

Detaljplan för del av fastigheten Sörmjöle 2:190 samt Sörmjöle 2:187 inom Sörmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- VA-utredning

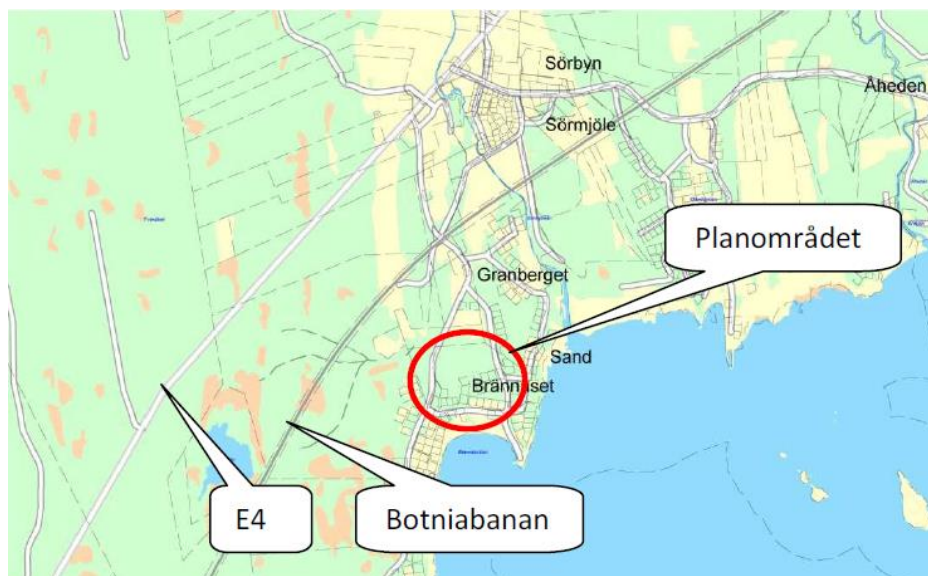
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur.

Plandata

Planområdet utgör en del av fastigheten Sörmjöle 2:190 samt den bebyggda fastigheten Sörmjöle 2:187. Området ligger vid Grannäset/Brännäset strax norr om Sörmjöle havsbud. Avståndet till Sörmjöle by är knappt två km och till Umeå centrum ca 23 km.

Området avgränsas österut av Brännäsvägen medan Bovikenvägen genomkorsar området i väster. Planområdets area är ca 11 hektar. Marken som omfattas av detaljplanen är i privat ägo.



Figur 1. Orienteringskarta, planområdet markerat i rött.

Umeå kommun

Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering

Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

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. 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 äventyrar eller hindrar uppfyllandet av kvalitetskraven för någon vattenförekomst. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken ska därför inte genomföras.

Länsstyrelsen har i juni 2020 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. De upplyser om att kustremsan i planområdets närmiljö är ringa inventerat ur arkeologisk synpunkt.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 26 juni till den 21 juli 2020.

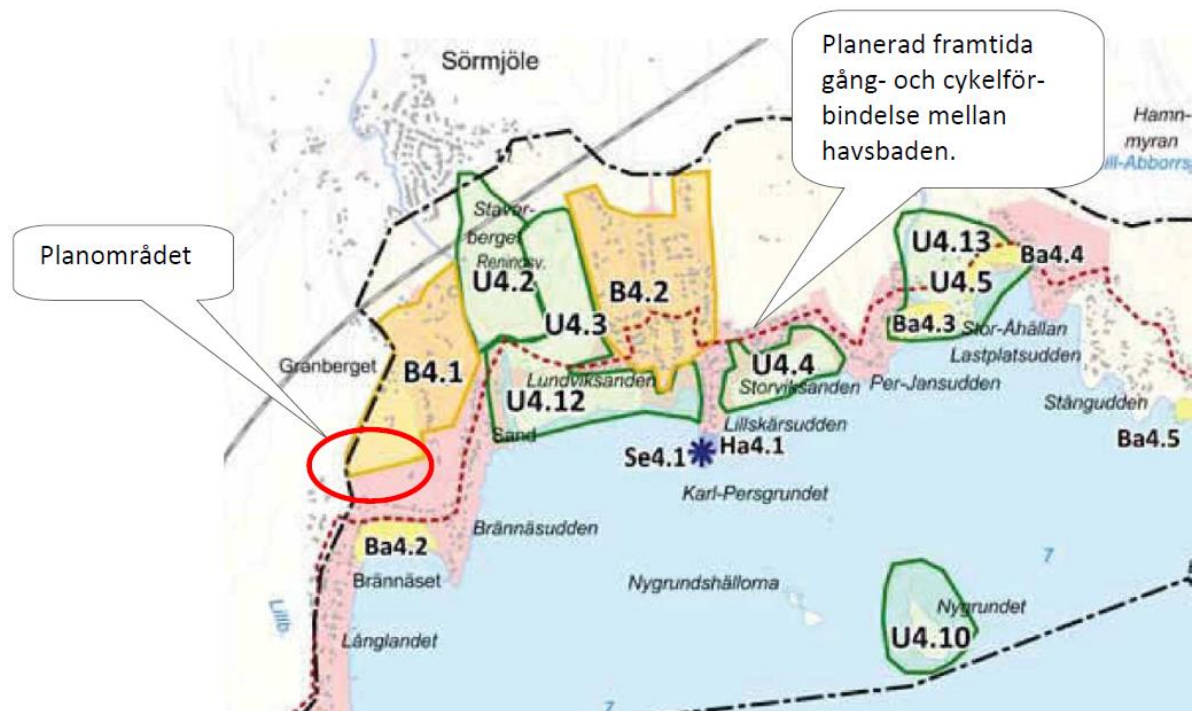
Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan

I *Fördjupning för Umeå* (antagen 2011, aktualiserad 2016) föreslås tillväxt i befintliga byar som ligger i utpekade stråk, där Sörmjölje ingår tillsammans med Stöcksjö, Stöcke, Ström och Norrmjölje. I *Fördjupning för kusten* (antagen 2013, aktualiserad 2016) beskrivs förutsättningar och riktlinjer för planområdet inom delområde 4 Sörmjölje-Norrmjölje. Området anges ha stora värden för badlivet samtidigt som bebyggelsestrycket är stort.

Kommunens ställningstaganden för mark- och vattenanvändning uttrycks på kartan nedan (se figur 2). Planområdet ligger delvis inom delområde B4.1, där förtätning av bebyggelse prioriteras, både inom och utanför befintlig detaljplan.

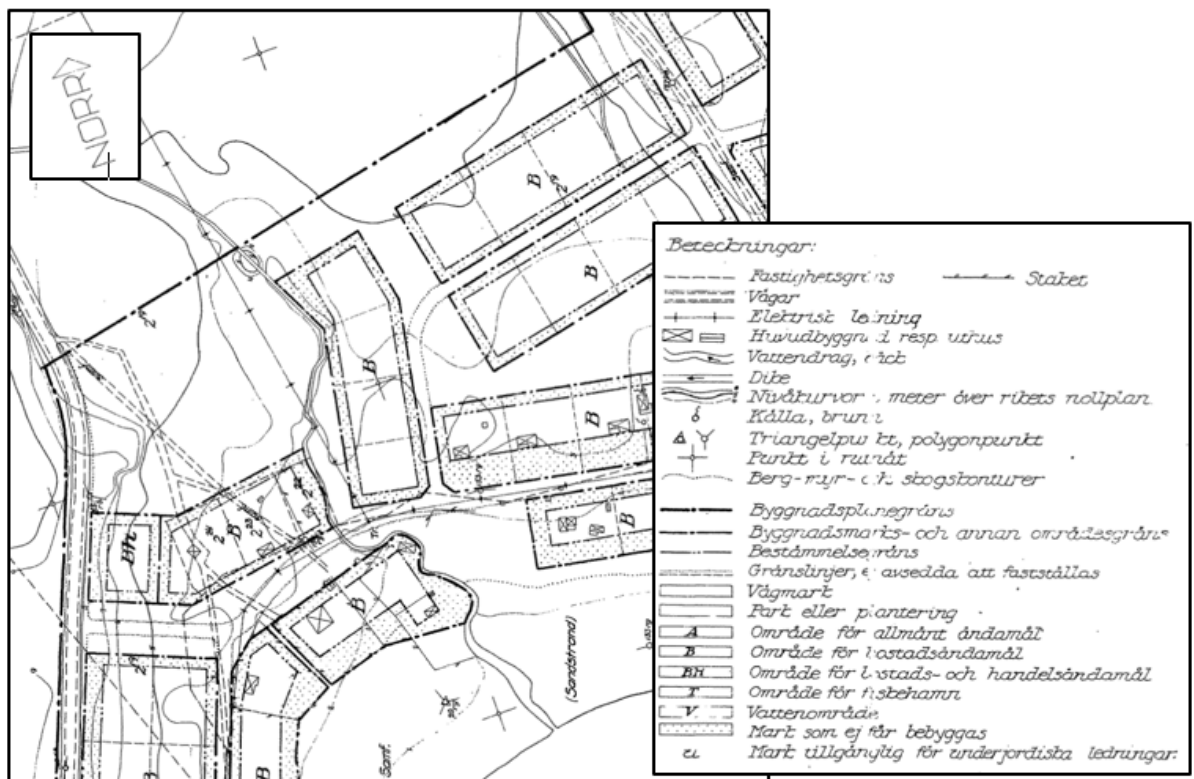
I den fördjupade översiktsplanen för kusten anges också att "Avloppsfrågor bör utredas i syfte att finna den lämpligaste lösningen däribland t.ex. möjligheten att området omfattas av anslutning till Sörmjölje reningsverk, alternativt tillskapande av samfällda gemensamma lösningar. Möjligheten att ansluta till gemensam båthamn vid Brännäsudden ska beaktas."



Figur 2. Mark- och vattenanvändning för delområde Sörmjöle-Normjöle, Fördjupning för kusten.

Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. En del av det aktuella planområdet är planlagt som park eller plantering i byggnadsplanen "Förslag till byggnadsplan för ett strandområde i Sörmjöle by", 1951-02-07 (2480K-P HÖBY A1/4).



Figur 3. Utdrag ur Förslag till byggnadsplan för ett strandområde i Sörmjöle by (2480K-P HÖBY A1/4).

Planförfarande

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan samt är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Förutsättningar

Bebyggelse

Närområdets bebyggelse är varierad men består i huvudsak av enbostadshus i ett våningsplan med sadeltak. Fasaderna kännetecknas av ljus samt röd kulör med stående träpanel. Villatomterna intill planområdet är omkring 1 500–2 000 m².



Figur 4. Befintlig röd byggnad inom planområdet samt byggnader i närheten av planområdet.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stora delar av morän. Väster om Bovikenvägen finns en brant klippssluttning. På krönet av branten förekommer berg i dagen på några ställen.

Marken i planområdet är huvudsakligen ganska flack och bevuxen med barr- och blandskog. Skogen är gles efter gallring. Markvegetationen består bland annat av lingon- och blåbärsris samt olika gräsarter. En liten bäck rinner genom området och mynnar ut i Mjölefjärden. I mitten av planområdet förekommer några lägre åsbildningar som kan vara lämningar från istiden. Dessa åsar skapar ett gestaltningsmässigt intressant inslag i den annars så flacka skogsmarken och de bör därför bevaras, se figur 5.



Figur 5. Till vänster bäcken som rinner genom planområdet. Till höger en åsbildning.

Markradon

En översiktlig markradonutredning för hela Umeå kommun utfördes år 1987 av Sveriges Geologiska AB. Utredningen är grundad på flygbildstolkning och befintliga uppgifter om geologiska förhållanden samt viss komplettering med översiktlig mätning i isälvsedimentområden.

Det aktuella planområdet har till största delen klassats som ett normalriskområde – ”område som i huvudsak består av berggrund, moränmark eller sand med normal till låg radiumhalt”.

Risk för skred/höga vattenstånd

Det bedöms inte finnas någon risk för ras, skred eller översvämningar inom eller i närheten av planområdet.

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Planområdet nås via Bovikenvägen, en enskild väg som sträcker sig genom byn. Strax öster om planområdet går Brännäsvägen som leder ut mot Brännäsudden och badplatsen. Bovikenvägen och Brännäsvägen förvaltas av två vägföreningar.

Kollektivtrafik

Planområdet saknar direkta kollektivtrafikförbindelser. Länstrafiken i Västerbotten trafikerar E4 med flera turer dagligen. Närmaste hållplats finns i Sörmjöle vid E4.

Offentlig och kommersiell service

Cirka 1,5 km från planområdet ligger Sörmjöle skola, som inrymmer förskoleklass till årskurs 6. Förskolan Korallen ligger granne med skolbyggnaden.

I Sörmjöle finns fotbollsplaner och en isbana. I byn finns också en livsmedelsaffär. Ny bostadsbebyggelse medför att befolkningen i byn ökar, vilket i sin tur leder till ett förbättrat underlag för utveckling och bibehållande av affär, skola, osv.

Förändringar – planförslaget

Bostäder

Planförslaget möjliggör för 17 nya fastigheter, avsedda för småhusbebyggelse. De nya fastigheterna styckas av från fastigheten Sörmjöle 2:190. Planområdet omfattar en befintlig fastighet bebyggd med bostadshus. För att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för området regleras minsta fastighetsstorlek till 1 700 m² [d₁].

I syfte att bevara områdets skala och karaktär tillåts en huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader på varje fastighet [f₂]. Endast friliggande villor får uppföras [f₁]. Den största totala bruttoarean per fastighet får högst vara 275 m² [e₁]. Största totala bruttoarea för komplementbyggnader är 60 m² per fastighet [e₂]. Carport tillåts med högst 36 m² öppenarea per fastighet [e₃]. För att nya byggnader inte ska bli för höga och dominerande begränsas högsta byggnadshöjd till 6,3 meter för huvudbyggnad och 3,3 meter för komplementbyggnad.

Nya byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till platsens natur- och kulturvärden. För nya byggnader gäller att fasad ska utgöras av trä [f₃]. Taklutning för huvudbyggnad i två våningar ska vara 14–27 grader och för huvudbyggnad i en våning 14–45 grader. I likhet med kringliggande bebyggelse ska huvudbyggnader inom planområdet förses med sadeltak [f₄].

Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter [p₁] och komplementbyggnader minst 2,0 meter [p₂] från fastighetsgräns. Om garage eller carport placeras med porten mot gatan, ska avståndet till fastighetsgräns som vetter mot gatan vara minst 6,0 meter [p₃]. Bestämmelser om placering gentemot fastighetsgräns syftar vidare till att knyta an till den öppenhet som råder och stärka den lantliga karaktären i området. För att minimera risken för skador i och med höga vattenstånd får källare inte finnas inom området [b₁].

Friytor för lek och rekreation

De planerade bostadsfastigheterna är väl tilltagna i storlek och därför minskar behovet av gemensamma friytor inom planområdet. Det finns gott om utrymme för lek på tomtmark och i den angränsande skogen. I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek till 1 700 m² [d₁]. Ett syfte med regleringen är att säkerställa ändamålsenlig tillgång till friyta för samtliga bostäder inom planområdet. Friytan ska erbjuda såväl sol som skugga och vara speciellt utformad med tanke på barns behov. Den ska innehålla träd och buskar som speglar årstidernas växling.

Ett naturområde har avsatts i anslutning till tomterna [**NATUR**]. Syftet med detta område är att skapa en buffertzona för att säkerställa de boendes tillgång till angränsande skogsområde som lek- och rekreationsområde. Naturområdet omfattas av enskilt huvudmannaskap.

På Brännäsudden, strax söder om planområdet, finns en badstrand och en småbåtshamn. I anslutning till badstranden finns en tennisbana.

Natur

Detaljplanens genomförande innebär att produktiv skog tas i anspråk för bebyggelse. För att behålla karaktären i området bör den befintliga vegetationen bevaras så långt som möjligt. De boende ska ha tillgång till naturmark som gränsar till den egna tomten. Naturmarken ska utgöra allmän mark och får därför inte tas i anspråk av de boende i området.

Geotekniska förhållanden

Att det på några ställen inom planområdet förekommer berg i dagen kan leda till svårigheter att dra fram ledningar, gräva diken, placera byggnader etc. Därför har inga nya fastigheter placerats där berg i dagen förekommer. Mer detaljerade geotekniska undersökningar behöver utföras på de markområden som ska bebyggas. Behovet av geoteknisk undersökning ska klarläggas i bygglovsskedet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Sveriges vattenmyndigheter har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten genomförs i landet. Vattenmyndigheterna har beslutat om miljö kvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster. 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. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Den ekologiska statusen för Mjölefjärden klassificeras som måttlig. Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god kemisk status. Enligt riskbedömningen finns risk att MKN för ekologisk status samt kemisk status inte uppnås år 2021. Riskklassningen beror på att vattenförekomsten belastas av enskilda avlopp och övergödning är ett potentiellt miljöproblem. Detaljplanen bedöms inte försämrats vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrats status för grundvattenförekomsten i området.

Några av badplatserna vid Mjölefjärden omfattas av badvattendirektivet och är skyddade område avseende badvatten. Badet vid Brännäsudden, söder om planområdet, hör inte till dessa. Klassificering av badvattenkvaliteten vid badplatsen Brännäset visar på tjänligt vatten utan algförekomst både år 2017 och 2018, vilket innebär att halten av bakterierna (E. coli och Intestinala enterokocker) är låg nog för att inte innebära en hälsorisk. Enligt badvattendirektivet anges hög skydds nivå för spillvattenrening i området kring Sörmjöle havsbad. Detta kan kräva samfälliga gemensamma anläggningar eller kommunal anslutning.

Gator och trafik

Gatunät

Två nya gator ansluts mot Bovikenvägen och säkerställer angöring till de planerade bostäderna väster respektive öster om Bovikenvägen. Från Brännäsvägen i öster anläggs en ny infartsväg som försörjer tio nya fastigheter. Uppförandet av 17 nya enfamiljshus i området förväntas leda till att trafikflödet längs anslutande vägar ökar. Trots att trafikflödet förväntas öka på de enskilda vägarna bedöms flödet fortsatt vara relativt lågt och bedöms därmed inte ge upphov till ökade störningar.

Detaljplanen ger möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för de nya vägarna **[GATA]**. Exploatören ansvarar för att iordningsställa anslutningsvägar till de planerade fastigheterna. Ansvaret för drift och underhåll av vägarna/lokalgatorna kan sedan förvaltas av en vägsamfällighetsförening.

Planområdets nordvästra hörn korsas av en befintlig mindre skogsväg. Denna väg säkerställs och betecknas som skogsväg **[VÄG₁]** på plankartan.

Parkering

Umeå kommuns gällande parkeringsnorm ska följas. I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek till 1 700 m² **[d₁]**. Ett syfte med att reglera minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till parkeringsplatser för personbil och cykel samt för besökande. Parkering sker inom kvartersmark **[B]** och anordnas på varje tomt.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Umeå kommun planerar att binda samman kommunens tio havsbad i ett stråk i form av en gång- och cykelväg utmed kusten. Detta är en angelägen åtgärd som ska bli föremål för en särskild utredning. Det tänkta gång- och cykelstråket längs kusten följer Bovikenvägen och Brännäsvägen och påverkas inte av den föreslagna exploateringen. Se figur 2, ovan. Detaljplanen ger möjlighet att anlägga gång- och cykelvägar för att koppla ihop de nya bebyggelsegrupperna med befintliga vägar och bebyggelse. Se planillustrationen.

Buller

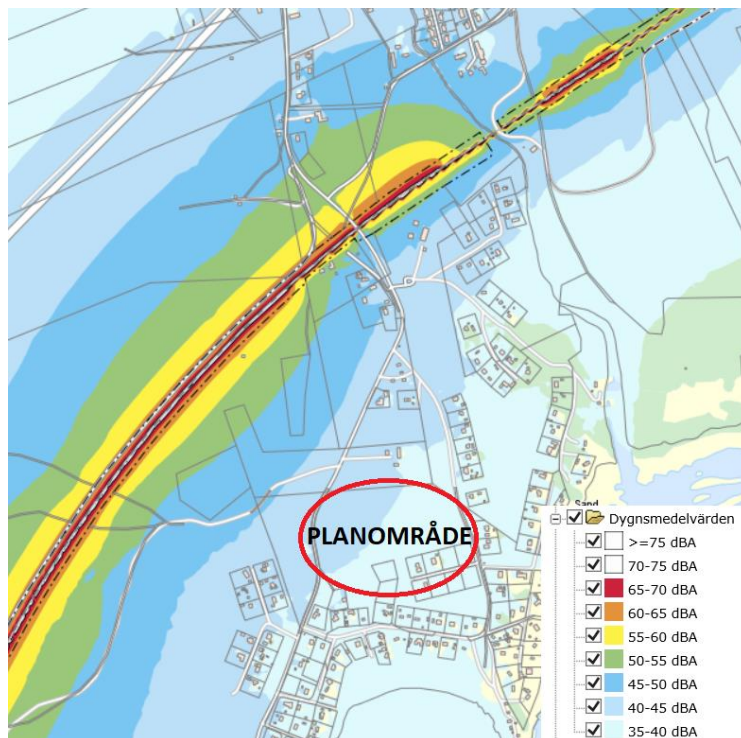
Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser kring buller från väg och järnväg vid bostadsbyggnader utomhus. Förordningen anger att buller från tåg och vägar inte bör överskrida nedanstående nivåer.

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

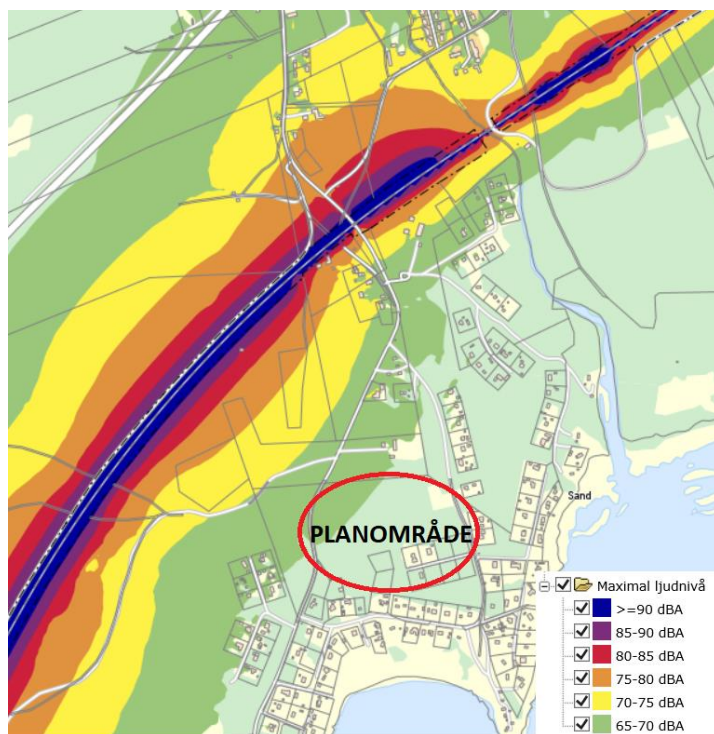
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Enligt kommunens övergripande kartläggning från 2016 är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden varför någon bullerutredning inte utförts. Buller från väg E4 uppmäts till 35–45 dBA ekvivalent ljudnivå inom planområdet. Ingen av de mindre vägarna inom planområdet finns med i utredningen.

Figurerna 6 och 7 nedan redovisar järnvägsbuller från Botniabanan. Avståndet mellan planområdet och Botniabanan varierar mellan 400 och 800 meter. Enligt bullerkartläggningen ligger den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet under 45 dBA. Den maximala ljudnivån ligger under 70 dBA. Uppmätta bullernivåer ligger därmed under gällande riktvärden för buller som inte bör överskridas vid nybyggnad.



Figur 6. Järnvägsbuller ekvivalent ljudnivå.



Figur 7. Järnvägsbuller maximal ljudnivå.

Inga trafikflödesmätningar har gjorts för Bovikenvägen eller Brännäsvägen. Trafikmängden antas vara låg och ingen stor mängd tung trafik förekommer på dessa vägar. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse tillsammans med en framtida trafikökning generellt i samhället alstra trafikbuller i sådan omfattning att ljudnivåerna kommer överskrida kraven ställda i trafikbullerförordningen.

Teknisk försörjning

Vatten

Kommunala vattenledningar passerar genom planområdet. Från dessa ledningar utgår ett privat ledningsnät som försörjer området med vatten via ett antal privata vattenföreningar.

Samtliga planerade fastigheter mellan Bovikenvägen och Brännäsvägen kan ansluta sig till Vattenföreningen Brännäs & Solviks väg. Föreningen har god ledningskapacitet och möjlighet för fler användare.

Avlopp

Sörmjölje är ett attraktivt område vid havet där omvandlingen från fritidshus till permanentboende är tydlig. Den befintliga bebyggelsen i området har egna avloppslösningar. Närmaste kommunala reningsverk finns i Sörmjölje, drygt 1 km norr om planområdet.

När det gäller enskilda avlopp är Umeå kommun indelad i olika skyddsnivåer; normal respektive hög skyddsnivå. I områden med hög skyddsnivå ställs högre krav på avloppsrening – högggradig reningsanläggning med efterföljande infiltration. Delar av planområdet ligger inom område för hög skyddsnivå, se figur 8. Detta medför att det

är mycket viktigt att välja lämpliga avloppslösningar så att inte badvattenkvaliteten i Mjölefjärden påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Med hänsyn till områdets värde för badlivet samtidigt som bebyggelsestrycket är stort bör möjligheten att samordna befintliga och tillkommande avloppsanläggningar utredas.



Figur 8. Skyddsnivåkarta för enskilda va-anläggningar.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för kusten (2013) föreslås området bli föremål för utredning och åtgärdsförslag gällande VA-lösningar inom en tioårsperiod. Området finns även med i kommunens framtida planering men det är i dagsläget inte aktuellt att ansluta ny bebyggelse till det kommunala VA-nätet. I framtiden kan en kommunal anslutning kanske bli möjlig om kommunfullmäktige beslutar om utökat verksamhetsområde.

Det aktuella planområdet finns med på en prioriteringslista som miljö- och hälsoskydd tagit fram. Där förordas anslutning till kommunala VA-ledningar på grund av närheten till badplatsen. Vid ett framtida utökande av verksamhetsområde ansluts fastigheter till det allmänna VA-nätet och den enskilda anläggningen kan bli onyttig.

En avloppsutredning har tagits fram (Emcon miljökonsult 2019) som ger förslag på ett gemensamt reningsverk inom planområdet [E1]. I enlighet med krav från miljö- och hälsoskyddsnämnden, på grund av närhet till badplatsen, har en lämplig placering av reningsverket arbetats fram samt att höga krav ställs på dess rening. För att säkerställa att avloppsreningsverket anläggs först, införs bestämmelsen om villkor för lov att *Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän gemensam anläggning för avlopp har kommit till stånd.*

Dagvatten

Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt inom respektive fastighet genom infiltrering på kvarteretsmark och eventuella diken. Dagvatten ska inte avledas till närliggande fastigheter. Bevarande av en del naturmark medför goda möjligheter till infiltrering. Marken i området består till stor del av genomsläppliga jordarter och bedöms ha goda egenskaper för infiltration av dagvatten. Eventuella partikelbundna föroreningar i dagvattnet hinner filtreras och avsättas i marken innan dagvattnet så småningom når Mjölefjärdens vatten.

Inom planområdet behöver det skapas plats för att samla upp och fördröja dagvatten på ett sätt så att tillkommande exploatering och kraftiga regn inte påverkar områden nedströms samt att byggnader inom planområdet inte tar skada. I syfte att fördröja dagvattnet innan det når bäcken regleras det att *Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas till genomsläpplig yta [b₂]*.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Väghallaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

EI

Ny bebyggelse ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Det finns två transformatorstationer strax söder om planområdet. En är belägen vid korsningen Bovikenvägen-Brännäsvägen och en vid korsningen Brännäsvägen-Solsandsvägen. Det finns inget behov av fler transformatorstationer i området.

Värme

I området finns inte fjärrvärme. Enskilda uppvärmningssystem förordas. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt Boverket byggregler bör eftersträvas.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljö

Detaljplanens omfattning och den markanvändning som föreslås i planen är inte av sådan art att överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft kan befaras. Om den nya bebyggelsen ansluts till en gemensam VA-anläggning bedöms ingen risk finnas för att förorenat avloppsvatten når Mjölefjärden.

Landskapsbild

Landskapsbildens förändras då obebyggd skogsmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Detaljplanen medger förtätning i ett område som redan tagits i anspråk för

bebyggelse. Den nya bebyggelsen placeras till största delen längs befintliga vägar och är inte av sådant slag att betydande förändringar kan förväntas.

Trafikmiljö

Avsaknad av kollektivtrafik samt avstånd till skola, arbetsplatser och annan service leder till ökat transportarbete. Detaljplanens genomförande förväntas därför leda till viss ökning av biltrafik samt gång- och cykeltrafik i området. Då det planerade gång- och cykelstråket längs kusten anläggs leder det till en förbättrad tillgänglighet och säkerhet för cyklister och fotgängare.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio 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 byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören själv svarar för åtgärder inom såväl kvarterismark som allmän platsmark. Detta på grund av att platsen bedöms vara av begränsat intresse för utomstående besökare och den allmänna platsmarken främst kommer att nyttjas av de boende i närområdet. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t.ex. vägar som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila den eller de fastighetsägare som vidtar åtgärden.

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med sökande. Exploateringsavtalet säkerställer att gatorna inom planområdet blir utbyggda på ett ändamålsenligt sätt samt reglerar ansvar för inrättande av gemensamhetsanläggning och andra frågor kopplade till genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planens genomförande medför behov av fastighetsbildning. Planen skapar möjlighet att nybilda ca 17 fastigheter för bostadsändamål. Samtliga fastigheter som berörs av detaljplanen är i privat ägo. Det utbyggda vägnätet är upplåtet som gemensamhetsanläggningar.

För de nya vägar som ska byggas inom planområdet bör gemensamhetsanläggningar inrättas. Gemensamhetsanläggningar kan även inrättas för avloppsreningsverk och ledningsnät. Den idag befintliga bebyggelsen har ordnade anordningar för vatten vilka är dragna genom frivilliga överenskommelser. Officiell rätt till ledningarna kan tryggas

genom inrättande av gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter som är anslutna till det privata ledningsnätet.

Den del av fastigheten Sörmjölle 2:190 i detaljplanen som inte ombildas till bostadsfastigheter är i sin helhet utlagd som allmän platsmark. Ska den kringliggande bostadsbebyggelsen ansvara och sköta naturområdet finns möjlighet att området upplåts till en gemensamhetsanläggning. Möjligheten finns även att restfastigheten Sörmjölle 2:190 ombildas till en samfällighet med de nybildade fastigheterna som delägare.

Bildande av gemensamhetsanläggning sker vid lantmäteriförrättning där det bland annat fattas beslut om hur fastigheterna ska sköta och fördela kostnader kring anläggningen. En gemensamhetsanläggning och det utrymme på marken som är upplåtet för anläggningen betraktas som gemensam egendom för de till gemensamhetsanläggningen anslutna fastigheterna.

Fastighet	Konsekvenser
Sörmjölle 2:190	Möjlighet att nybilda ca 17 fastigheter för bostadsändamål. Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar. Eventuella övriga allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt. Den del av fastigheten som ej avstyckas är i planen utlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Möjlighet finns att göra kvarvarande del av Sörmjölle 2:190 samfällt för kringliggande bostadsfastigheter. Om man finner det lämpligt kan naturområdet upplåtas till en eller flera gemensamhetsanläggningar.
Sörmjölle 2:187	Idag nyttjas en servitutsväg. Ny gata ska anläggas. Gatan kan inrättas som en gemensamhetsanläggning. Fastigheten Sörmjölle 2:187 kan ingå i gemensamhetsanläggningen tillsammans med övriga nybildade fastigheter som nyttjar gatan.
Övriga kringliggande bostadsfastigheter	Kan bli sakägare i framtida anläggningsförrättningar för bildande/omprövningar av gemensamhetsanläggningar.
Sörmjölle s:2	Den samfälliga vägen som går genom planområdet är utlagd vid laga skifte. Samfälligheten förvaltas av Sörmjölle bys samfällighetsförening och är till stor del upplåten till Sörmjölle ga:3. Samfälligheten bedöms inte påverkas av planen.
Sörmjölle GA:3	Samtliga fastigheter som nybildas ska anslutas till anläggningen.
Sörmjölle GA:21	De fastigheter som nybildas och har utfart mot Brännäsvägen ska anslutas till anläggningen.

Planekonomiska frågor

Planavgift tas inte ut vid bygglov eftersom plankostaden regleras i ett särskilt avtal.

Medverkande

Villiam Brännström, Detaljplanering
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
Angelica Frykholm, Miljö- och hälsoskydd
Annika Ohls, MAF Arkitektkontor AB
Petra Widetun, MAF Arkitektkontor AB

Detaljplanering, Umeå kommun, augusti 2020

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