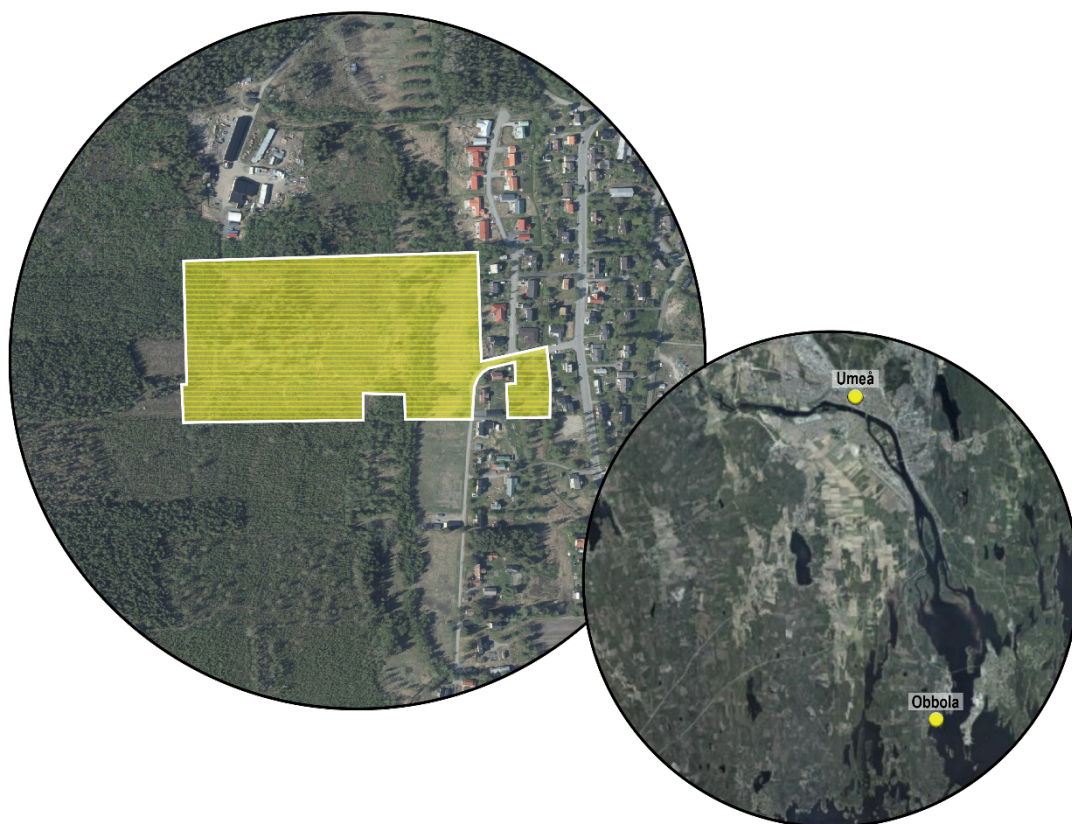


**Detaljplan för del av fastigheten Obbola 22:134 m.fl. inom
Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – Samrådshandling			Diarienummer: BN-2016/01156
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2014:5	Aktnummer: 26	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



Samråd

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

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

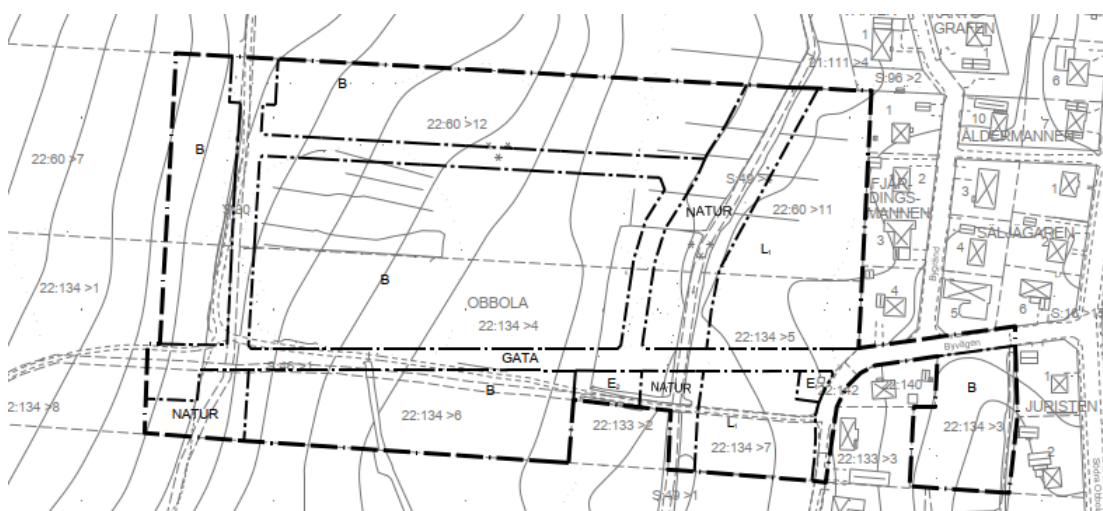
Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar	1
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	2
Plandata.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	3
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	3
Detaljplaner och områdesbestämmelser	4
Planprogram	4
Riksintressen.....	4
Strandskydd	5
Andra särskilda områdesskydd.....	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan	6
Kommunala beslut	7
Planförfarande	7
Samrådsrets	7
Förutsättningar och förändringar	7
Mark-och vattenanvändning	8
Stads- och landskapsbild	11
Kulturmiljö	14
Fornlämningar	14
Naturmiljö.....	14
Jordbruksmark.....	19
Service	20
Rekreation	20
Friyta.....	21
Kommunikationer.....	22
Gator och trafik	22
Kollektivtrafik.....	23
Parkering och angöring.....	23
Tillgänglighet	24
Risker och störningar	24

Förorenad mark.....	24
Elektromagnetiska fält.....	25
Buller.....	26
Risk för skred	27
Risk för översvämning	27
Geotekniska förhållanden	29
Radon.....	29
Teknisk försörjning	29
Vatten och avlopp	29
Dagvatten och snöhantering	30
Avfall.....	31
El	31
Miljö kvalitetsnormer.....	32
Luft.....	32
Vatten	32
Buller.....	33
Genomförandefrågor	34
Organisatoriska frågor	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	35
Ekonomiska frågor.....	38
Medverkande	39
Källor	39

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Obbola samhälle och omfattar del av fastigheterna Obbola 22:134, 22:60 och 22:142 samt samfälligheterna S:30, S:49 och S:46. Detaljplanen omgärdas av skog- och jordbruksmark i norr, väster och söder. I öster avgränsas detaljplanen av bebyggelse och Byvägen/Södra Obbolavägen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av friliggande småhus, parhus eller kedjehus. Området är utpekad i översiktsplanen som ett framtida bostadsområde.

Detaljplanen ger förutsättningar för friliggande småhus, parhus eller kedjehus i ett eller två plan med varierande utformning på tomter som får vara mellan 1200-1700 m² stora. Natur- och landskapsvärden bevaras till största del.



Figur 1 Berörda fastigheter inom planområdet samt de olika användningsområdena. Källa: Tyréns AB.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2019 och SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog_v20180801.xml.

Underlag och utredningar

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2019-10-28
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av friliggande småhus, parhus eller kedjehus. För att anpassa till platsen samt till omgivningarna i Obbola regleras också bland annat största tillåtna fastighetsarea (1 200 m²), byggnadsarea (25% per fastighetsarea), nockhöjd (10,5 m) samt att tak ska utformas med sadeltak.

Plandata

Tätort: Obbola

Planområdets area: cirka 77 000 m²

Avstånd till centrala Umeå (Rådhusorget): cirka 17 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 2 Planområdets placering i sydvästra delen av Obbola. Illustration: Tyréns AB

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen beskriver hur kommunen önskar använda kommunens mark och vatten och hur bebyggelsen bör utvecklas i ett långsiktigt perspektiv.

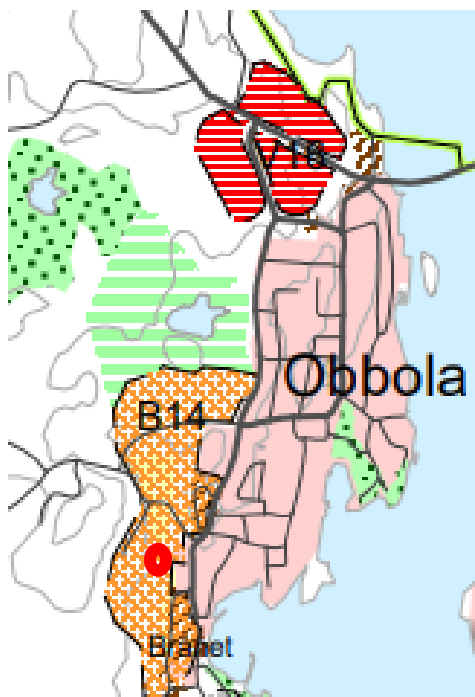
Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument. Dokumentet *Översiktsplan Umeå kommun (2018)* håller ihop översiktsplanens olika dokument och lotsar till de olika delarna, det vill säga fördjupningar av olika geografiska områden samt tematiska tillägg. För aktuellt planområde hänvisas till *Fördjupning för Umeå* (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2018).

I översiktsplanen görs bedömningen att Obbola har möjlighet att växa med cirka 3000 personer. Utifrån detta framhålls vikten av att främja bostadsbyggandet i Obbola. Samhället ligger på pendlingsavstånd från Umeå centralort och har förutsättningar för en bra kollektivtrafik samt goda sociala miljöer och bra kapacitet när det gäller skola och barnomsorg.

Aktuellt planområde ligger inom område som i översiktsplanen anges som Bebyggelseområde (B14) där en tätare bebyggelsestruktur bör eftersträvas.

En ny fördjupad översiktsplan är under framtagande, dock i så pass tidigt skede att den utelämnas i nuläget.

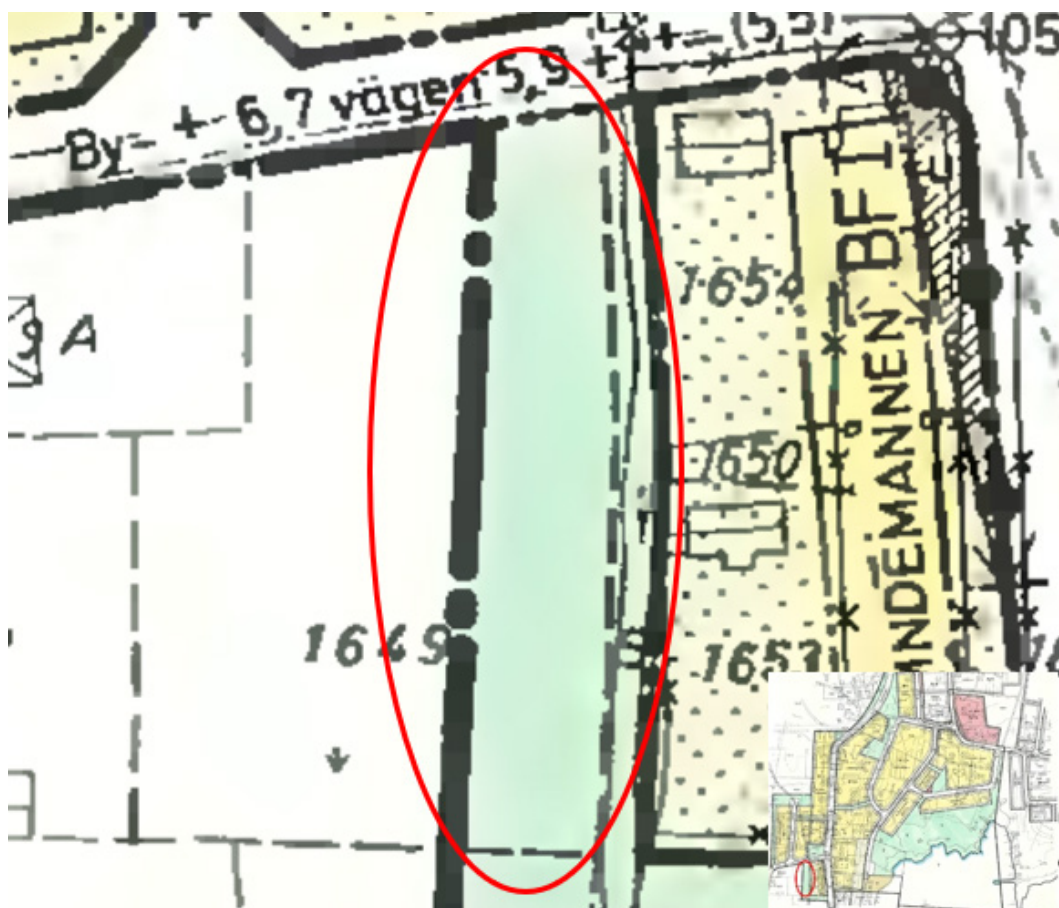
Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan och ett led i förverkligandet av kommunens intentioner.



Figur 3 Utdrag från *Fördjupning för Umeå* (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2018). Planområdet markeras ungefärligt med röd cirkel.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Den östligaste delen av fastigheten Obbola 22:134 ingår i *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan Södra delen av Obbola S:E* (2480K-P O A2/19) som vann laga kraft 1974-04-30. Den del av Obbola 22:134 som berörs är i stadsplanen planlagd med ändamålet park och plantering. Genom aktuellt planförslag regleras den planlagda marken istället som L₁, betesmark. Övrig del av planområdet omfattas inte av någon tidigare planläggning.



Figur 4 Del av fastigheten Obbola 22:134 som omfattas av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för södra delen av Obbola S:E* (2480K-P O A2/19) markerat med rött.

Planprogram

Detaljplanen omfattas inte av något planprogram.

Riksintressen

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

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

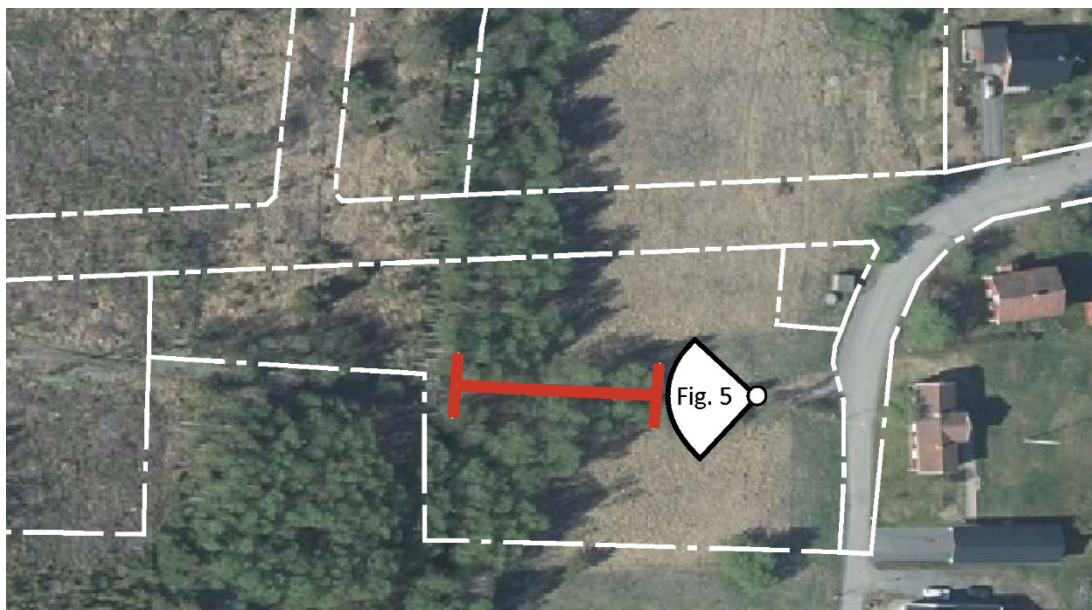
Andra särskilda områdesskydd

Inom planområdet finns en mindre trädallé (se figur 5). Definitionen av allé är lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Trädraden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Alla åtgärder som kan skada allén kräver dispens enligt 7 kap. 11b § miljöbalken. Exempel på åtgärder där dispens kan beviljas är avverkning av levande eller döda alléträd för att utveckla och/eller bibehålla ett aktivt brukande av jordbruksmark.

Allén inom planområdet är relativt liten och igenvuxen men har sannolikt ett visst naturvärde. Detaljplanens genomförande medför ingen påverkan på trädallén. Området vid allén planläggs som betesmark då allén är en del av det omkringliggande odlingslandskapet. Vilket i sin tur bedöms utgöra en del av Obbolas ursprungliga kulturlandskap.



Figur 5 Allén i den södra delen av planområdet. Se figur 6 för alléns placering i förhållande till området.



Figur 6 Schematisk skiss över alléns placering i området (vy i figur 5). Vita linjer representerar användningsområden i detaljplan. Allén ligger inom mark som regleras som betesmark. Illustration: Tyréns AB.

Jordbruksmark

Enligt miljöbalkens 3:e kapitel 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. För mer information om detta se avsnitt *Förutsättningar och förändringar – jordbruksmark*.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Enligt genomgången finns det inte för någon faktor någon anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

Det finns inte anledning att anta att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Planen medför inte påverkan av område av riksintresse.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen utgår ifrån att de

faktorer som bedöms som "Risk för inverkan" i undersökningen om betydande miljöpåverkan utreds i kommande planhandlingar.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla och anslagen till och med 2019-12-27.

Kommunala beslut

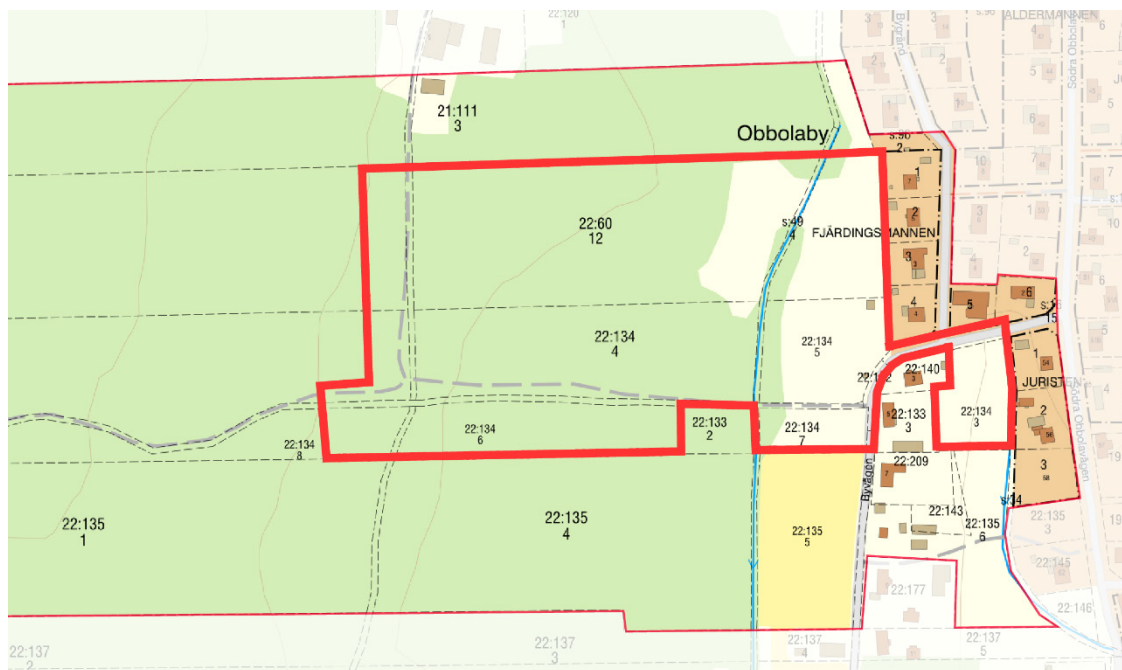
Byggnadsnämnden beslutade den 14 november 2018 (BN §404) att byggnadsnämnden inleder planläggning av Obbola 22:134 och Obbola 22:60 med flera.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande, eftersom detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller är av betydande intresse för allmänheten.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen.



Figur 7 Figur över angränsande fastigheter. Planområdet markerat med rött. Illustration: Tyréns AB.

Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Mark-och vattenanvändning

Planområdet är i dagsläget obebyggt och består i huvudsak av avverkad skogsmark samt av jordbruksmark som används för bete, i den östra delen.

Förändringar och konsekvenser

Avsikten med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Friliggande hus, kedjehus och radhus får uppföras. Om området endast bebyggs med friliggande villor inryms cirka 35 tomter. Om bostäderna delvis utgörs av kedjehus och/eller radhus inryms ytterligare ett antal.

Med användningen bostäder **[B]** avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement såsom garage, parkering mm. Inga bostäder planeras inom område som i dagsläget nyttjas som betesmark.

För att skapa rimliga tomtstorlekar utifrån vad som är lämpligt på platsen samt hur det ser ut i Obbola i stort har fastighetsstorlek reglerats. I den västra delen av området är största tillåtna fastighetsstorlek 1 200 m² **[d₁]** och i den sydöstra delen (inom fastigheten Obbola 22:134>3) är minsta tillåtna fastighetsstorlek 1 700 m² **[d₂]**. På all kvartersmark för bostäder har största byggnadsarea reglerats till 25 procent per fastighetsarea **[e]** men får som mest uppgå till 300 m² per fastighet. Detta bedöms möjliggöra byggnader som storleksmässigt speglar närområdet.

Obbola domineras av sadeltak och därför har bestämmelse införts om att tak ska utformas som sadeltak **[f]**. För bostäder gäller en högsta nockhöjd om 10,5 meter och en största takvinkel om 40 grader (i praktiken två våningar). Mark som inte får förses med byggnad **[prickad mark]** regleras mellan allmän plats och kvartersmark för bostäder med ett generellt avstånd om 6 meter mot gatan **[GATA]** och 4,5 meter mot övriga användningsområden.

Placeringsbestämmelsen **[p]** reglerar att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Undantag gäller radhus, parhus och kedjehus som får byggas samman. Avståndet om 6 meter mot gatan är för att inrymma infart/parkering på kvartersmarken för bostäder.

I kartan nedan finns illustrerade fastighetsgränser som visar en möjlig fastighetsindelning (ca 30 x 40 meter stora tomter) vid genomförande av detaljplan. De illustrerade fastighetsgränserna (röda streckade linjer) är inget definitivt förslag på fastighetsindelning och har ingen rättslig verkan.



Figur 8 Kvartersmark för bostäder inom planområdet. Illustration: Tyréns AB.

I den östra delen av planområdet, mellan befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse, finns ett område som utgör betesmark och bedöms ingå i en större landskaps- och kulturbild som är kännetecknande för Obbola. Området planläggs som kvartersmark för betesmark [**L₁**] och får inte förses med byggnad. Även trädallén planläggs i huvudsak som betesmark då den bedöms vara en del av nämnda landskaps- och kulturbilden. Genomförandet av detaljplanen innebär således inget ianspråktagande av jordbruksmark som innebär betydande negativ påverkan med hänsyn till miljöbalkens bestämmelser om brukningsvärd jordbruksmark, då endast en mindre lokalgata passerar marken.

Där Byvägen övergår i ny lokalgata för området finns en befintlig nätstation som är planlagd som teknisk anläggning transformatorstation [**E₁**]. En högspänningskabel är förlagd i betesmarken idag vilken vid behov föreslås flyttas till den östra sidan av kvartersmarken. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**] har därför placerats på den östra sidan för att möjliggöra nytt läge för högspänningskabeln, området är cirka 10 meter brett.

För att kunna ansluta området till kommunalt vatten och avlopp behöver en pumpstation för spillvatten placeras inom området. I detaljplanen regleras område för pumpstation [**E₂**] i anslutning till den planerade gatan in till området från öster. Pumpstationen får inte uppföras närmare än 15 meter från närmaste bostadsfastighet vilket regleras genom prickmark på plankartan. Genom olika tekniska lösningar finns möjlighet att bygga en avloppsanläggning som är luktreducerande så att den inte har negativ påverkan på boende.



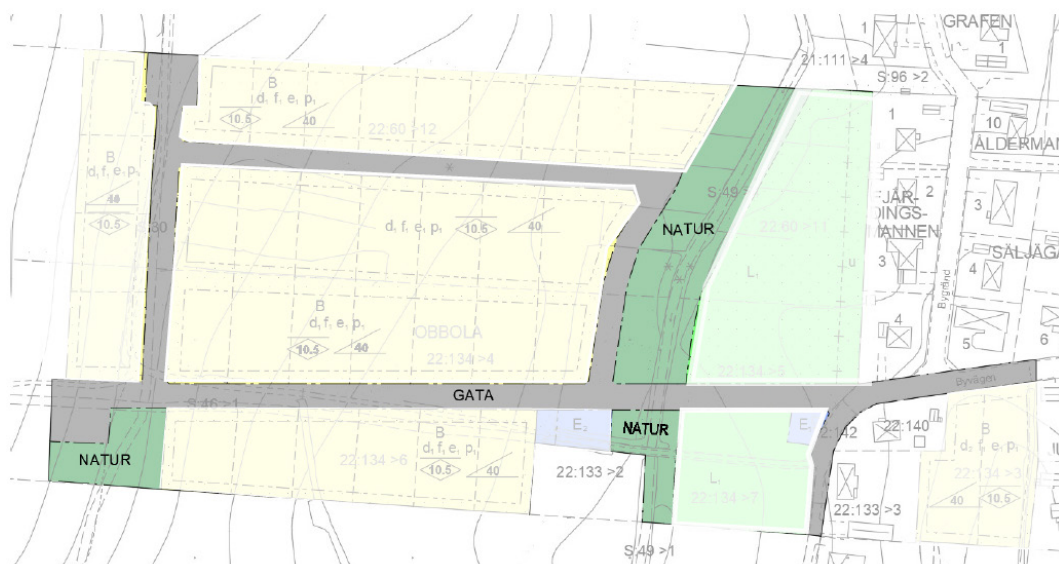
Figur 9 Kvartersmark för betesmark (L₁) samt tekniska anläggningar (E) inom planområdet. Illustration: Tyréns AB

Väster om betesmarken löper ett befintligt dike. I detaljplanen regleras diket och en yta väster om diket (cirka 20 meter) som allmän plats [**NATUR**]. Inom naturytan kan även dagvatten infiltreras och ytan kan fungera som snöupplag vintertid.

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet utgörs av gata [**GATA**] och delar av naturytorna [**NATUR**]. Naturytorna som omfattar diket har enskilt huvudmannaskap med hänsyn till den marksamfällighet som diket omfattas av samt för att möjliggöra att boende kan nyttja ytan för gemensamma behov.

I sydvästra och nordvästra delen av planområdet avslutas gatorna i vändplaner med en diameter på 24 meter. Detta för att ge goda vändmöjligheter för renhållningsfordon och snöröjningsfordon. Gatorna inom området är 11 meter breda (inrymmer körbana och trottoar på båda sidorna om gatan) och en hörnavskärning i korsningar på 1,5 och 1,5 meter.

I den sydvästra delen av planområdet börjar fornstigen (mindre skogsbilväg och vandringsled) och tanken är att parkeringsmöjligheter kommer att kunna erbjudas för besökande inom område planlagt för allmän plats [**NATUR**]. Det bedöms skapa en bättre tillgång till fornstigen och bättre trafiksäkerhet än i dagsläget.



Figur 10 Allmän platsmark för natur och gata inom planområdet. Illustration: Tyréns AB.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget i sydvästra Obbola, cirka tre kilometer söder om E12 (Blå vägen). Orten är belägen på Obbolaön i Umeälvens utlopp. Bebyggelse i Obbola och i anslutning till planområdet är av blandad ålder och utförande. Området innehåller allt från äldre västerbottensgårdar till enfamiljshus uppförda i närtid. Obbola karaktäriseras främst av friliggande enfamiljshus i ett till två plan, uppförda i trä, tegel, eternit eller puts med gröna gårdsytor. Enstaka radhus och flerbamiljshus förekommer i de nordligare delarna av Obbola. Många hus (speciellt de äldre västerbottensgårdarna) är om- och tillbyggda. Sadeltak är den dominerande taktypen i närområdet.

Natur- och grönytor inom den bebyggda delen av Obbola är fragmenterad och inga tydliga sammanhållna natur- och grönytor förekommer. Planområdet är plant och är beläget där befintlig bebyggelse övergår i natur- och jordbruksmark. I nuläget utgörs majoriteten av planområdet av jordbruksmark och avverkad skog. Inom planområdet löper en promenadstig (fornstigen) och ett dike. Planområdet nås från Södra Obbolavägen och Byvägen.

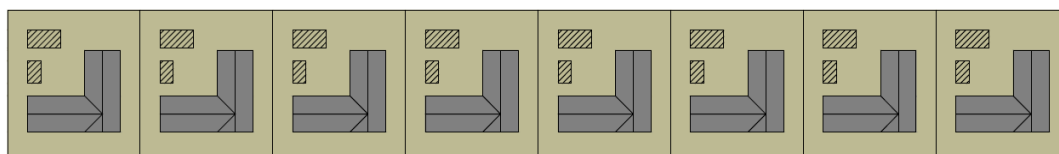


Figur 11 Bebyggelse längs Byvägen, Bygränd samt Södra Obbolavägen. Foto: Tyréns AB.

Förändringar och konsekvenser

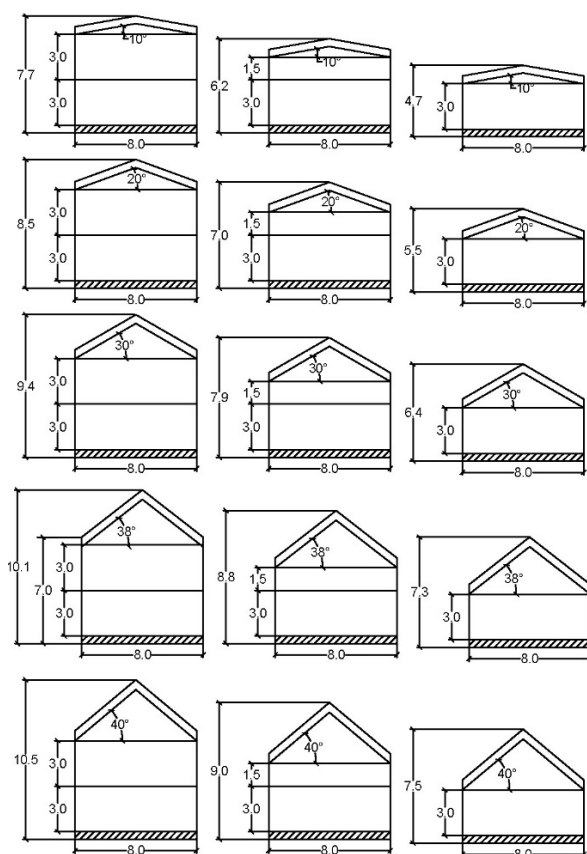
Jordbruksmarken och trädallén bevaras för att minimera inverkan på Obbolas natur- och kulturlandskap. I sydvästra delen av planområdet ordnas en vändplan samt parkeringsplatser för att skapa bättre möjlighet att ta sig till forstigen med bil och kunna parkera tryggt.

Bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse i närområdet genom bestämmelser om höjd, utformning och storlek. Exempel på bestämmelser är att största byggnadsarea är 25 procent per fastighetsarea och största fastighetsstorlek är i huvudsak 1 200 m². I sydöstra delen av planområdet gäller minsta fastighetsstorlek om 1 700 m² för att på så sätt dela upp den delen av området i två fastigheter.



Figur 12 Illustration av maximal exploatering BYA. Friliggande villa med 25% exploateringsgrad (BYA 250 m² på 1 000 m² stor fastighet) exklusive bygglovsbefriade byggnader (skrafferade).

Tak ska utformas som sadeltak och högsta nockhöjd i planområdet är 10,5 meter och största takvinkel är 40 grader. Kombinationen av dessa bestämmelser bedöms skapa bebyggelse som har en god helhetsverkan med närområdet i stort.



Figur 13 Illustration av möjliga utformningar på byggnader inom planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget där bebyggelse övergår i natur- och jordbruksmark. De öppna partierna i sydvästra delen av Obbola anses många Obbolabor som skyddsvärda och utgör en del av Obbolas ursprungliga kulturlandskap.

Förändringar och konsekvenser

Jordbruksmarken inom planområdet bevaras då den bedöms vara en viktig del av kulturlandskapet i Obbola. Ingen bebyggelse planeras inom jordbruksmarken. För att nå det tillkommande området för bostäder kommer gatan passera över det som idag utgörs av jordbruksmark. Fornstigen inledande del med trädallén bevaras genom att området där allén är belägen planläggs som jordbruksmark. Vid genomförandet av detaljplanen kommer fornstigen efter trädallén att mynna ut i den nya gatan. Via gatan nås fortsättningen av fornstigen.

Fornlämningar

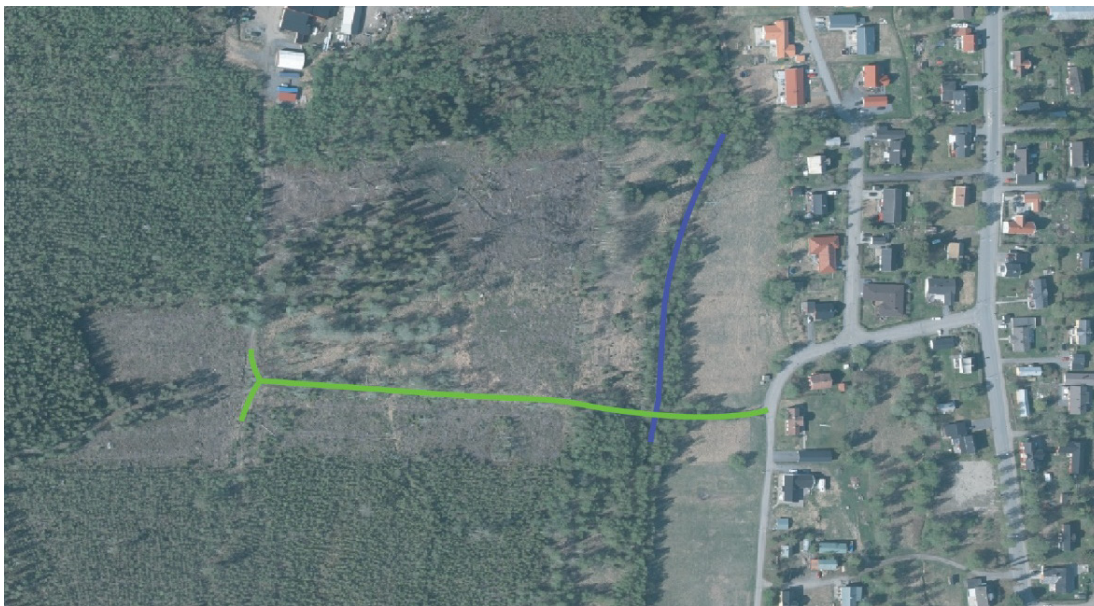
Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

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

Naturmiljö

Planområdet är relativt plant. Växtligheten utgörs i huvudsak av tidigare skogbevuxen mark, nu avverkad till största del. Den östra delen av planområdet utgörs av natur- och jordbruksmark. Inom planområdet finns ett dike samt en gammal stig (fornstigen) som inleds med en mindre allé. De öppna jordbruksmarkerna som börjar inom planområdet och fortsätter söderut anses bevarandevärda och utgör en del av Obbolas ursprungliga kulturlandskap.



Figur 14 Schematisk skiss över fornstigen (markerat i grönt) och diket (markerat i blått). Tyréns AB.



Figur 15 Navigering över nedanstående bilder (vy 1-6) av naturmiljön i och i anslutning till planområdet.
Illustration: Tyréns AB.



Vy 1 Jordbruksmark inom planområdet. Se figur 15 för navigering. Foto: Tyréns AB.



Vy 2 Diket som löper genom planområdet. Se figur 15 för navigering. Foto: Tyréns AB.



Vy 3 Planområdet sett söderifrån. Se figur 15 för navigering. Foto: Tyréns AB.



Vy 4 Fornstigen. Se figur 15 för navigering. Foto: Tyréns AB.



Vy 5 Planområdet sett västerifrån. Se figur 15 för navigering. Foto: Tyréns AB.



Vy 6 Sydöstra delen av planområdet. Se figur 15 för navigering. Foto: Tyréns AB.

Förändringar och konsekvenser

Jordbruksmarken inom planområdet bevaras då den bedöms vara en viktig del av kulturlandskapet i Obbola. Ingen bostadsbebyggelse planeras inom jordbruksmarken. För att nå det tillkommande området för bostäder kommer gatan passera över det som idag utgörs av jordbruksmark. Fornstigens inledande del med trädallén bevaras. Alla åtgärder som kan skada allén kräver dispens. Exempel på sådana åtgärder är avverkning av levande eller döda alléträd. Allén inom planområdet är relativt liten och igenvuxen och är i behov av en upprustning men har oavsett ett naturvärde. Detaljplanens genomförande medför ingen påverkan på trädallén. Vid genomförandet av detaljplanen kommer fornstigen efter trädallén att mynna ut i den nya gatan. Via gatan tar man sig fram till fortsättningen av fornstigen. Området planläggs som jordbruksmark då allén är en del av det omkringliggande odlingslandskapet, som i sin tur bedöms utgöra en del av Obbolas ursprungliga kulturlandskap.

Jordbruksmark

Del av planområdet utgörs av jordbruksmark som nyttjas som betesmark.

Jordbruk är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4§ miljöbalken. 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. Exploateringsföretag, till exempel vägar, ledningsdragningar och bebyggelse som kan leda till komplikationer för ett fungerande jordbruk ska heller inte tillåtas.

Brukningsvärd jordbruksmark avser enligt proposition 1985/86:3, mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Med läge avses att marken ingår i ett större sammanhängande område av jordbruksmark.

Väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4§ miljöbalken kan bland annat vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet i en kommun.

Förändringar och konsekvenser

Jordbruksmarken inom planområdet bevaras och regleras som betesmark [L₁]. Ingen bostadsbebyggelse planeras inom det som idag är jordbruksmark. Planerad lokalgata passerar jordbruksmarken och ett område för transformatorstation regleras i utkanten av betesmarken i öster.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära en mycket begränsad inverkan på befintlig jordbruksmark samt att det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, dvs nya bostäder inom kommunen. Anslutningen som föreslås som en förlängning av Byvägen är den naturliga anslutningen för området och bedöms

vara den mest lämpliga. Detaljplanen möjliggör för cirka 35 nya tomter för bostäder och är utpekad som område för bostadsutveckling i kommunens översiktsplan samt ett led i förverkligandet av kommunens mål om 3000 nya bostäder i Obbola.

Service

Inom 1500 meter från planområdet finns bibliotek, förskola och skola (F-9). Cirka 2000 meter från planområdet finns livsmedelsbutik. Närmaste kollektivtrafikhållplats finns inom 350 meter.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör ingen offentlig eller kommersiell service.

Rekreation

Planområdet är beläget i Obbola med en mångfald av rekreativsmöjligheter och natursköna områden såsom skogsmark, stränder, sjöar och hav. Inom planområdet löper fornstigen som är en promenadstig. Fornstigen kopplar an mot terrängcykelspåret som är en del av Obbola IK:s verksamhet vid SCA Arena. Vidare finns inom 1500 meter från planområdet tillgång till utebad (Obbolabadet) och fotbollsplan.



Figur 16 Fornstigen som börjar i planområdets östra del och löper igenom planområdet



Figur 17 Informationstavla för Fornstigen

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör inga nya rekreativsmål. Tillgängligheten till fornstigen förbättras. Vid genomförandet av detaljplanen kommer fornstigen efter trädallén att mynna ut i den nya gatan. Via gatan tar man sig fram till fortsättningen av fornstigen. En vändplan samt parkeringsplatser kan anläggas för möjlighet att parkera bilen vid fornstigen.

Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg).

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

Enligt del av kommunens översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*¹ finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek bör vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

¹ Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör friliggande småhus, parhus eller kedjehus. Genom planbestämmelse om största byggnadsarea är 25% per fastighetsarea [e₁] säkerställs att varje enskild fastighet i regel kommer ha minst en tredjedel som ej får bebyggas och kan tillgängliggöras för friyta.

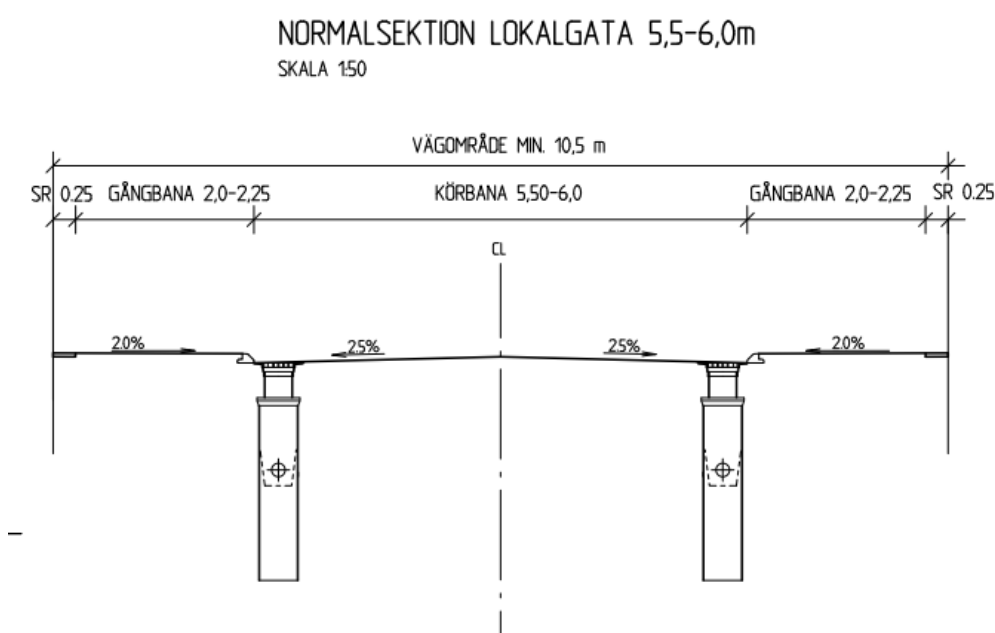
Kommunikationer

Gator och trafik

Befintlig infrastruktur i anslutning till planområdet utgörs av Byvägen som är asfaltsbelagd bilväg utan trottoar eller separering för fotgängare och cyklister. Byvägen ansluter i sin tur till Södra Obbolavägen som är asfaltsbelagd bilväg med kantstensseparerad trottoar.

Förändringar och konsekvenser

Vid genomförandet av detaljplanen tillkommer gator inom planområdet som ansluts till Byvägen. Vägområdet på plankartan har en total bredd om 11 meter, vilket inrymmer körbana och trottoar på båda sidorna om gatan, i enlighet med Umeå kommuns riktlinjer. I sydvästra delen av planområdet samt nordvästra skapas vändplaner för snöröjning och vändning för renhållningsfordon. Vändplanerna har en diameter om 24 meter.



Figur 18 Bild från Umeå kommuns tekniska handbok om möjlig gatuutformning.

Lokalgatan in på området ersätter delar av fornstigen. Parkeringsplatser kan anläggas längre fram inom område reglerat för allmän plats **[NATUR]** för att besökare av fornstigen ska kunna parkera och enkelt ta sig ut på fornstigen.

Bedömningen görs att den tillkommande trafiken från planområdet inte kommer belasta Byvägen och Södra Obbolavägen i någon betydande omfattning och att inga åtgärder behöver vidtas inom ramen för denna detaljplan. Byvägen har i dagsläget en total bredd om 10 meter och vid behov finns utrymme för att anlägga trottoar.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikhållplats finns längs Byvägen, cirka 350 meter från planområdet. Linje 123 och 125 trafikerar sträckan Obbola-Holmsund-Umeå. Hållplatsen trafikeras uppemot tre turer i timmen i högtrafik och cirka en tur i timmen övriga tider. Majoriteten av resorna trafikeras ej under skolornas sommarlov. Linje 178 trafikerar Röbbäck skola-Obbola skola-Vitskår tur-retur från måndag till fredag.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör ökat underlag för resor med kollektivtrafiken.

Parkering och angöring

Umeå kommuns parkeringsnorm (*antagen 2018-03-26*) anger riktlinjer för parkeringsbehov vid nybyggnation. Beräkning av antalet parkeringsplatser utgår från en zonindelning om tre zoner (A, B och C) där Obbola är en del av zon C.

Parkeringsnormen anger att det ska säkerställas att fastighetens behov av parkeringsplatser kan tillgodoses inom den egna fastigheten eller i en gemensam anläggning. Vidare anges att utöver parkeringsplatser för boende ska även besöksparkering säkerställas samt vid beräkning av parkeringsplatser för bostäder ska zonindelning samt nedanstående tabell tillämpas.

Zon	Per mindre lgh ≤ 35 m ² (bpl/lgh)	Lägenheter > 35m ² < 55 m ² (bpl/lgh)	Per större lgh > 55m ² (bpl/lgh)	Enbostadshus – gemensam/en- skild parkering
A	0,2 + 0,1*	0,5 + 0,1*	0,65 + 0,1*	1,1 + 0,1*
B	0,7 + 0,1*	0,7 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,4 + 0,1*
C	0,8 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,1 + 0,1*	1,4 + 0,1*

*) + 0,1 bpl/lgh = Besöksparkering

*) Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga beräknas enligt tabell 3

*) Särskilt boende – Kräver parkeringsutredning

Figur 19 Tabell över bilparkeringsplatser per lägenhet.

Förändringar och konsekvenser

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

För att förbättra tillgången till fornstigen för besökande ordnas en vändplan med möjlighet att anordna parkeringsplatser i sydvästra delen av planområdet inom den del som regleras som [NATUR].

Tillgänglighet

Hänsyn ska alltid tas så att planeringen gör det möjligt för människor med olika typer av funktionsvariationer och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla så långt det är möjligt.

Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Lokaler ska alltid vara tillgängliga. Markplanering ska utföras så att personer med funktionsvariationer kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem. Markens lutning bör uppgå till minst 1:20, dock inte överstiga 1:12.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är naturligt flackt i dagsläget och inga nämnvärda förändringar i markhöjder kommer utföras. Detaljplanen reglerar inte markens höjd genom planbestämmelser. I övrigt kommer hänsyn tas till tillgänglighet i bygglovskedet, då byggherren ska redovisa hur planerad bebyggelse kan utformas för att uppfylla de föreskrifter som finns i Boverkets byggregler (BBR).

Risker och störningar

Förorenad mark

Enligt Umeå kommuns kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser med avseende på förorenad mark.

Elektromagnetiska fält

I östra delen av planområdet finns en nätstation med högspänningskablar som går i norr- och sydgående riktning. Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser med mera) ska magnetfält inte överstiga $0,2 \mu\text{T}$ i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

Förändringar och konsekvenser

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält är tillräckligt för att planerad bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverkas negativt. En nätstation finns i området, se figur nedan. För att uppnå riktvärde om $0,2 \mu\text{T}$ krävs ett avstånd om minst 15 meter. I figuren nedan visas nätstationen med en 15 meters radie (röd cirkel).



Figur 20 Nätstation med röd cirkel som markerar en radie på 15 meter.

Buller

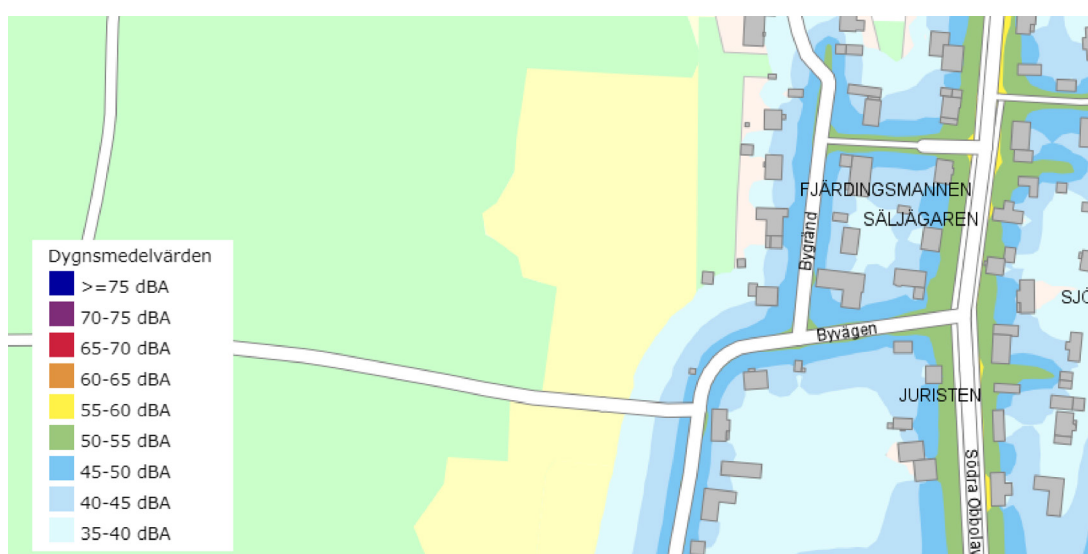
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

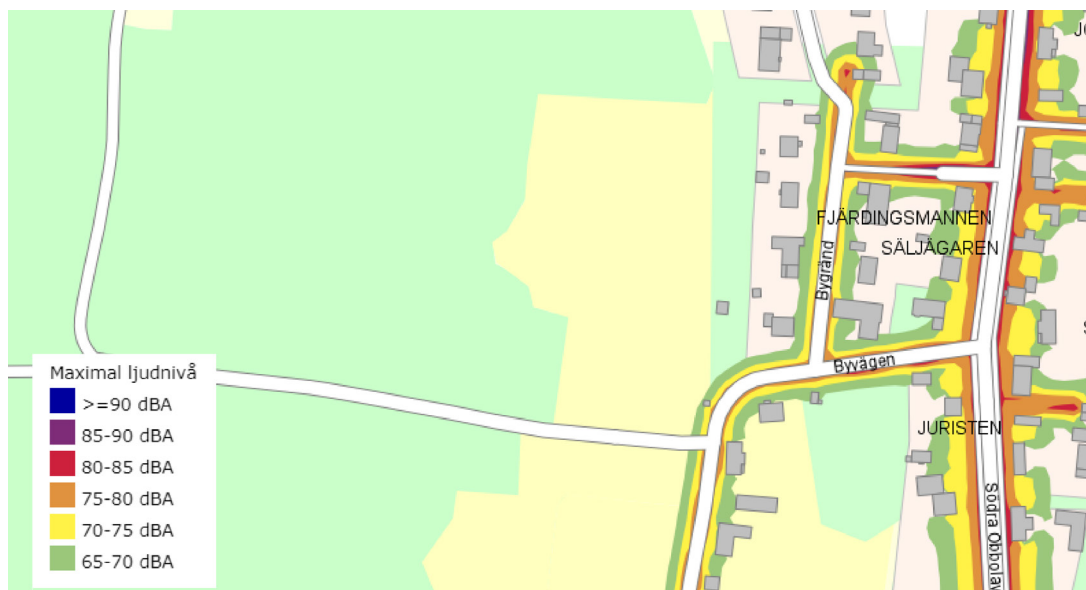
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

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

Enligt Umeå kommuns bullerkartläggning från 2016 är de enda uppmätta bullerkällorna vägtrafik från Byvägen samt Södra Obbolavägen. Västra delen av planområdet berörs inte av något nämnvärt buller. Den östra delen av planområdet som omgärdas av Byvägen och Södra Obbolavägen har en ekvivalent bullernivå på 35-45 dBA och en maximal bullernivå på 65-75 dBA.



Figur 21 Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik. Källa: Umeå kommun



Figur 22 Beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik. Källa: Umeå kommun

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte alstra trafikbuller i sådan omfattning att någon särskild bullerutredning kan anses vara nödvändig. En god ljudmiljö för boende inom planområdet bedöms kunna uppnås.

Risk för skred

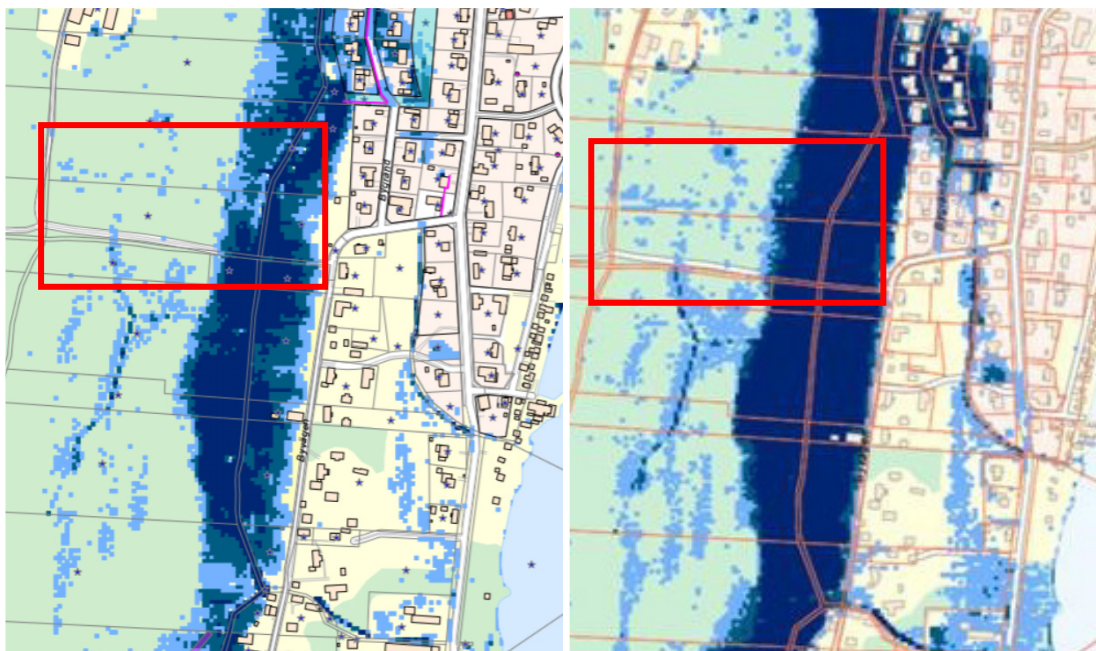
Enligt Umeå kommuns kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende på risk för skred.

Risk för översvämning

Enligt Umeå kommuns kartering för 100-årsregn och ett s.k Köpenhamnsregn, finns risk för översvämning av det dike som löper genom planområdet i nord-sydlig riktning enligt karta nedan.

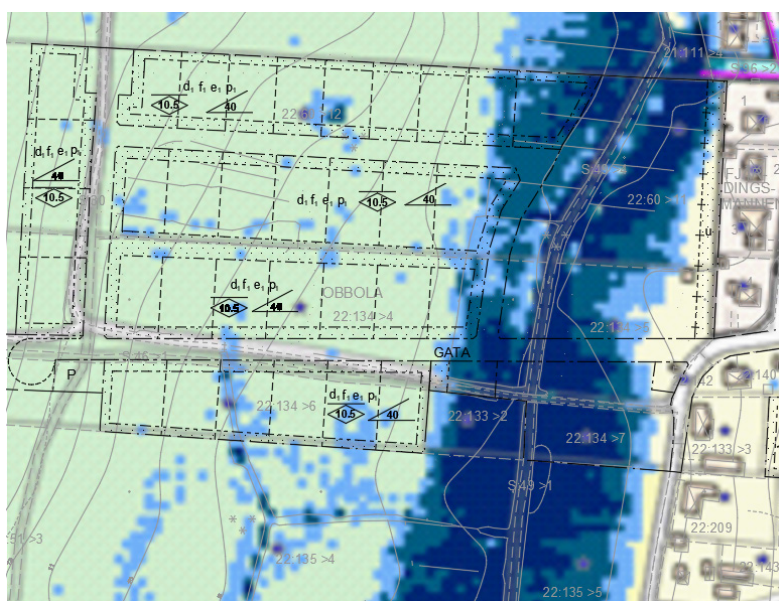


Figur 23 Vänstra bilden är maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn. Högra bilden är maximalt vattendjup vid ett Köpenhamnsregn. Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1-0,3 meter. Blå färg motsvarar 0,3-0,5 meter och mörkblå färg motsvarar 0,5-1 meter. Planområdet är ungefärligt markerat med röd rektangel.

Förändringar och konsekvenser

I detaljplanens nordöstra del regleras område för bostäder där översvämningsskarteringen visar att det finns risk för vattendjup på upp till 1 meter vid ett 100-årsregn. Även den pumpstation som placerats i planområdets södra del ligger inom riskområde för översvämning med upp till 1 meters vattendjup vid ett 100-årsregn.

För att undvika att översvämning sker kan diket behöva grävas om/göras djupare och/eller bredare. Vid byggnation behöver också hänsyn tas till höjdsättning för att undvika skada på byggnader och tekniska anläggningar.



Figur 24. Konsekvenser på planområdet av ett 100 års -regn. Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1-0,3 meter. Blå färg motsvarar 0,3-0,5 meter och mörkblå färg motsvarar 0,5-1 meter.

Geotekniska förhållanden

Enligt kartmaterial från SGU (*jordartskartan 1:25 000–1:100 000*) består marken inom området översiktligt av postglacial sand och morän.

Förändringar och konsekvenser

Någon geoteknisk undersökning är inte utförd i samband med detaljplanens framtagande. Marken bedöms översiktligt vara byggbar för planerat ändamål då det i planområdets närhet, sedan länge, finns både infrastruktur och bebyggelse.

En geoteknisk undersökning kan komma att krävas innan bygglov kan beviljas, med syfte att utreda lämplig grundläggning.

Radon

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

Enligt Umeå kommuns kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I dagsläget omfattas del av planområdet av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Förändringar och konsekvenser

Avsikten är att planområdet ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningar förutsätts komma att förläggas i gatumarken och anslutningspunkt anges av huvudman. Inom planområdet behöver en pumpstation

för spillvatten placeras och lämpligt område för den regleras [E₂] på plankartan. Vid byggnation och höjdsättning av anläggningen behöver hänsyn tas till att det finns en översvämningsrisk från diket vid ett 100-års regn på uppemot 1 meters vattendjup. Eftersom pumpstationen ligger nära planerad bostadsbebyggelse så behöver pumpstationen anordnas med luktreducerande teknik.

Dagvatten och snöhantering

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

Umeå kommun ansvarar för och sköter snöhanteringen för kommunala gator och gång- och cykelvägar.

Förändringar och konsekvenser

Vid ett plangenomförande kommer ökade hårdgjorda ytor inklusive tak innebära att dagvattenflödet från planområdet ökar jämfört med dagens situation. Utvecklingen bedöms inte innebära någon nämnbar förändring av föroreningshalter som skulle påverka recipienten.

Vid ett plangenomförande är avsikten att kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten ska utvidgas till att omfatta planområdet. Detta kräver beslut från kommunfullmäktige.

Om dagvattnet är ett problem som behöver lösas i ett större sammanhang och planområdet ligger inom ett verksamhetsområde för dagvatten är det VA-huvudmannen som enligt LAV (Lag om allmänna vattentjänster) är skyldig att ta hand om vattnet. Inom ett verksamhetsområde ansvarar den enskilde fastighetsägaren för avvattning av det dagvatten som uppkommer inom sin fastighet. Det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på egen fastighet ansvarar fastighetsägaren för att avleda till den av VA-huvudmannen anvisade förbindelsepunkten.

Med hänsyn till att delar av planområdet redan ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och för att anpassa utvecklingsområdet till dess närliggande miljöer och befintliga gators utformning så är avsikten att vattenavrinning från gatorna leds till kommunalt dagvattennät i kulverterade ledningar. Gatorna i detaljplanen regleras 11 meter breda vilket inrymmer vägområde och trottoar (2–2,5 meter) på båda sidor om gatan. En halvmeter djupt dike med släntfall 1:3 på innerkant och 1:2 ytterkant upptar också en bredd om cirka 2,5 meter. Vid behov finns därmed möjlighet att inrymma ett dike istället för trottoar på ena sidan av gatan inom det reglerade gatuområdet om det bedöms mer lämpligt.

Inom planområdet regleras en yta som allmän plats NATUR där dagvattnet kan infiltrera och fördröjas lokalt. Om dagvattnet från planområdet leds till befintligt dike kan det behöva grävas om/breddas för att kunna ta emot en ökad mängd vatten såväl inom planområdet som nedströms. Diket ligger inom område reglerat som allmän plats **[NATUR]** med enskilt huvudmannaskap. Ansvar och kostnader för eventuell omgrävning av diket bör avtalas mellan marksamfälligheten (del av Obbola S:49) och exploatören.

Utöver privat tomtmark kan ytor som regleras som naturmark i planen nyttjas för fördröjning av dagvatten och för upplag av snö vintertid.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

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

Förändringar och konsekvenser

Avfallshantering ordnas och hanteras inom respektive fastighet i planområdet.

E1

Befintliga ledningar finns i planområdets närhet och anslutning är möjlig. En högspänningskabel löper centralt genom åkermarken norrifrån ner till nätstationen **[E₁]** vid Byvägen.

Förändringar och konsekvenser

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till det kommunala elnätet.

Djupet på befintlig högspänningskabel inom planområdet är inte exakt dokumenterad men om den är förlagd på normalt djup så ligger den på ca 60 cm. Elledningar i åkermark behöver ligga på ca 1 meters djup för att inte riskera att komma till skada. Vid ett genomförande av detaljplanen förläggs kabeln antingen djupare (1 meters djup) eller så flyttas ledningen till kanten på åkermarken. Lämplig placering för högspänningskabel förläggs i östra delen av jordbruksmarken **[u]**. Kostnad för flytt/omgrävning av ledning tydliggörs i exploateringsavtal.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

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

Vatten

MKN för vattenförekomster omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk). Läs mer under rubriken Teknisk försörjning Vatten och avlopp.

I Sverige finns även MKN för olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) samt för olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*). Dessa berörs dock inte av aktuell detaljplan.

Enligt uppgifter från Vatteninformationssystemet i Sverige (VISS) avrinner diket inom planområdet via mindre vattendrag till Österfjärden (WA21514236). Österfjärden har en måttlig nuvarande ekologisk status och uppnår ej en god kemisk status.

De fastställda normerna som anges i VISS anger en god ekologisk status 2027 samt en god kemisk status med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Den aktuella planen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Buller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Läs mer under rubriken *Risker och störningar – Buller*.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats **[GATA]** och till viss del för allmän plats **[NATUR]** i detaljplanen.

För det sydvästra naturområdet i anslutning till vändplanen där Fornstigen börjar är huvudmannaskapet kommunalt. Detta då denna naturyta syftar till att möjliggöra viss parkering för att tillgängliggöra stigen och det allmänna friluftslivet.

Huvudmannaskapet är däremot enskilt för de naturytor som är kopplade till diket och syftar till att säkerställa diket funktion. Diket omfattas av en marksamfällighet (S:49) varför bedömningen är att huvudmannaskapet ska vara enskilt.

Huvudman för vatten och avlopp

En del av fastigheten Obbola 22:134 ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Övriga delar av planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet.

I och med detaljplanens antagande måste beslut om att utvidga verksamhetsområdet tas så att hela kvartersmarken omfattas. Beslut om att utöka verksamhetsområde för vatten och avlopp fattas av kommunfullmäktige.

Avtal

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal med sökande innan detaljplan får antas. Exploateringsavtalet syftar främst till att reglera ansvar, kostnader och säkerhet för utbyggnad av allmänna anläggningar kopplade till detaljplanens genomförande. Avtalet kan även komma att omfatta till exempel markregleringar mellan parterna (inlösen av allmän platsmark, försäljning av kvartersmark samt kostnadsfördelning för anläggningar för vattenförsörjning och avlopp). Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Tidplan

Detaljplaneprocessen förväntas pågå under 2022. Efter laga kraft vunnit detaljplan kan bygglov ges och byggnation påbörjas. Ingen tidplan för byggnation är fastställd i nuläget.

Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

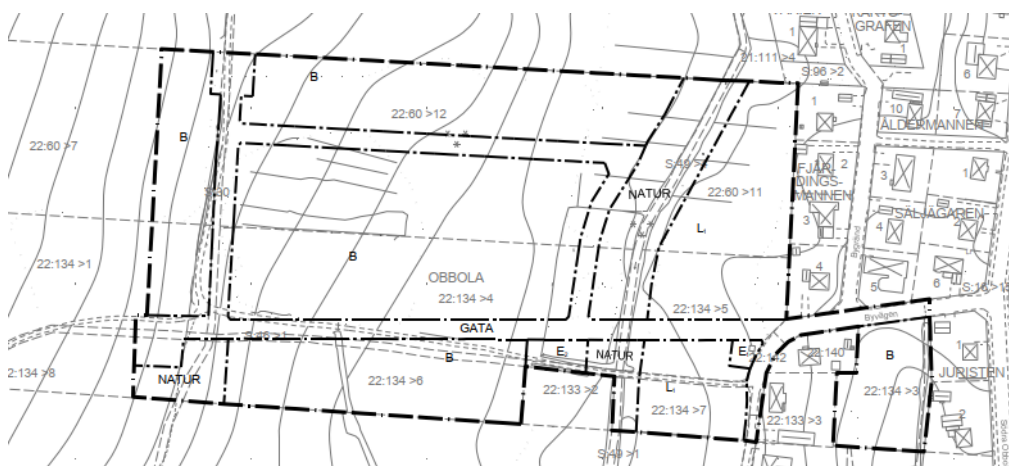
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att delar av fastigheterna Obbola 22:134 och 22:60 kommer styckas av i mindre fastigheter.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

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



Figur 25 Berörda fastigheter. Svarta gränser representerar planområdet och de olika användningsområdena.
Källa: Tyréns AB.

Fastighet	Konsekvenser
Fastighet 22:60>7, 11-12	Nya fastigheter kommer bildas genom avstyckning av stamfastighet. Detta prövas genom en ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.
Fastighet 22:134>1, 3-8	Nya fastigheter kommer bildas genom avstyckning av stamfastighet. Detta prövas genom en ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.
Fastighet 22:142	Fastigheten kan omprövas för att inkludera tillkommande allmän plats inom planområdet. Detta prövas genom en ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar

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

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

Gemensamhetsanläggning/ marksamfällighet

Fornstigen (S:46>1)	Omprövas vid genomförande av detaljplanen, genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.
Skogsväg i nord-sydlig riktning som ansluter till fornstigen (S:30)	Omprövas vid genomförande av detaljplanen, genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.
Diket som ligger inom allmän plats NATUR angränsande till jordbruksmark i planområdet (S:49>4)	Omprövas vid genomförande av detaljplanen, genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Inget dikningsföretag finns.



Figur 26 Samfälligheter som finns inom planområdet. Fornstigen (S:46>1) markeras med röd färg, diket (S:49>4) markeras med blå färg och skogsvägen (S:30) markeras med grön färg.

Rättigheter

Ledningsrätter

I östra delen av Obbola 22:60 > 11 har ett tio meter brett område avsatts för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**]. Ledningshavare för den underjordiska ledningen är Umeå Energi.

En ny ledningsrätt kan bildas med stöd av detaljplanen. Det sker på initiativ av ledningshavare.



Figur 27 U-område i förhållande till plangräns. Röd färg markerar plangräns och grön färg u-området. Källa: Tyréns AB.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och/eller exploatör hanteras och redogörs i ett separat exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ekonomiska konsekvenser för Umeå kommun hanteras och redogörs i ett separat exploateringsavtal.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Medverkande

Johanna Söderholm, Detaljplan (Tyréns Sverige AB)

Malin Nyberger, Detaljplanering

Andreas Krantz, Lantmäteriet

Anton Vikström, Tyréns Sverige AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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