

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



Planbeskrivning - förnyad granskning		Aktnummer:	Diarienummer: BN-2020/01141	
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900	Planbesked: BN § 218 2020-06-17	Detaljplan påbörjad: 2020-06-17	Antagen:	Laga kraft:

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag och utredningar

- Gemensam avloppsanläggning (2019)
- Gemensam avloppsanläggning placering (2020)
- Dagvattenutredning (2022)

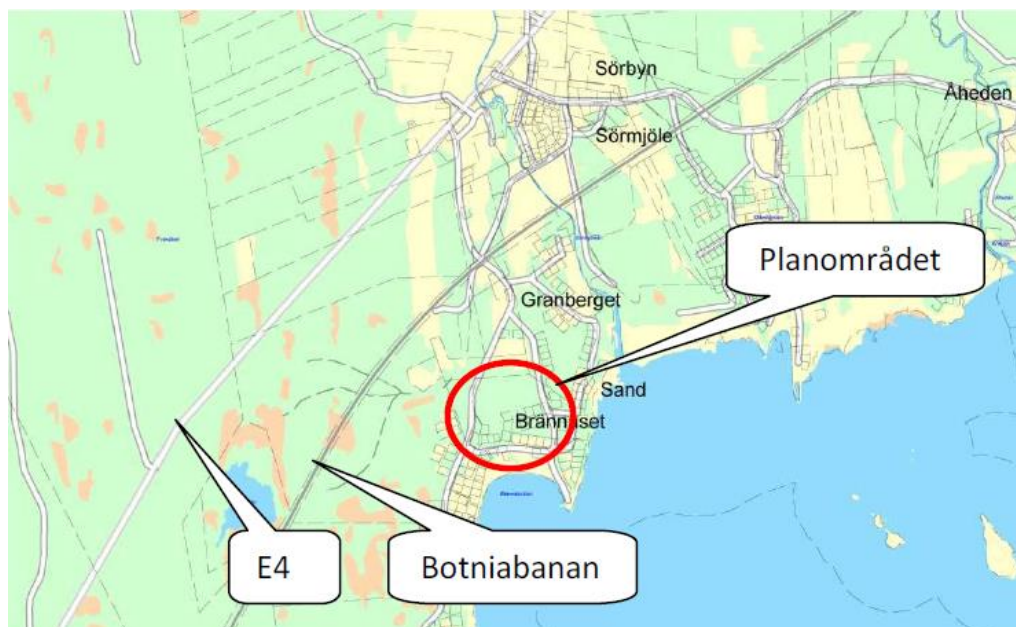
Planens syfte

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 Sörmjölle 2:190 samt den bebyggda fastigheten Sörmjölle 2:187. Området ligger vid Granberget/Brännäset strax norr om Sörmjölle havsbad. Avståndet till Sörmjölle by är knappt två kilometer och till Umeå centrum ca 23 kilometer.

Området avgränsas österut av Brännäsvägen medan Bovikenvägen korsar området i väster. Planområdets area är ca 11 hektar. Marken som omfattas av detaljplanen är i privat ägo. Väg E4 och Botniabanan löper norr om planområdet se Figur 1.



Figur 1. Orienteringskarta, planområdet markerat i rött.

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.

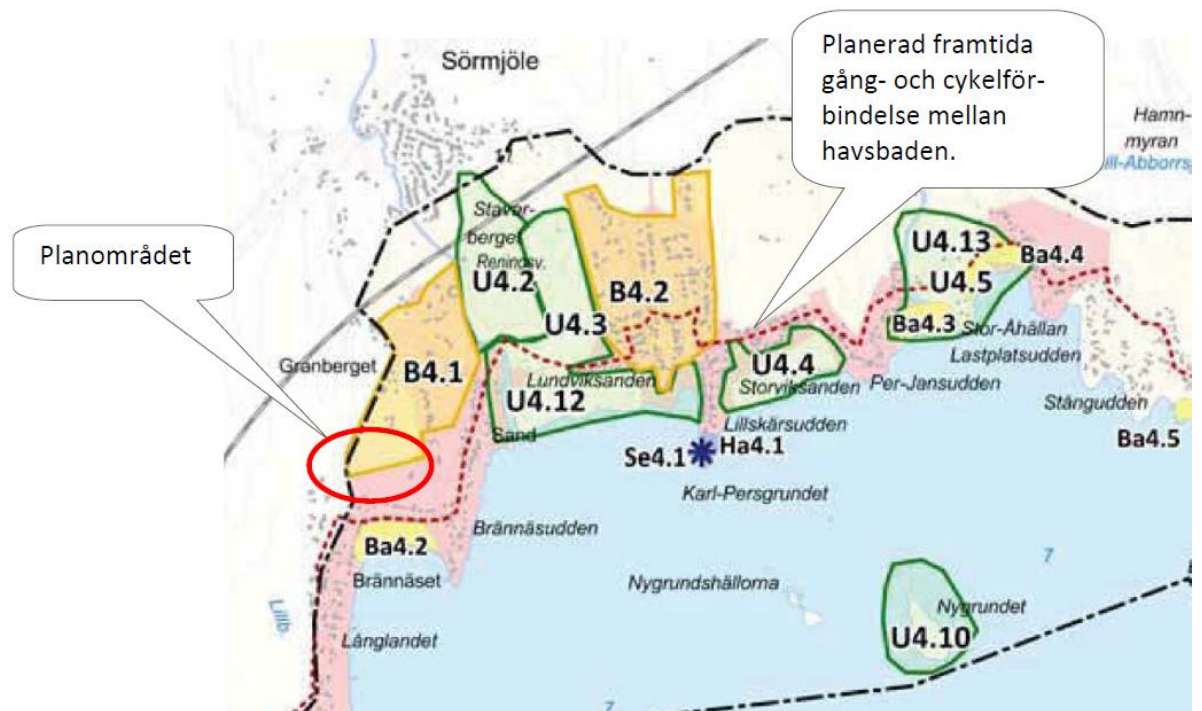
Tidigare ställningstaganden

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 i området.

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.

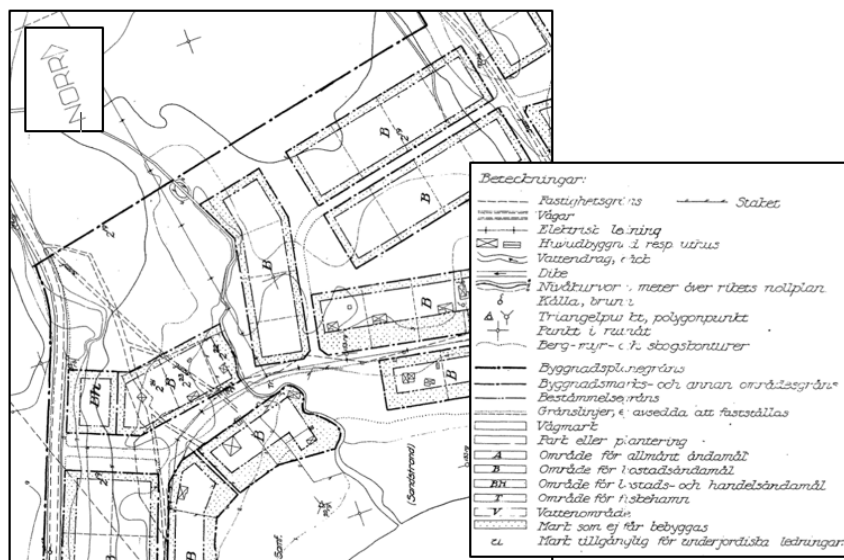
I den fördjupade översiktsplanen för kusten anges också att "Avloppsfrågor bör utredas i syfte att finna den lämpligaste lösningen däribland till exempel möjligheten att området omfattas av anslutning till Sörmjölje reningsverk, alternativt tillskapande av samfälliga gemensamma lösningar. Möjligheten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



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

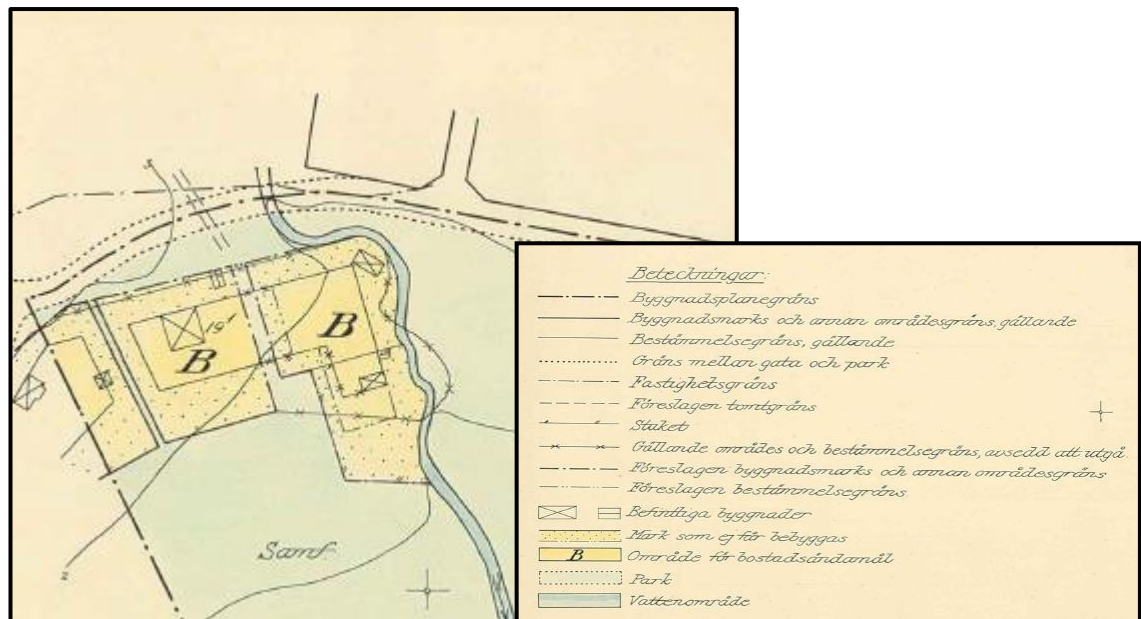
Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. 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), se utsnitt i Figur 3. Berört område utgår med ny detaljplan.



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

Bäcken som löper genom området för att sedan mynna ut i havet är söder om Brännäsvägen planlagt som Park i *Förslag till ändring av byggnadsplan för ett strandområde i Sörmjöle by* (2480K-P HÖBY A3/7).



Figur 4. Utdrag ur Förslag till ändring av byggnadsplan för ett strandområde i Sörmjölle by (2480K-P HÖBY A3/7)

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 se Figur 5. Fasaderna kännetecknas av ljus samt röd kulör med stående träpanel. Villatomterna intill planområdet är omkring 1 500–2 000 m².



Figur 5. 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.

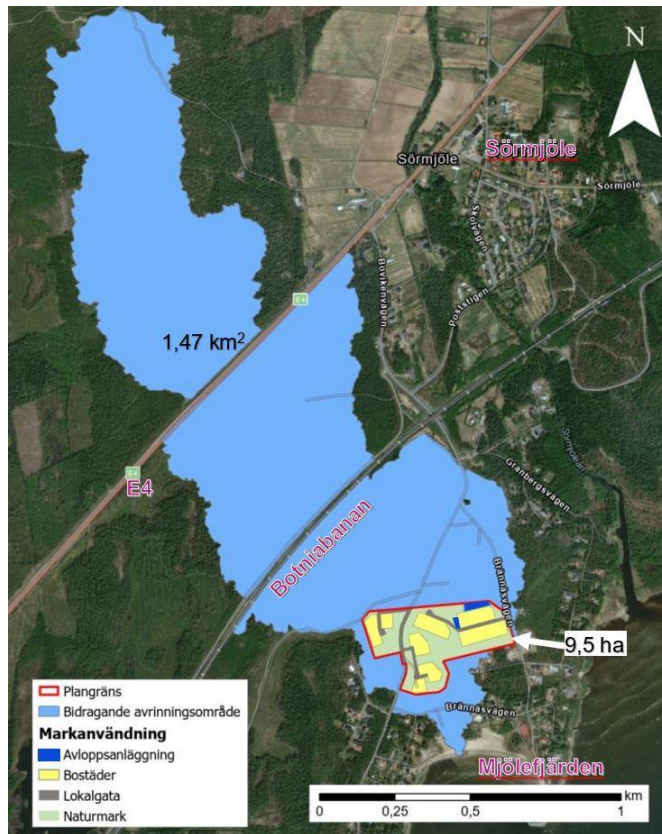
Marken i planområdet är huvudsakligen ganska flack och bevuxen med barr- och blandskog. Skogen är gles efter gallring. Markvegetationen består bland annat av lingon- och blåbärsris samt olika gräsarter. En grenad bäck rinner genom området och mynnar ut i Mjölefjärden. I mitten av planområdet förekommer 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 6.



Figur 6. Till vänster bäcken som rinner genom planområdet. Till höger en åsbildning.

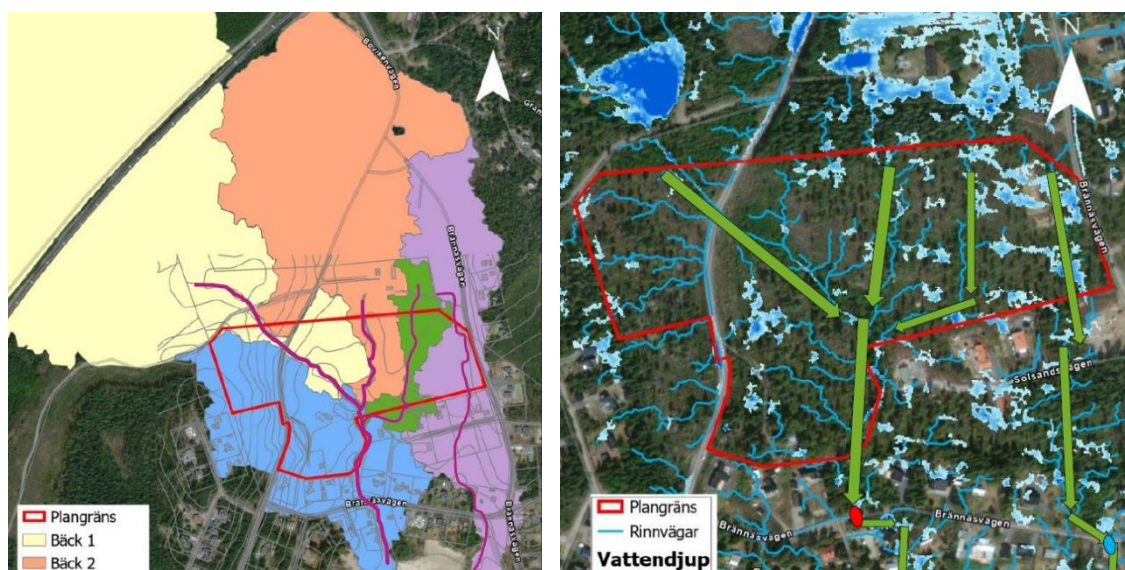
Dagvatten

Detaljplaneområdet ingår i ett större avrinningsområde, som huvudsakligen består av skogsbeklädd naturmark. Via bäckstråk leds vattnet mot recipienten Mjölefjärden. Se Figur 7.



Figur 7. Avrinningsområde som planområdet ingår i.

Utifrån höjddata samt mätningar av trummor och avrinningsvägar för området kan avrinningen inom planområdet även indelas i fem delavrinningsområden, se Figur 8. Av det totala avrinningsområdet avrinner 77 % till det gula området (bäck 1), 12 % till det orangea området (bäck 2), 1,5 % till det gröna området (inre diket) samt via urdikningar och befintliga vägtrummor avrinner 6 % till det lila området (yttre diket). Blått område (nedre bäcken) avrinner mot bäcken nedströms förgreningen. Det största uppsamlande diket leder vattnet under Brännäsvägen via en betongtrumma med dimension 600 mm (röd ellips i bild t.h.) för att vidare ledas runt en fastighet och



Figur 8. Till vänster illustreras delavrinningsområden. Till höger illustreras avrinningsvägar inom och i anslutning till planområdet.

slutligen ut i Mjölefjärden. Det östra diket leds genom en mindre ledning under Brännäsvägen (blå ellips i bild t.h.) och vidare i dike och över mark till Mjölefjärden.

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 eller skred inom eller i närheten av planområdet. Inom planområdet är grundvattennivån hög och det har uppmärksamats problematik med höga flöden vid till exempel snösmältning och kraftiga regn.

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

Den västra delen av planområdet nås via Bovikenvägen, en enskild väg som sträcker sig genom byn. Den östra delen av planområdet nås från 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 väg 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 bostäder **[B]** (villabebyggelse). De nya fastigheterna styckas av från fastigheten Sörmjölle 2:190. Inom planområdet finns fastigheten Sörmjölle 2:187 som redan är bebyggd med bostadshus. För att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för områdets landskapsbild regleras minsta fastighetsstorlek till 1 700 m² **[d]**.

I syfte att bevara områdets skala och karaktär tillåts en huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader på varje fastighet **[f₂]**. Utifrån samma syfte regleras att endast friliggande villor får uppföras **[f₁]**, samt att total bruttoarea per fastighet högst får vara 275 m² **[e₁]**. Av total bruttoarea får komplementbyggnader som högst uppföras med 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.

För att nya byggnader ska placeras och utformas med hänsyn till omgivande landskapsbild och bebyggelsestruktur regleras bland annat fasadmaterial, höjd och taklutning. För nya byggnader gäller att fasad ska utgöras av trä **[f₃]**. Taklutning för huvudbyggnad i två våningar ska vara mellan 14–27 grader och för huvudbyggnad i en våning mellan 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/öppningen mot gatan, ska avståndet till 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 högt grundvatten 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 **[d]**. 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]**. Ett syfte med naturmarken är att skapa en buffertzona för att säkerställa de boendes tillgång till angränsande skogsområde som lek- och rekreationsområde. Naturområdet omfattas av enskilt huvudmannaskap.

Vid Brännäsviken, 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.

Bevarande av naturmark [**NATUR**] har även som funktion att hantera dagvatten. Fördröjning av dagvatten kan delvis tillskapas lokalt i naturmark innan dagvattnet når bäckstråken vilket säkerhetsställs i detaljplanen genom bestämmelsen [**dagvatten**]. Inom naturmark inryms även skydd för att förhindra erosion av bäckslänten nedströms Brännäsvägen.

Geotekniska förhållanden

Att det på några ställen inom västra delen av 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. Behovet av om mer detaljerade geotekniska undersökningar behöver utföras på de markområden som ska bebyggas ska klargöras 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 idag som god. Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god kemisk status. Enligt riskbedömningen finns risk att MKN för ekologisk status samt kemisk status inte uppnås år 2021. Att vattenförekomsten, och främst vikarna, påverkas av enskilda avlopp och övergödning är ett potentiellt miljöproblem. Detaljplanen bedöms inte försämrats vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag.

Några av badplatserna vid Mjölefjärden omfattas av badvattendirektivet och är skyddade område avseende badvatten. Badet vid Brännäsviken, söder om planområdet, hör inte till dessa men är utpekade som ett av tio viktiga havsbad i *Fördjupning för kusten*. Klassificering av badvattenkvaliteten vid badplatsen Brännäset visar på tjänligt vatten år 2017 och 2018, vilket innebär att halten av bakterierna (E. coli och Intestinala enterokocker) är låg nog för att inte innebära en hälsorisk. Kommunen tillämpar hög skyddsnivå för spillvattenrening i området kring Sörmjöle havsbad. Detta kan kräva samfälliga gemensamma anläggningar eller kommunal anslutning.

Gator och trafik

Gatunät

Två nya gator **[GATA]** ansluts mot Bovikenvägen och säkerställer angöring till de planerade bostäderna väster respektive öster om Bovikenvägen. Gatuområdet får en bredd om 13 meter för att säkerställa trafikflöden samt diken för dagvattenhantering. Från Brännäsvägen i öster anläggs en ny infartsväg **[GATA]** som försörjer de maximalt 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 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.

Parkering

Umeå kommuns gällande parkeringsnorm ska följas. I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek till 1 700 m² **[d]**. 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 inom respektive 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.

Buller

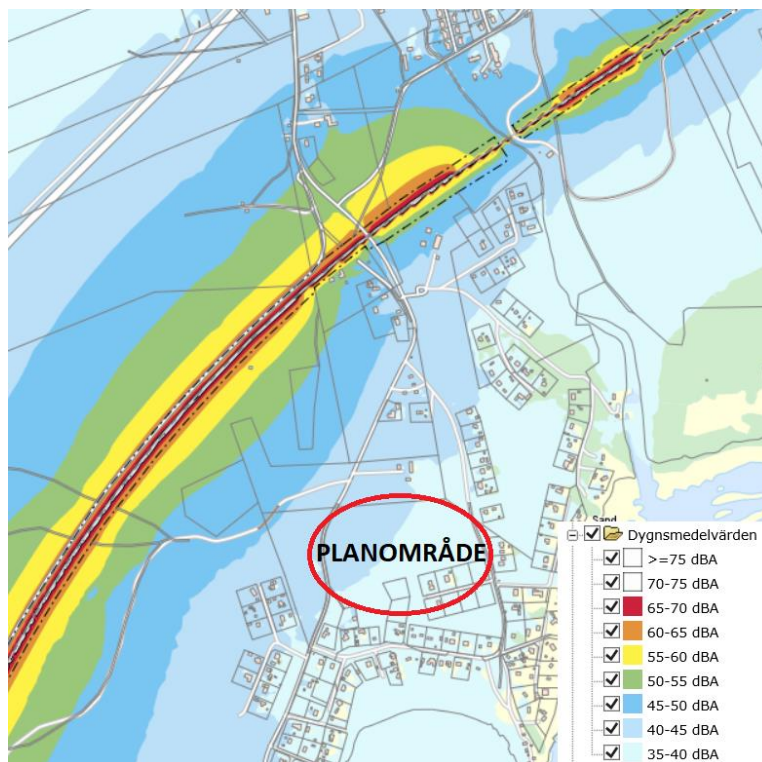
Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser kring buller från väg och järnväg vid bostadsbyggnader utomhus. Förordningen anger att buller från tåg och vägar inte bör överskrida nedanstående nivåer som ses i tabell 1.

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

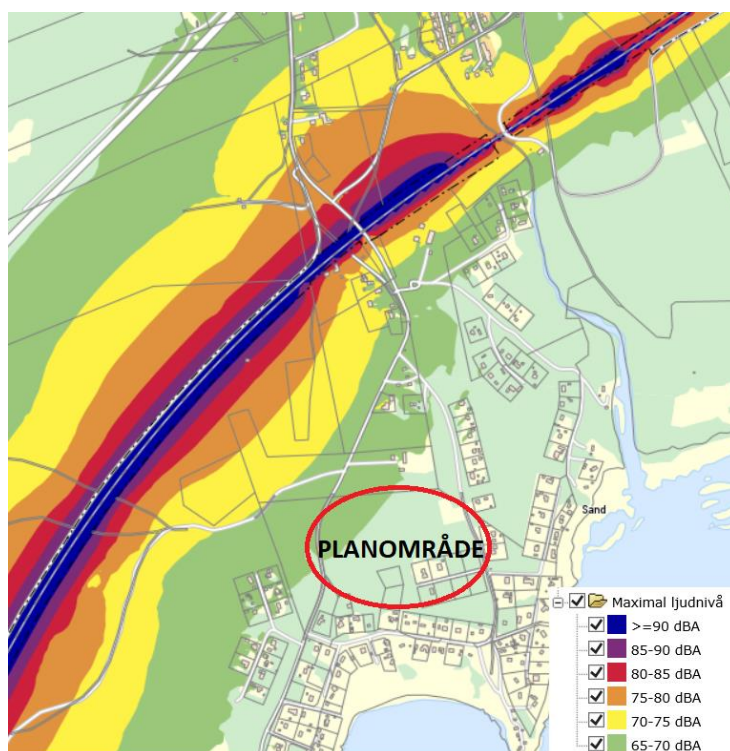
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

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.

I Figur 9 och Figur 10 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 9. Järnvägsbuller ekvivalent ljudnivå.



Figur 10. 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

Området finns med i kommunens framtida utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2016). Planförslaget föranleder att verksamhetsområdet för vatten utökas till att omfatta kvartersmark för nytillkommande bebyggelse. Den befintliga bebyggda fastigheten Sörmjölle 2:187 försörjs idag via befintlig vattenförening och omfattas inte av beslut om verksamhetsområde. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten fattas av kommunfullmäktige.

För att säkerställa underhåll av huvudvattenledning planläggs område som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u]** inom naturmark i planområdets nordvästra del.

Avlopp

Sörmjölle är ett attraktivt område vid havet där omvandlingen från fritidshus till permanentboende är tydlig. Den befintliga bebyggelsen i närområdet har egna avloppslösningar. Närmaste kommunala reningsverk finns i Sörmjölle, 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 – höggradig reningsanläggning med efterföljande infiltration. Delar av planområdet ligger inom område för hög skyddsnivå, se Figur 11. 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 området värde för badlivet samtidigt som bebyggelsestrycket är stort bör möjligheten att samordna befintliga och tillkommande avloppsanläggningar utredas.



Figur 11. Skyddsnivåkarta för enskilda va-anläggningar.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för kusten (2013) föreslås området anslutas till kommunalt avlopp. I framtiden kan en kommunal anslutning eventuellt komma att bli möjlig om kommunfullmäktige beslutar om utökat verksamhetsområde.

Det aktuella planområdet finns med på en prioriteringslista i Umeå kommuns utvecklingsstrategi för vatten och avlopp. 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 2019) som ger förslag på ett gemensamt reningsverk. Krav på rening och drift behandlas vid tillståndsansökan av Miljö- och hälsoskyddsnämnden. För att säkerställa att avloppsreningsverk anläggs först, reglerar detaljplanen villkor för lov att *Slutbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän gemensam avloppsanläggning har kommit till stånd.*

För att uppehållstiden av vatten i mark ska bli så lång som möjligt har yta för avloppsanläggning placerats i nordöstra hörnet av detaljplanen [E₁]. På så sätt bedöms uppehållstiden överstiga 3 månader. Provgropar och grundvattenmätning har utförts på den aktuella platsen för anläggningen. Grundvattnet inom detaljplanen är högt och en lokal höjning av grundvatten kan förväntas vid anläggningen. Utsläppet från avloppsanläggningen påverkar dock inte grundvattennivåerna i stort i området.

Tillkommande fastigheter söder om avloppsanläggningen bör höjdsättas så att avrinning av ytvatten sker bort från anläggningen, för att tillse att ytvatten inte blir stående i området där avloppsanläggningen placeras. Det flöde som tillförs närmaste bäck från avloppsanläggningen kan anses vara försumbar sett till de befintliga flöden som belastar bäcken idag.

Dagvatten

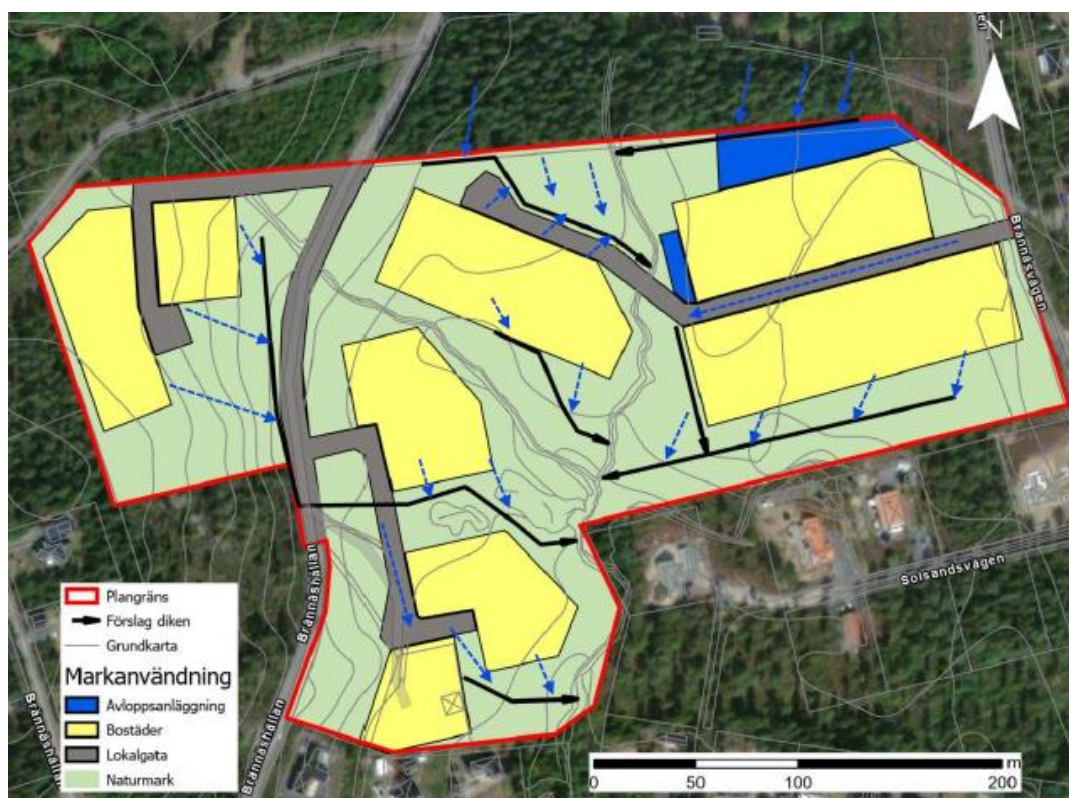
Då planområdet exploateras kommer ytavrinningen från området att öka. Marken i området består dock till stor del av genomsläppliga jordarter och bedöms tillsammans med bevarande av planlagd naturmark inom planområdet ha egenskaper för fördröjning av dagvatten. Eventuella partikelbundna föroreningar i dagvattnet hinner filtreras och avsättas i marken innan dagvattnet så småningom når Mjölefjärdens vatten.

För att minska uppkomsten av dagvattenflöden från området bör dagvatten från fastigheterna infiltreras inom varje bostadsfastighet. Detta har reglerats på plankartan genom bestämmelsen **[b₂]** *Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas till genomsläpplig yta*. Planområdet består till stora delar av naturmark där det bedöms finnas förutsättningar att samla upp och fördröja dagvatten på ett sätt så att det vid kraftiga regn inte negativt påverkar områdena nedströms. Bevarande av naturmark **[NATUR]** med bestämmelsen **[dagvatten]** har som funktion att fördröja och rena dagvatten innan det når bäckstråken.

Framtida höjdsättning i området behöver säkerställa att sekundära avledningsvägar hålls öppna, att mindre instängda områden inte skapas, och att dagvatten avleds till bäckarna som löper genom området. Fördröjning av dagvatten möjliggörs lokalt inom området innan dagvattnet når bäckstråken. Dagvattnet föreslås att avledas ytligt via mark och diken mot de större bäckarna i området.

På grund av höga grundvattennivåer rekommenderas att fördröjningsvolymmer tillskapas i öppna dikessystem med reglerande utlopp som, efter exploatering, inte släpper ut större flöden än vad området släpper ut i nuläget. Dikena fungerar som utjämningsvolymmer, så att flödessituationen nedströms inte förvärras. Genom anläggande av öppna diken skapas möjlighet till fördröjning som gynnar både planområdet och nedströms liggande områden. Uppströms varje utsläppspunkt till bäcken anläggs ett magasin med flödesreglerat utlopp. Vid kraftigare regnhändelser tillåts vattnet i dikena stiga till en bräddnivå som ligger lägre än omkringliggande mark, för att därifrån rinna över bräddnivån och vidare mot bäcken.

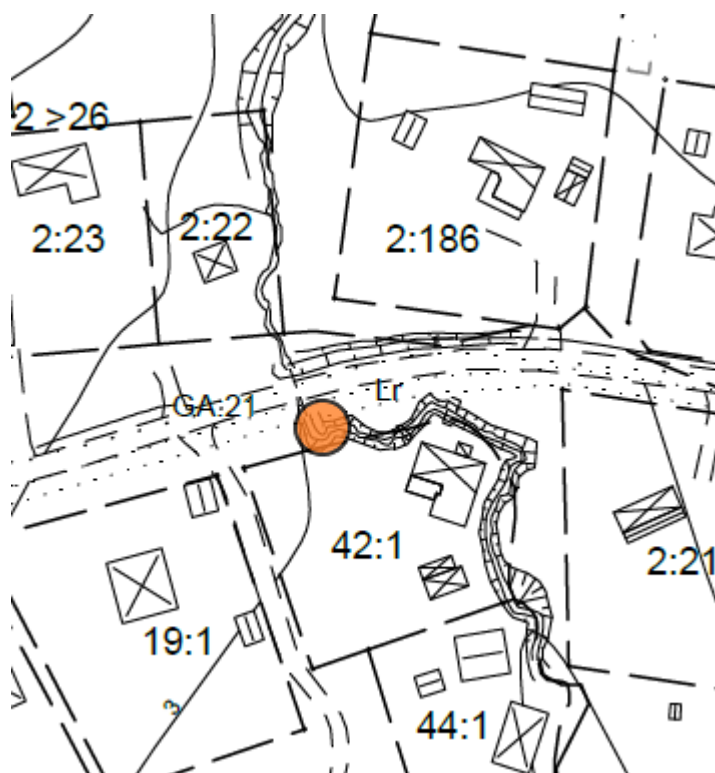
Enligt dagvattenutredningen (2022) beräknas fördröjningsbehovet till 580 m³ med reglerat utlopp om maximalt 40 liter per sekund, för att flödet till Mjölefjärden inte ska öka jämfört med nuläget. Krav ställs i plankartan *Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän dagvattenfördröjning om minst 580 kubikmeter med maximalt utflöde om 40 liter per sekund kommit till stånd*.



Figur 12. Förslag på placering av diken för fördröjning av dagvatten. Svarta pilar visar dikenens föreslagna placering och rinnvägar. Blå streckade pilar visar avrinning till diken.

Befintlig trumma under Brännäsvägen utgör idag en flaskhals vid höga vattenflöden. De hydrauliska beräkningar som gjorts visar att vid ett regn med 100 års återkomsttid bedöms vattnet stiga ovanför bäckens slänkrön vid vägen även i nuläget, innan exploatering. Vattnet bräddas i sidled och strömmar över Brännäsvägen längre västerut. Inga byggnader i närheten av bäcken bedöms enligt beräkningar påverkas av översvämningarna efter exploatering. För att förhindra att vatten vid höga flöden stiger över Brännäsvägen bör vägtrumman vara minst 600 mm, vilket representerar dagens kapacitet.

En större trumma medför dock att vattenhastigheten kan öka och risken att bäcken eroderar nedströms. Utifrån dagvattenutredningen (2022) är det den snäva kurva, angränsade till fastigheten Sörmjölle 42:1, som har behov av erosionsskydd. Se placering av erosionsskydd i figur 13. Exploatören ansvarar för att förlägga erosionsskydd i dikesslänterna, detta säkerställs i detaljplanen med villkor att *Slutbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän erosionsskydd kommit till stånd*. Åtgärderna förbättrar situationen för fastigheten Sörmjölle 42:1 där bäcken annars riskerar att fortsätta gräva sig in i fastigheten.



Figur 13. Placering av erosionsskydd.

För att volymen i bäckfåran inte ska minska får erosionsskyddet inte inkräkta på den befintliga bäcksektionen. Ett lager av befintligt material måste grävas bort från bäckens slänter och ersättas med krossmaterial som inte kan spolats bort vid de vattenhastigheter som kan bli aktuella.

Avloppsanläggningens upphöjda markbädd kommer att utgöra ett hinder för uppströms avrinnande ytvatten. För att förhindra att naturvattnet tränger in i markbädden bör markbäddens norra sida utformas med en tät barriär. Avloppsanläggningens rening och utformning hanteras inom ramen för tillstånd som behandlas av Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Markavvattningsföretag

En mindre del av markavvattningsföretaget Sörmjölle df 1926 berörs i norra delen av planområdet, se röd linje i Figur 14. Markavvattningsföretaget omfattar utdikning av jordbruksmark norr om planområdet. De fastigheter som fått nytta av markavvattningen ingår som deltagare och dessa har ett gemensamt ansvar för underhållet av de vattenanläggningar/diken som ingår i företaget. Planförslaget bedöms inte påverka rådande omständigheter eller förutsättningar för avdikningsområdet eller dikningssystemet, och medför därför inte behov av omprövning. Där gata föreslås anläggas ska erforderliga vägtrummor anordnas för att underlätta underhåll av diket.



Figur 14. Markavvattningsföretag markerat i rött.

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. Vaghållaren 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. Umeå energi ska inom planområdet ges möjlighet att förlägga kabelskåp och kablar för tillkommande bebyggelse.

Parallellt med Bovikenvägen i planområdets östra del ligger befintliga ledningar. För att säkerställa underhåll av ledningarna säkerställs ett u-område [u] inom naturmark i planområdets nordöstra del.

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

Landskapsbilden 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 transportbehov. 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

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Huvudmannaskap för allmän plats

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören själv ansvarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som natur och gata. 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. Möjlighet finns för de nybildade fastigheterna att gemensamt ansvara för drift och underhåll av lokalgata och naturmark genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår inte idag i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Planförslaget föranleder att verksamhetsområdet för vatten utökas för att omfatta kvartersmark för nytillkommande bebyggelse. Den befintliga bebyggda fastigheten Sörmjölle 2:187 försörjs idag via befintlig vattenförening och omfattas inte av beslut om verksamhetsområde. Se Figur 15. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten fattas av kommunfullmäktige. VA-huvudmannen drar vatten till anslutningspunkt, övrigt ledningssystem inom planområdet byggs ut av exploatör.



Figur 15. Mark som omfattas av beslut om verksamhetsområde för vatten är markerat i grönt. Befintlig fastighet som inte omfattas av verksamhetsområde är illustrerat med orange.

Att området inte ingår i kommunalt verksamhetsområde för spill- och dagvatten innebär att fastighetsägarna svarar för omhändertagande av avlopp och dagvattenhantering inom planområdet.

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.

Avtal

Exploatören har tecknat avtal med fastighetsägaren för Sörmjöle 2:190 att driva arbetet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan Mark och exploatering, Umeå Kommun, och exploatören som ska genomföra planen. Exploateringsavtalet syftar till att reglera villkoren för genomförandet av detaljplanen.

Denna detaljplan avser ett område med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Exploatören bekostar och ansvarar bland annat för utförande av lokalgata. Till lokalgatan hör även gatubelysning samt anordningar för gatans avvattnings.

Exploatören bekostar och ansvarar också för dagvattenåtgärder, att anlägga vattenledningar från anslutningspunkt fram till respektive tomt samt att utföra en avloppsanläggning.

I exploateringsavtalet bestäms att exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning för lokalgata, naturmark, vatten och avlopp, och därtill hörande anläggningar. Samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av nya gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsförening ska överta gemensamhetsanläggning först när slutbesiktning utförts och godkänts, fram till dess att övertagande skett ansvarar exploatören för drift och underhåll. Erforderliga lantmäteriförrättningar ska ansökas och bekostas av exploatören.

Exploatören ska utan ersättning upplåta mark inom exploateringsområdet för Umeå Energi AB:s rätt att nedlägga och för all framtid bibehålla anläggningar inom området. Upplåtelsen regleras genom särskilt avtal, eller med servitut eller ledningsrätt i samband med avstyckningen av tillkommande fastigheter.

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Detaljplanering, Umeå kommun.

Fastighetsbildning

Detaljplanen skapar möjlighet att stycka av ca 17 fastigheter för bostadsändamål **[B]** från fastigheten Sörmjölle 2:190 och ska omfatta minst 1700 m². Fastighetsbildning kan ske efter ansökan och prövning av Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Endast fastighetsägaren kan ansöka om fastighetsbildning. Ansökan lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Fastighet	Konsekvenser
Sörmjölle 2:190	<p>Möjlighet att avstycka fastigheter för bostadsändamål med en minsta fastighetsstorlek av 1700 m².</p> <p>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.</p> <p>Den del av fastigheten som ligger inom planområdet och inte avstyckas för bostadsfastighet är i planen utlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Möjlighet finns att denna mark av Sörmjölle 2:190 blir samfällt för kringliggande bostadsfastigheter.</p>
Sörmjölle 2:187	<p>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. Servitutet kan komma att omprövas/upphävas. Finns möjlighet att utöka fastigheten med mark från Sörmjölle 2:190.</p>

Sörmjölö S:1	Samfälligheten förvaltas av Sörmjölö bys samfällighetsförening. Planförslaget föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder. Planförslaget innebär att exploatören får tillgång till del av fastigheten Sörmjölö S:1 för att förlägga erosionskydd i dikesslänterna.
Sörmjölö S:2	Samfälligheten förvaltas av Sörmjölö bys samfällighetsförening och är till stor del upplåten till Sörmjölö ga:3. Samfälligheten påverkas genom att gemensamhetsanläggning för naturmark kommer läggas på s:2, alternativt att området av s:2 kan fastighetsregleras till en eventuell marksamfällighet eller Sörmjölö 2:190.
Sörmjölö GA:3	De fastigheter som nybildas och har utfart mot Bovikenvägen ska anslutas till anläggningen.
Sörmjölö GA:21	De fastigheter som nybildas och har utfart mot Brännäsvägen ska anslutas till anläggningen.

Gemensamhetsanläggningar

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

Planen medger två anslutningar mot Bovikenvägen samt en anslutning mot Brännäsvägen. I och med planens genomförande kan det behövas göras en omprövning av gemensamhetsanläggningarna som ligger mot de befintliga vägarna. Nybildade fastigheterna inom planområdet kommer behöva anslutas till de befintliga gemensamhetsanläggningarna GA:3 och GA:21. Nya lokalgator bör också omfattas av en gemensamhetsanläggning för att trygga gemensam in- och utfart för respektive fastighet. Genom en gemensamhetsanläggning blir de nybildade fastigheterna delägare i lokalgatan och gemensamt ansvariga för drift och underhåll. Gemensamhetsanläggningar kan i sin tur organiseras genom samfällighetsföreningar. Rätten till utfart kan även lösas med servitut, vilket ger rätt att använda vägen. Ett servitut klargör däremot inte hur skötsel och kostnader skall fördelas.

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 fastigheter som är anslutna till det privata ledningsnätet.

Den del av fastigheten Sörmjölö 2:190 i detaljplanen som inte ombildas till bostadsfastigheter är i sin största del utlagd som allmän platsmark. Ska den kringliggande bostadsbebyggelsen ansvara och sköta naturområdet finns möjlighet att området upplåts till en gemensamhetsanläggning. Om man finner det lämpligt kan naturområdet upplåtas till en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Exploatören står för kostnad och ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning och bildande av eventuell marksamfällighet som lämnas till Lantmäterimyndigheten i

Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Ledningsrätter

Umeå energi har en befintlig ledningsrätt längs med Brännäsvägen. Ledningsrätten ska vara kvar i befintligt läge inom naturmark och påverkas inte av detaljplanens genomförande. För att kunna förse nya fastigheter med vatten- och avloppsanslutning kan ny ledningsrätt bildas i mark planlagd för **[GATA]** eller **[NATUR]**.

Nya ledningsrätter kan provas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Exploatören står för kostnaden för ansökan om ledningsrätt. Ansökan lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatören står för alla kostnader som berör exploateringen såsom fastighetsbildning, bygglov, utbyggnad av vägar, vatten och avlopp. De nybildade bostadsfastigheterna kommer behöva ansluta sig till Sörmjölle GA:3, och Sörmjölle GA:21. Detta sker antingen genom en överenskommelse enligt §43 AL eller via lantmäterimyndighetens beslut i avstyckningen.

Planförslaget innebär att exploatören får tillgång till del av fastigheten Sörmjölle s:1 för att förlägga erosionsskydd i dikesslänterna. Då befintligt material i dikesslänterna behöver ersättas kommer åtgärder till viss del att innebära tillgång till fastigheten Sörmjölle 42:1. Åtgärderna förbättrar dagens situation i närområdet och särskilt för fastigheten Sörmjölle 42:1 där bäcken annars riskerar att fortsätta gräva sig in i fastigheten.

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

Medverkande

Ellen Stenberg, Detaljplanering
Sara Jansson, Detaljplanering
Villiam Brännström, Detaljplanering
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
Angelica Frykholm, Miljö- och hälsoskydd
Anna Singmo, Lantmäteri
Anna Löfqvist, Mark- och exploatering
Annika Ohls, MAF Arkitektkontor AB
Petra Widetun, MAF Arkitektkontor AB

Detaljplanering, Umeå kommun, februari 2023

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.