

## **Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen. Tillkommande bebyggelse ska vara av villatyp, i 1–2 våningar. Inom planområdet ska det finnas en gata som kopplar samman de avstyckade fastigheterna. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en ny transformatorstation, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

### **Samråd och granskning**

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-02-04–2025-02-25** samt granskning under tiden **2026-02-13–2026-02-27**.

Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen, vilka kan begäras ut i sin helhet.

## Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan. (hela yttrandet)

### **Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande med dnr1218-2025, daterat 2025-02-25.

### **Syftet med detaljplanen**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av villor, i 1–2 våningar. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen. För att säkerställa angöring ska det inom planområdet finnas en gata som kopplar an till länsvägen väster om planområdet. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en teknisk anläggning för transformatorstation och bredbandsanslutning, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

### **Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen**

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

**Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL** Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Bedömningen förutsätter att de synpunkter avseende miljökvalitetsnorm för vatten som framgår nedan inarbetas i detaljplanen.

### **Länsstyrelsens övriga synpunkter**

#### *Miljökvalitetsnorm vatten*

Länsstyrelsen har genomfört jämförande beräkningar vilket visat på måttlig status för kvalitetsfaktorn totalfosfor för Fällforsån. Med anledning av detta önskar Länsstyrelsen ett förtydligande av vilket underlag som använts för station Fällforsån ersm. v skola samt en översyn av beräkningen av referensvärdet och därmed bedömning

av status och risk för försämring av status.

Kommunen planerar för ett minireningsverk med hög skyddsnivå, vilket är bra. Det behöver dock tydliggöras inför antagande hur kommunen avser säkerställa genomförandet av detta. Kommunen kan kontakta Länsstyrelsen för dialog om metod och utfall av beräkningen.

### **Naturvärden**

Enligt planbeskrivningen har fältbesök utförts, men tydlig dokumentation från detta saknas. Det är därmed svårt att bedöma huruvida skyddade arter kan påverkas av exploateringen och om man i planförslaget planerat för tillräcklig hänsyn. Bestämmelserna i artskyddsförordningen gäller oaktat om detaljplanen vinner laga kraft.

### **Buffertzonen**

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på vikten av att säkerställa att en buffertzona med naturmark mot intilliggande våtmark bevaras. Detta uppnås inte genom den nuvarande regleringen.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med utökade resonemang kring beräkning av referenshalter för parametrarna som gett det avvikande resultatet kopplat till MKN vatten.

### **MKN Vatten**

Kommunen har använt samma data som Länsstyrelsen hänvisar till. Skillnaden är att vid beräkning av bakgrundshalt har omvandlingen mellan mg/l och mekv/l för kalcium, magnesium och sulfat, som vid kommunens beräkning baserades på Vattenmyndighetens rapport *Hjälpreda för klassificering av kemisk status i ytvatten* (Version III – utgiven 2013-10-10), blivit fel.

När kommunen räknar om omvandlingen genom att ta  $(\text{mg/l} \cdot \text{valens}) / \text{molmassan}$  blir resultatet för den befintliga statusen i Fällforsån (vid station Fällforsån ersm. v skola) densamma som Länsstyrelsens, måttlig status.

Beräkningen av spädningsfaktorn vid medellåg vattenföring blir densamma. Vid addering av planens tillskott efter exploatering, utspädd med spädningsfaktor, blir den nya halten fosfor 37,2 µg/l vilket motsvarar ett EK värde på 0,46 (måttlig status).

### **Ändringar i planbeskrivning:**

Referensvärdet för totalfosfor utifrån ovan nämnda beräkning uppgår till 17,1 µg/l. Den nuvarande fosforhalten i recipienten Fällforsån vid punkt

Fällforsån ersm. v skola uppgår till 36,8 µg/l, vilket är ett medelvärde från provtagningarna mellan 2020–2024. Detta ger ett EK värde på 0,47 vilket motsvarar Måttlig status.

Klassgränsen för Måttlig status motsvarar 57,1 µg/l, vilket inte får överstigas för att inte försämma statusen i recipienten.

Enligt dagvattenutredningen skulle utsläppet av fosforhalterna från det planerade detaljplanområdet vara 130 µg/l utan rening och 66 µg/l med rening genom svackdiken och krossdiken. Genom att beräkna spädningsfaktorn och addera den utspädda koncentrationen från den planerade detaljplanen till den nuvarande halten i recipienten, skulle den nya fosforhalten i recipienten bli 37,59 µg/l utan rening och 37,20 µg/l med rening genom svackdiken och krossdiken.

Båda dessa värden understiger klassgränsen och skulle således inte försämma vattenstatusen kopplat till näringsämnen

### ***Minireningsverk***

Minireningsverk till hög skyddsnivå säkerställs genom exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatörerna.

Avloppsanläggning kan utföras gemensamt för alla tomterna inom E2-området längst i väster i plankartan. Exploatörerna ansvarar i så fall gemensamt för utförande och bekostande av reningsanläggning för avloppsvatten.

Hantering av avloppsvatten kan också lösas med en anläggning inom respektive exploateringsfastighet, d.v.s. en i vardera E2-område i plankartan. Exploatörerna utför och bekostar då var för sig den anläggning som servar tomterna på sin respektive fastighet.

Avloppsanläggning ska utföras till en standard som motsvarar hög skyddsnivå enligt Naturvårdsverkets allmänna råd. Installation ska utföras av sakkunnig och brunn för provtagning för utgående renat avloppsvatten ska finnas. Avloppsanläggning ska dimensioneras för det antal tomter som planen är upprättad för. Dimensioneringen beror på om en eller två avloppsanläggningar utförs men ska totalt sett kunna hantera avloppsvatten från samtliga tomter inom Exploateringsområdet.

Exploatörerna ska inhämta nödvändiga tillstånd för anläggandet av avloppsanläggning hos Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun i enlighet med miljöbalken.

Exploatörerna ska utan ersättning överlämna avloppsanläggning till en för ändamålet bildad gemensamhetsanläggning i enlighet med § 2.2 i exploateringsavtalet

### ***Trumman som vandringshinder? (Kvarstående fråga från samrådet)***

Trumman under länsvägen ägs och driftas av Trafikverket och är en del av vägområdet. Det åligger därmed Trafikverket att säkerställa att trumman uppfyller de krav som ställs. Detaljplanen i sig medför inte förändringar som förändrar trummans status.

### ***Naturvärden***

Under våren 2025 gjorde Miljö- och hälsoskydd en bedömning utifrån kända förutsättningar i ortofoto, artskydds databasen och [karta.skogsmonitor.se](https://karta.skogsmonitor.se). Detta underlag kompletterades med ett platsbesök av kommunens naturvårdare den 4 april 2025.

Kommunens sammanvägda bedömning utifrån platsbesök och befintliga underlag är att dispenskravet enligt artskyddsföreningen inte bedöms utlösas.

### ***Buffertzonen***

Plankartan har reviderats genom att prickmarken i planens östra delar som var tänkt att utgöra buffertzon tas bort.

Markanvändningen förblir i stället icke-planlagd naturmark och en ridå av skog och träd kan då bibehållas på ytan närmast våtmarken. På marken som tidigare reglerades som prickmark kunde bygglovsbefriade byggnader uppföras och befintliga träd kunde då tas ner av eventuell ny fastighetsägare.

Icke-planlagd naturmark ägs av fastighetsägaren till Ersmark 21:1.



Figur 1. Buffertzon till våtmark

## Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

## Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen

## Försvarsmakten

Aktuellt planområde ligger inte inom något utpekad riksintresse eller påverkansområde, även om det angränsar *påverkansområde för buller eller annan risk* tillhörande riksintresset *Umeå garnison* (TM0066). Då inget påverkansområde berörs behöver ni endast remittera Försvarsmakten om detaljplanen innehåller höga objekt.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarsmakten. Försvarsmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarsmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta.

Inom de påverkansområden som benämns *påverkansområde för buller eller annan risk* samt *påverkansområde övrigt* ska dock alla plan- och lovärenden remitteras Försvarsmakten – oavsett höjd.

## Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

## Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Genomförda utredningar visat att recipientens status inte försämras vid ett genomförande av planförslaget om dagvatten och annat avloppsvatten hanteras i enlighet med vad som anges i planbeskrivningen.

## Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

## **Tekniska nämnden, Gator och parker**

### **Trafik och gata**

Inga synpunkter.

### **Drift och underhåll**

Inga synpunkter.

### **Park och natur**

Inga synpunkter.

### **Gator och parkers samlade yttrande**

Inga synpunkter.

### **Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

## **Brand- och räddningsnämnden, Umeåregionens brandförsvär**

Umeåregionens brandförsvär har inga kommentarer på detaljplaneförslaget Del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 med diarienummer BN2020/00255 (BN-2020/02185 handläggs i samma ärende) i detta skede.

En liten notering dock.

I planbeskrivningen under avsnitt *Transporter av farligt gods*, s.48, anges Trafikverkets flödesberäkningar och prognos till år 2040 att årsdygnstrafiken, ÅDT, för samtliga fordon per körbana är 2001–4000 fordon på närliggande väg. Detta medför att mängden tung trafik (lastbil) på sträckan förväntas vara 51–100 fordon vilket har noterats korrekt. Behovet av skyddsavstånd i tabell 3 i samma avsnitt grundar sig i planförslaget på den totala ÅDT på sträckan och inte den för antalet lastbilar vilket gör att ett högre skyddsavstånd än nödvändigt har tillämpats i dokumentet.

Detta har ingen direkt påverkan på skyddet i förslaget eftersom ett skyddsavstånd på 35 m redan uppnås men det kan vara bra att lyfta detta så att korrekt förutsättningar förs in som grund till utformningen.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med korrekt information gällande skyddsavstånd.

## **Lantmäterimyndigheten**

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta/omforma/utöka gemensamhetsanläggningar för vägar och hamnar.

Det bör anges med g i plankartan att tanken är gemensamhetsanläggning, speciellt då området inte ligger inom verksamhetsområdet för VA. Det anges i beskrivningen att det är genom gemensamhetsanläggning som VA, fiber m.m. skall lösas och att andra lösningar inte är realistiska.

### **Kommentar**

Plankartan kompletteras med planbestämmelsen [g<sub>x</sub>] – **gemensamhetsanläggning** för att tydliggöra var gemensamhetsanläggning ska uppföras avseende, avloppsanläggning [g<sub>1</sub>], pumpstation för dricksvatten[g<sub>2</sub>]. I planbeskrivningen beskrivs bestämmelsen under kapitlet "Motiv".

### **Umeå Energi AB**

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

### **Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

### **VAKIN, Umeå vatten och avfall AB**

#### **Avfall**

Eftersom det inte är angett hur eller var avfallshanteringen ska ske lämnas ett generellt yttrande, det behöver redogöras för hur sophämtningen ska ske inom planområdet. Exempelvis om hushållens sopkärl ska vara invid de avstyckade fastigheterna eller om gemensamma uppsamlingsplatser ska användas. Tidigare har Vakins gällande anvisningar utgått ifrån ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA). Anvisningarna benämns idag som Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning.

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att plats för samlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall behöver tas med i planeringen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall. Verksamheter som är samlokaliserade med hushåll och har eller vill ha fastighetsnära insamling av förpackningsavfall, ska anmäla detta till miljö – och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun.

Om sophämtning ska ske inne på fastighet måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se bild 2 T-vändning och bild 3 vändplan. Se Vakins anvisningar för detaljerade krav.

### **Generell Information**

Genomfart med avfallsfordon ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Transportväg ska vara minst 5,5 meter bred

om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare.

Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 meter. Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 4,7 meter.

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör undvikas. I de fall dragväg inte kan undvikas ska dragvägen vara så kort som möjligt, max 10 meter. Farligt avfall som uppkommer i mindre verksamheter är ofta kommunalt avfall.

Detsamma gäller om det uppstår i gemensamma ytor som personalutrymmen, omklädningsrum eller genom vaktmästeri och som inte är direkt kopplade till kärnverksamheten. Det finns dock farligt avfall som är kopplat till kärnverksamheten men som ändå utgör kommunalt avfall, exempelvis visst avfall från frisörsalonger.

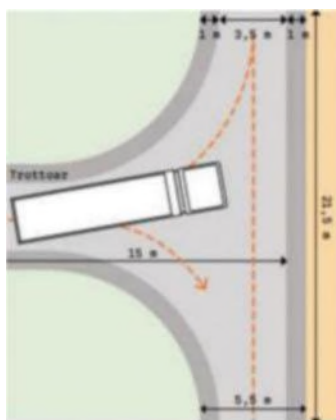


Bild 2. T-vändning

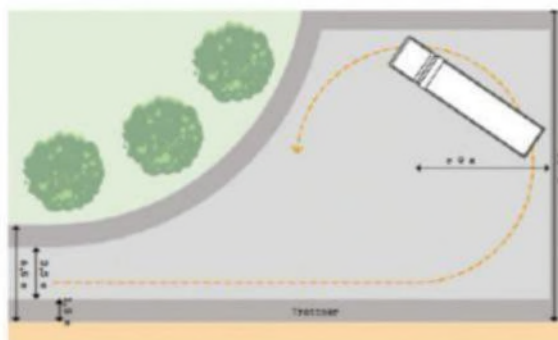


Bild 3. vändplan

## Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning kring det alternativ som kommunen förordar. Kommunen förordar att sophämtning primärt sker invid varje avstyckad fastighet. Gatan inom planområdet har karaktären av skaftgata och avslutas med vändplan i slutet av varje skaft. Dimensionen för vändplanen bedöms uppfylla VAKINS anvisningar och därmed vara tillräcklig för exempelvis sopbil att vända på.

Om sophantering inte kan anordnas vid varje avstyckad fastighet finns yta planlagd som **[GATA]** vid infarten till planområdet med möjlighet att anordna gemensam sophantering utan att inskränka på annan funktion som hållplats för skolskjuts eller plats för servicefordon som hör till exempelvis drift och skötsel av avloppsanläggning.

## **Vakin, Umeå vatten och avfall AB**

### **Vatten**

Planområdet ligger långt utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten och avloppshanteringen planeras lösas med enskilda anläggningar.

Vakin har således inget att erinra.

### **Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

### **Yttrande 1**

För att behålla en bykänsla (Bullerbykänsla) bör antalet nya fastigheter hållas nere. Vidare bör mer skog bevaras mellan befintliga fastigheter och nya.

Det måste också utredas vidare hur bebyggelse på torvmark påverkar miljön, se yttrande från Miljö och hälsoskyddsnämnden. Bl.a står det "Att avvattna och gräva bort torv i enlighet med aktuellt planförslag anses därför olämpligt"

För att minimera störningar för boende i Tallbacken bör genomförandetiden vara så kort som möjlig.

### **Kommentar**

#### ***Bykänsla***

Planområdets topografi och form bedöms skapa förutsättningar för att fastigheter kan bildas i varierande storlek, med minsta fastighetsstorlek 1200 kvadratmeter. Den varierande storleken bedöms vara positivt bidragande till en bykaraktär. Fastighetsbildningsprocessen tar vid efter detaljplaneprocessen. Detaljplanens utformningsbestämmelser ( $f_1 - f_4$ ) ska ge intryck av en ny bebyggelse som tydligt kan relatera till den befintliga bebyggelsen som finns i planområdets närhet. Vidare ska detaljplanens placeringsbestämmelser ( $p_1 - p_2$ ) säkra ett avstånd mellan nybyggnation och befintlig bebyggelse som inte negativt inverkar på integritet och vardagsliv.

#### ***Torvmark***

Det föreligger inget generellt förbud för bebyggelse av torvmark. Lämplighet för-, och möjlighet att bebygga torvmark måste bedömas utifrån torvens fysiska egenskaper i varje enskilt fall. En fördjupad utredning kring de

geotekniska förhållandena bedöms krävas vid detaljprojektering av området. Torvmarken som tas i anspråk för bebyggelse har bedömts vara i acceptabel omfattning, mark för bostäder på torvmark har minskats ner från ursprungligt förslag (ej redovisat i planen) och bebyggelse koncentreras till höjden (Slumpkläppen) där marken utgörs av morän, även om bostäder också planeras till det mer låglänta området där marken domineras av torv. Betydande arealer inom fastigheten Ersmark 6:37 (runt om planområdet fortsätter att vara (NATUR), torvmark.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden bedöms vara rimlig utifrån planens förutsättningar för utbyggnad avseende fastighetsbildning av nya tomter, gata, avloppsanläggning, tekniska anläggningar för el, värme och fiber samt pumpstation för dricksvatten.

### **Yttrande 2**

Jag tycker att område närmast väg 364 inte ska få bebyggas utan att behålla detta till grönområde, då det ger lite skydd från den bullriga och trafikerade vägen.

En cykelväg till Ersmark är ett måste på grund av den trafikerade vägen, där man varken vill cykla eller gå efter. Så jag undrar vart det är tänkt att barnfamiljer ska kunna gå med sina barnvagnar?

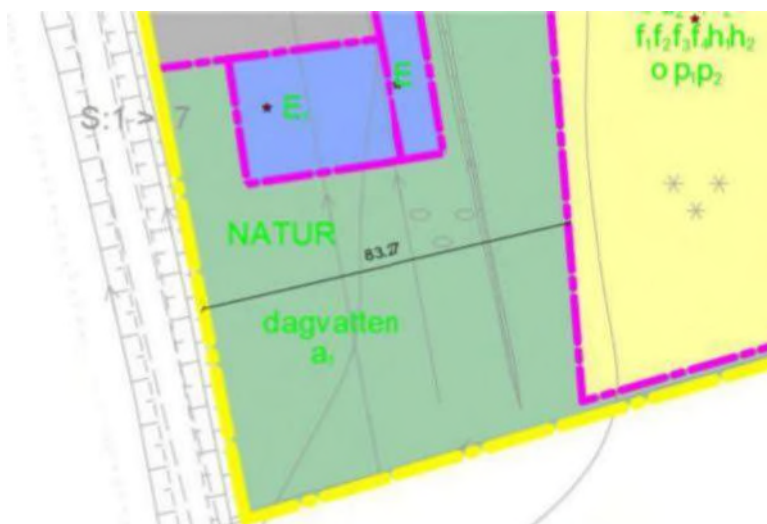
Det får inte bli för mycket hus och inte med tvåvåningar.

Vi vill gärna ha kvar bykänslan eftersom det var därför vi flyttade hit.

### **Kommentar**

#### ***Grönområde / väg 364***

Ny bebyggelse planeras att uppföras cirka 85–90 meter från länsvägen, detta med hänsyn till markens beskaffenhet (torv), att tillräcklig yta, ca 7200 kvadratmeter ska finnas för att kunna omhänderta dagvatten samt för att nytillkomna bostäder ska klara buller från länsvägen. Grönytorna som undantas planläggning ges markanvändningen **[NATUR]** och omfattar cirka 7200 kvadratmeter. Planområdets totala areal avser cirka 90 000 kvadratmeter.



Figur 4. Avstånd mellan länsväg och område för planerad bebyggelse

### **Cykelväg till Ersmark**

Denna detaljplan omfattar inte planläggning av cykelväg eller upprustning av utanförliggande länsväg 364. I takt med att ett område utvecklas kan behov förändras och nya incitament för att rusta infrastrukturen kan komma till stånd. Länsvägen är statlig väg och upprustning av den sker efter Trafikverkets prioriteringar och behov.

### **Bykänsla**

Planområdets topografi och form bedöms skapa förutsättningar för att fastigheter kan bildas i varierande storlek, med minsta fastighetsstorlek 1200 kvadratmeter i en del av planområdet och minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter i resterande delar. Den varierande storleken bedöms vara positivt bidragande till en bykaraktär på bebyggelsen. Fastighetsbildningsprocessen där fastighetsstorlek fastslås tar vid efter detaljplaneprocessen. Detaljplanens utformningsbestämmelser (f<sub>1</sub>–f<sub>4</sub>) ska ge intryck av en ny bebyggelse som tydligt kan relatera till den befintliga bebyggelsen som finns i planområdets närhet. Vidare ska detaljplanens placeringsbestämmelser (p<sub>1</sub>–p<sub>2</sub>) säkra ett avstånd mellan nybyggnation och befintlig bebyggelse som inte negativt inverkar på integritet och vardagsliv.

Byggnader i två våningar bedöms som skäligt på en plats som denna och ingenting som påtagligt skadar omgivningen.

### **Yttrande 3**

Utifrån beskrivningen av detaljplanen för Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 så står där, "Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur och naturvärden som finns på platsen" Landskapsbilden är på Tallbacken, en liten by med 8 hushåll, väl utspridda på nästan 12 ha. Nu planeras 25–30 villor på 44 000 kvadratmeter, gata på 13 000 kvadratmeter, och tekniska anläggningar på 2 500 kvadratmeter. Det vill säga allt som allt mindre än 6 ha. Med den dimensionen blir det ett villaområde. En sådan stor exploatering kan inte anses vara anpassad till landskapsbilden.

I Miljö och hälsoskyddsnämndens yttrande står att läsa ”Som tidigare framförts är det olämpligt att bebygga torvmark. Exploatering av torvmark riskerar att minska markens vattenreglerande och vattenrenande förmågan samt leda till ökade koldioxidutsläpp. Det kan även vara mer tekniskt komplicerat att åstadkomma en hållbar och säker bebyggd miljö på torvmark. Det är framför allt bostäder och byggnader inom planområdets mer låglänta partier (Tallbacken) som bör undvikas.

Även myndigheter så som SGU och SGI anser att byggnation på torvjordar helst bör undvikas.”

Utifrån detta så bör byggnationer på det nedersta området, dvs. 8 tomter, och som benämns som Tallbacken, i första hand undvikas helt. I andra hand bör antalet tomter på området Tallbacken, hållas nere till max 3 hus per område, och som högst 1½ plans villor för att bibehålla landsbygdskänslan. Dock går man i så fall emot Miljö och hälsoskyddsnämndens rekommendation med att byggnationer bör undvikas.

## Kommentar

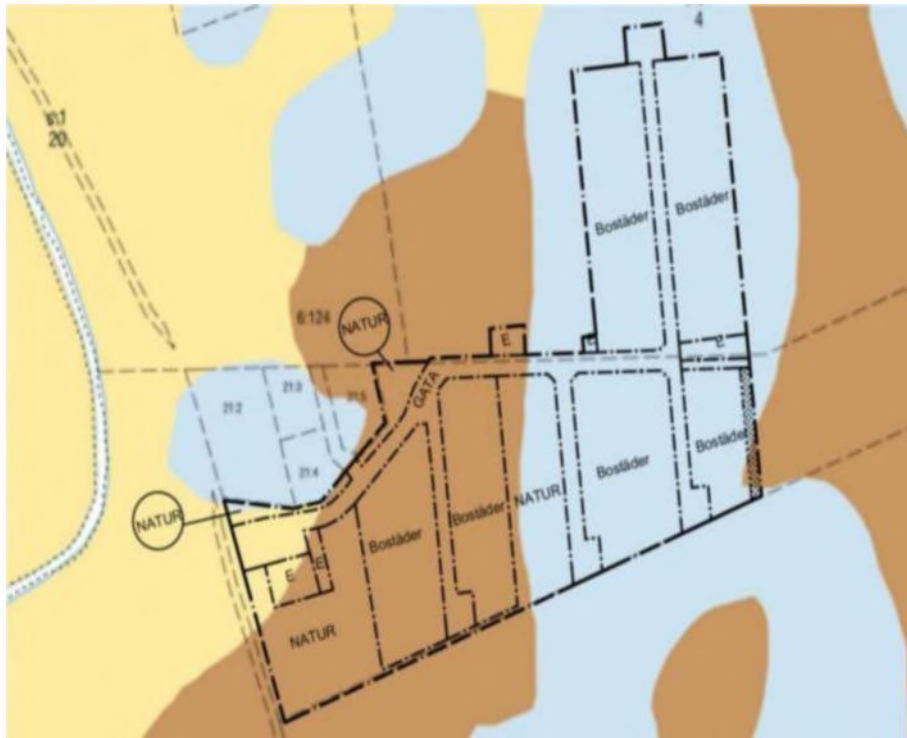
### *Landskapsbild*

Det är av stor kommunal angelägenhet att tillskapa småhustomter och utveckla Umeå kommuns landsbygd med ytterligare småhusbebyggelse. Omfattningen av bebyggelsen avviker mot det befintliga. Anpassning till landskapsbilden sker främst genom att reglera karaktären av tillkommande bebyggelse så att bebyggelsen harmonierar med den befintliga bostadsbebyggelsen. Bland annat regleras därför med **[f<sub>1</sub>]** – Fasader ska utföras av trä, **[f<sub>2</sub>]** – Tak ska utföras som sadeltak med centreradnock, **[f<sub>3</sub>]** – Endast friliggande enbostadshus och **[f<sub>4</sub>]** – Högsta antal våningar är två.

### *Torvmark*

Det föreligger inget generellt förbud mot att bebygga torvmark. Umeå kommun har inte heller några lokala riktlinjer för bebyggelse på denna typ av mark, varpå en lämplighetsprövning måste göras i varje enskilt fall. I detaljplan för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 bedöms det krävas urgrävning av ytliga torvlager och förstärkningsåtgärder av underliggande lösa sediment för samtliga tomter innan byggnation kan påbörjas.

Inför grundläggning av byggnader bör objektspecifika geotekniska undersökningar utföras genom borrhning och sondering med kontroll av sättningsegenskaper i underliggande sediment och grundläggning i geoteknisk kategori 2 (GK2). Förstärkningsåtgärder så som exempelvis urgrävning, förbelastning med överlast, kompensationsgrundläggning och/eller pålning kan vara lämpliga men skall bedömas och dimensioneras objektspecifikt, se mer i *PM Geoteknik*.



Figur 5. Planområdet med underliggande geologisk kartering avseende jordarter. Kartering bygger på egen bearbetning av Lantmäteriets karta: Min karta, med data från Sveriges Geologiska Undersökning. Ljusblått = Morän, brunt = torv, gul/beige = lera/silt

## Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

### Plankartan

- På plankartan införs planbestämmelsen **[gx]** - gemensamhetsanläggning inom områden där gemensamhetsanläggning är tänkt att skapas avseende avloppsanläggning **[g1]** och dricksvatten **[g2]**.
- Ändrad minsta fastighetsstorlek **[d]** inom ett område till minst 1200 kvadratmeter.
- Prickmark längst i öster har tagits bort för att säkerställa en ridå av skogsmark mot våtmarken och planområdets utbredning har därmed minskats.
- Bestämmelse **[o]** om takvinkel tas bort.

### Planbeskrivningen

- I planbeskrivningen justeras avsnitt om farligt gods så att beräkning av skyddsavstånd för bostadsbebyggelse baseras på korrekta siffror.
- Avsnitt om avfallshämtning utökas.
- Utvecklade resonemang om beräkning av MKN Vatten
- Utvecklade resonemang om trumman som vandringshinder

### Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga ändringar

## **Sammanfattning**

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

## **Synpunkter**

Nedan listas berörda och sakägare som yttrat sig, vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

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

## **Synpunkter från samrådsskedet**

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 4
- YTTRANDE 5
- YTTRANDE 6
- YTTRANDE 7
- YTTRANDE 8
- YTTRANDE 9
- YTTRANDE 10
- YTTRANDE 11

## **Synpunkter från granskningsskedet**

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3

Detaljplanering, Umeå kommun, februari 2026