

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.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-02-04 – 2025-02-25**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Ett samrådsmöte i drop-in format hölls i Väven, kommunhörnan **2025-02-19**. Cirka 12 personer deltog i samrådsmötet.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet, med undantag för Länsstyrelsens yttrande som redovisas som helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-02-03. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

(1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser

3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt

4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

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 inom planområdet som kopplar an till länsvägen väster om planområdet.

Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en ny transformatorstation, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

Yttrande

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen ökar de flesta föroreningar efter exploatering även efter rening. I utredningen dras slutsatsen att detta inte kommer att påverka möjligheten att följa MKN i recipienten. Detta eftersom planområdet endast utgör en liten del av avrinningsområdet och flödet från planområdet därför blir litet jämfört med medelvattenföringen för recipienten. För att ytterligare styrka denna bedömning bör utredningen kompletteras med

en beräkning av halter i Tavelån/Fällforsån med särskilt fokus på näringsämnen efter exploatering som kan jämföras med nuvarande halter.

I dagvattenutredningen beskrivs ett befintligt dike som går parallellt med planerad väg genom planområdet och som avvattnar ett stort skogsområde. Detta dike föreslås förbli orört vilket är bra. Det saknas dock en beskrivning av diket och det är oklart om det utgör ett mindre vattendrag, om och i så fall vilka naturvärden det har, samt dess ekologiska funktion och betydelse för Tavelån/Fällforsån och uppströms liggande våtmarksområden.

Den trumma som går under väg 364 och som i dagvattenutredningen benämns som trumma 1 är bedömd som ett vandringshinder. En bedömning av dimensionerande flöden från planområdet bör utgå från behovet av att ersätta trumma 1 med en trumma som skapar en för akvatiska organismer passerbar lösning.

Naturvärden

Det finns idag inga indikationer på att planområdet skulle utgöra habitat för arter som kan innebära en konflikt med artskyddsförordningen. Detta är dock inte belyst i planbeskrivningen som bör kompletteras med bedömningar eller information om arter inom planområdet.

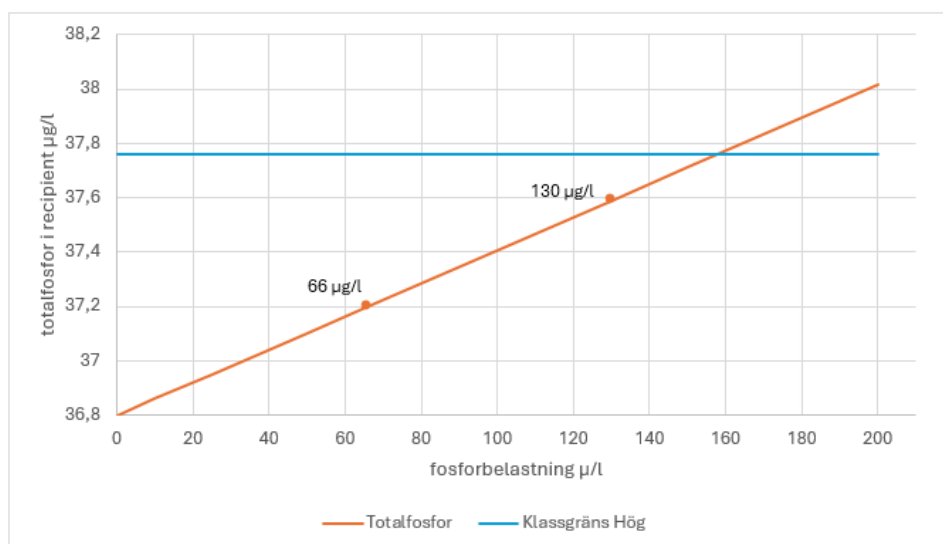
Kommentar

Avrinningsområdet bedöms precis så som anförs i yttrandet vara litet och effekterna som ökade halter av näringsämnen har på recipienten bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnormen eller väsentligt påverka recipienten negativt. En kompletterande beräkning har genomförts av miljö- och hälsoskyddskontoret som visar att recipientens status inte försämras till följd av den i planen föreslagna exploateringen. Planbeskrivningen kompletteras med denna beräkning.

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 försämra vattenstatusen kopplat till näringsämnen.



Figur 1. Den totala halten fosfor i recipienten (µg/l) vid olika utsläpp av fosforhalter (µg/l).

Blå linje anger klassgränsen för Hög status i recipienten vilket inte får överstigas för att inte försämra statusen.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av dikets status eventuella naturvärden och ekologisk funktion.

Planbeskrivningen har utöver det kompletteras med ett avsnitt om naturvärden och arter som förekommer inom och i anslutning till planområdet. Bedömningen bygger på sök i Artportalen och studier av befintliga kartmaterial samt ortofoton.

Sett till storlek på trumman så bedöms den uppfylla behoven och den kapacitet som förväntas med en exploatering i den omfattning som detaljplanen förordar. Trumman hör till länsväg 364 som ligger utanför det planområdet har att hantera och beskrivs därmed ytterligare.

Då särskilda naturvärden inte bedöms finnas i- och runt diket som kopplar an till trumman bedöms ytterligare åtgärd i nuläget inte krävas för att förbättra trummans status och frågan om att trumman utgör vandringshinder för akvatiska organismer anses därmed vara utredd. Det ankommer på markägare och väghållare att hålla efter i och runt trumman så att det fungerar som det är tänkt.

SKANOVA (TELIA COMPANY)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Figur 2. Justering av plankarta, naturmark närmast område betecknat E_1 – avloppsanläggning

Trummans kapacitet bedöms inte överskridas, se VA-dagvattenutredning för utförligare svar kopplat till detta.

Fastighetsägare ansvarar för att ansöka om ändrad anslutning till länsvägen och för att erhålla erforderligt tillstånd från Trafikverket.

FÖRSVARSMAKTEN

Aktuellt planområde ligger inte inom något utpekat riksintresse eller påverkansområde, även om det angränsar påverkansområde för buller eller annan risk tillhörande riksintresset Umeå garnison.

Då inget påverkansområde berörs behöver ni endast remittera Försvarsmakten om detaljplanen innehåller höga objekt. Försvarsmakten lämnar därmed inget yttrande i ärendet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Som tidigare framförts är det olämpligt att bebygga torvmark. Exploatering av torvmark riskerar att minska markens vattenreglerande och vattenrenerande 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. SGU anger att det ofta anses vara problematiskt och att kostnaderna kan variera kraftigt (SGU, 2025). SGI anger att grundläggningskostnader vanligen utgör en väsentlig del av den totala investeringskostnaden i bygg- och anläggningsprojekt och att erfarenheter visar att de största tekniska riskerna ofta är relaterade till geotekniska frågeställningar. De geotekniska förhållandena måste därför beaktas i den fysiska planeringen för att åstadkomma en hållbar och säker bebyggd miljö samt en effektiv plan- och byggprocess. Ökade risker och skador som uppkommer på grund av bristfällig kännedom om markförhållanden och felaktig grundläggning är ett omfattande problem både för samhället och för enskilda individer och bedöms generera höga merkostnader (SGI, 2016)

Våtmarker som bildat eller bildar torv spelar även en viktig roll för klimatet eftersom torv innehåller stora mängder kol. Att skydda och restaurera kolrika ekosystem som torvmarker gynnar därför klimatet, genom en minskning av växthusgaser och ökad inbindning av kol. Därför pågår en statlig satsning att återväta tidigare dränerade torvmarker. Projektet samordnas

av Naturvårdsverket men drivs av bland annat Länsstyrelserna, kommunerna och Skogsstyrelsen (Naturvårdsverket, 2025). Att avvattna och gräva bort torv i enlighet med aktuellt planförslag anses därför olämpligt.

I övrigt ser Miljö- och hälsoskyddsnämnden positivt på planens förslag om: gemensam dricksvattentäkt som fordrar begränsad behandling för att distribuera dricksvatten av en god kvalitet (i enlighet med Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter) och som inte påverkar tillrinningen och kvaliteten på vatten till Fällforsån och Hömyrtjärnmyran, gemensamma miningsreningsverk för avloppsvatten med en hög reningsgrad samt att dagvatten renas och fördröjs i enlighet med kommunens riktlinjer.

Vid exploatering av området behöver man vara medveten om att det enligt Artportalen finns Jättebalsamin inom eller i direkt anslutning till planområdet. Jättebalsamin pekas ut som en av de mest problematiska invasiva främmande arterna i Sverige. Jättebalsamin får inte importera, sälja, odla, transportera, använda, byta och/eller sätta ut i naturen. Vid hantering av schaktmassor behöver man därför säkerställa att man inte oavsiktligt sprider jättebalsamin.

Kommentar

Enligt en tidigare konversation med miljö- och hälsoskydd 2023-02-10 saknas nationell inriktning för byggande på torvmarker. Studier pågår som det refereras till ovan, men dessa har inte resulterat i någon lagstiftning på området. Det innebär att något generellt förbud för bebyggelse av marken inte föreligger. Vidare att lämplighet för, och möjlighet att bebygga torv måste bedömas utifrån torvens fysiska egenskaper i varje enskilt fall.

Exploatören bekostar alla funktioner inom planområdet, i det ingår bland annat grundläggningskostnader. En fördjupad utredning kring de geotekniska förhållandena bedöms krävas vid detaljprojektering av området.

Torvmarken som tas i anspråk för bebyggelse bedöms vara i acceptabel omfattning, mark för bostäder på torvmark har minskats ner från ursprungligt förslag (ej redovisat i planen) och betydande arealer runt planområdet fortsätter att vara (NATUR), torvmark.

Planbeskrivningen uppdateras med information om jättebalsamin och att försiktighet ska iakttas vid hanteringen av schaktmassor.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Kommunen är ej väghållare på platsen. Berörs ej.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur:

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

BRANDFÖRSVARET

Brandförsvarets bedömning är att planförslaget inte föranleder något behov av ny brandpost. Mot bakgrund av bebyggelse typ är avståndet till markbrandposterna i Ersmark ok, där det finns markbrandpost som ligger längs bra ledningsdimensioner.

Fällforsån finns även i nära anslutning

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Planbeskrivningen

S.56 under rubriken "Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd". Gränserna inom planområdet är inte längre oklara varför fastighetsbestämningar inte behöver ske.

S.56 gällande åtgärder och konsekvensmeningen i tabellerna avseende servitut och ledningsrätt. I tabellerna framgår inte åtgärd eller konsekvens, utan tabellen fyller funktionen av en redogörelse av vilka sådana rättigheter som påverkas. Rubrik åtgärder och konsekvens är därför lite missvisande. Det framgår däremot helt riktigt i löpande text vilka konsekvenserna är.

S.54. Konsekvenstabeller för fastigheterna 6:37 och 21:1. Av tabellen framgår att konsekvenserna för fastigheterna är att dessa kan delas upp i kvartersmark för bostäder. Det är korrekt, men det kanske bör framgå att annan mark så som allmän platsmark också är relevant att ta med.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras under rubriken ”Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd” genom att stycke om oklara gränser tas bort.

Tabeller på sida 56 utvecklas med texter, likt de i löptexten om åtgärd/konsekvens.

Tabeller på sida 54 utvecklas till att ta med förändring som även avser allmän platsmark.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme- eller elledningar

För bredbandsledningar:

Umeå Energi Umenet AB har inget lokalt accessnät i närområdet men det finns en fiberförening. Det område som planläggningen avser borde ur kostnadseffektivitetssynpunkt kunna anslutas till närliggande fiberförening. Kan inte den lösningen uppnås kan exploatören kontakta Umeå Energi, i detta fall behöver ett e-område tillskapas för teknikbyggnad.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke avseende bredband och fiber. Området i plankartan med användningen [E₁] – transformatorstation ändras till [E] – **Tekniska anläggningar** och utökas, ett nytt område för användningen tillskapas i planens västra delar i anslutning till område [E₁] - **avloppsanläggning** och naturmarken. Detta för att inrymma både anläggning för eldistribution och bredbandsanläggning. Detta medför även att övriga E-områden ändrar index, [E₁] blir avloppsanläggning, [E₂] blir pumpstation för dricksvatten.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

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

Vakin – vatten och avlopp har således inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 1

Byn Tallbacken består av enbart 8 hushåll i dag. Skall byn mer än 4 dubblas så är det väldigt rimligt byn ska ha:

- Busshållplats på båda sidor av vägen - vägen är mycket smal.
- Av erfarenhet så har (skol)bussen många ggr bara blåst förbi & ej kunnat stanna & hämta upp skolbarnen (har bott i byn när mina 3 söner växte upp)
- Cykelväg mellan byn & Ersmark där Ultra bussarna stannar.
- Lekplats för barn Helt enkelt att man tar hänsyn & bygger upp en by med vad som behövs & inte bara en massa hus. Tycker max 15 – 20 hushåll bör upprättas.

Kommentar till Yttrande 1

En busshållplats avsedd för skolskjuts kan möjliggöras inom planområdet närmast länsvägen. Detta område har i plankartan användningen **[GATA]**. Övriga bussförbindelser och busshållplatser via länsvägen är fråga för Länsstrafiken att utreda. Om en större exploatering kommer tillstånd ökar sannolikt underlaget för att få till bättre kommunikationer till och från området med buss och frågans prioritet kan därmed förändras.

Väghållare för länsvägen är Trafikverket och hur länsvägen ska utformas är del av Trafikverkets prioriteringar och beslut och därmed ingenting som kommunen har någon större inblick i eller mandat att påverka.

Cykelväg är en fråga som denna detaljplan inte hanterar. Frågan behöver ses i ljuset av annan pågående planering i närheten av området. En ökad exploatering utgör sannolikt också ökat underlag för en cykelväg mellan byn och Ersmark, men förutsätter att markägare i och runt planområdet är beredda att avsätta mark för detta ändamål. En förutsättning för att cykelväg ska kunna komma till stånd är att det är kommunens vilja att planera för detta.

Lekplats bör kunna uppföras inom planområdet, inom områden som i planförslaget är betecknade med användningen **[NATUR]** och egenskapsbestämmelsen **[a] – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.**

Behovet av bostäder på landsbygden i Umeå är stort och bostadsbyggandet i kommunen har hög prioritet, särskild brist bedöms finnas på småbostadshus på landsbygden.

Planens genomförande är beroende av att en viss mängd bostäder kan tillskapas. 25–30 enbostadshus bedöms vara en lämplig exploatering på denna plats och i omfattning för att kunna genomföras utifrån kommunens målsättningar om att växa på ett ändamålsenligt sätt.

YTTRANDE 2

Tomtstorlek

Jag anser att de planerade tomterna är för små. Tidigare har minimistorleken i byn varit 2 000 kvadratmeter per tomt, vilket bättre motsvarar behoven hos de som flyttar ut från staden. För att möjliggöra ett trivsamt boende med plats för bil, skotrar och djurhållning bör varje tomt vara minst 2 500 kvadratmeter. För att bevara den lantliga karaktären i området bör även den tidigare regeln från 2008 gälla, där garage och carport inte får vara sammanbyggda med bostadshuset.

Kommunalt vatten och avlopp

Vid etablering av ett större antal tomter bör kommunalt vatten och avlopp prioriteras. Detta säkerställer en långsiktigt hållbar lösning för både miljön och de boende, särskilt med tanke på grundvattennivåer och påverkan från enskilda avloppsanläggningar. Kommunen bör därför säkerställa att en utbyggnad av VA-nätet ingår i planeringen.

Trafik och infrastruktur

Den ökade trafiken till byn innebär att Umeå kommun behöver utreda hur kommunikationerna ska förbättras. I dagsläget är kollektivtrafiken mycket begränsad. Dessutom är det en säkerhetsrisk att ta sig till Ersmark till fots eller med cykel på grund av den smala vägen. Även om väghållaransvaret för väg 364 ligger hos en annan aktör bör Umeå kommun ta tag i denna fråga och driva på en lösning.

Närhet till totalförsvarets verksamhet

Jag vill även påpeka att området ligger nära Umeå skjutfält och övningsfält med skjutbanor, vilket kan innebära påverkan från buller och andra risker. Detta måste tas i beaktande i planeringsarbetet.

Kommentar till Yttrande 2

Tomtstorlek

Tomtstorleken utökas till 1500 kvadratmeter inom större delen av planområdet. Inom ett område i planens östra delar utan visuell kontakt med befintliga fastigheter i närheten av planområdet förblir minsta fastighetsstorlek 1400 kvadratmeter. Fastighetsstorleken bedöms vara lämplig utifrån vad som i exempelvis förhandsbesked sedvanligt planeras för på landsbygden. Planen reglerar att huvudbyggnad ska uppföras som fristående enbostadshus.

Kommunalt vatten och avlopp

Detaljplanen ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Kommunens bedömning är att det inte är samhällsekonomiskt försvarbart att bygga ut området med kommunalt vatten- och avlopp. Närmaste anslutningspunkt är ca 1,5 kilometer från planområdet, kostnaderna bedöms bli för höga och därmed oproportionerligt belasta VA-kollektivet. Av ovan nämnda anledning föreslås enskilt avlopp som

gemensamhetsanläggning. Kommunen förordar drift genom att samfällighetsförening bildas för att säkerställa en ska bli rationell och driftssäker hantering.

Trafik och infrastruktur

Precis som yttrandelämnaren anför är väghållare av Länsvägen annan aktör sökande för denna detaljplan. Utbyggnad av länsvägen är primärt Trafikverkets ansvar för utvecklingen av vägen sker i enlighet med väghållarens prioriteringar och beslut. En ökad exploatering i området ökar sannolikt underlaget för att förbättra länsvägen och för att på sikt tillföra möjlighet för andra trafikslag som exempelvis cykel.

Närhet till totalförsvarets verksamhet

Kommunens bedömning är att närheten till Umeå skjut- och övningsfält inte utgör bullrande verksamhet som behöver hanteras vidare genom ytterligare utredning. Buller från den militära skjutbanan uppstår endast vid övning och är därmed inte en störning som kan betraktas som betydande olägenhet för boende i och runtomkring planområdet. Uteplatser får anordnas på ett sätt som gör att eventuella bullernivåer inte överskrider eller medför olägenhet för boende.

YTTRANDE 3

Om byn ska växa så behöver vi en ordentlig infrastruktur med cykelbana, lekplats/er samt en busslinje som går ut hit till Tallbacken. Sen kan det vara lagom med ca 20 tomter som byggs på den övre platån. ej på den nedre platån närmast befintliga hus.

Kommentar till Yttrande 3

Cykelväg är en fråga som denna detaljplan inte hanterar. Frågan behöver ses i ljuset av annan pågående planering i närheten av området. En ökad exploatering utgör sannolikt på sikt också ökat underlag för en cykelväg mellan byn och Ersmark, men förutsätter att fler markägare i och runt planområdet är beredda att avsätta mark för detta ändamål.

En förutsättning för att planen kan genomföras är att området bebyggs i föreslagen omfattning och utsträckning. En sammanhängande struktur som börjar vid infarten från länsvägen bedöms ha bättre förutsättningar för att skapa ett sammanhängande område än en struktur som inte sitter ihop med övriga delar.

Tomtstorlek föreslås utökas till minst 1500 kvadratmeter för att öka den luftiga känslan och för att tillräcklig funktion ska kunna finnas. Ett område i plaområdets östra del får fortsatt 1400 kvadratmeter som minsta fastighetsstorlek, detta för att på ett rationellt sätt kunna använda marken i denna del av planområdet. Planområdets oregelbundna form möjliggör för variation i tomtstorlekar, vilket bedöms vara positivt då det möjliggör viss

omväxling i bostadsbeståndet, där några fastigheter kan bli större och några lite mindre. Det finns även mycket naturmark runt planområdet som bedöms påverka området positivt.

YTTRANDE 4

Idag består Tallbacken av 8 fastigheter, för att anpassa ny bebyggelse till befintlig landskapsbild bör antalet nya fastigheter hållas nere. Med för många hus blir området mer som ett villakvarter i en stad.

Behåll även mer skogsmark mellan fastigheterna. Befintlig bebyggelse består av 1 eller 1,5 plans hus, nya hus bör anpassas till samma nivå, max 1,5 plan.

Bilfrakt Ballast ABs återvinningsanläggning på Ersmark 19:1 ligger nära dom nya planerade fastigheterna. Risken för störningar ex buller och damm är stor, speciellt om skogen mellan fastigheterna avverkas.

Väg 364 är idag hårt trafikerad av bl.a tung trafik, vägen är dessutom smal vilket medför att det är omöjligt att gå och cykla efter vägen, speciellt vintertid. Hastigheten efter vägen bör sänkas. Promenadstråk saknas i Tallbacken, en gång/och cykelbana till Ersmark är nödvändig och måste prioriteras.

Bussförbindelse till Umeå saknas, bör införas. Ytor för brevlådor och sophämtning ses över. En lekpark bör också finnas.

Kommentar till Yttrande 4

Behovet av bostäder på landsbygden i Umeå är stort och bostadsbyggandet i kommunen har hög prioritet, särskild brist bedöms finnas på småbostadshus på landsbygden. Planens genomförande är beroende av att en viss mängd bostäder kan tillskapas. 25–30 villor bedöms innebära att planen kan genomföras utifrån kommunens ambition att växa på ett ändamålsenligt sätt.

Skogsmark sparas där så är möjligt för att skapa en bra balans inom planområdet, men även för att bidra med viktig funktion för exempelvis hantering av dagvatten.

Planen reglerar en högsta nockhöjd på 9,0 meter. Bestämmelse [f₄] – **Högsta antal våningar är två** läggs till i plankartan. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen och möjlighet finns att bygga hus med utformning och utseende som harmonierar med områdets redan befintliga byggnader. Nockhöjden 9 meter sätts för att kunna bygga i områdets varierande topografi, se mer i planbeskrivningen.

Kommunens bedömning är att störning från Bilfrakts anläggning inte

bedöms vara sådan olägenhet att störningsskyddande åtgärder behöver vidtas i denna detaljplan. I de fall störningar trots det skulle uppstå ankommer det på den störningsskapande verksamheten att utföra åtgärder för att minska negativ påverkan för omgivningen. Läs mer i planbeskrivningen i avsnitt om Miljöfarlig verksamhet, sida 42–44 i planbeskrivningen.

Väg 364 är statlig väg och utbyggnad och rustning av denna väg är Trafikverkets angelägenhet. Upprustning och utveckling av denna väg sker således efter Trafikverkets beslut och prioriteringar.

Fråga om förbättrade bussförbindelser ligger utanför det som denna detaljplan har att hantera. En ökad exploatering ökar sannolikt underlaget och möjligheten att på sikt få till bättre kommunikationer i och i anslutning till området.

Tillräcklig yta för sophämtning och yta för brevlådor upplåts vid infarten till området. Vändzon finns vid varje skaftväg, stor nog för att sophämtningsfordon och liknande servicefordon ska ha utrymme att vända i enlighet med VAKINs: *Anvisningar för avfallshantering och återvinn[ing]*.

Lekplats bör kunna uppföras inom området, inom områden i plankartan med användningen **[NATUR]** och egenskapsbestämmelsen **[a₁] – huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.**

YTTRANDE 5

För att behålla lantkänslan bör det inte bli för många hus och även att bevara befintlig skog närmast nuvarande bebyggelse. Ny bebyggelse bör anpassa till samma nivå som befintliga hus.

Cykelväg bör finnas, för i dagens läge finns det inga promenadstråk.

Väg 364 farlig att promenera efter och som är mycket trafikerad av tung trafik. Nedsatt hastighet förbi Tallbacken.

Bussförbindelse till Umeå saknas.

Lekpark bör finnas.

Kommentar till Yttrande 5

Behovet av bostäder på landsbygden i Umeå är stort och bostadsbyggandet i kommunen har hög prioritet, särskild brist bedöms finnas på småbostadshus på landsbygden. Planens genomförande är beroende av att en viss mängd bostäder kan tillskapas. 25–30 villor bedöms innebära att planen kan genomföras utifrån kommunens ambition att växa på ett ändamålsenligt sätt samt med hänsyn tagen till en god projektekonomi.

Plankartans högsta nockhöjd förblir 9,0 meter för att möjliggöra bebyggelse i planens varierande topografi, se figur 17 i planbeskrivningen. En bestämmelse [f₄] – **Högsta antal våningar är två** läggs till i plankartan.

Cykelväg är en fråga som denna detaljplan inte hanterar. En större exploatering ökar sannolikt underlaget för att utreda möjligheterna till att uppföra cykelväg i framtiden.

Väg 364 eller länsvägen är statlig väg och utbyggnad och rustning av denna väg är Trafikverkets angelägenhet. Upprustning och utveckling av denna väg sker utefter Trafikverkets beslut och prioriteringar.

Kommunen beslutar inte om vilken trafik som kör på länsvägen eller om trafikföreskrifter så som hastighetsbegränsningar och vägstandard.

Länstrafiken beslutar om bussförbindelser och turtäthet. En ökad exploatering i området ökar sannolikt på sikt underlaget för att utveckla busstrafiken till och från området.

Lekplats bör kunna uppföras inom området, inom områden betecknade med användningen [NATUR] och [a₁] – **Huvudmannaskapet är enskilt**.

YTTRANDE 6

Påverkan på byns struktur

En så stor exploatering med små tomter förändrar byns nuvarande struktur avsevärt. En mer försiktig och stegvis utbyggnad, där bebyggelsen inte blir en monotont tät tomtmatta likt Tavleliden, utan i stället en trivsamt varierad miljö, vore att föredra – likt tidigare nyetableringar.

Tomternas storlek bör vara minst 2 500 kvadratmeter för att möjliggöra plats för bilar, skotrar, husvagnar och eventuell djurhållning för familjer som flyttar ut från stan. Tidigare har minimitomten varit 2 000 kvadratmeter. I dagsläget finns det 22 hushåll i Fäbodåkern och 8 på Tallbacken – att etablera ytterligare 30 hushåll är inte hållbart.

Trafiksituationen

Trafiksituationen riskerar att bli mycket besvärlig eftersom kollektivtrafik saknas och alla transporter sker med bil. Det innebär minst 60 bilar som lämnar området varje morgon och återvänder varje kväll på en redan olycksdrabbad väg med återkommande allvarliga olyckor. Kommunen äger inte vägen men bör utreda möjligheter för säkra transportalternativ. I dagsläget saknas cykel- och gångvägar, vilket gör det osäkert att ta sig fram till fots eller på cykel utan risk för olyckor.

Kommunalt vatten och avlopp

Vid en så omfattande etablering bör kommunalt vatten och avlopp vara en prioritet för att säkerställa en hållbar lösning på lång sikt.

Dagvattenhantering

Dagvatten kommer att vara ett allvarligt problem, eftersom vi redan har höga flöden i Fällforsån. De planerade dammarna riskerar att fyllas av ån, vilket kan förvärra vattenflödena nedströms. Detta måste utredas noggrant.

Påverkan på jord- och skogsbruk

Vid stora exploateringar uppstår ofta problem för jord- och skogsbrukare. Deras verksamheter måste tas i beaktande så att inte lantbruk och skogsbruk försvåras eller trängs undan.

Markexploatering och byakultur

En tydlig trend i byn är att företag köper upp mark för exploatering. Kommunen bör inte enbart beakta exploatörernas ekonomiska intressen, utan även värna om den levande bykulturen, som vuxit fram organiskt genom årtionden.

Närhet till Umeå garnisons skjutfält

Umeå garnisons övnings- och skjutfält ligger i direkt anslutning till byn, vilket medför buller och andra risker vid övningar och skjutbanans användning. Detta måste beaktas vid planeringen.

Kommentar till Yttrande 6***Påverkan på byns struktur***

Kommunen har en målsättning att växa till 200 000 invånare. Detta avser både landsbygden och i staden. 25 – 30 villor på landsbygden bedöms kunna generera ett värdefullt tillskott av bostäder av en typ som det är viss brist på i Umeå kommun. Tomtstorleken föreslås att utökas till minst 1500 kvadratmeter och en viss variation, med några större och några mindre tomter är sannolik i området sett till dess skiftande geografiska förutsättningar. En variation i tomtstorlek och utformning bedöms också mildra känslan av villamatta. Ett område i planens östra delar utan visuell kontakt med befintlig bebyggelse runt planområdet får minsta fastighetsstorlek 1400 kvadratmeter för möjliggöra ett rationellt nyttjande av marken.

Trafiksituationen

Det påverkas helt korrekt i yttrandet att kommunen inte är väghållare för länsväg 364. Detta innebär att om förändring gällande vägens kapacitet och status ska ändras så måste det ske i enlighet med väghållarens, Trafikverkets beslut och prioriteringar.

Kommunalt vatten och avlopp

Kommunen bedömer att det inte är ekonomiskt möjligt att med kommunala medel bygga ut området med kommunalt vatten och avlopp. Kommunen bedömer vidare att det är lämpligt att pröva en lösning med enskilt

avlopp som gemensamhetsanläggning för att en hållbar och effektiv lösning för boende i området.

Dagvattenhantering

Naturmark lämnas i väster närmast länsvägen, tänkt för att på naturligt sätt kunna infiltrera dagvatten samt vid eventuell översvämning. Öppna diken föreslås transportera vatten till vägtrumma under länsvägen. Avvattning bedöms även kunna ske naturligt från höjden och österut genom skogsmarken ut mot myren.

Påverkan på jord- och skogsbruk

Markägarna förfogar över skogs- och jordbruksmark på de planlagda fastigheterna, Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1. Natursläpp lämnas i östra delen av planområdet för att inte permanent skära av tillgängligheten till andra fastigheter öster om planområdet.

Markexploatering och byakultur

Fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 omvandlas från fastigheter till största del bestående av skogsmark till att bli fastigheter med bostadsmark. Anpassning av de kommande fastigheterna ska ske ändamålsenligt till befintlig bebyggelse. Grönområden består runt den för bostäder planlagda marken och även inom planområdet för att tjäna syften för bland annat dagvattenhanteringen.

Närhet till Umeå garnisons skjutfält

Kommunens bedömning är att närheten till Umeå skjut- och övningsfält inte utgör bullrande verksamhet som behöver hanteras vidare genom ytterligare utredning. Buller från den militära skjutbanan uppstår endast vid övning och är därmed inte en störning som kan betraktas som betydande olägenhet för boende i och runtomkring planområdet.

YTTRANDE 7

Antal tomter känner vi är för många. Plankartan anger 25 - 30 tomter med byggnader på Max 225m² + 80 m² i komplementbyggnad. Det kommer se ut som en vanlig villagata inne i stan. Det är långt ifrån den gårdsbild på landsbygden som beskrivits. Om man glesar ut tomterna och skapar en "Bullerby" känsla skulle underlätta mycket. Kanske placera husen i stil med husen som finns nu till vänster på "backen". Vårt önskemål på antal tomter är i stil med bild nr 3.

Området med de två raderna hus längst ner borde vara begränsat till 1 plans hus. Dessa hus i 2 plan får för stor påverkan på våran boendemiljö som bor uppe på backen. Se bild 1.

Vi anser att man planerar att ta bort alldeles för mycket skog. Den tomt som är tänkt att placeras längst ner, närmast vägen (se bild) vill vi ska tas

bort helt. Detta område ska skogen lämnas kvar för att bilda en trevligare atmosfär på området. Se bild 2

Vi vill se ett "allmänt" stråk bredvid vägen längs efter de två raderna med tomter närmast myren. Se röd markering på bild 4. Detta för att lätt & tillgängligt ta sig till myren med skoter, skidor eller pulka. Detta område kommer vara i linje med Fredriks Larssons avverkning av en 6 meter bred gata (gul markering på bild 4) längs vägen upp mot myren. Vi är lovade av honom att köra skoter eller åka skidor där han avverkat.

På våren när värmen kommer och bilvägen blivit skottad hela vintern kommer det vara svårt att ta sig till myren på snö. Sen blir det inga framtida diskussioner om skotertrafik på samma väg där bilarna kör. Då är de avskilda från bilvägen.

Med det stora antalet tomter kommer många bilar. Det går varken åka buss eller cykla till stan pga undermålig landsväg (364). Ingen vägren eller tillräcklig bredd för att vistas efter vägen. Detta sammantaget tvingas man till transport med bil för att komma sig till jobbet. Det är inte svårt tänka sig 20 bilar på kö på morgonen för att ta sig ut på vägen vilket kommer att leda till olyckor.

Avloppshuset som är tänkt att placeras längst ner mot vägen borde flyttas längre bort från befintlig bebyggelse. Vi är rädd att det kommer lukt från detta hus i någon form av avluftning.



Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.

Kommentar till Yttrande 7

Nockhöjden, 9,0 meter från samrådsförslaget består. Detta för att möjliggöra byggnation i områdets varierande topografi. En bestämmelse [f₄] – **högsta antal våningar är två läggs till i plankartan**

Vidare kan sägas att antalet tomter är en förutsättning för planens genomförbarhet. Det är även en kommunal målsättning att växa på landsbygden så väl som i stan. Placeringen och tomtindelningen är inte fastställd i detaljplanen, vilket innebär att de planerade bostäderna kan placeras med antingen långsida i riktning mot länsvägen likt bild 3 och 4 ovan eller med gavel i riktning mot länsvägen som i bild 1 och 2 och på så vis skapa mer av en byastruktur.

Kommunen bedömer vidare att det trots planförslaget finns mycket skog att tillgå både inom och utanför planområdet, möjlighet att ta sig ut på myren, via befintligt skoterspår skapas genom att ett grönt släpp av naturmark, cirka 8 meter brett behålls i öster. Utanför planområdet består nuvarande markanvändning, ej planlagd naturmark. Vägområdet inom planområdet föreslås vara 10 meter brett, i detta ska all vägfunktion rymmas inklusive diken. Kommunens bedömning är att även skoterkörning bör kunna inrymmas i detta.

Som nämnts i tidigare svar på yttranden så är länsvägen en fråga för Trafikverket som vägghållare att utreda, planera och planlägga för. Avloppshusets placering är placerad utifrån principer om självfall från fastigheterna i området och utifrån att bland annat slambil och andra servicefordon ska ha möjlighet att komma åt huset vid service och slamtömning.

YTTRANDE 8

Planförslaget motsvarar ej den beskrivning som blivit utskickad till boende på Tallbacken. "Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur och naturvärden som finns på platsen" Ett villaområde med 4 gator och 29 villor är inte något som vi kan se vara anpassat till landskapsbilden. Detta förslag är en ökning med 362,5% av bostäder, som då tar bort den lantliga känslan som beskrivet.

Under vårt eget husköp år 2020 på Tallbacken, fick vi veta att "några" villor planerades att byggas, men att de skulle ligga så högt upp att vi ej skulle se eller bli berörda av dessa, och naturen runt vår gård skulle bevaras.

Vårt förslag är därför:

1. Ta bort nedersta, närmast väg 364 helt, för att behålla skog. Det gör att vi redan bofasta behåller landskapsbilden. Detta minskar också ljud och damm från den anläggning som har Biologisk behandling och mekanisk bearbetning av icke farligt avfall.

2. Minska från 4 till 3 villor i det näst nedersta området, och spara en skogsremsa mot de befintliga fastigheterna, för att behålla landskapsbilden för redan bofasta.
3. Förflytta avloppsanläggningen så långt från befintliga gårdar, för att minska risk för lukt och förbättra utsikten på befintliga fastigheter.
4. Väg 364 är smal och undermålig. Detta måste åtgärdas med tanke på den ökade mängden fordon som behöver ansluta till och från väg 364 på morgonen och på eftermiddagen. Har nu även under senaste året sett stor ökning av tung trafik. (grusbilar, timmerbilar)
5. Cykelväg till Ersmark är ett måste med tanke på att väg 364 är smal. Kan också minska antalet bilar som behöver ansluta till väg 364.
6. Önskvärt med bussförbindelse av lokalbuss, vilket ytterligare skulle minska behovet av fordonsanslutning till väg 364.
7. Lämpligast vore med 3 villor på nedre området och 14 villor på övre området. Detta är ändå en ökning med 212,5 % av bostäder.

Kommentar till Yttrande 8

1. Så länge skogsmarken inte är skyddad som naturreservat, biotopskydd eller liknande är det markägaren som ansvarar för avverkning eller inte avverkning av ett skogsområde. Några särskilda ekologiska värden som omfattar artskydd har vid översiktlig naturvärdesinventering inte påträffats.
2. Detaljplanen möjliggör för 25–30 villor med en minsta tomtstorlek på 1500 kvadratmeter. Dispositionen av tomterna fastställs i efterföljande fastighetsbildningsprocess. På grund av planområdets beskaffenhet är det troligt att tomterna får en skiftande storlek och varierande form.
3. Avloppsanläggningen ska placeras med lämpligt avstånd sett till olägenhet för närboende (minst 20 meter) samt fungera tekniskt inom området med ledningsdragningar och liknande och rationellt kunna drifas av servicepersonal.
4. Trafikverket är väghållare och ansvarar för planeringen av länsvägens utbyggnad. Se mer i föregående yttranden angående detta.

5. Detta detaljplaneförslag omfattar inte cykelväg till och från Ersmark. Se mer i föregående svar om cykelväg till Ersmark.
6. En större exploatering ökar på sikt sannolikt möjligheterna för ökad turtäthet och förbättrad kollektivtrafik. Det är Umeå kommunföretag (UKF) och ansvarsområdet "Kollektivtrafik" som ansvarar för kollektivtrafiken i Umeå kommun. I uppdraget ingår att planera, utveckla och upphandla trafikutövare tillsammans med Länstrafiken. Se föregående svar om bussförbindelse till Ersmark.
7. Bebyggelsens omfattning har av kommunen bedömts som acceptabel, i ljuset av att det som det i denna plan är något annat än det som idag finns på platsen.

YTTRANDE 9

Min första synpunkt är att detaljplanen verkar ges utrymme för väl många fastigheter/bostadshus. I detaljplanen står att läsa bland annat att närområdet präglas av "gles bebyggelse", "lantlig karaktär" och en "öppen landskapsbild" karaktäristisk för området. Vi som redan bor på aktuellt område bor där just av dessa anledningar. Den förtätning som det, enligt mig, stora antalet fastigheter och nya boende (en beräknad ökning på över 1000%!) som planeras för skulle innebära ett intrång i både faktiskt och upplevd känsla av att bo på glesbygden, den lantliga karaktären samt den öppna landskapsbilden. Genom att reducera antalet planerade fastigheter skulle intrånget kunna minskas. Jag anser att bör begränsa sig till max 20 fastigheter/hus. Jag vill jag se en begränsning i form av att det på området direkt sydväst-syd om befintliga fastigheter (Ersmark 21:2, 21:3, 21:4 och 21:5) endast tillåts byggas enplanshus. Det i syfte att ytterligare inte göra ingrepp i befintliga boendes vy i söderläge.

Som en fortsättning på ovan anser jag också att man bör lämna fler gröna och obebyggda naturliga stråk på området. Främst längst vägen in på området rakt söder om fastigheterna Ersmark 21:4 samt Ersmark 21:5. Genom att lämna en skogslinje på norra sidan av de planerade tomtområdena mot fastigheterna i norr så skulle dagens vy mot söder bevaras med bibehållen känsla av att bo på landsbygden för oss som redan bor där. Även längst hela den södra gränsen på Ersmark 21:1 bör man spara ett obrutet grönt stråk. Detta i händelsen av att det skulle bli aktuellt med att avverka skogsfastigheten söder om aktuell fastighet. Skulle det ske så skulle i så fall både befintliga och nya hus få direkt insyn i grustaget ytterligare lite längre söderut med allt vad det innebär. Även bullerstörningar skulle då med stor sannolikhet upplevas än mer än de redan gör idag.

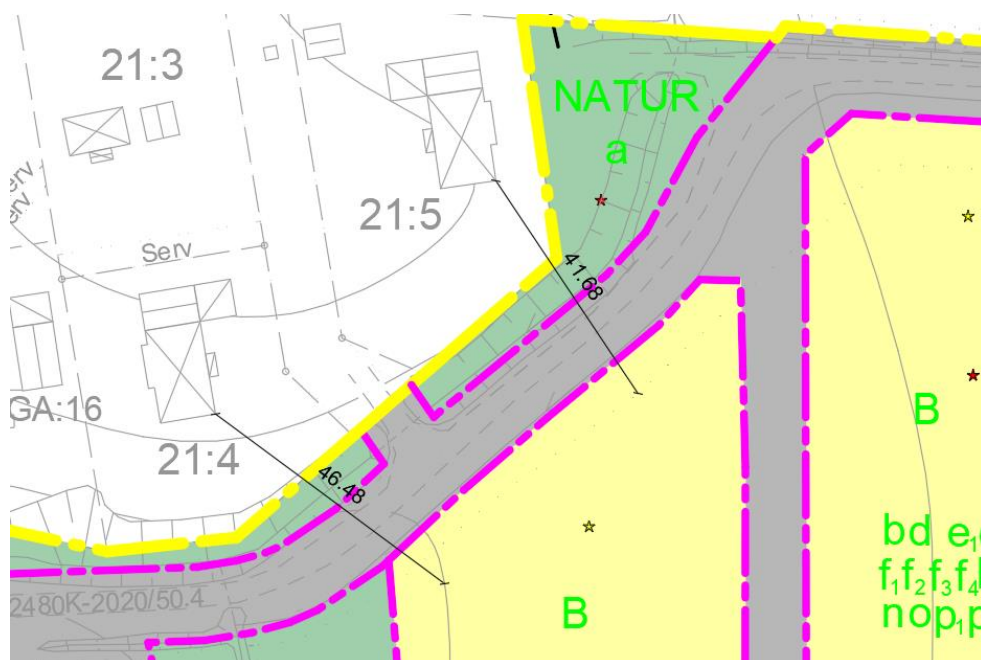
I planbeskrivningen framkommer även något som vi som bor på området redan vet, nämligen att intilliggande länsväg 364 "bedöms ha brister vad gäller trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter".

Vidare framkommer det att vägen har smala säkerhetszonerna med i vissa fall, djupa diken och branta slänter. Vägförhållanden som dessutom kombineras med hög trafikintensitet och höga hastigheter. På aktuell vägsträcka gäller skyltade 80 km/h, en hastighet som ej efterlevs då det är en lång raksträcka precis längst vägen där man kör in och ut på det planerade området. Trots det verkar man inte finna skäl för att planera något arbete gällande en gång-/cykelbana. I kombination med en närmast obefintlig kollektivtrafik lär detta leda till att de allra flesta som flyttar till området kommer behöva, eller i alla fall välja, att transportera sig med bil. Vilket i sin tur kommer innebära en kraftig ökning av biltrafik på området med medföljande störningar för boenden. Jag anser att kommunen behöver göra en insats både vad gäller kollektivtrafik i form av en hållplats för lokaltrafik samt att underlätta för att boende ska kunna ta sig till åtminstone Ersmark till fots och/eller med cykel. Här bör kommunen ha en dialog med Trafikverket för åtgärder.

Kommentar till Yttrande 9

Översiktsplan Umeå kommun syftar till att uppnå en hållbar attraktiv stad och kommun och omfattar planer som stödjer och stimulerar en fortsatt hållbar tillväxt. Visionen att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050 är en viktig utgångspunkt och översiktsplanen svarar mot kommunens övergripande mål. Detta innebär att kommunen behöver växa på flera ställen, i de centrala delarna av kommunen så väl som på landsbygden. För att ett genomförande av planen ska vara möjligt krävs att ett visst antal fastigheter bildas då även annan nödvändig infrastruktur kopplat till detta behöver tillskapas.

Avstånd till ny bebyggelse blir som kortast ca 40-45 meter från fastigheterna Ersmark 21:4 och Ersmark 21:5. En remsa naturmark lämnas på norra sida av vägen som kommer tjäna som utrymme bland annat för befintligt dike. Kommunen bedömer detta att vara tillräckligt respektavstånd till befintlig bebyggelse i området. Med bestämmelsen [p₁] säkerställs att bebyggelse av huvudbyggnad inte får ske närmare än 4 meter från fastighetsgräns och för komplementbyggnad [p₂] gäller minst två meter från fastighetsgräns.



Figur 3. Utdrag från plankarta som illustrerar avstånd från befintlig bebyggelse till potentiellt kommande bebyggelse.

Vägens status, hastighetsbegränsningar och möjlighet till cykelbana är inga frågor som denna detaljplan hanterar, se kommentarer om detta i föregående yttranden.

YTTRANDE 10

Den tänkta bebyggelsen är mer bostadsområde än lantlig bygd, omgivningen och byn i dagsläget speglar inte den tänkta bebyggelsens utformning. Jag tycker det är för många tomter/fastigheter och jag är rädd att bykänslan som finns idag kommer att försvinna, med dessa 30 tänkta tomter kommer det bli mycket mer trafik och 364 i dagsläget känns inte som en säker väg. Hastigheten, oavsett bebyggelse eller ej, bör sänkas så att det är samma hastighet genom Tallbacken som Fällforsån och Fäbodåkern och helst ned till 60km/h till och med.

Cykelbana till Ersmark från Tallbacken är ett måste, det finns inga sträckor att promenera på över huvud taget förutom 364:an, som helt saknar väggen. En annan självklar punkt är att en lekplats planeras för i området. Om skogen mellan Tallbacken och Bilfrakts deponi försvinner, hur påverkas Tallbacken av eventuellt damm från denna anläggning?

Kommentar till Yttrande 10

Översiktsplanen för Umeå kommun syftar till att uppnå en hållbar attraktiv stad och kommun och stödjer och stimulerar en fortsatt hållbar tillväxt. Det innebär att stad såväl som land ska fortsätta att växa och utvecklas.

Visionen att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050 är en viktig utgångspunkt och översiktsplanen svarar mot kommunens

övergripande mål. Detta innebär att kommunen behöver växa, i de centrala delarna av kommunen så väl som på landsbygden.

För att ett genomförande av planen ska vara möjligt krävs att ett visst antal fastigheter bildas då även annan nödvändig infrastruktur kopplat till detta behöver tillskapas.

Väghållare för länsvägen är Trafikverket, det är därmed Trafikverket som ansvarar för vägens status och kvalitet. Vägens ombyggnad, prioritet och funktionalitet beslutas av Trafikverket. Det är också Trafikverket (staten) som beslutar om exempelvis hastighetsbegränsningar och dylikt, se tidigare besvarade yttranden.

Cykel- och gångbana är som tidigare nämnts inte en för denna detaljplan prioriterad fråga. En ökad exploatering i området ökar sannolikt möjligheten för att frågan kan prioriteras längre fram.

Bilfrakts anläggning bedöms utefter de förutsättningar som råder på platsen idag. Om störning från verksamheten som bedrivs på fastigheten Ersmark 19:1 uppstår ska först och främst den som orsakar skadan mildra dess skadeverkningar. Läs mer under avsnittet om miljöfarlig verksamhet i planbeskrivningen.

YTTRANDE 11

Den tänkta bebyggelsen är mer bostadsområde än lantlig bygd, omgivningen och byn i dagsläget speglar inte den tänkta bebyggelsens utformning. Jag tycker det är för många tomter/fastigheter och jag är rädd att bykänslan som finns idag kommer att försvinna, med dessa 30 tänkta tomter kommer det bli mycket mer trafik och 364 i dagsläget känns inte som en säker väg. Hastigheten, oavsett bebyggelse eller ej, bör sänkas så att det är samma hastighet genom Tallbacken som Fällforsån och Fäbodåkern och helst ned till 60km/h till och med.

Cykelbana till Ersmark från Tallbacken är ett måste, det finns inga sträckor att promenera på över huvud taget förutom 364:an, som helt saknar vägren. En annan självklar punkt är att en lekplats planeras för i området. Om skogen mellan Tallbacken och Bilfrakts deponi försvinner, hur påverkas Tallbacken av eventuellt damm från denna anläggning?

Kommentar till Yttrande 11

Se kommentarer i Yttrande 10.

Sammanfattning

Detaljplanen för del av fastigheten Ersmark 6:37 och del av fastigheten Ersmark 21:1 tas fram för att möjliggöra för bebyggelse i form 25–30 småhus inom ett nytt planområde, beläget cirka 1,5 kilometer norr om Ersmark. Området består idag av mestadels skogsmark, inom planområdet finns också en markremsa om cirka 0,4 hektar att betrakta som igenväxande åkermark. Ett genomförande av planen medför att ett nytt område, totalt ca 7,5 hektar i anspråk tas för i huvudsak bostadsbebyggelse med tillhörande funktioner, så som anläggningar för avlopp och dricksvatten, gata med mera.

Under samrådet har flera yttranden berört planens exploateringsförslag och förslaget till minsta tomtstorlek. Merparten av synpunkterna rör storleken på exploateringen, som för stor sett till det som finns i byn idag. Andra synpunkter har gällt länsvägens försämrade status och önskemål har inkommit om bättre kommunikationer samt gång- och cykelförbindelse med Ersmark. De senare frågorna och önskemålen ligger utanför det som denna detaljplan har att hantera. Synpunkterna noteras och blir möjligt underlag i kommunens fortsatta arbete med utvecklingsstrategier på landsbygden.

Ett genomförande enligt förslaget bedöms påverka platsens karaktär, men inte på ett sätt som medför skada på det som finns i området idag. Ny bebyggelse bedöms också i förlängning kunna skapa bättre underlag för utbyggd service i området.

Kommunen ser sammantaget positivt på att planförslaget ger ett värdefullt tillskott av bostäder i en bostadstyp som det råder generell brist på i Umeå och som länge har varit eftertraktade.

Byggnadsnämnden föreslås att efter granskning av detaljplanen anta detaljplanen.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planbestämmelser som läggs till: **[f₄]** - Högsta antalvåningar är två

Området för avloppshantering **[E₁]** i planens västra delar närmast länsväg 364 minskas och ersätts med användningen **[NATUR]**, eftersom inga byggnader tillåts uppföras närmare länsvägen än 12 meter.

Förtydligande i samrådsredogörelsen om att lekplats kan anläggas inom områden betecknade med **[NATUR]** och **[a₁]**.

- Planbestämmelser som ändras: **[d]** blir **[d₂]** Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter (utökas från 1400 kvadratmeter).
- Inom ett område i öster förblir regleringen **[d]** Minsta fastighetsstorlek 1400 kvadratmeter, men beteckningen blir **[d₁]**.
- Ändrad användning **[E₁]** – transformatorstation blir **[E]** teknisk anläggning. Detta får till följd att **[E₁]** blir Avloppsanläggning och att **[E₂]** blir Pumpstation för dricksvatten.
- **[Sekundär egenskapsgräns]** tillkommer i planens västra delar för att visa område som påverkas av strandskydd och där strandskydd upphävs i och med framtagandet av denna detaljplan.
- Bestämmelsen **[a₂]** Strandskyddet är upphävt läggs till för att visa i de delar strandskyddet upphävs.
- Lydelse av bestämmelsen **[f₃]** ändras från "Endast villor" till Endast friliggande enbostadshus"
- Bestämmelse **[n]** – Markhöjder inom respektive bostadsfastighet... tas bort.
- **[a]** – Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen ändras till **[a₁]**, men med samma betydelse.

Planbeskrivningen

- Avsnitt har lagts till i planbeskrivningen för att ytterligare belägga att det inte finns några dokumenterade känsliga arter eller habitat inom planområdet, efter utredning och platsbesök av miljöplanerare på miljö- och hälsoskydd.
- Avsnitt om miljöfarlig verksamhet på fastigheten Ersmark 19:1 har utvecklats tillsammans med ansvariga handläggare på Miljö- och hälsoskydd.
- Avsnitt om förorenad mark gällande skjutvall och skjutbana på Ersmark 21:1 och Ersmark 8:18 har utvecklats från samrådet och sökande har valt att hantera sanering av den del av planområdet som berörs genom en så kallad § 28¹-anmälan om miljöfarlig verksamhet

¹ Anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område. Ett förorenat område definieras, enligt 10 kap. 1 § Miljöbalken, som mark- och vattenområden samt byggnader och anläggningar som är så förorenade att det kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

för att få tillåtelse att sanera markföroreningen till att nivå för känslig markanvändning kan uppnås.

- Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke avseende teknikbyggnad för bredbandsanslutning. I plankartan tillskapas en yta lämplig för detta ändamål.

Tillkommande/reviderade utredningar

- VA- och dagvattenutredningen kompletteras med spädningsberäkningar av halter av näringsämnen för att säkerställa att MKN vatten inte överskrids.
- Inga befintliga utredningar revideras.

En efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område ska enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anmälas till tillsynsmyndigheten om åtgärden kan medföra ökad spridning eller exponering av föroreningar och när denna risk inte bedöms som ringa. Anmälan ska göras av den som vill utföra en efterbehandlingsåtgärd, t ex markägaren eller exploatören.