för gatu-området där befintliga VA-ledningar går, utökas området till 10 meter. Gränsdragningen för u-området (numera gatuområde) flyttas två meter söderut enligt synpunkt.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **SKANOVA**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

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

## KLUBBENS VÄG- OCH VATTENFÖRENING

Gällande det planförslag som finns om ny exploatering av Klubben – särskilt de 7 nya tomter som planeras efter grusvägen på Klubbenvägen.

Föreningen vill lämna följande synpunkter:

1. Att vi som förening inte ska belastas ekonomiskt för att vägen behöver stärkas och breddas.
2. Att vi som förening inte ska påverkas negativt angående vattentillgång, avlopp och anläggningar. Den nuvarande anläggningen är inte dimensionerad för ytterligare fastigheter.
3. Att exploatören ska stå för samtliga förrättningskostnader.
4. Att det finns en plan för hur man löser sophantering i och med fler fastigheter.
5. Den in-/utfart som finns idag är inte optimal vad gäller säkerhet och dimensionering. Med ökad trafik ökar också riskerna vid in- och utfart samt för de barn som väntar på skolbussen. Föreningen förespråkar en ny in-/utfart i anslutning till det nya området uppe vid vägen.

### Kommentar

*1. Planbeskrivningen kompletteras med att åtgärder som krävs för att stärka och bredda Klubbenvägen åligger exploatören.*

*2. Inför granskningen har en VA-utredning tagits fram som innebär att nya ledningar förläggs inom naturmark i planområdets norra del och att en pumpstation anordnas. I södra delen förläggs nya ledningar inom gatuumrådet och naturmarken. Tillkommande bebyggelse kommer inte att belasta befintlig anläggning.*

*3. Planbeskrivningen kompletteras med information att exploatören står för förrättningskostnader avseende Klubbenvägen.*

*4. För södra delen av planområdet löses sophantering inom det avgränsade området. Sophantering i den norra delen avses att hanteras i likhet med dagens situation.*

*5. Inför granskningen har en trafikutredning gjorts och en trafikberäkning genomförts. Anslutningen till väg 512 kommer att göras om för att kunna hantera den tillkommande trafiken. Någon ny anslutning mot 512:an kommer dock inte att utföras då det sänker trafiksäkerheten på 512:an. Gällande väntande skolbarn finns möjlighet att på sikt anordna en hållplats utanför planområdet. En framtida busshållplats bör anordnas så att skolbarn och vuxna inte behöver korsa väg 512. minskas risken för osäkra passager för skolbarn och vuxna som väntar på bussen.*

*Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna 1-4.*

**YTTRANDE 1**

Det bör förberedas en ordentlig busshållplats i samband med det nya området, som det är nu står alla barn och väntar bredvid väg 512 vilket inte känns speciellt säkert. Med det här nya området kommer det ju vara ännu fler barn som åker skolbuss dessutom.

En separat infart till det nya området bör göras med en gång och cykelbana som förbinder områdena.

**Kommentar**

*Se tidigare kommentar angående trafiksituationen och anordnande av ny busshållplats.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

**YTTRANDE 2**

Jag vill inleda med att jag personligen tycker det känns roligt att man planerar fler områden i Yttersjö.

I detaljplanen kan man utläsa att man har tänkt att använda befintlig "kort" del av klubbenvägen (södra ände) för att från gräsmyrvägen ta sig in eller ut till det nya området Klubben 3:1. Det är den befintliga snutten väg som är mellan gång- och cykelvägen och utfarten till Gräsmyrsvägen som jag menar. Med föreslagen utformning kommer följande trafik belasta denna korta delen av vägen (framförallt morgontid mellan 7-8)

- Lämnande trafik (in/ut) för barn på förskolan (se resonemang nedan)
- Trafik för boende på klubben 3:1
- Trafik för boende på klubben 3:8 ("befintliga" klubbenområdet, samt övriga, flestadelns permanenta boende längs klubbenvägens norra del.
- Skolskjuts som idag hämtar barnen i denna "korsning" vid kl7:50

Det förefaller mig orimligt att man tagit följderna i hänseende när man i detaljplanen utgår från att nämnd befintlig del av klubbenvägen ska vara den huvudsakliga in- och utfartsvägen för det nya området. Det ska också särskilt nämnas att planerad förskola inrymmer 6 avdelningar vilket är ett väldigt stort antal barn, vilket också självklart leder till väldigt mycket trafik på nämnd del av klubbenvägen. Uppskattar man antalet barn så kan det uppgå till ca 120st. Med lite sjukdom och ledighet kan det tänkas bli cirka 70st bilar som ska passera där mellan 7-8 på morgon. Med till och från området blir det sammanlagt 140st passerande bilar, och detta enbart för förskolans skull. Då kommer det såklart att tillkomma all övrigt trafik till och från övriga områden.

Det är uppenbart att man inte gjort en riskanalys för den nämnda delen av klubbenvägen, och att man beaktat det står nämnt ovan. Det är rimligt att anordna en ytterligare infart till det nya området för att avlasta den

befintliga infarten och därigenom minska risken för olyckor och en otrygg trafiksituation.

#### **Kommentar**

*Se tidigare kommentar angående trafiksituationen och anordnande av ny busshållplats.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

#### **YTTRANDE 3**

Myren vid Lomtjärnen är en stor spelplats för orre, vårspelet görs till största delen på tjärnen eller i direkt anslutning till.

#### **Kommentar**

*En naturvärdesinventering har genomförts där denna bedömning ingår.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

#### **YTTRANDE 4**

1. När det gäller infarten till nya området som föreslås gå via Klubbenvägen så bör andra alternativ utredas ytterligare. Dels har man inte beaktat det trafikflöde som det nya området samt en 6-avdelningsförskola skulle innebära sedan har man inte beaktat den trafikfara det skulle innebära för skolbarnen som står efter just den bit av Klubbenvägen som är berörd för att invänta skolskjuts. Man bör istället överväga en ytterligare in/utfart i östlig riktning av det nya området. Trafikverket bör också involveras för att bedöma en ny hastighet för väg 512 utifrån den påverkan som nya området får på vägen. I nuvarande plan så framgår endast mätningar av dygnsmedeltrafik från 2001 vilket var långt innan flertalet av nya byggnationer/etableringar skett i Yttersjöområdet.

2. När det gäller valet av föreslagen bebyggelse i det nya detaljområdet förefaller det som en tämligen homogen demografi uppstår inom Klubbenområdet. Ett förslag skulle kunna vara att viga en del av området till mindre par/radhus vilket skulle möjliggöra för bl.a. äldre som bor i Yttersjöområdet med omnejd att bosätta sig här alternativt andra demografiska grupper än just yngre par med barn.

3. Kollektivtrafiken idag erbjuder inget alternativ till resande med bil för oss som bor här i Yttersjö. Som beskrivet i planen så tar det ca 1 timme med busspendling samt inga rimliga alternativ till busspendling finns för de som börjar arbeta kl 08:00 då flera linjer endast är skolskjutsar som endast går under elevernas läsår. Ur ett miljöperspektiv så bör man erbjuda ett alternativ till bilresandet när man nu väljer att bygga i närheten av en väg med en kollektivtrafik som möjligt alternativ till bil.

## Kommentar

1. Se tidigare kommentar angående trafiksituationen.
  2. Med hänsyn till omkringliggande bebyggelse bedöms det inom planområdet lämpligt att endast skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av friliggande villor.
  3. Se tidigare kommentar angående anordnande av ny busshållplats.
- Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

## YTTRANDE 5



Jag har som förslag en ny infart med ny asfalterad yta för soptunnor.

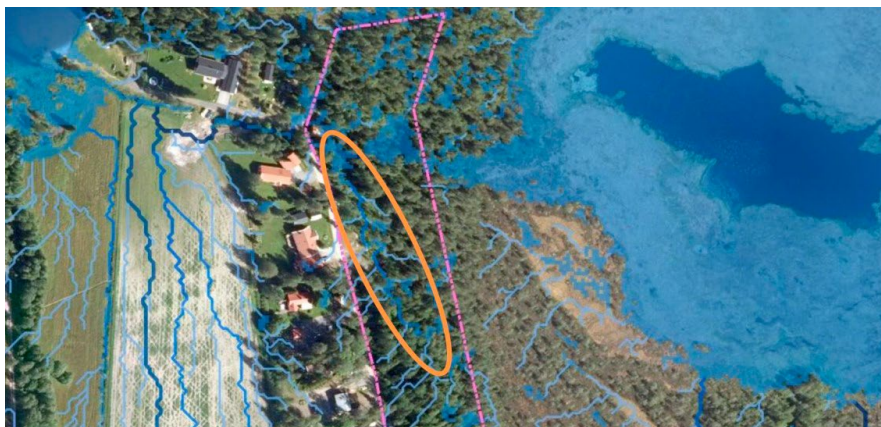
\* Ny infart till området som är tillräckligt bred för in och utfart av bilar samtidigt, samt är i plan med väg 512 Gräsmyrvägen, se skiss röda prickar. Exakt placering får utredas.

Fördelar: Befintlig utfart är inte tillräckligt bred för in och utfart av bilar samtidigt, samt tveksamt att lutning ner mot väg 512 Gräsmyrvägen är regelmässigt rätt utfört, för mycket lutning. Bilar glider ut i väg 512 vid halt väglag. Minskad trafik för tomt 3:14 och 3:15. Kanske en framtida busshållplats kan planeras in. Det är mer än 60 hushåll i det här området.

\* Befintlig plats för soptunnor flyttas till nya infarten. Exakt placering får utredas.

Fördelar: Minst störande, att ha flertalet soptunnor nära sin tomt uppskattas inte. När befintligt område byggdes glömdes sophantering bort av

kommun och byggherre, för allas trevnad bör sophantering och placering tänkas igenom denna gång. Enklare med sophämtningen för sopbilen.



Figur 4. Indelning av föreslagna fastigheter lämplighet för exploatering baserad på bedömd påverkan på Lomtjärnmyran.

Har en fråga hur tomt 35 kan vara definierad som mindre lämplig när den borde vara definierad som olämplig med de vattenmängder som behöver rinna ner till bjännsjön.





Har en fråga om att ansluta kommunalt avlopp till tomt 3:11, rött inringat. Blir det projekterat att befintliga tomter nu med enskilt avlopp kommer kunna ha möjligheten att ansluta sig till kommunalt avlopp.

### Kommentar

*Se tidigare kommentar angående trafiksituationen.*

*Gällande sophantering har frågan utretts ytterligare inför granskningen och bedömningen är att sophanteringen för planområdets norra del kan ske i likhet med dagens situation.*

*Tomt 35 bedöms som mindre lämplig med hänsyn till vad som framkommit i den geohydrologiska utredningen. Inför granskningen revideras byggrätten för tomten för att undvika påverkan på utloppet från Lomtjärnen.*

*Frågan om vatten och avlopp har utretts ytterligare inför granskningen och en VA-utredningen har tagits fram. Nya ledningar kommer att förläggas inom naturmarken i norra delen och i södra delen inom gatuområdet och naturmark. I planområdets norra del kommer en pumpstation att behöva anordnas. Utredningen har tagit hänsyn till befintliga fastigheter kan komma att ansluta till VA-nätet i framtiden.*

*Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna byggrätt samt vatten och avloppshantering.*

### YTTRANDE 6

Målsättningen med de synpunkter vi lämnar nedan är att bibehålla den lantliga känslan och landskapet i och runt Klubbenområdet. Vi är väl medvetna om att en exploatering kommer att ske och vill bidra till att den sker



sansat och väl genomarbetat. De farhågor vi har med det planförslag som vi nu granskar är att förtätningen i området blir för påtaglig så att just den lantliga känslan i området försvinner och med en skadlig påverkan på miljö, friluftsliv- och övriga intressen.

Vi ser även att risken till förändringar i landskapsbilden såsom rivning av lador och förändring av naturliga vattenflöden bidrar till just ovan nämnda farhågor.

I den granskning av de undersökningar som genomförts av Obos och de entreprenörer de anlitat har vi upplevt att rapporterna inte är genomarbetade och vi får en uppfattning om att det har tagits ett antal genvägar för att skynda på processen. Exempel på detta finns nedan.

Från den ursprungliga ansökan om detaljplan har områden ritats om och krympts allt eftersom. Det gör att vi får en uppfattning om att syftet med exploateringen är i första hand ekonomisk vinning än att skapa ett område passande miljön och landsbygdsbilden vilket förstärker vår oro över de undersökningar som gjorts (och inte gjorts). Vi önskar att exploateringen sker i mindre omfattande skala och där det tas större hänsyn till omkringliggande natur, landskap och med dem tillhörande friluftsliv.

Vår förhoppning är att ni tar våra synpunkter under beaktan under det fortsatta arbetet med framtagandet av detaljplanen.

#### *Planområdet övergripande Riksintressen*

Det står kort att aktuellt exploateringsområde inte innefattar något riksintresse. Men vi undrar om inte rennäringsen genom Rans Sameby har några strategiska platser och viktiga områden kopplat till deras "ej röjda leder" som återfinns på kartor på <https://www.sametinget.se/ran>, se nedan bilder.

På vilket sätt detta har undersökt närmre har inte preciserats.

#### *Södra området Odlingsmark*

Från planbeskrivningen står att åkermark tas i anspråk för bostäder och skola enligt planförslaget, med motiveringen att arealen är liten och inte sammanhängande med något större jordbruksblock och därmed går det inte att bedriva ett rationellt jordbruk.

Som lagstiftningen och den politiska viljan ser ut nationellt idag ska jordbruksmark ses som en naturresurs som man ska hushålla med, oavsett hur stor arealen jordbruksmark är eller om den är lönsam idag. Det innebär att man ska vara restriktiv när det gäller planläggning på jordbruksmark. Denna åkermark är jämförbar med den som finns på närliggande Bösta

1:39 där ovan motivering angavs från Umeå kommun till dåvarande sökande om att planlägga den åkermarken för bostäder.

Umeå kommun hänvisar till mål P 3507–18 där jordbruksmarks låtits planläggas för bostäder. I domskälen på s. 4 står dock "Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken).

Vi menar att man kan bebygga andra områden, förslagsvis något av de alternativen som kommunen själv övervägt, de som anges som 1–3 i "Studie för jordbruksmark" för att tillgodose en utveckling av området runt Bjännsjön. Eftersom det står att anspråkstagandet av jordbruksmark endast får ske om det inte kan tillgodoses på annat sätt, vilket vi anser utifrån nämnda studie att andra lämpliga alternativ finns.

#### *Norra området*

##### *Markundersökningar*

I dagvattenutredningen reviderad 2020-11-04 kan man läsa att det är endast utfört en geoteknisk undersökning i de södra delarna varför vi menar att tillräckligt beslutsunderlag saknas för att ta ställning till de norra delarna. I Tyréns kompletterande sticksondering skriver de under rekommendationer (8.2) att aktuell undersökning endast är av översiktlig karaktär och att kompletterande undersökningar rekommenderas innan exploatering för att utreda specifika förhållanden inom tomtområdena.

I den hydrologiska utredning som finns beskrivs det att 6 grundvattenrör är installerade. Det går inte att läsa sig till var dessa grundvattenrör är installerade. Det framgår inte heller om någon sådan utredning är gjord för det norra området. Det står vidare i den hydrologiska bedömningen att man på några borrhäls punkter noterat fuktig jord på ett djup av 0,7–1,5 m under markytan, vilket kan tolkas som ett ungefärligt djup av grundvattenytan. Vidare står det att generellt bedöms grundvattennivån i området ligger 0–3 m under markytan. Vi tycker det är anmärkningsvärt att man inte utrett detta ytterligare då det i området uppmätts grundvattennivåer som är så höga som 0,1 m. under markytan. Vi anser att det är särskilt viktigt att utreda vidare eftersom delar av området innefattar våt- och myrmark, vilka särskilt ska skyddas enligt våtmarksinventeringen publicerad av Naturvårdsverket.

I samband med bebyggelse på fastighet 3:10 gjordes en geoteknisk undersökning daterad till 2017-02-24 (inskickat till Umeå kommun dnr BN-2017/00934) som visade att grundvattennivån låg ca 1 m djup under markytan. Väl värt att notera är att den provtagningspunkten redan låg på en upphöjd och planerad markyta, alltså ej orörd mark. Det finns alltså anledning att tro att grundvattnet ligger högre än så på de tilltänkta fastigheterna i det norra exploateringsområdet.

### *Landskapsbild*

För att bevara landskapsbilden menar vi att befintlig lada på såväl norra som södra området ska bevaras i befintligt skick enligt planbeskrivningen.

### *Bäcken*

Gällande dagvattenhanteringen på det norra området står det att *särskild hänsyn* ska tas till bäcken samt de extremflöden som kan uppstå däri. Det ter sig därför avvikande från den rekommendationen att det planeras för en fastighet benämnd som nummer 35 längst ut på den norra delen. Den fastigheten ges dessutom en utökad byggpotential med bruttoyta till 380 m<sup>2</sup> med motiveringen att det bedöms lämpligt att möjliggöra en högre exploatering på en större fastighet med hänsyn till omkringliggande bebyggelse i norr. Aktuell fastighet (nr 35) är även i Tyréns slutrapport gällande Hydrogeologisk utredning reviderad 200610, bedömd som "mindre lämplig", se nedan.

Det är direkt motsägelsefullt till rekommendationen att särskild hänsyn ska tas till bäcken, som enligt kartan ovan skär igenom en betydande del av aktuell fastighet. Med anledning av ovan argument för att bevara tillfredsställande vattenavrinning anser vi att den förslagna fastigheten belägen intill bäcken ska strykas helt och hållet.

Bäcken har ett ständigt flöde året om (se bild nedan) och är därför en viktig och naturlig regulator för Lomtjärnen och omkringliggande myrmark. Vid bebyggelse över och omkring bäcken finns det en risk för att flödet förändras och därmed även ändrar hydrologin från Lomtjärn. Risker blir antingen en dränering eller en översvämning av tjärnen och myrmarken. 1 Foto taget 210102 - Bäcken

### *Brister i rapporter*

Det är anmärkningsvärt och riskerar att läsaren ifrågasätter innehållet i Swecos dagvattenutredningen då den verkar vara ihopblandad med ett annat projekt då recipienten anges som "Burträsket" på såväl sida 2 under sammanfattningen som på sida 23 under punkten 8, Slutsats. Även under rubriken "Generella åtgärder" finns otydligheter som får läsaren att tro att det saknas referensskällor då det står: (Fel! Hittar inte referensskälla)

### *Trafikmiljö*

I och med den nya exploateringen med 30+ tomter samt förskola med 6 avdelningar i det södra exploateringsområdet samt sju tomter i det norra exploateringsområdet anser vi att utredningen angående den uppstående trafiksituationen är obefintlig. Det nämns endast i planförslaget att Klubbenvägen kommer att nyttjas.

Klubbenvägen är en smal lokalgata som förvaltas privat av gemensamhetsanläggning. Kort efter du svängt in på vägen, på sin höjd 20 meter, ligger den tilltänkta vägen till södra exploateringsområdet. De trafiksituationer som kommer att uppstå är på intet sätt acceptabla då trafikbelastningen

kommer att öka avsevärt, se nedan. Det är heller inte utrett angående den uppstående trafiksituationen för det norra exploateringsområdet. Där delas förvaltningen mellan två gemensamhetsanläggningar. Den södra delen av vägen har enligt beskrivningen en 6 meter bred körbana asfalterad. Den norra delen är en smalare grusväg där det inte går att mötas två bilar i bredd och det saknas gatubelysning. Idag nyttjas den norra delen av vägen i huvudsak av nio året runt boenden och fem fritidsboenden. En utökning med sju tomter kommer att öka trafikbelastningen avsevärt, nästan 80%! Om vägens beskaffenhet finns ingen utredning.

Hur ställer sig kommunen till den trafiksituationen som kommer uppstå för boende i området?

Den nuvarande infarten från väg 512 belastas idag av drygt 30 hushåll och en handfull fritidsfastigheter. För att kunna bo och jobba i området krävs för de flesta två bilar vilket innebär att det i dagsläget är ca. 60 fordon/dygn och till dem tillkommer servicefordon. Vid infarten vid väg 512 som vid platsen har en hastighetsbegränsning på 80 km/h står även skolbarn och väntar på buss till skolan i Kasamark.

Vid ett godkännande av föreslagen plan utan ändring kommer trafikbelastningen att dubblas och om förskolan byggs enligt förslag med 6 avdelningar kommer belastningen bli trefaldig jämfört med idag. Det innebär att på morgonen ska 160–180 fordon köra in på och ut från Klubbenvägen när barnen väntar på sin buss. På eftermiddagen uppstår liknande situation när de som arbetar ska hem, de med barn på förskolan ska hämta dem samt att skolbarnen kommer hem med buss. I dagsläget stannar bussen och blockerar infarten vilket hindrar boende från att svänga in på eller ut från Klubbenvägen under tiden barnen kliver på och av. BN-2018/00921 7 En alternativ lösning finns inte utredd i föreslagen plan. En sådan kan vara en skild infart till det södra exploateringsområdet där den nu föreslagna vägen ombildas till gång- och cykelväg. Även en busshållplats anläggs mellan den nya infarten och Klubbenvägen på så sätt kan barnen på ett tryggt sätt kliva på och av bussen till skolan.

#### *Renhållning*

Hur är det tänkt att renhållningen ska utföras för det norra exploateringsområdet. Idag finns det en samlingsplats för avfallskärl som redan nu är hårt belastad. Det finns inte utrymme för ytterligare 7+7 kärl. Ett förslag kan vara att avsätta mark för ändamålet, tomt nr 29, som ändå anses vara mindre lämplig för bebyggelse.

#### **Kommentar**

##### *Rennäring*

*Inför granskningen har Rens sameby kontaktats och planläggningen innebär inte intrång i rennäringsområdet.*

##### *Södra området-odlingsmark*

*I planbeskrivningen motiveras ytterligare varför ianspråktagande av jordbruksmark bedöms lämpligt inom planområdet.*

#### *Norra området-markundersökningar*

*Inför granskningen har en kompletterande geohydrologisk utredning tagits fram som visar på att påverkan på våtmarken är försumbar om vissa skyddsåtgärder vidtas. Planförslaget revideras och ingen byggrätt medges på våtmark.*

#### *Landskapsbild*

*Planförslaget avser ingen förändringar gällande befintliga lador.*

#### *Bäcken*

*För att säkerställa att bäcken i norra delen av området inte påverkas, justeras byggrätten och bäcken exkluderas ut planförslaget.*

#### *Trafikmiljö*

*Inför granskningen har en trafikutredning gjorts och en trafikberäkning genomförts. Anslutningen till väg 512 kommer att göras om för att kunna hantera den tillkommande trafiken. Någon ny anslutning mot 512:an kommer dock inte att utföras då det sänker trafiksäkerheten på 512:an.*

*Gällande väntande skolbarn finns möjlighet att på sikt anordna en hållplats utanför planområdet. En framtida busshållplats bör anordnas så att skolbarn och vuxna inte behöver korsa väg 512. minskas risken för osäkra passager för skolbarn och vuxna som väntar på bussen.*

#### *Renhållning*

*Sophanteringen har setts över och bedöms kunna hanteras i likhet med dagens situation då planförslaget möjliggör för kompletterande bebyggelse i form av ett enstaka antal enbostadshus.*

*Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna gällande rennäring jordbruksmark, geundersökning, landskapsbild och bäcken.*

### **YTTRANDE 7**

Mina åsikter berör den nuvarande och den kommande trafiksituationen i området som jag tycker helt glömts bort. Att resenärer med kollektivtrafiken/skolskjuts (främst barn) ska stiga på och av bussen i korsningen Klubbenvägen/väg 512 helt oskyddat, där tung trafik passerar med en hastighet på 80km/h och där många personbilar gör omkörningar eftersom denna korsning ligger mitt på en raksträcka, anser jag vara helt fel. Reser man österut och kliver av/på vid klubben är man även tvungen att korsa vägen oskyddat. Vi har idag drygt 20 hushåll med i snitt 2 barn, dom flesta i åldrarna 0-12år och många av dom åker buss till skolan i Kasamark.

Med ytterligare 32 tomter kan man förutsätta att dom flesta som bosätter sig är småbarnsfamiljer och det i sin tur betyder fler resenärer med

kollektivtrafik/skolskjuts i många år framöver. När en förskola etableras på området kommer även en hel del trafik som ska hämta eller lämna barn att behöva samsas med bussar och resenärer i denna korsning. Här behövs en tydlig plan på hur denna trafiksituation ska utformas ur ett säkerhetsperspektiv, där hastighetssänkning (med åtgärder som refug eller dylikt), belysning, hållplatsens utformning, säker passering över väg 512 m.m. bör behandlas.

### **Kommentar**

*Se tidigare kommentar angående trafiksituationen och anordnande av ny busshållplats.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### **YTTRANDE 8**

Vi är positivt inställda till utveckling av Yttersjö, dock bör detaljplanen revideras med hänseende till nedanstående synpunkter.

Mer naturmark bör lämnas mellan befintlig bebyggelse utmed Klubbenvägen och ny planerad bebyggelse. I befintlig detaljplan för Klubben har fastigheter mot det nya planområdet prickmark närmast naturmarken. Naturmarken har bedömts som värdefull. Nu lämnas en mycket smal remsa naturmark. Träden här är smala och svaga och om avverkning sker vid planområdet kommer sannolikt många blåsa omkull.

Utfart bör inte ske via Klubbenvägen.

Planområdet har i fördjupningen för Yttersjö pekats ut som värdefull för friluftslivet. Detta verkar inte ha beaktats i detaljplanen.

### **Kommentar**

*Naturmarken mellan befintlig bebyggelse och planområdets södra del är över 15 meter vilket anses vara ett tillräckligt respektavstånd.*

*Inför granskningen har en trafikutredning gjorts där befintlig anslutning till Klubbenvägen bedöms vara lämplig, förutsatt att denna görs om för att hantera den tillkommande trafiken.*

*I och med att planförslaget är beläget inom utpekat tillväxtstråk mot Hössjön samt efter framtagna naturvärdesinventering bedöms planen vara genomförbar trots mindre avsteg från översiktsplanens intentioner.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses.*

### **YTTRANDE 9**

Trafiksituationen för barn som åker skolskjuts till Kasamarks skola är redan idag dålig och skulle kraftig försämrats med förslaget då trafiken kommer

öka markant dessa tider. Barnen väntar vid "Klubben vägsäl" och där finns inte ens en dedikerad busshållplats utan barnen (från 6 års ålder) väntar på in- och utfartsvägen i närheten till "stora" vägen. Förslaget måste innehålla en säker av- och påstigning för skolbuss och ett omtag vad gäller in- och utfartsväg till planområdet. Planområdet bör tillägnas en egen in- och utfartsväg. Passage mellan denna väg och befintlig in/utfart till Klubben/Kronotorpsvägen bör endast utgöras av gång och cykelväg. Busshållplats som avskiljes med refug eller liknande bör anordnas för barn som åker skolbuss och åtkomst till busshållplatsen bör finnas från planområdet och det befintliga Klubbenområdet/Kronotorpsvägen. Om dessa eller jämförbara åtgärder inte tas uppstår tveklöst en markant mer trafikfarlig situation för barn som åker skolbuss eftersom: antalet barn kommer öka i.o.m. planförslaget; trafiken kommer öka pga. fler boende samt förskola i planområdet.

Vad gäller naturvärdesinventeringen i området:

Sångsvan häckar vid tjärnen och det finns inte medtaget i inventeringen.

Trana vistas i området och finns inte heller med i inventeringen.

Större hackspett har påträffats inte endast i NVO 15 utan även i NVO 02 och NVO 03 varvid häckningsområdet sannolikt är markant mer omfattande än NVO 15.

Man bör fundera över hur det påverkar vilka delar av området som skall bebyggas (beroende på närhet till tjärn och myrmark).

Hjortron förekommer inom flera av delområdena (NVO 02, 03, 07, 08 åtminstone) men återfinns inte i inventeringen. Måhända bör inventeringen kompletteras för att få en mer riktig bild av områdets naturvärden.

### **Kommentar**

*Se tidigare kommentar angående trafiksituationen och anordnande av ny busshållplats*

*I naturvärdesinventeringen finns en beskrivning av metodval och hur inventeringen har avgränsats. Fältinventeringen genomfördes under en tvåveckorsperiod under försommaren 2019. Därtill har även en förstudie av databaser för att undersöka tidigare kända naturvärden.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### **YTTRANDE 10**

Enligt detaljplanen skall nya området använda befintlig infart från Gräsmysvägen och vidare in på Klubbenvägen för att sen svänga direkt till höger/österut.

-Trafiken kommer att öka markant med fler hushåll och den planerade förskolan, både de som skall in till området för t.ex. lämna/hämta barn och de som skall iväg från området.

-Sikten från Klubbenvägen och mot Gräsmyrshållet (västerut) är begränsad och med den ökande trafiken in till och ut från området så kommer bilister som kommer från det hållet att behöva göra en "farlig" vänstersväng från Gräsmyrsvägen in på Klubbenvägen.

-Vid samma korsning där trafiken kommer att öka markant väntar idag 15 talet barn på skolskjutsen som kommer vid 07:50 tiden för vidare skjuts till skolan i Kasamark, och med fler boende i området lär antalet väntande barn öka.

-Hur är tanken med byggtrafiken för nya området att kunna på använda den korta delen av Klubbenvägen på ett trafiksäkert sätt?

-Vore rimligare att avlasta befintliga Klubbenvägen med att ordna en egen infart från Gräsmyrsvägen närmare Umeå, och sen göra den tilltänkta infartsvägen mot området till en förlängning av den befintliga gång och cykelbanan för att på ett naturligt och trafiksäkert sätt binda ihop området med resten av byn.

### **Kommentar**

*Se tidigare kommentar angående trafiksituationen och anordnande av ny busshållplats*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### **Ändringar efter samråd**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

#### *Planbeskrivningen*

- Planbeskrivningen revideras avseende dagvattendamm.
- Planbeskrivningen revideras avseende fastighetsrättsliga frågor och ledningsrätter.
- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare motivering till ianspråktagande av jordbruksmark.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende dagvattenhantering och höjdsättning av gator.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning att diket från jordbruksmarken ska läggas igen och att villkor för detta regleras i exploateringsavtalet.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende miljö kvalitetsnorm för vatten.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende busshållplats.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om hur VA kan lösas inom planområdet.



- Planbeskrivningen kompletteras med en trafikberäkning och förtydligande att en ansökan om ändrad anslutning från väg 512 krävs.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om hur sophantering ska lösas i södra respektive norra delen av planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om utformning, fastighetsstorlek och byggnadsarea för respektive byggrätt.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende möjligheten att bygga både skola och bostäder inom användningen **[B S]**.
- Planbeskrivningen kompletteras med illustrationer och tillhörande beskrivning för vändmöjligheter och anordnande av skoltomten.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende ekonomiskt ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av gator, VA och förrättningskostnader.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende ljuskällors påverkan på djurliv i våtmarker.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende exploateringsavtal.

#### *Plankartan*

- Plankartan revideras och byggrätten justeras för att undvika bebyggelse på våtmark. Det medför även att gatustrukturen i södra delen av området justeras.
- Plankartan revideras avseende bestämmelse om bebyggandets omfattning, höjdsättning, fastighetsstorlek och utformning.
- Plankartan revideras och dagvattendammen plockas bort ur förslaget.
- Plankartan revideras avseende byggrätt för bostäder i norra delen av området och bäcken exkluderas ur förslaget.
- Plankartan revideras och gatuområdet utökas från 8 meter till 10 meter.
- Plankartan revideras avseende bestämmelse om bullerskydd inom naturmarken längs med väg 512.
- Plankartan revideras och u-område inom allmän platsmark tas bort.
- Plankartan revideras och del av naturmark i anslutning till väg 512 tas bort.
- Plankartan revideras och del av naturmark söder om våtmarken tas bort ur förslaget.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om villkor om lov för bullerskydd **[a<sub>1</sub>]**.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om höjdsättning av byggnader **[b<sub>1</sub>]**.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att källare inte får finnas **[b<sub>2</sub>]**.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att dike som avvattnar befintlig jordbruksmark ska läggas igen **[a<sub>2</sub>]**.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om höjdsättning av gator **[höjdsättning]**.
- Plankartan kompletteras med en pumpstation **[E]**.

- Plankartan kompletteras med del av Klubbenvägen och utfart till väg 512 **[GATA]**.
- Plankartan revideras och byggrätten justeras för att inte påverka gemensamhetsanläggningen.
- Plankartan kompletteras med användningsbestämmelse **[B]** inom skoltomten.

#### *Tillkommande utredningar*

- Kompletterande geohydrologisk utredning (Tyréns 2021-11-09, rev. 2023-05-09)
- Trafikutredning anslutning till väg 512 (Sweco 2021-12-06)
- VA-utredning (Sweco 2022-04-13, rev. A 2022-11-30, rev. B 2023-01-27)
- Tomtutredning förskola (Sweco 2022-03-30)
- Studie om jordbruksmark reviderad (Umeå kommun 2022-05-09)

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

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2023

Sara Israelsson  
Planarkitekt

Clara Ganslandt  
Planchef