

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



Planbeskrivning – samrådshandling			Diarienummer: BN-2018/00540
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:603	Aktnummer:	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 utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

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

Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	3
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	3
Detaljplaner och områdesbestämmelser	4
Riksintressen.....	7
Strandskydd	7
Andra särskilda områdesskydd.....	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan	8
Planförfarande	9
Samrådsrets	9
Förutsättningar och förändringar	10
Kulturmiljö	10
Förändringar och konsekvenser	13
Stads- och landskapsbild	15
Förändringar och konsekvenser	16
Fornlämningar	22
Förändringar och konsekvenser	23
Naturmiljö.....	23
Förändringar och konsekvenser	23
Service	26
Förändringar och konsekvenser	26
Rekreation	26
Förändringar och konsekvenser	27
Friyta.....	27
Förändringar och konsekvenser	28
Gator och trafik	29
Förändringar och konsekvenser	29
Kollektivtrafik.....	29
Förändringar och konsekvenser	30

Parkering, varumottagning och angöring.....	30
Förändringar och konsekvenser	30
Tillgänglighet	31
Förändringar och konsekvenser	31
Buller.....	31
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik	31
Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller	32
Förändringar och konsekvenser	32
Ljusförhållanden	33
Förändringar och konsekvenser	33
Geotekniska förhållanden	34
Förändringar och konsekvenser	34
Förorenad mark.....	35
Förändringar och konsekvenser	35
Radon.....	35
Förändringar och konsekvenser	35
Risk för skred	35
Förändringar och konsekvenser	35
Risk för översvämning	35
Förändringar och konsekvenser	37
Dagvatten	37
Förändringar och konsekvenser	38
Snöhantering	38
Förändringar och konsekvenser	38
Miljökvalitetsnormer	38
Luft	38
Vatten	39
Vatten och avlopp	39
Förändringar och konsekvenser	39
Avfall	39
Förändringar och konsekvenser	39
El	40
Förändringar och konsekvenser	40

Genomförandefrågor	40
Huvudmannaskap för allmän plats.....	40
Huvudman för vatten och avlopp.....	40
Genomförandetid	41
Exploateringsavtal.....	41
Markanvisningsavtal	41
Preliminär tidplan	41
Fastighetsrättsliga frågor.....	42
Fastighetsbildning	42
Gemensamhetsanläggningar	43
Ledningsrätter.....	43
Fastighetsindelningsbestämmelser	44
Ekonomiska frågor.....	44
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	44
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	44
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	44
Medverkande	45
Källor	45

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Hörneå 8:3, Hörneå 8:4 och Hörneå 8:459. Fastigheterna Hörneå 8:3 och Hörneå 8:459 är kommunägda. Hörneå 8:4 är privatägd.

Detaljplanen möjliggör för cirka 40 bostadsenheter, totalt 4260 m² BTA bostäder. Detaljplanen möjliggör även för 460 m² centrumverksamhet i nordvästra delen av planområdet. En viktig förutsättning för detaljplanen är att den tillkommande bebyggelsen ska samspela med kulturmiljön som finns på platsen idag.

Detaljplanen säkrar även naturmark i östra delen av planområdet vid Hörneån. Naturmarken möjliggör för allmänheten att få en ökad tillgång till Hörneån än i dagsläget.

Detaljplanen bekräftar även befintlig användning för gatorna i planområdets utkant.

Planförslagets genomförande innebär inte betydande miljöpåverkan varför en MKB inte har upprättats. Planförslaget överensstämmer inte med *Fördjupade översiktsplanen för Hörneå församling (1999)*.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Översiktlig bedömning av kulturmiljövärden inom fastigheten Hörneå 8:4, Hörneå församling, Umeå kommun. Umeå kommun. 2021.
- Översvämningsutredning Hörneå 8:3 och 8:4. Tyréns. 2021.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanens syfte är även att säkerställa befintliga byggnaders kulturhistoriska värde på Hörneå 8:4 (prästgården samt tillbyggnad). Den tillkommande bebyggelsen ska samspela med kulturmiljön på platsen.

Syftet med detaljplanen är också att planlägga för naturmark vid Hörneån samt bekräfta befintlig markanvändning för befintliga gator.

Plandata

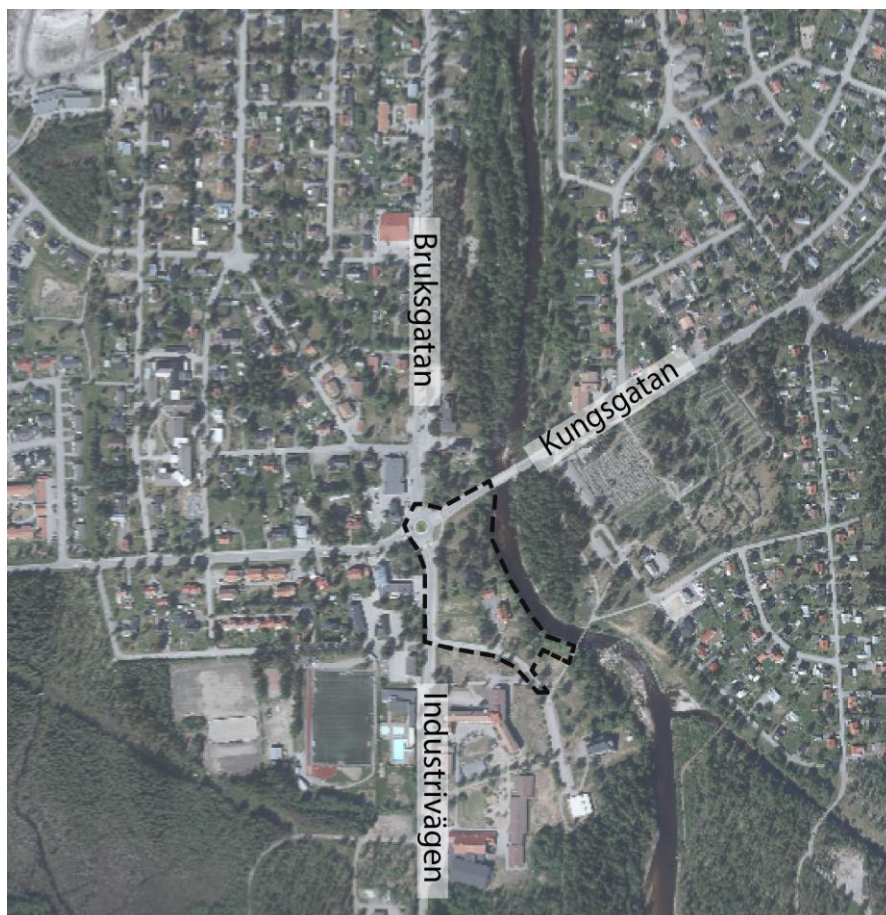
Aktuell stadsdel/tätort: Hörnefors

Planområdets area: 22 000 m²

Avstånd till Hörnefors centrum: 0 meter

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo

Vattenområden: Hörneån

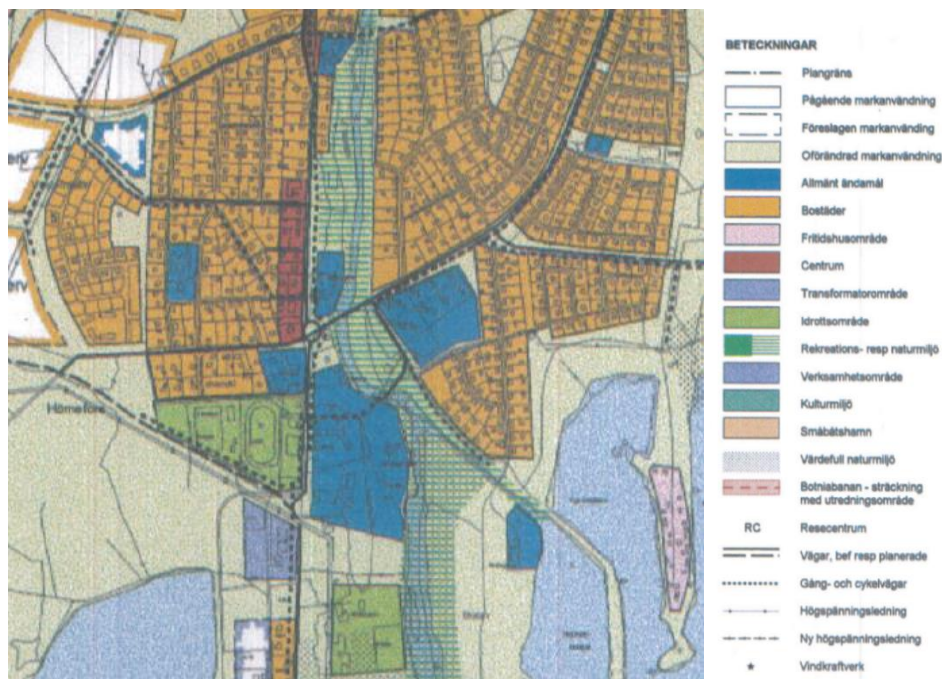


Figur 1. Planområdet i Hörnefors tätort.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Hörnefors ska enligt *Översiktsplan Umeå kommun -Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet (2018)*¹ utvecklas med 6000 nya bostäder för att nå invånarmålet om 200 000 invånare i Umeå kommun. Botniabanan, som sträcker sig genom tätorten, skapar förutsättningar för hållbart resande och befolkningstillväxt. En ökad befolkning i orterna ger även ett större underlag för utvecklad service.



Figur 2. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Hörnefors samhälle (1999).

Planområdet omfattas av den *Fördjupade översiktsplanen för Hörnefors samhälle (1999)*². Den föreslagna markanvändningen enligt den fördjupade översiktsplanen är allmänt ändamål i södra delen av planområdet, oförändrad markanvändning i norr och rekreations- respektive naturmiljö längs med Hörneån. Då allmänt ändamål inte överensstämmer med den tänkta markanvändningen på den södra delen av planområdet (bostäder), frångår planförslaget den fördjupade översiktsplanens intensjoner på denna plats. Planrådets norra del anses stämma överens med den fördjupade översiktsplanen då oförändrad markanvändning anses vara bostäder då denna del av planområdet i gällande detaljplaner är planlagd med bostäder. Då planförslaget medger natur i planrådets östra del vid Hörneån anses planförslaget stämma överens med den fördjupade översiktsplanen på denna del av planområdet.

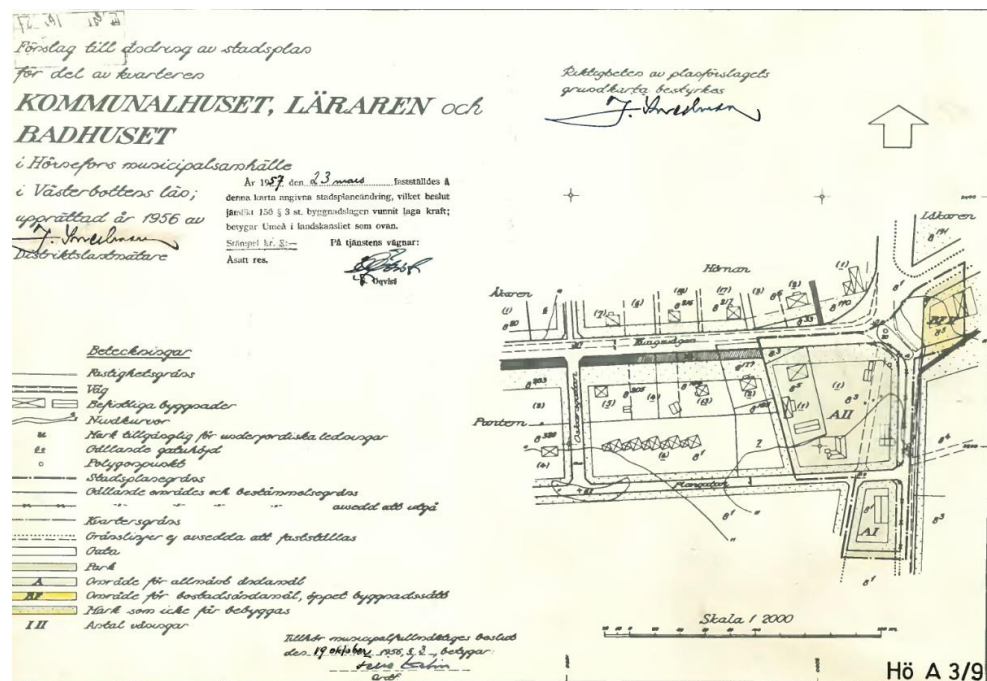
¹ *Översiktsplan Umeå kommun -Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet. Antagen av kommunfullmäktige 2018.*

² *Fördjupning för Hörnefors samhälle. Antagen av kommunfullmäktige 1999, aktualitetsförklaring 2016*

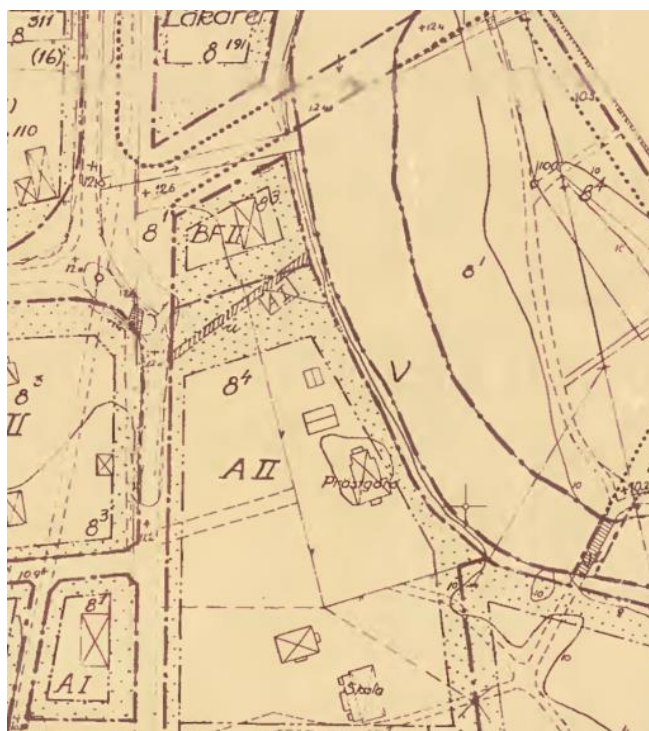
Det framkommer även i den fördjupade översiktsplanen att bostadsbebyggelse bör förläggas till områden som ger god tillgänglighet till serviceutbudet och till kollektiva färdmedel. Det framkommer även att Hörneån utgör det viktigaste grönstråket genom Hörnefors samhälle. Det är ett viktigt stråk för både människor, flora och fauna. Utmed det här stråket bör åtgärder vidtas för att öka tillgängligheten. Hörneåns sträckning, från E4:an ner till havet, bör säkerställas som natur- och rekreationsområde. Gångvägarna kring ån bör kompletteras. Detta är något som planförslaget uppfyller.

Med hänvisning till ovan anses därför planförslaget delvis överensstämma med översiktsplanens intensjoner.

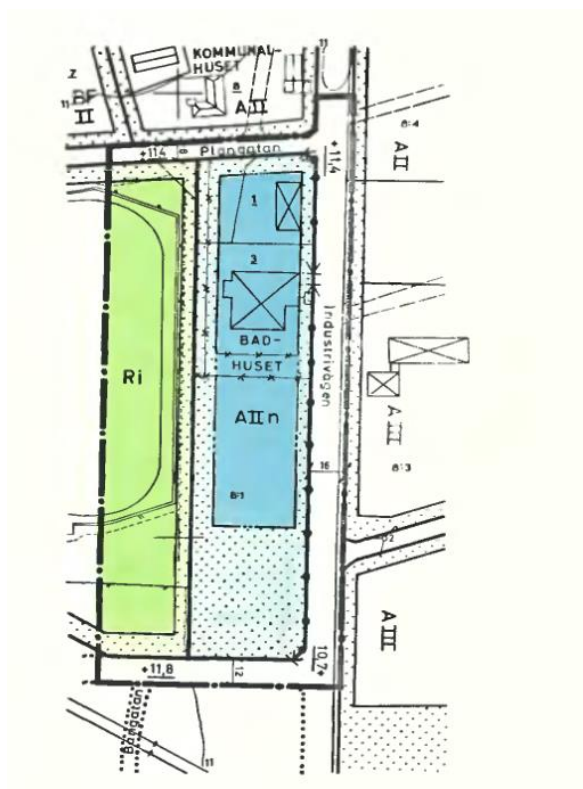
Detaljplaner och områdesbestämmelser



Figur 3. Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren KOMMUNALHUSET, LÄRAREN och BADHUSET i Hörnefors municipalsamhälle (2480K-P HÖ A3/9) från 1957.



Figur 4. Förslag till ändring av stadsplan för Hörnefors municipalsamhälle (2480K-P HÖ A1/7) från 1951.



Figur 5. Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret badhuset m.m inom Hörnefors samhälle i Hörnefors kommun (2480K-P HÖ A3/30) från 1973.

Tre gällande planer omfattar fastigheterna:

- *Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren KOMMUNALHUSET, LÄRAREN och BADHUSET i Hörnefors municipalsamhälle (2480K-P HÖ A3/9) från 1957.* Del av fastighet Hörneå 8:3 är planlagd som område för bostadsändamål, öppet byggnadssätt. Högsta antal våningar är två. Del av fastighet Hörneå 8:459 är planlagd som gata.
- *Förslag till ändring av stadsplan för Hörnefors municipalsamhälle (2480K-P HÖ A1/7) från 1951.* Fastigheterna del av Hörneå 8:3 och 8:4 är planlagda som område för allmänt ändamål om maximalt två våningar. Fastigheterna är även planlagda som kvartersmark som ej får bebyggas. I nordöstra delen av Hörneå 8:3 är fastigheten delvis planlagd som bostadsändamål. Del av fastighet Hörneå 8:459 är planlagd som allmän plats (gata, torg m.m.) samt allmän plats (park, plantering m.m.).
- *Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret badhuset m.m inom Hörnefors samhälle i Hörnefors kommun (2480K-P HÖ A3/30) från 1973.* Del av fastighet Hörneå 8:459 är planlagd som allmän plats gata.

Genomförandetiden för planerna har gått ut.

Riksintressen

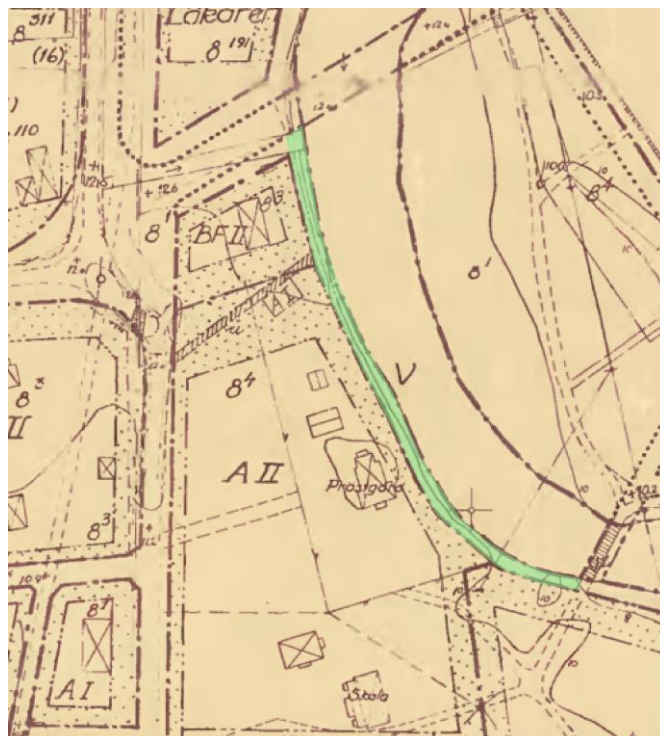
Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Delar av planområdet omfattas av strandskydd. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom den markerade delen av kvartersmarken och allmänna platsmarken. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bedömningen är att då planområdet redan är bebyggt idag så har området tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet är idag planlagt för bostäder och allmänt ändamål samt allmän platsmark. På plats finns idag, på marken som är planlagd för allmänt ändamål, villa för privat ändamål och prästgård med komplementbebyggelse. Det finns även onyttjade byggrätter i norra delen av Hörneå 8:3.



Figur 6. Grönt område i detaljplan Förslag till ändring av stadsplan för Hörnefors municipalsamhälle (2480K-P HÖ A1/7) visar hur brett den allmänna platsmarken är idag vid Hörneån. I planförslaget breddas den allmänna platsmarken vid Hörneån.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Fri passage säkerställs genom att ett cirka 12 till 40 meter brett naturområde planläggs väster om Hörneån. Området planläggs som allmän plats NATUR med kommunalt huvudmannaskap.

Utifrån ovanstående samt att intresset att ta området i anspråk såsom avses i planen, bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen, avses strandskyddet upphävas inom område markerat med [a] i plankartan i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Andra särskilda områdesskydd

Det finns inga andra särskilda områdesskydd.

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.

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

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen utgår ifrån att de faktorer som bedömts som "Risk för inverkan" i bedömningsmallen utreds i kommande planhandlingar.

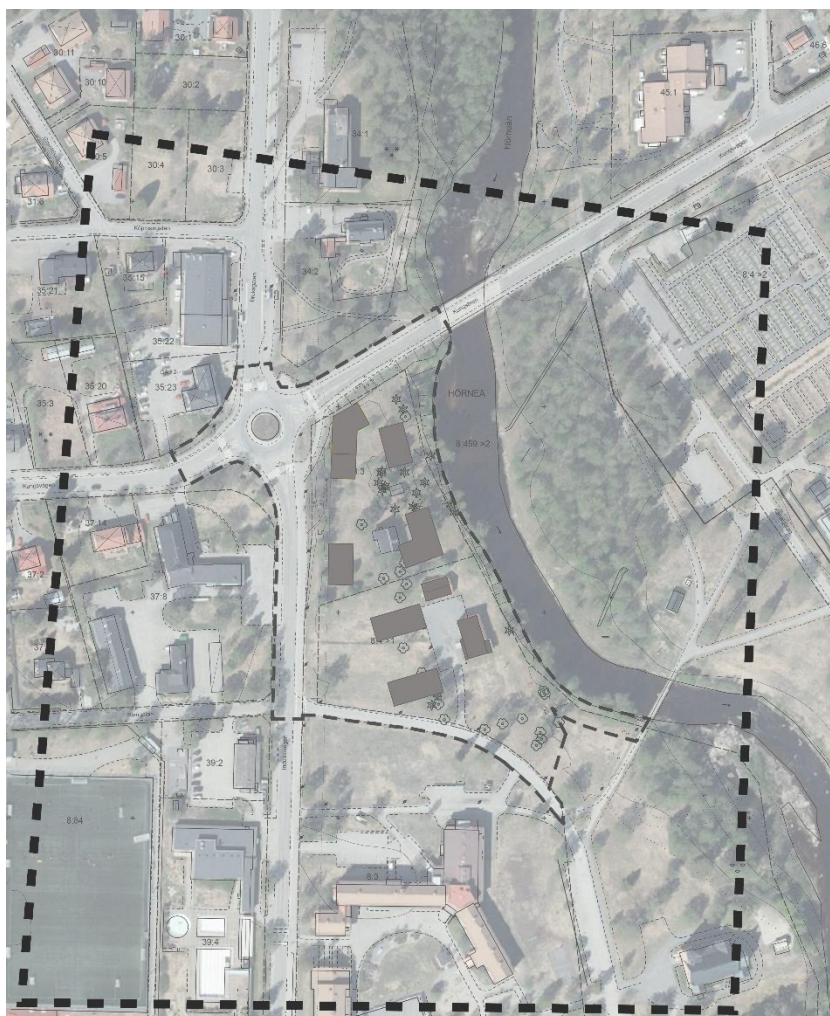
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 24e augusti till den 15e september år 2020.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med utökat förfarande eftersom planförslaget inte bedöms vara helt förenligt med *Fördjupade översiktsplanen för Hörnefors samhälle* (1999).

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 7 redovisas detaljplanens samrådsrets. Bedömningen av samrådsretsens storlek grundar sig på att detaljplanen handläggs med standardförfarande, inte motverkar översiktsplanens allmänna intentioner, bedöms vara av begränsat allmänt intresse och inte medför betydande miljöpåverkan samt inte påverkar något riksintresse.



Figur 7. Detaljplanens samrådskrets.

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.

Kulturmiljö

I detaljplanearbetet har en översiktlig bedömning av kulturvärden tagits fram av Umeå kommun år 2021. I den översiktliga bedömningen (2021) framkommer det att Hörneå är ett gammalt brukssamhälle som har växt fram längs den gamla byvägen. Det gamla bruket från 1700-talet är en av de två skyddsvärda miljöer som presenteras i dokumentet Kulturhistorisk bebyggelseinventering (1997) från Västerbottens museum. Den andra skyddsvärda miljön som nämns är fabriksområdet i Hamnskär från 1900-talets början. Mellan dessa områden har Hörneå centrum och bebyggelse utvecklats. Stadsbilden präglas i stort sett av gles egnahemsbebyggelse som bildat årsringar från Västermalm och österut.

Byggnadstraditionen är stående locklistpanel och tvåvåningsbebyggelse med en relativt gles bebyggd struktur. I ovannämnt dokument har ett antal bevarandevärda byggnader pekats ut, däribland Hörnefors gamla prästgård som ligger inom planområdet.



Figur 8. Hörnefors gamla prästgård på fastighet Hörneå 8:4. Planområdet markeras med streckad linje.

På den föreslagna platsen för planläggning står idag den utpekade prästgården från 1908, uppförd för Mo och Domsjö efter ritning av Olof Nilsson 1906. Den överläts till Hörnefors församling 1913 och byggdes om 1944 efter ritning av Kjell Wretling. Byggnaden är timrad i två våningar, och är utformad med gul stående locklistpanel, tvåluftsfönster och har valmat lertegeltak. Garagebyggnad tillhörande prästgården är välbevarad och även den uppförd i gul stående locklistpanel. De bildar tillsammans ett rumsskapande gårdstun.





Figur 9. Prästgården på Hörneå 8:4 med tillhörande garagebyggnad. Översta fotot är taget från Rosornas gränd. Mittersta fotot är taget väster om prästgården. Nedersta fotot är taget från Hörneån.

Förändringar och konsekvenser

I den översiktliga bedömningen (2021) framkommer det att gårdsgruppen prästgården bör, vid framtida exploatering av området, erhålla varsamhetsbestämmelse då prästgårdens värde utifrån byggnader, dess placering i bebyggelse och dess funktion som miljöskapare i Hörnefors är viktiga kulturmiljövärden att ta hand om. Parkmarken och området närmast ån utgör även ett viktigt offentligt rum. Ny bebyggelse inom planområdet bör lämna ett respektavstånd till Hörneån och prästgården.

Det framkommer även att siktlinjer från gångvägar, tillfartsvägar och service bör säkerställas så en viss öppenhet mot prästgården och ån uppnås. Tillkommande bebyggelse inom planområdet kan således med fördel placeras utmed den norra delen av Industrivägen (Bruksvägens förlängning mot Hamnskär). Se figur 10.



Figur 10. Karta med gång- och cykelvägar i planområdets närhet. Heldragen röd linje= anlagda separata gång- och cykelvägar. Streckad röd linje= anlagd och grusad stig av kommunen. Gula pilar= infarter till Hörneå 8:3 och 8:4. Gång- och cykeltrafik sker även i blandtrafik på Rosornas gränd som går i väst-östlig riktning.

De publika byggnader som finns kring korsningen Bruksgatan/Kungsgatan visar tydligt vad som är centrum i Hörneå idag. Den tillkommande bebyggelsen kan därför med fördel placeras upp mot korsningen för att markera och ge en inramning åt centrum. I den översiktliga bedömningen (2021) framkommer det att den tillkommande bebyggelsen inom planområdet bör anknyta till byggnadstraditionens våningshöjd (två våningar), takvinklar och taktäckningsmaterial.

Den samlade bedömningen är att prästgården, stråket kring Hörneån, kopplingen över vattnet, vägarna, kyrkomiljön, centrum och parkområden för rekreation utgör ett starkt allmänt intresse som måste tillgodoses även om området till viss del exploateras. Dessa värden bör bevaras och bebyggas på ett sätt som är lämpligt samt att prästgårdens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden inte förvanskas.

Planförslaget har utformats så den tillkommande bebyggelsen ska ta hänsyn till den kulturmiljö som finns på Hörneå 8:4. Se nedan under avsnitt *Stads- och landskapsbild* hur planförslaget har anpassats efter kulturmiljön.

Enligt den översiktliga bedömningen (2021) bör prästgården samt dess tillhörande garagebyggnad inneha varsamhetsbestämmelse. Prästgården samt det tillhörande garaget har därför reglerats med planbestämmelsen [k], vilket innebär att byggnadens värdebärande karaktärsdrag vad gäller volym samt exteriör (bland annat tak, fasad, balkong, fönster och dörrar) får inte reduceras vid om- eller tillbyggnad. Om- eller tillbyggnad ska ske med varsamhet. Prästgården samt det tillhörande garaget har även reglerats med rivningsförbud [r]. Det har även reglerats att prästgårdsbyggnaden får uppföras i 7 meters högsta byggnadshöjd samt med en takvinkel om 35 grader. Garagebyggnaden innehar en högsta byggnadshöjd om 4,3 meter samt en takvinkel om 25 grader. Detta bekräftar endast byggnadernas nuvarande volym och takutformning.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger centralt i Hörnefors och består av del av Hörneå 8:3, del av Hörneå 8:4 samt del av Hörneå 8:459. Planområdet är bebyggt idag. I norra delen av planområdet finns en bostad vars tomt upptar norra delen av planområdet. Byggnaden är utförd av stående träpanel i röd kulör. Taket är sadeltak och byggnaden är uppförd i en och ett halvt våningsplan. Byggnaden har källare. I södra delen av planområdet finns prästgård samt tillhörande garagebyggnad. Prästgården används idag som församlingsgård. Se ovan under avsnitt *Kulturmiljö* för beskrivning av prästgården.

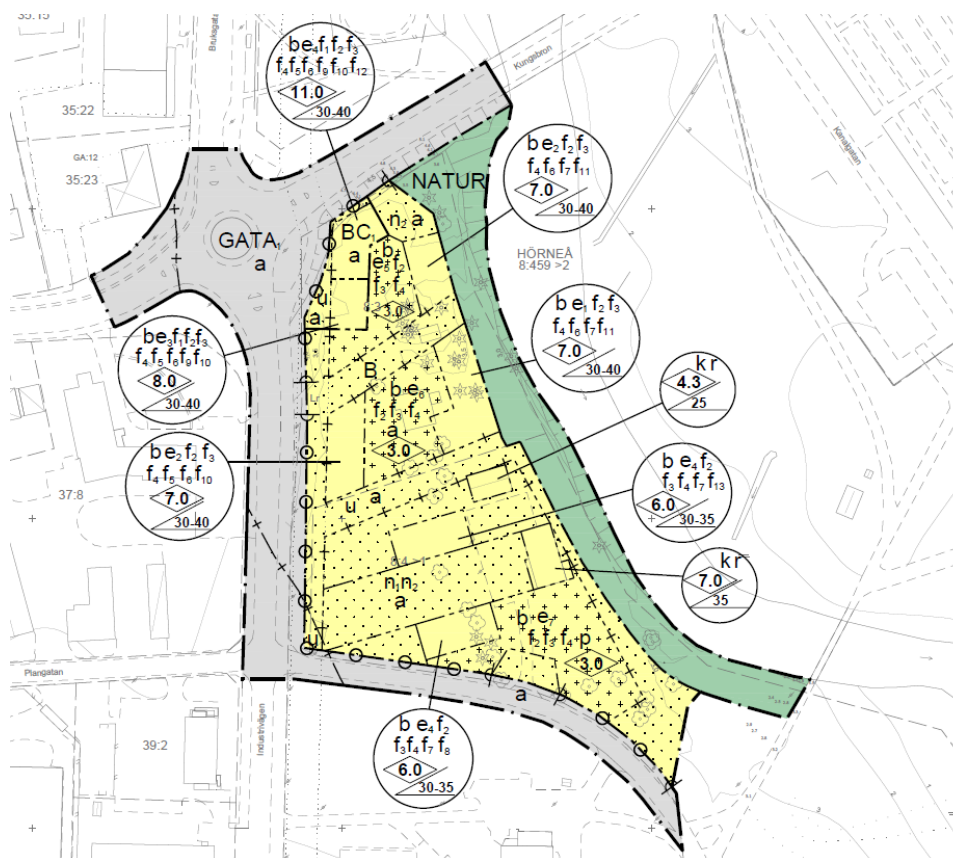
Öster om planområdet finns Hörneån som är ett strandskyddat vattendrag. I gällande detaljplaner utgörs enbart ett fåtal meter väster om Hörneån, det vill säga längs med det nu aktuella planområdets östra gräns, av allmän platsmark. Se figur 6. Den allmänna platsmarken utgörs av vegetation idag. Marken upplevs dock inte som tillgänglig för allmänheten då den allmänna platsmarken inte är anlagd med någon stig eller dylikt samt är smal. Planområdet omfattar även befintliga gator.



Figur 11. Bostadshuset på Hörneå 8:3.

Närområdet består av mataffär, vårdcentral och apotek, restaurang, skola och bibliotek. Närområdet består även av bostadsbebyggelse i form av villabebyggelse och lägre flerbostadshus.

Förändringar och konsekvenser



Figur 12. Plankarta för detaljplan del av Hörneå 8:3 m.fl.

Planförslaget har, i norr, utformats som en öppen kvartersstruktur med en gårdsmiljö i mitten av området. Den största delen av den totala exploateringen inom planområdet har lokaliserats till norra delen av planområdet då det framkommer i den översiktliga bedömningen av kulturvärden (2021) att den tillkommande bebyggelsen med fördel kan placeras mot korsningen för att ge inramning åt centrum. Byggnaderna har användningarna bostäder [B] och centrum endast i bottenvåning [C₁]. Planområdets omedelbara närhet till Hörneå centrum motiverar att byggrätten i det nordvästra hörnet av planområdet tillåter centrum i bottenvåningen. För att klara krav på innertakshöjd för centrumverksamhet har det för denna byggrätt reglerats att bottenvåningens lägsta rumshöjd ska vara 2,7 meter [f₉]. På Hörneå 8:4, i planområdets södra del, möjliggörs för prästgårdens bebyggelse att kompletteras med två byggnadskroppar. De tillkommande byggnadskropparna, som ställs på vardera sida om prästgården, förstärker prästgårdens nuvarande gårdstun. Då det är viktigt att bevara siktlinjerna till prästgården, se översiktlig bedömning av kulturvärden (2021), har det ansetts lämpligt att ej placera bebyggelse längs med Industrivägen, utan i stället förstärka det gårdstun som finns idag. Prästgården samt den

kompletterande bebyggelsen ges användningen bostäder **[B]**. Se vidare under avsnitt *Kulturmiljö* om prästgården och dess historia.

Öster om den öppna kvartersstrukturen och prästgården planeras det för ett naturstråk **[NATUR]**, se vidare under avsnitt *Naturmiljö*.



Figur 13. Illustrationskarta för detaljplan del av Hörneå 8:3 m.fl.

I norra delen av planområdet har byggrätterna utformats så den tillkommande bebyggelsen ska placeras med långsidan mot Industrivägen. Detta då de flesta byggnader som ligger invid Industrivägen och Bruksgatan i Hörneå är ställda med långsidan mot gatan. Det har således ansetts tillämpligt att fortsätta med denna tradition även på denna plats. Byggrätterna inom planområdet är reglerade med olika exploateringsgrader som reglerar största byggnadsarea (BYA) **[e₁₋₄]**. Största byggnadsarea regleras eftersom det är viktigt att säkerställa hur stort avtryck byggnaderna gör på marken då det enligt den översiktliga bedömningen (2021) är viktigt att säkerställa siktstråk till prästgården. Det

är således viktigt att veta hur stor andel inom respektive egenskapsområde som kan bebyggas. Andelen tillåten byggnadsarea, i kombination med tillåten högsta byggnadshöjd, har även styrts av andelen friyta som går att tillskapa inom fastigheterna.

Bebyggelsens placering har även till viss del anpassats efter befintliga ledningar som ligger i marken [u]. Byggnadshöjden för huvudbyggnader har satts till sex meter, sju meter, åtta meter och 11 meter på byggrätterna. Den nordligaste delen av byggnadskroppen i nordvästra delen av planområdet går att uppföra i tre våningar. Den södra delen av den nyss nämnda byggnadskroppen går att uppföra i två våningar. De övriga bebyggelsekropparna i den norra delen av planområdet går att uppföra i två våningar. De två kompletterande byggnadskropparna vid prästgården, inom planområdet södra del, går att uppföra i två våningar. Dessa byggrätter är satta till maximalt sex meter byggnadshöjd för att dessa ska underordnas prästgården som har sju meter byggnadshöjd. I den översiktliga bedömningen (2021) framkommer det att den tillkommande bebyggelsen inom planområdet bör anknyta till byggnadstraditionens våningshöjd (två våningar), därför har kommunen valt att reglera höjden så det övervägande blir maximalt två våningar på den tillkommande bebyggelsen.



Figur 14. Beskrivning av vad som menas med planområdets norra och södra del.

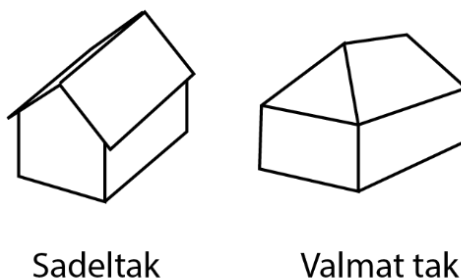
Den nordöstra byggrätten inom planområdets norra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 240 kvadratmeter [e₂]. Den sydöstra byggrätten inom planområdets norra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 390 kvadratmeter [e₁]. Den sydvästra byggrätten inom planområdets norra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 240 kvadratmeter [e₂]. Den norra delen av den nordvästra byggrätten inom planområdets norra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 300 kvadratmeter [e₄]. Den södra delen av den nordvästra byggrätten inom planområdets norra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 160 kvadratmeter [e₃]. De tillkommande byggrätterna inom planområdets södra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 300 kvadratmeter [e₄].

På grund av planområdets närhet till kulturmiljöområde så har den tillkommande bebyggelsen flera utformningskrav. Fasad ska utformas med

stående träpanel i fallande längder **[f₃]** på grund av att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till den närliggande kulturmiljön som har träfasad med fallande längder. Med fallande längder menas att träpanelen ska vara sammanhängande och inte brytas av med en så kallad midja. Taktäckningsmaterial ska utgöras av lertegel **[f₄]** på grund av att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till den närliggande kulturmiljön som har lertegeltak.

Prästgården har valmat tak med 35 graders lutning och dess tillhörande garagebyggnad har sadeltak med 25 graders lutning. För att skapa viss skillnad mellan den nya bebyggelsen och den äldre bebyggelsen har det reglerats att den tillkommande bebyggelsen ska förses med sadeltak. Nocken ska vara centrerad över gavelns mitt **[f₂]**. På så sätt skapas det en särskiljning mellan den befintliga bebyggelsen och den tillkommande där det valmade taket står för den äldre bebyggelsen samt sadeltaken för den nyare. Takets utformning på den tillkommande bebyggelsen regleras för att skapa ett samspel mellan nya och befintliga byggnader där den nya bebyggelsen anpassas genom användning av liknande takvinklar.

I planområdets södra del regleras takvinkeln till 30–35 graders lutning för att tillkommande bebyggelse ska samspela med befintlig prästgårdsbyggnad. I planområdets norra del regleras det att takvinkeln ska vara mellan 30–40 graders lutning. För att anpassa bebyggelsen i planområdets norra del till prästgården bör liknande takvinklar användas, dock har det gjorts bedömningen att det finns utrymme för en större frihet angående taklutning i denna del av planområdet då dessa byggnader inte ligger bredvid prästgården. Därför har gradtalet satts till 30–40 graders lutning.



Figur 15. Illustration som visar skillnaden på sadeltak och valmat tak.

Det finns planbestämmelser som reglerar att balkonger inte får uppföras. Med balkonger menas även indragna balkonger. Det regleras att det inte får uppföras balkonger mot Industrivägen **[f₁₀]** och Kungsvägen **[f₁]**. Detta regleras eftersom balkonger inte är vanligt förekommande längs Industrivägen, Bruksgatan och Kungsvägen. Det kommer således förändra gatans uppfattning och utseende om det tillåts balkonger mot gatan just på denna plats. Mot naturstråket i östra delen av planområdet är det reglerat

att det inte får uppföras några balkonger mot Hörneån [f₁₁]. Detta regleras eftersom naturstråket är och ska uppfattas som en offentlig plats och utstickande balkonger kan uppfattas som att det inkräktar på det offentliga rummet, därför regleras det bort balkonger på denna plats.

Det uttrycks i den översiktliga bedömningen (2021) att det är viktigt med siktstråken mot prästgården. Utstickande balkonger kan skymma sikten och därför har det reglerats att balkonger inte får uppföras på fasadens långsida i söder [f₁₃] respektive norr [f₈] på den kompletterande norra och södra bebyggelsen invid prästgården. Det finns även reglerat med en generell planbestämmelse att utöver angiven BYA får balkonger uppföras samt glasas in där balkonger medges. Med detta avses att balkonger inte ska räknas in i byggrättens BYA.

Ett antal planbestämmelser finns för att reglera åt vilket håll huvudentréer ska riktas mot. De östra byggrätterna i norra delen av planområdet regleras det att huvudentréer ska placeras mot innergård. Gäller ej komplementbyggnader [f₇]. Detta regleras eftersom det är viktigt att inte huvudentréer hamnar mot naturstråket vid Hörneån eftersom entréer riktade mot Hörneån kan göra att naturstråket uppfattas som ett privat område. På delar av byggrätterna som ligger mot Industrivägen har det reglerats att huvudentréer ska placeras mot Kungsvägen och/eller Industrivägen. Gäller inte komplementbyggnader [f₅]. Detta regleras för att få till en stadsmässighet och rörelse vid Industrivägen. I norra delen av byggrätten i planområdets nordvästra del har det reglerats att entréer mot Kungsvägen och/eller Industrivägen ska utföras indragna [f₁₂]. Detta har reglerats eftersom det ej är lämpligt med utstickande entréer eller entréer i fasadliv åt detta håll på grund av att gatuområdet ligger så pass nära byggrätten och då skulle entréer hamna för nära gatuområdet. Gatuområdes bredd behövs för snöupplag.

På byggrätterna närmast Industrivägen har det reglerats att lägsta bjälklagsnivå för bostäder i entréplan är minst 0,6 meter över GATA [f₆]. Detta regleras av insynsskäl. Detta innebär att viss del av kvarteretsmarken måste fyllas upp eftersom den ligger lägre än gatan i dagsläget.

På gårdsmiljöerna finns det möjlighet att uppföra viss komplementbebyggelse. På den nordligaste delen av korsmarken i den norra delen av planområdet är det tillåtet att högst 60 kvadratmeter (BYA) i fristående komplementbyggnad får uppföras. Utöver det får inga carportar uppföras [e₅]. Detta tillåts för att inrymma funktioner som kompletterar bostadsanvändningen såsom förråd och soprum. Det är inte lämpligt med carportar i denna del av korsmarken då korsmarken utgör en så pass liten yta och ligger så pass nära byggrätter att det inte anses lämpligt med carportar på denna plats.

På den södra delen av korsmarken i norra delen av planområdet är det tillåtet att högst 30 kvadratmeter (BYA) i fristående komplementbyggnad

får uppföras. Utöver det får carportar om 75 kvadratmeter (BYA) uppföras [e₆]. Detta tillåts för att inrymma funktioner som kompletterar bostadsanvändningen såsom förråd och soprum. På denna del av korsmarken är det tillåtet att ett antal carportar får uppföras då detta är ett tillskott för de boende. Det har dock begränsats så inte allt för stor yta kan bli carportar då det är viktigt med sikt och öppenhet på gården samt mot prästgården.

På korsmarken i planområdet södra del är det tillåtet att högst 60 kvadratmeter (BYA) i fristående komplementbyggnad får uppföras. Utöver det får carportar om 125 kvadratmeter (BYA) uppföras [e₇]. Detta tillåts, i likhet med ovan, för att inrymma funktioner som kompletterar bostadsanvändningen såsom förråd och soprum. På denna del av korsmarken är det tillåtet att ett antal carportar får uppföras då detta är ett tillskott för de boende. Det har dock begränsats så inte allt för stor yta kan bli carportar då det är viktigt med sikt och öppenhet mot Prästgården. Detta säkerställs med en placeringsbestämmelse som reglerar att komplementbebyggelse ska placeras minst fyra meter från prästgårdens södra kortsida [p].

På all korsmark inom planområdet är det maximalt tillåtet att uppföra komplementbyggnader i tre meter byggnadshöjd. Detta regleras så inte komplementbyggnaderna ska dominera över huvudbyggnaderna. Det är även reglerat att all komplementbebyggelse, såsom carportar, förråd och cykelskydd, ska förses med sadeltak [f₂], ska utformas med stående träpanel i fallande längder [f₃] och att taktäckningsmaterial ska utgöras av lertegel [f₄].

Prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, lokaliseras främst till de områden som regleras med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. Prickmark finns även på norra delen av gårdsmiljön i norra delen av planområdet för att säkerställa friyta. Se mer under avsnitt *Friyta*. På ytan framför prästgården har det reglerats att mark inte får förses med byggnad då det är viktigt att säkerställa siktlinjer från väg till byggnad. Det har även reglerats att marken inte får användas för parkering [n₂] på del av prickmarken framför prästgården. Detta regleras så denna plats inte blir en parkeringsyta. På prickmark är det inte tillåtet att uppföra altaner.

Fornlämningar

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

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Naturmiljö

Planområdet består inte av någon naturmiljö utan består av bebyggelse med tillhörande tomtmark. I norr består tomtmarken av halvöppna gräsmarker med äldre tallar och enstaka lövträd. På södra delen av planområdet väster det några äldre och stora tallar på tomten.



Figur 16. Norra delen av planområdet. Tomtmarken består av halvöppna gräsmarker med äldre tallar och enstaka lövträd.

Förändringar och konsekvenser

Det framkommer i den översiktliga bedömningen (2021) att prästgården, stråket kring Hörneån, kopplingen över vattnet, parkområden för rekreation med mera utgör ett starkt allmänt intresse som måste tillgodoses även om området exploateras. Detaljplanen möjliggör därför för en stig i planområdets östra del **[NATUR]** som förslagsvis är 1,5 meter bred med 2,5 meter breda stödremor på vardera sida. Se figur 17 för var stigen kan placeras i landskapet. Syftet med stigen är att förlänga promenadvägen som idag går längst med Hörneån. Tidigare har de gående varit hänvisade att gå runt tomterna, längs med Industrivägen. Men i och med genomförandet av en stig så kopplas promenadvägarna i Hörnefors samman.

Hela det föreslagna naturområdet är cirka 12 till 40 meter brett. Den föreslagna naturmarken gör platsen mer tillgänglig för allmänheten än i

dagsläget då den allmänna platsmarken utökas i planförslaget i jämförelse med gällande detaljplaner. För att förstärka naturområdet som offentlig plats kan det med fördel anläggas häckar och/eller staket vid gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Det kan även skapas nivåskillnader så övergången mellan kvartersmark och det offentliga rummet förstärks. I projekteringskedet av stigen ska detta studeras närmare.



Figur 17. Illustrationskarta på stig och förslag på placering av alléträden. Gult område är stödremсор och grönt område mellan de gula områdena utgör själva stigen.

På grund av erosionsrisken bör ej större träd med stora rotsystem fällas inom naturområdet då träd med rotsystem fungerar som ett naturligt erosionsskydd. Se mer om detta under avsnitt *Risk för skred*. Kommunen har bedömt det går att ta bort enstaka träd för anläggandet av stigen.

Det finns ett antal större tallar och björkar inom planområdets kvartersmark som bör sparas om möjligt. Kommunen har

På området framför prästgården har det reglerats att planterade träd i två rader i öst/västlig riktning är tillåtet att uppföra. Schaktning och anläggning får inte påverka alléträden inklusive deras rotsystem [n₁]. Detta har reglerats så det är möjligt att återuppföra den allé som tidigare funnits på platsen. Då denna bestämmelse finns för att möjliggöra att den allé som funnits är det inte tillåtet att plantera träd i endast en rad. Se figur 17 på förslag på placering av alléträden, detaljprojektering av placering av träden ska ske.



Figur 18. Hörnefors på 50-talet. Kartan visar på den tidigare väg och allé som fanns till prästgården från Industrivägen.

Service



Figur 19. Service i Hörnefors, Umeå kommun. Planområdet visas med streckad linje.

I planområdets närområde finns vårdcentral, apotek, matbutiker och klädbutik. Söder om planområdet finns Hörnefors centralskola (F-9). Norr om planområdet finns förskolor. I södra delen av planområdet finns idag Svenska kyrkan församling.

Förändringar och konsekvenser

Ingen service försvinner till följd av planförslaget. Planförslaget kan även möjliggöra för service i form av centrum [C₁], som tillåts i bottenvåningen på byggrätten i nordvästra delen av planområdets norra del.

Rekreation

I planområdets närområde finns badhus, konstgräsplan samt idrottsplats. Det finns flertalet fotbollsplaner i Hörnefors tätort. I norra delen av tätorten finns en hunddressyrbana. Cirka 800 meter från planområdet finns Hörnefors skid- och motionsspår som har tre slingor elljusspår. Cirka en kilometer öster om planområdet finns badplatser vid havet.



Figur 20. Rekreation i Hörnefors tätort, Umeå kommun. Planområdet visas med streckad linje.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget tillför rekreativsmöjligheter i form av en stig som kan anläggas i östra delen av planområdet. Se mer under avsnitt *Naturmiljö*.

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 utvistelse. 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 Fördjupning för de centrala stadsdelarna³ 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.

³ Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek bör vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

Förändringar och konsekvenser

Den tillkommande byggrätten som möjliggörs inom planområdet är 4260 m² BTA bostäder. På Hörneå 8:3 möjliggörs det för 2620 m² BTA bostäder. En friyta om 1060 m² möjliggörs inom denna fastighet. På Hörneå 8:4 möjliggörs det för 1640 m² BTA bostäder. En friyta om 560 m² möjliggörs inom denna fastighet. Den totala andelen friyta som tillskapas inom planområdet är 1620 m². Se nedan skiss, figur 21, för förslag om var friytan kan inrymmas inom fastigheterna. Observera att det går att tillskapa mer friyta på södra delen av planområdet då stora delar av denna del är reglerad med prickmark.



Figur 21. Exempel på placering av friyta inom planområdet.

Den totala friytan om 1620 m² tillskapas inom planområdet och säkerställs med prickmark, korsmark och planbestämmelse om att marken inte får användas för parkering [n₂]. Det har reglerats att marken inte får användas för parkering på norra delen av kvartersmarken samt området framför prästgården då det är viktigt att det inte blir en parkeringsyta på denna del av friytorna. Det har även reglerats att marken inte får användas för parkering på dessa platser för att säkerställa att parkeringar inte hamnar nära naturstråket då det kan inkräkta på upplevelsen av det offentliga rummet samt att området framför prästgården ska lämnas öppet.

Gator och trafik

Längs med Industrivägen går en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen sträcker sig från norr till söder genom Hörnefors tätort. Samtliga vägar är kommunala och beläggningen är asfalt. Inom fastigheterna finns det grusvägar som leder till fastigheterna.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att nuvarande gator, det vill säga Industrivägen, Kungsvägen samt Rosornas gränd, får en bekräftad användning [GATA₁]. Den befintliga gång- och cykelvägen längs Industrivägen inryms i användningen gata. Utfartsförbud regleras vid kvartersmarken mot Industrivägen, Kungsvägen och Rosornas gränd. Släpp för in- och utfart finns vid Rosornas gränd och Industrivägen. Vid in- och utfarten vid Rosornas gränd finns det möjlighet för rundkörning för exempelvis sopbil.

Kollektivtrafik

Cirka 50 meter och en kilometer från planområdet finns länstrafikens hållplats *Hörnefors centrum*, *Hörnefors centralskola* och *Hörnefors resecentrum*. Hållplatserna trafikeras av linje 11, 126, 128 och 129 som går till Umeå, Nordmaling, Bjännberg respektive Håknäs. Vid hållplats Hörnefors resecentrum, en kilometer norr om planområdet, finns även tågstation. Från tågstationen går tåg till Örnsköldsvik och Umeå. Restiden till Umeå central med tåg är 20 minuter.



Figur 22. Kollektivtrafikhållplatser i Hörnefors, Umeå kommun. Planområdet visas med streckad linje.

Turtätheten för båda kollektivtrafikslagen från hållplats Hörnefors resecentrum till Umeå en vardagsmorgon i september 2020 är fem turer mellan klockan 06.45-07.45. Turtätheten bedöms som god.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Parkering, varumottagning och angöring

Det finns inga allmänna parkeringar inom planområdet i dagsläget. In- och utfart till den befintliga byggnaden på Hörneå 8:4 sker söderut till Rosornas gränd söderut. In- och utfart till den befintliga byggnaden på Hörneå 8:3 sker västerut till Industrivägen. Det finns ingen befintlig varumottagning inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkerings-normen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Antalet parkeringsplatser som krävs för tillkommande

byggrätt inom planområdet är cirka 90 cykelparkeringsplatser samt cirka 60 stycken bilparkeringsplatser.

Angöring för fordon till planområdets norra del sker via den reglerade in- och utfarten. Detaljplanens utformning möjliggör en t-vändning för exempelvis sopbilar samt andra fordon. Eventuell varumottagning för centrumverksamheten i planområdets norra del sker via innergårdsytan.

Angöring för fordon till planområdets södra del sker via den reglerade in- och utfarten. Detaljplanens utformning möjliggör för en vändplanslösning i planområdets södra del och det finns därmed möjlighet för rundkörning för exempelvis sopbil.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant.

Förändringar och konsekvenser

Allmänna platser ska göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Inom kvartersmark klaras 25 meter mellan angöring och entré för rörelsehindrade.

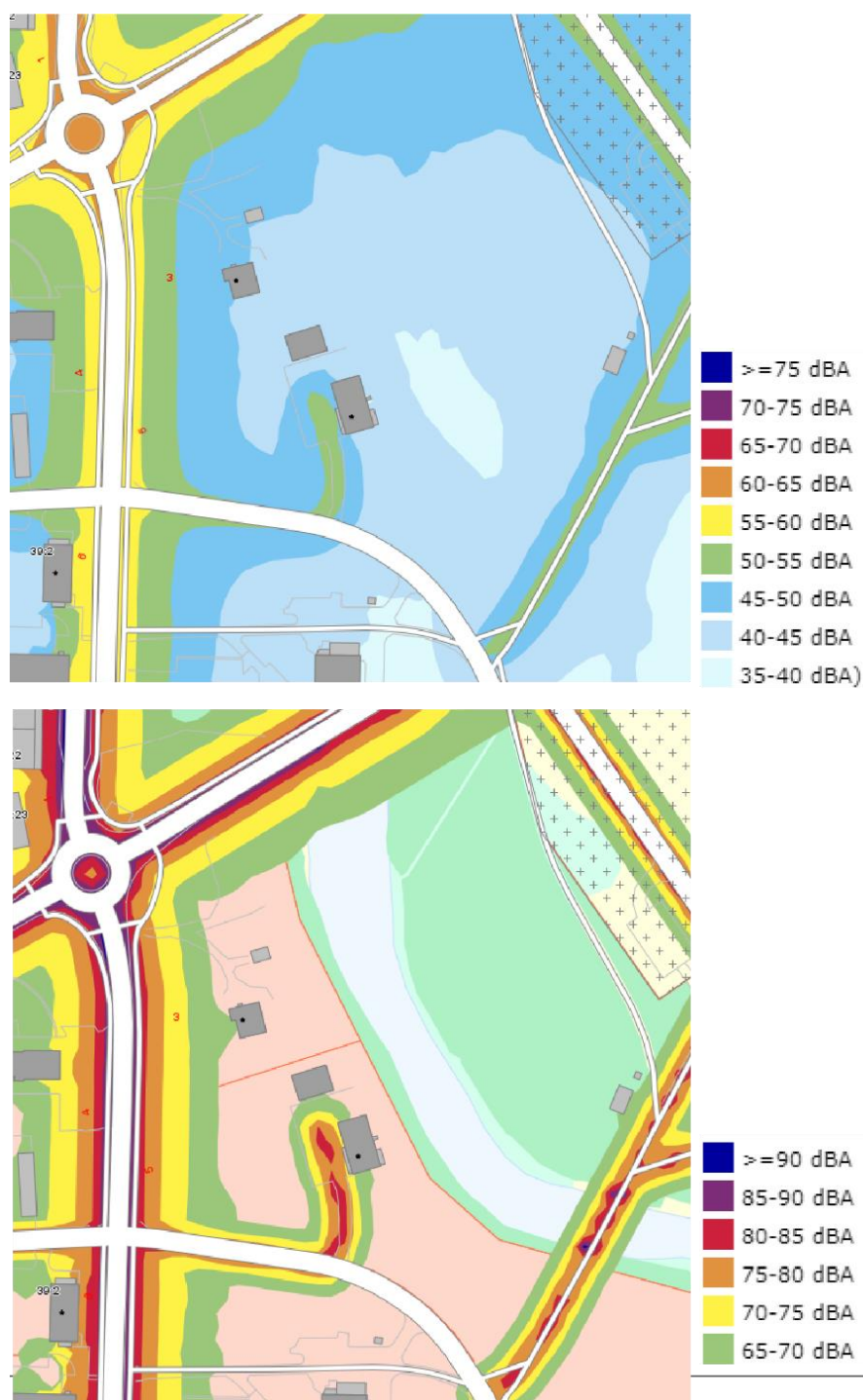
Buller

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

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

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

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns 2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden vid bostadsbebyggelse, se utdrag ur övergripande bullerutredning nedan.



Figur 23. Utdrag ur övergripande bullerutredning (2016). Bilden ovan visar på ekvivalent ljudnivå, bilden nedan visar på maximal ljudnivå.

Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller

Planområdet berörs inte av industri- och verksamhetsbuller.

Förändringar och konsekvenser

Enligt kommunal kartering (2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse,

tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

Ljusförhållanden

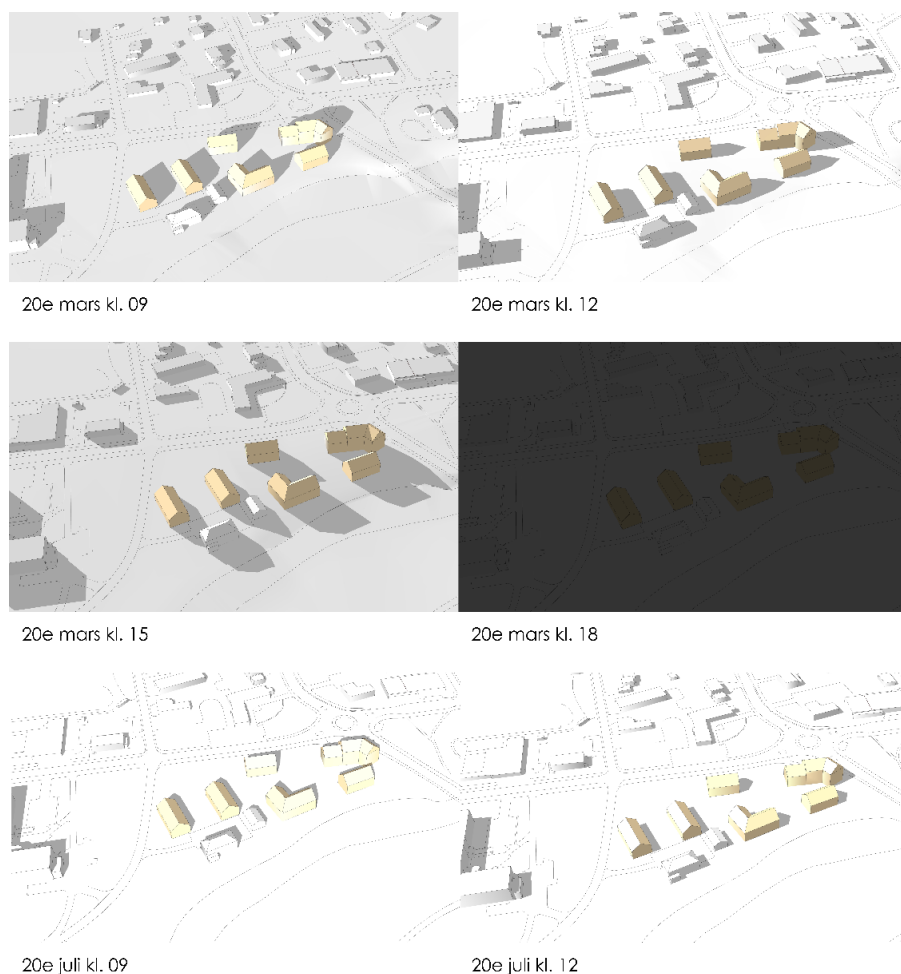
Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

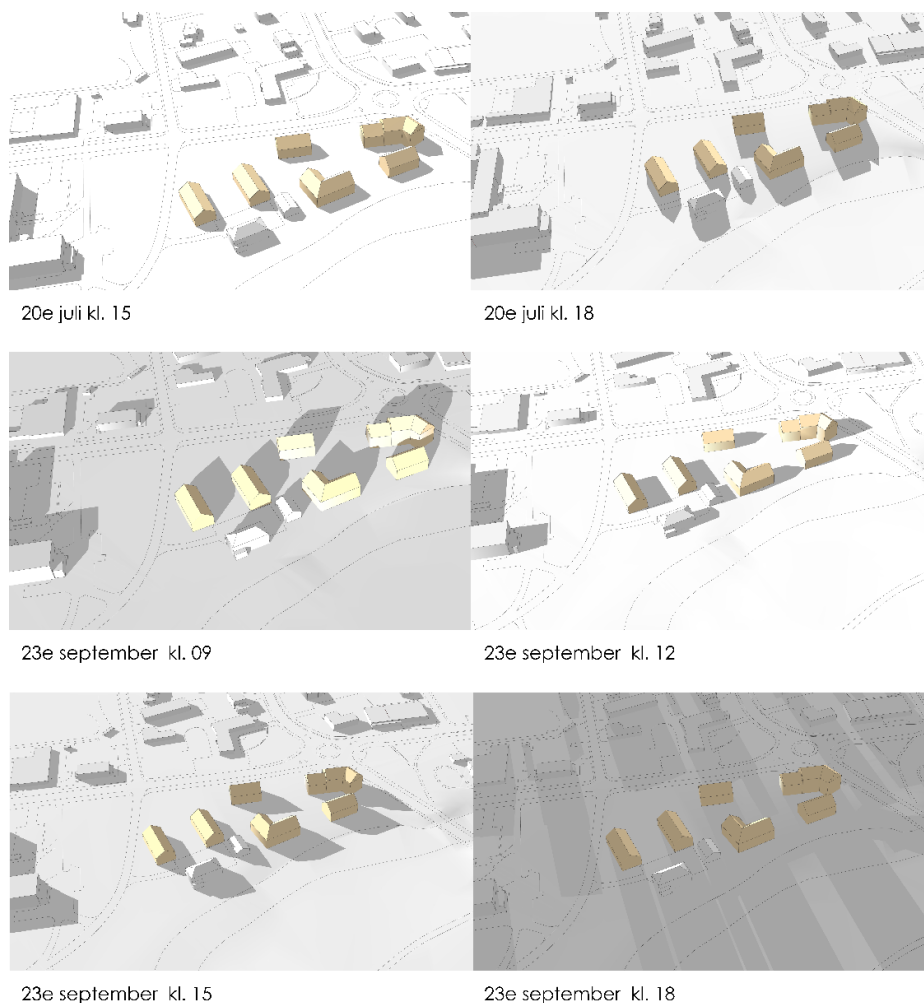
En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

Ljusförhållandena inom planområdet är idag goda.

Förändringar och konsekvenser

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien och inte den faktiska byggnaden.





De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar.

Ljushöjderna inom planområdet är goda. Sammantaget är bedömningen att ljushöjderna med maximal nyttjad detaljplan är fortsatt goda inom planområdet och inom närliggande fastigheter.

Geotekniska förhållanden

Jordarterna inom området består av lera och silt, ej sur sulfatjord, enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Enligt kommunens underlag finns det liten grundvattentillgång inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Kommunen bedömer att det inte är nödvändigt att utreda planförslaget i en geoteknisk utredning. Inga förändringar eller konsekvenser.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

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.

Förändringar och konsekvenser

Det finns ingen kommunal kartering som visar på risken för markradon inom planområdet. Gränsvärden ska följas för nybyggda bostäder. Inga förändringar eller konsekvenser.

Risk för skred

En översvämningsutredning har tagits fram (2021) på grund av planområdets läge bredvid Hörneån. Enligt översvämningsutredningen framkommer det att det bör noteras att planområdet ligger i vattendragets ytterkurva vilken är mer utsatt för erosion och att erosionskydd bör ses över i samband med byggnation. Enligt kommunal kartering finns det även viss risk för skred inom planområdets östra del. Skredrisken inom planområdet ökar om de befintliga träd som finns vid Hörneån tas bort. Vegetation ökar motståndskraften mot erosion då rötterna sammanbinder jordmassorna.

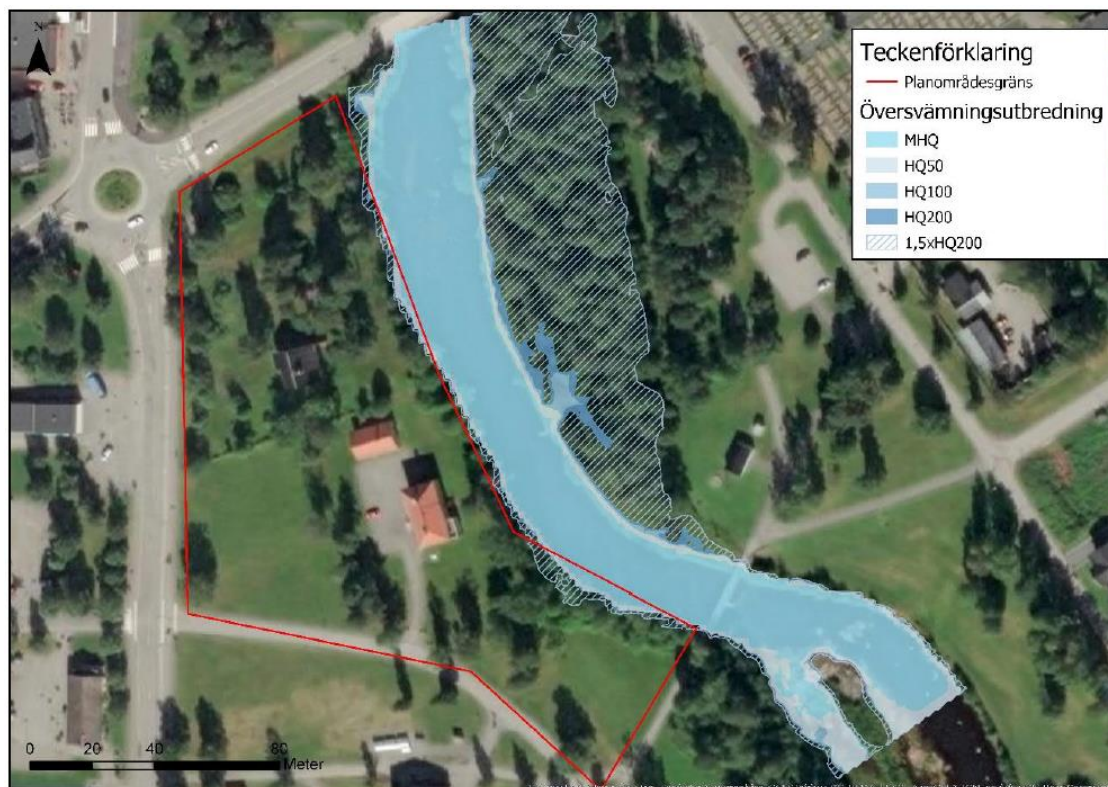
Förändringar och konsekvenser

På grund av erosionsrisken bör ej större träd med stora rotsystem fällas då träd med rotsystem fungerar som ett naturligt erosionskydd. Kommunen bedömer att det är tillräckligt att bevara träden och att de kan fungera som ett erosionskydd. Kommunen bedömer att det inte är nödvändigt att planlägga för ett erosionskydd. Detaljplanen har även utformats så att tillkommande bebyggelse som närmast ligger cirka 13 meter ifrån Hörneån.

Risk för översvämning

Enligt översvämningsutredningen (2021) visar modellresultatet att ingen del av planområdet översvämmas vid flöden med återkomsttid upp till 200

år. Översvämning inom del av planområdet uppstår då flödet är 50 % större än HQ200. Utbredningen är i det fallet begränsat till planområdets sydöstra del och det krävs ännu större flöden innan resterande del av planområdet riskerar att översvämmas. Se illustration nedan hur planområdet samt dess närhet översvämmas vid olika återkomsttider.



Figur 24. Illustration från översvämningensutredningen (2021). Översvämningensutbredning vid högflöden med olika återkomsttid vid medelvattenstånd. Notera att för flödet som är 1,5 gånger större än HQ200 finns ingen beräknad återkomsttid.

Planområdets sydöstra del är belaget på en lägre nivå jämfört övriga planområdet. Beräkningarna visar att detta område börjar översvämmas vid ett flöde som är 1,5 gånger större än HQ200. För övriga delar av planområdet finns det däremot en god marginal innan översvämning sker även vid ett sådant stort flöde med betydligt längre återkomsttid än 200 år.

Beräkningarna visar även att skillnaden i vattennivå längs planområdet är försumbar om ett 100- eller 200-årsflöde inträffar samtidigt som högvattenstånd (HW50), jämfört med om medelhavsvattenstånd råder. Havsvattenståndet har därmed en försumbar påverkan på planområdets översvämningensrisk.

Genomförda beräkningar bygger på inmätta, befintliga, förhållanden. Naturliga vattendrag förändras med tiden på grund av erosion och sedimentation. Vid planområdet är Hörnån förhållandevis lugnflytande och risken för erosion bedöms därmed som begränsad.

Förändringar och konsekvenser

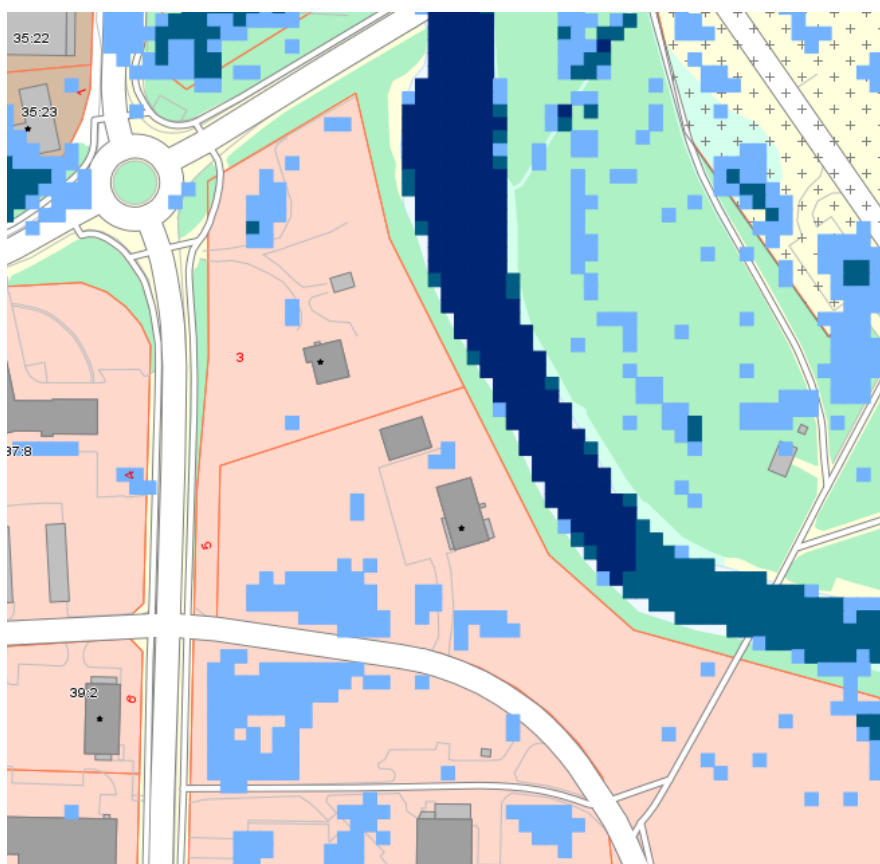
Enligt översvämningsutredningen (2021) bedöms inga särskilda åtgärder behöva vidtas för att minska risken för översvämning för modellerade flöden upp till HQ200.

Detaljplanen reglerar att alla tillkommande byggrätter och komplementbebyggelse ej får uppföras med källare **[b]** på grund av planområdets närhet till Hörneån och lågpunkter inom planområdet. I övrigt finns det inget behov att reglera kommande bebyggelse med planbestämmelser för att skydda bebyggelsen för översvämning.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor 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.

Planområdet ligger i Hörneåns avrinningsområde. På kartan nedan syns lågpunkter som översvämmas vid ett 100-års regn.



Figur 25. Hörneåns 100-års regn enligt kommunal kartering.

Förändringar och konsekvenser

Dagvatten från gårdsytan kan översila naturmarken till ån. Dagvatten från hårda ytor kan tas upp i det kommunala dagvattennätet.

Detaljplaneförslaget kräver således inte en dagvattenanläggning.

Dagvattenhantering inom fastigheten och avledning till förbindelsepunkt bekostas av exploatör. Vakin kommer utifrån fastighetsindelningen att anvisa förbindelsepunkter för dagvattenhantering till varje fastighet.

Viss del av kvartersmarken ämnas att fyllas upp. Det ska i byggskedet kontrolleras om det behövs flyttas dagvattenbrunnar vid gatan så inte dagvatten från gatan rinner till kvartersmarken.

Snöhantering

Snöhanteringen inom planområdet är privat inom del av Hörneå 8:4. Kommunen är idag ansvarig för snöhanteringen inom del av Hörneå 8:3 och del av Hörneå 8:459. Gator och Parker, Umeå kommun har en mätstation för snö inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Inom kvartersmark är respektive fastighetsägare ansvarig för snöhanteringen. Planförslaget har utformats så det får plats för snöupplag längs med vägarna. Mätstationen för snö flyttas utanför planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötilståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. 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 luftkvalitets-förordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gräns-värdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitets-normerna 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. Gaturummen täpps inte igen.

Vatten

MKN för vatten 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).

I och med den tillkommande exploatering blir det ingen direkt avrinning till Hörneån. Dagvatten från gårdsmiljön kan översila naturmarken ner till Hörneån. Detaljplanen bedöms inte påverka Hörneåns vattenkvalitet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman. Vakin är skyldiga att leverera anslutningspunkt från 0,5 meter från varje fastighet som bildas.

Förändringar och konsekvenser

Befintliga och kommande ledningar säkras genom u-område **[u]** på kvartersmarken i detaljplanekartan.

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

För att klara 50 meter från bostadsbyggnadsentré till avfallsutrymmet förespråkas en separat byggnad i norra delen av planområdet för avfallsutrymme som kan placeras på gårdsmiljön mellan byggrätterna. Detaljplanen möjliggör för högst 60 respektive 30 kvadratmeter BYA i fristående komplementbyggnad **[e₅]** och **[e₆]** på gårdsmiljön i norra delen av planområdet vilket bedöms vara tillräckligt för att skapa ett tillräckligt stort avfallsutrymme. Detaljplanen tillåter endast en in- och utfart från

planområdet till Industrivägen. Kommunen rekommenderar en t-vändning för avfallsfordonen på gårdsmiljön.

För att klara 50 meter från bostadsbyggnadsentré till avfallsutrymmet förespråkas en separat byggnad i södra delen av planområdet för avfallsutrymme. Detaljplanen möjliggör för högst 60 kvadratmeter BYA i fristående komplementbyggnad [e7] på gårdsmiljön, vilket bedöms vara tillräckligt för att skapa ett tillräckligt stort avfallsutrymme. Detaljplanens utformning möjliggör för en vändplanslösning i planområdets södra del och det finns därmed möjlighet för rundkörning för exempelvis sopbil.

EI

Det finns idag elledningar inom planområdet till de två befintliga byggnaderna. Det finns kapacitet i ledningsnätet idag.

Förändringar och konsekvenser

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Då planförslaget innebär totalt 4260 m² BTA bostäder behöver inte Umeå energi en ny nätstation inom planområdet utan en nätstation i planområdets närhet förstärks.

Befintliga och kommande ledningar säkras genom u-område [u] på kvartersmarken i detaljplanekartan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen, utan att fastighetsägare får någon ersättning för eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal.

Markanvisningsavtal

Anvisning av mark för bostadsändamål sker i enlighet med kommunens riktlinjer och policy för markanvisning.

Preliminär tidplan

Genomförande allmän plats	Kvartal och år
Utbyggnad av gator m.m.	-
Fastighetsregleringar	Kvartal 1 2023
Flytt av tekniska anläggningar	Kvartal 2 2023
Genomförande kvartersmark	
Fastighetsbildning	Kvartal 1 2023
Husbyggnad	Kvartal 2 2023

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför en ökad byggrätt för del av Hörneå 8:3 och 8:4.

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.

Fastighet	Konsekvenser
Del av Hörneå 8:3	Del av Hörneå 8:3 kan genom fastighetsreglering överföras till Hörneå 8:459 (allmän platsmark GATA).
Del av Hörneå 8:3	Del av Hörneå 8:3 kan genom fastighetsreglering överföras till Hörneå 8:459 (allmän platsmark NATUR).
Del av Hörneå 8:4	Del av Hörneå 8:4 kan genom fastighetsreglering överföras till Hörneå 8:459 (allmän platsmark NATUR).
Del av Hörneå 8:4	Del av Hörneå 8:4 kan genom fastighetsreglering överföras till Hörneå 8:459 (allmän platsmark GATA).

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan de två berörda fastighetsägarna. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tillsrättighetshavaren bestämmer att det ska tas bort.

Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret, för att även gälla mot en eventuell ny ägare till den tjänande fastigheten. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen och omfattas av en expeditionsavgift.

Avtalsservitut för Hörneå 8:3

- Kommunal fastighet har avtalsservitut för ledning inom fastighet Hörneå 8:3.

Avtalsservitut för Hörneå 8:4

- Avtalsservitut finns för elledning.
- Avtalsservitut finns för ledning.
- Det finns ett servitut för en gång- och cykelväg som går i nord- och sydlig riktning. Rättigheten för gång- och cykelvägen tas bort i och med att gång- och cykelvägen görs till allmän platsmark [GATA₁].

Inför detaljplanens granskning ska det beställas servitutförteckning som specificerar rättigheterna.

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, soprum etcetera. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns spill-, vatten- och dagvattenledningar. Majoriteten av dessa ledningar kan ligga kvar i befintligt läge i utpekade u-områden [u] eller allmän platsmark. De ledningar av Vakins befintliga ledningar som inte fyller utpekade u-områden ska flyttas.

Inom planområdet finns även Umeå energis ledningar och Skanovas ledningar. I och med exploateringen av området behöver vissa av dessa ledningar flyttas medan några kan ligga kvar i utpekade u-områden [u] eller allmän platsmark.

Inom planområdet finns även en ledningsrätt för en enskild ledning, som är förmån för Hörneå 8:2. Denna ledning kan ligga kvar i befintligt läge i utpekade u-område [u] och allmän platsmark.

Nya ledningsrätter kan då bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ledningshavaren ansvarar för att lämna ansökan till Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

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

Nedan beskrivs de ekonomiska konsekvenserna som uppkommer i samband med genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren till Hörneå 8:4 ska överlåta mark som planläggs som allmän platsmark till kommunen. Fastighetsägarna får intäkter från nya byggrätter. Fastighetsägarna bekostar fastighetsregleringar.

Då kommunen reglerat rivningsförbud på fastighet Hörneå 8:4 kan fastighetsägaren som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av byggnadens skick vid antagandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Umeå kommun får en intäkt vid försäljning av kvartersmark. Umeå kommun får kostnader i och med rivning eller flytt av befintlig byggnad på del av Hörneå 8:3.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Eventuella nybildning av ledningsrätter bekostas av ledningshavaren. Vakin får intäkter för anslutningsavgifter till allmänna vatten- och avloppsnätet. Umeå energi får intäkter för anslutningsavgifter till elnätet och fjärrvärmenätet. Avledningen av dagvatten från fastigheten till förbindelsepunkt bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE

Susanne Ohlsson, Detaljplanering
Liza Alcazar, Detaljplanering
Sandra Thomée, Detaljplanering
Maria Blomqvist, Bygglov
Erik Sjöberg, Mark och exploatering
Jonas Svensson, Miljö- och hälsoskydd
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
Linus Häggström, Lantmäteri
Frida Bergström, Gator och parker
Isabelle Forsberg, Gator och parker
Inger Engström, Gator och parker
Christer Stenmark, Vakin
Helena Löfgren, Vakin
Josefin Fredriksson, Vakin
Magnus Johansson, Umeå energi

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 Susanne Ohlsson som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Detaljplanering, Umeå kommun, februari 2022

Susanne Ohlsson
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef