

Detaljplan för fastigheten**Sörmjöle 3:40****inom Sörmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sörmjöle 3:40 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 12 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2021-09-21 – 2021-10-19** samt granskning under tiden **2025-03-12 – 2025-04-02**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan

Beskrivning av ärendet

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

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

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 8778-2021, daterat den 19 oktober 2021.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 13 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplaneförslaget överensstämmer inte med gällande översiktsplan. Avvikelsen förklaras och motiveras i planbeskrivningen och detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. De synpunkter som länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet har beaktats och inarbetats i planen.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Vakin

Avfall

Transportvägen för sop- och slambil ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter, detta gäller för både sop - och slamtömning, samt att slambilens uppställningsplats behöver vara minst 15 meter lång. Vägen behöver uppfylla bk2.

Träd, annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Vid anläggande av enskilt avlopp bör inte avståndet mellan uppställningsplatsen för slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten överstiga 10 meter. Enligt 15 kap 20 § Miljöbalken (SFS 1998:808) ansvarar kommunen för avloppsfraktioner och filtermaterial från enskilda avloppsanläggningar, som är dimensionerad för högst 25 pe. Om gemensamhetsanläggningen är dimensionerad för mer än 25 pe kan en annan aktör än Vakin anlitas för tömningen.

Genomfart eller vändmöjlighet för sop- och slambil ska finnas. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter och måste hållas snöröjd- och halkbekämpad vintertid för att sophämtning ska fungera. Se Vakins anvisningar för avfallshantering- och återvinning för ytterligare information.

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för sop- och slambil uppfyller Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning. I övrigt förutsätter vi att Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följs.

Vatten och avlopp

Vakin har sedan tidigare besvarat och godkänt förfrågan från Mjölebygdens vattenförening att ansluta 10 tillkommande fastigheter inom detaljplaneområdet. Det vore bra att i planbeskrivningen redogöra för om vattenföreningen gjort en bedömning att tillräcklig kapacitet finns för att ansluta tillkommande fastigheter eller ej.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om vattenföreningens bedömning gällande kapaciteten i enlighet med yttrandet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeå Energi

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme- eller Elnäts elledningar.

För bredbandsledningar:

Umeå Energi UmeNet AB har inget lokalt fibernät i området men närliggande lokalnät finns. Sökande bör tillse att lokalt fibernät skapas för planförslagets 12 fastigheter.

Kommentar

Synpunkten är framförd till exploatören.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tidigare i samrådsskedet yttrat sig positivt beträffande planförslaget men har sedan dess ändrat uppfattning. Det ursprungliga antalet tomter var 10 stycken och det nuvarande förslaget är 13 tomter.

Nämnden anser att planen i dess nuvarande utformning riskerar att påverka den intilliggande hästgården på ett negativt sätt och begränsa dess möjlighet att utvecklas och växa. Anledningen till det är att miljö- och hälsoskydds-nämnden bedömer att det föreslagna skyddsavståndet mellan bostäder och hästgård är för litet och att det finns risk för olägenheter och störningar från hästallergener och lukt, även om den utredning och spridningsberäkning av allergener som gjorts med nuvarande förhållanden visar att risken är relativt liten, trots att riktvärdet riktvärdet på 2 U/m³ (U=enhet) var nära att tangeras vid planområdets södra delar. Beräkningarna och bedömningen av skydds-avstånd i spridningsberäkningen för hästallergener genomfördes utifrån nuvarande situation på hästgården. Vid eventuell utökad hästverksamhet med fler antal hästar kan utsläppen av hästallergen komma att öka och således även spridningen av hästallergen till planområdet. Av slutsatserna i allergenutredningen framgår vidare att hästgården utifrån tidigare praxis i lagstiftningen kan komma att drabbas av *”inskränkningar i sin verksamhet om högre halter hästal-*

lergener når de boende på ett sätt som innebär att olägenheter uppstår till följd av detta. En avvägning ska därmed göras mellan hästgårdens intresse av att få utöka sin verksamhet utan att riskera att drabbas av inskränkningar, och intresset av att exploatera ett bostads-område.”

Planområdet ligger i den förhärskande vindriktningen från hästverksamheten. Till hästverksamhet räknas exempelvis stall, ridhus, ridbana (paddock), rasthage och beteshage. Den aktuella hästverksamheten är liten men miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att skyddsavståndet mellan samtlig hästverksamhet och planområdet bör vara minst 100 meter. Skyddsavstånd definieras som avstånd från det område där hästar normalt vistas till tomtgräns, d.v.s. det kortaste avståndet i meter mellan den tomtgräns som ärendet/planen berör och exempelvis stall, ridbana, rasthage eller gödselanläggning.

En lösning för att minska den risken för olägenheter och störningar från hästallergener och lukt vore att minska planområdet och ta bort de tomter som ligger längst söderut mot hästgården, vilket miljö- och hälsoskyddsnämnden förordar. Det är också viktigt att säkerställa att det finns en barriär av vegetation mellan hästverksamheten och bostäder eftersom växtlighet minskar risken för spridning av allergener.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 13 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Hästhållning

Hästhållning kan medföra negativ hälsopåverkan på omgivningen genom spridning av hästhållning och olägenheter från damning och lukt. Av den anledningen ska kommunen beakta dessa förhållanden vid beslut enligt PBL och om möjligt begränsa för att säkerställa att en oacceptabel påverkan på omgivningen uppstår (Boverket, 2019). Vid bedömningen bör hänsyn tas till hästanläggningens storlek, topografi, omgivande vegetation och meteorologi i området. Bebyggelse

som ligger i den förhärskande vindriktningen riskerar att i större utsträckning drabbas av olägenheter, eftersom vinden kan föra med sig allergener, damm och lukt, särskilt i öppen terräng.

Lagstiftning

De grundläggande kraven när det gäller planering för djurhållning i anslutning till den byggda miljön och vice versa finns i 2 kap. Plan och bygglagen (PBL). Här ställs krav på att kommunen ska beakta hälsorisker mot omgivningen från olika verksamheter, 2 kap. 5 § p1 PBL, i det här fallet närmast risken för allergenspridning från hästhållning till omgivningen. I 2 kap. 9 § PBL ställs krav på att kommun i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

Av 2 kap. 6 § Miljöbalken framgår att verksamheter och åtgärder som tar mark- eller vattenområden i anspråk ska välja en lokalisering som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön

Kommentar

Plankartan justeras inför antagande för att tillmötesgå yttrandet. Föreslagen bostadsfastighet öster om gatan längst söder ut i granskningsförslaget tas bort och användningsområde för bland annat avloppsanläggningen flyttas norrut. Föreslaget användningsområde för bostäder väster om gatan längst söder ut minskas något.

Syftet med justeringarna är att utöka avståndet mellan eventuella bostäder och befintlig hästhage, men även att möjliggöra för en vegetationsbarriär genom reglering av användningen natur. Föreslagen justering medför att det minsta möjliga avståndet mellan bostad och gödselstacken (som enligt utförd spridningsberäkning av hästallergen utgör den största spridningskällan) uppgår till 110 meter. Närmsta möjliga avstånd från bostad till gränsen för riktvärdet 2 U/m³ blir således över 40 meter.

Föreslagen justering har stämts av med handläggare på Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Gator och parker

Trafik och gata

Berörs ej.

Drift och underhåll

-

Park och natur

-

Gator och parkers samlade yttrande

Gator och parker berörs ej i och med att huvudmannskapet för vägen in till planområdet är enskilt och Norrmjölevägen är statlig.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LantmäteriDelar av planen som bör förbättras*Planbeskrivning:*

Illustrationen på sida 34 av 44 av avloppsanläggningen inrymmer enligt plankartan hela E1 E2-området. Detta innebär att Elförsöjningen troligen inte får plats inom området.

Avsnittet om gemensamhetsanläggning ska ligga under fastighetsrättsliga frågor.

Kommentar

Användningsområdet för E₁ och E₂ erhåller tillräcklig yta för respektive användning. Planbeskrivningen revideras med förtydligande om att tillräcklig yta finns.

Planbeskrivningen justeras genom att flytta avsnittet *gemensamhetsanläggning* flyttas till fastighetsrättsliga frågor i enlighet med yttrandet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Trafikverket

Trafikverkets synpunkter är tillgodosedda.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Brandförsvaret

Brandförsvaret har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 1

Hej, Kul att fler får möjlighet att bo i vår trevliga by! En synpunkt på detaljplaneringen är utfarten från dessa nya tomter. Utfarten ligger i en nedförsbacke och det kan innebära risker att hinna bromsa speciellt på vintern. Det är inte heller fri sikt så långt innan den tänka utfarten från Sörmjölle hållet. Vägen borde placeras närmare Åhedån. Kan den befintliga utfarten användas?

Kommentar

Utfartens placering är beslutad i samråd med Trafikverket som är väghållare för länsväg 522. En bedömning om anslutningen är säker är genomförd av Trafikverket. Hastigheten på vägsträckan kring planområdet planeras av Trafikverket att sänkas och farthinder planeras öster och väster om den eventuella infarten till planområdet, som en del av genomförandet av den gång- och cykelväg som planeras längs delar av väg 522.

Den befintliga vägen öster om planområdet är i privat ägo och ingen överenskommelse om att inkludera vägen i detaljplanen har skett.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 2**Sammanfattning**

● På första sidan på Umeå kommuns web för 3:40 detaljplan och i följebrev till granskning anges att *syftet är också att säkerställa säkerställa tillräckligt avstånd och hållbart förhållande till närliggande fastighet där hästhållning och jordbruk bedrivs:*

- Effektmålet är inte uppnått med detaljplaneförslag!
- Ett antal väsentliga krav från oss är inte beaktade!
- Planförslaget har försämrats på ett antal punkter!

● I översiktsplan anges *...så kan vi spara viktig natur liksom kultur-landskap som jordbruks- och skogsmarker. I fördjupningen för kusten sägs bl.a. viktigt att respektera långsiktigt önskvärd utveckling och handlingsfrihet för framtida behov samt Förändring och förnyelse i befintliga bebyggelseområden bör ske så den samspelar med befintlig bebyggelse.*

● I fördjupning används ordet kulturmiljö 88 gånger. Kulturmiljö ingår i MB:s miljöbegrepp. Att PBL sägs vara den mest heltäckande kulturmiljölagen framgår inte av planförslaget: ○ Våra ord betyder lite för Umeå kommun. Grundstenar i PBL betyder uppenbart också lite för planmonopolet i Umeå kommun: *att utgå från den byggda miljön. Att visa hänsyn och varsamhet.*

● Vi har lämnat in omfattande underlag under samråd. Mycket lite har beaktats. Plankontoret förvärrar istället vår situation, steg-för-steg, med ett ännu sämre förslag jämfört innan samråd. För kommunen är det här en i raden av detaljplaner som ska "tryckas igenom". När beslut är taget är det klart för Umeå Kommun. För oss handlar det om en ny vardag, förhoppningsvis många år och generationer framåt. Vår lantidyll har även framöver rätt att existera. Den rätten prövas nu! Det Umeå kommun inte vill acceptera är att området förstörs till ingen nytta. Överetablering av 3:40 går inte att motivera. Det finns gott om bättre lokaliseringsmöjligheter i absolut närhet. Plankontoret tangerar gränsen för olämplig rättstillämpning och det finns fog att undersöka om den offentliga makten utövas under lagarna.

● Är det rimligt och motiverat att Umeå kommun går fram som en central ångvält på landsbygden? Överetablering på Sörmjölle 3:40 skapar konflikter när man klämmer ihop olika livsstilar till ingen nytta. Vad lämnar det för möjligheter för framtiden? Inga alls! Vår fastighet är unik på många sätt och är en tillgång, även för planmonopolet. Trots av oss tydligt efterfrågad dialog, och tidigare försök från vår sida att få en meningsfull dialog med handläggare, har vi inte haft ett enda samtal kring det samrådsmaterial vi skickat in. Häpnadsväckande!

- Vi väljer att vara fortsatt optimistiska att vi kan få en bra dialog med kommunen.

Mycket är redan sagt och skrivet av oss i omfattande och kostsamma samrådshandlingar vi skickat in. Vi hänvisar fortsatt till det underlaget. Som alltid är inte det skrivna allt! På följande sidor kommenterar vi bara kort de mest uppenbara bristerna i detaljplaneförslaget.

Omfattningen

- I vinstmaximerade syfte har planer på förändrad markanvändning på 3:40 gått från en lokalisering på 2 tomter, till ett tydligt avslag till planbesked från första handläggaren (den handläggare som gjorde en sund bedömning), till politiskt styrd påverkan för planbesked *att undersöka möjlighet till mindre exploatering på max 7 tomter med tydligt tillägg att planering ska ta hänsyn till befintliga närliggande fastigheters struktur*, till max 10 tomter, till nu senast max 13 tomter.

- Från tomtstorlekar på ca 2500 m² till 2000 m².

- Vad händer med ansatsen mindre exploatering? Hänsyn? Hållbarhet?

- På vilket sätt har våra kommentar tagits hänsyn till? Vi fortsätter hävda att PBL inte är tänkt att fungera så här. Vi är medveten om hur Umeå kommuns planmonopol fungerar, men i landsbygdsmiljö med våra faktiska förhållanden, med våra fastigheter som helt omgärdar planområdet, menar vi att det är rättsvidrigt vilka parter som tillåts påverka områdesplaneringen.

- Plankontoret har inte ett objektiva förhållningssätt. Det påverkar utfallet negativt för oss, det skapar inte det samhälle

En balanserad lösning

- Vår egen gårdsmark, t.ex. sommarlagård, det som varit hägn i 200 år, ska vi fortsatt kunna använda för våra nuvarande och kommande behov.

- Det går att göra ett balanserat förslag som gör sökande mer än nöjd, kan accepteras av oss, som inte ställer till stor skada för oss.

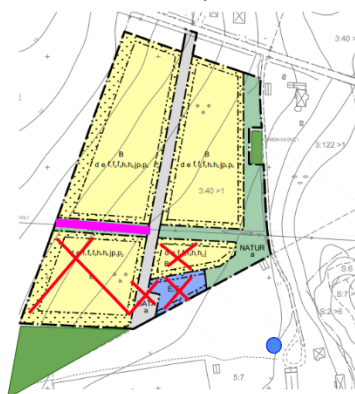
- Trafik (i alla dess former) ska ledas mot 3:39 efter kraftledning. Inte rakt in i vår hemfridszon, befintlig hästhage och kommande lösdriftsområde för hästar.

- Om/När planen tar laga kraft vill vi inte ha nya obehagliga överraskningar. Bättre kvarvarande skogsmark övergår till vår fastighet än att lämna markkilar som inte borde gå att motivera fastighetsrättsligt med avseende på den dramatiska förändring i markanvändning som ett modernt villaområde medför.

Om kriget eller krisen kommer och djurhållning

- Senaste årens omvärldsförändringar, inte minst USA:s paradigm-ändring som påverkar europeisk och svensk försvarsförmåga, har ökat förståelsen för att lokalsamhället snabbt kan behövas som en viktig komponent i totalförsvaret. Självförsörjningsgraden ska öka, inte minska. Detta inkluderar djurhållning och behovet att behålla mindre gårdar som är lämpliga för framtida expansion och annan djurhållning vid kris eller krig.
- Det är nu ännu viktigare att samhällsplaneringen beaktar EU-direktiv, förordningar, föreskrifter, råd och rekommendationer som påverkar jordbruksmark och livsmedelsproduktion. Vår hästgård är en av få gårdar i närområdet som inte är kringbyggd och kan utökas med annan djurhållning om det skulle behövas.

Kommentarer på Plankarta



Gata för befintliga och kommande behov och utveckling av bl.a. 3:39 och 3:6, samt att det måste finnas en indikerad anslutning ned mot havet för villaområdet som är för oss acceptabel. Att handläggaren väljer skicka aktuellt förslag på granskning säger en del om vad som prioriteras och vem man har dialog med! Som förslaget nu är går man rakt emot ansats att inte inkräkta på vår hemfridszon. Att dessutom dra gatan till vår tomtgräns utan skyddszon väcker frågan vad man i en förlängning tänker sig? Det borde vara självklart, även från skrivbordets position, att förslaget uppmuntrar till oönskad trafik på vår fastighet i ett känsligt område som blockerar framtida utveckling.

Dricksvattenbrunn och skyddsavstånd. Om krisen eller kriget kommer är det viktigt med alternativ som vi bor. En häst konsumerar 30-40 liter vatten per dag. Vatten i dunkar är inget alternativ. Grundvattnets strömningsriktning går precis från gemensamhetsanläggning till dricksvattenbrunn. PBL 2:5 är inte uppfyllt.

Med stöd av det uppenbara intresset för överexploatering och vårt behov att kunna förutse framtiden måste huvudmannaskap för hela nuvarande 3:40 området ses över.

Med tanke på de ytor som finns att tillgå, att gemensamhetsanläggning inskränker vår fastighet p.g.a. avsaknad av skyddszon (t.ex. skulle vilja borra för bergvärme eller skrämmande ljud för flytkänsliga hästar), så anser vi inte PBL 2:7 p1, PBL 3:2 p2, PBL 2:1 uppfyllt m.a.p. framtida behov på 3:39 eller 5:7. Planen hämmar tillväxt i sin nuvarande utformning. Tomten med bredest byggbara avstånd på drygt 20 m säger också en del om planförslaget (vinstmaximering prioriteras).

Tomtindelning, maximalt antal tomter samt att det avser friliggande enfamiljshus ska tydligt framgå av plankartan. För att säkerställa tydlighet och undvika missförstånd bör det inte finnas utrymme för tolkningar som kan leda till felaktig användning av planområdet.

- Minsta tomtstorlek borde vara 2400 m². Det passar omkringliggande bebyggelse bättre, belastar området mindre och ger mer attraktiv friyta på egen tomtmark. Plankontoret och sökande har själv varit av samma åsikt tidigare. Vad har ändrat inställning?
- De argument vi framfört för allergener och skyddsavstånd är inte det beaktat. Det är ingen logik i att för det mest kritiska området ta bort trädfällningszon och/eller skyddsområde.
- Nockhöjd 8,5 m anser vi är högt. Det gör att det blir ännu mer dominerande karaktär på området. Är det en praxis som kan bekräftas?
- Det är inte sökande som kommer att påverkas framöver av ett nytt villaområde som inte harmoniserar med livet i den redan byggda miljön. Det är vi! Det måste vara tydligare vad som gäller framöver, så inte vi ska behöva hamna ideliga diskussioner om tolkningar eller att våra önskemål och behov framöver ska behöva argumenteras emot en stor mängd personer i ett villaområde som är organiserad i vägförning och andra former.
- Förslaget säger en del om hur mycket plankontoret valt att ta till sig av våra argument. Extra intressant eftersom mycket av vår argumentation bottnar i det som påstås vara kommunens målsättning med diversifierade möjligheter till livsval, även för kommande generationer. Visa hänsyn och aktsamhet till det levande livet som pågår i den byggda miljön. Kommunen visar genom handling att man är ointresserad av kommande generationer, trots att vi verkligen försökt påpeka framtida möjligheter och att det inte behövt bli den konflikt som det olyckliga planbeskedet med 3:40 som byggnadsnämndens ordförande tidigt valt att backa upp skapat. Att Umeå kommun tillgodoser och prioriterar intressen hos enskilda aktörer som exploaterar landsbygd, till tydlig nackdel för oss som faktiskt bor här, skapar bevisligen en delvis onödig konflikt. Det borde oroa fler än oss. Omfattning och direkt närhet till våra hagar och framtida planer påverkar oss negativt. Att försöka ägna sig åt någon bedömningssport på den punkten har inget som helst värde för oss. Det är planens utformning som har betydelse!
- Nedan en idéskiss som vi anser är värd att utveckla! Och snälla, framöver, försök en aktiv dialog, även med oss!



Kommentarer på Planbeskrivning

Vissa kommentarer som även berör planbeskrivning kan finnas på andra ställen i skrivelse, t.ex. i avsnitt för plankarta.

Sid 13-14/44:

Det borde tas med i planbeskrivning vad som föregått positivt planbesked med tjänsteskrivelse 2017-07-11 (BN-2017/00028) med negativt tjänstebesked. Saknar referens till beslut om utökning först till 10 och nu till 13 tomter.

Sid 15 - Skogsbruk: Bara var tionde skogsägare hugger själv idag. Men likväl är det så skogsarbetet i västra Åheden idag sker på den mark som omsluter planområdet. Fälla träd nära bebyggelse ökar risken för olyckor. Arbete med traktor och skogsvagn nära folk ökar risken för olyckor. Spikskador efter kojbyggande, rotskador, barkskador, plantskador och diverse projekt utanför tomt som olaglig avverkning i jakt på kvällssol förekommer alltid o.s.v. Nya regleringar eller restriktioner med relation till bebyggelse kan påverka möjligheten att bedriva skogsbruk på ett rationellt sätt. Det gör det definitivt svårare att bedriva ett normalt skogsbruk nära bebyggelse. Folk har t.ex. ständigt önskemål och åsikter om träd som ska bort för att få sol och sikt och det blir ett garanterat inslag i detta område som hamnar i skogsskugga från moränryggen väster om området.

Sid 16 - Riksintresse: Har plankontoret verkligen diskuterat det som står i vår samrådshandling (Riksintresse för rennäringsmark) med Rans sameby? Här finns viktiga argument för viltkorridoren mellan vår stängselmark och det nya villaområdet. Det är ett för djurliv viktigt skogsspänne den viltkorridoren ansluter mot Sörmjölle 3.39 och 3:6 (i öst-västlig riktning, inte nord-syd som det står i planhandling).

Sid 20 - Kulturmiljö: Vi delar inte Umeå kommuns uppfattning att vår gård inte utgör en levande och värdefull kulturmiljö i Västerbotten. Den marina kusttradition vi har som sträcker till ledungssystem och stenrösen tycker vi är värd mer respekt. Även här hänvisas till samrådshandlingen (sök på ordet kulturmiljö). Det noteras att någon inventering aldrig är gjord i området.

Sid 24 - Hälsa och säkerhet

Även här hänvisas till samrådshandlingen (Djurhållning och Säkerhetsaspekter hästhållning). Det är många inslag av "vi bedömer" från plankontorets sida. Det gör inte så stor skillnad i praktiken vad en handläggare "bedömer". Vi kan vara tydligare än så: det är 100% säkert att antal farliga situationer i samband med hästridning och hästhållning ökar då det är mer mänskligt relaterad aktivitet i ett område (hundar, barn, fordon, etc). Istället för att skriva några ord om "bedöma" borde man göra det man planmässigt kan för att minska konflikzoner. Det är inte gjort!

Sid 26 - Hästhållning

Se separat bilaga - Kommentarer till Swecos spridningsberäkning av hästallergener

En allmän kommentar angående Swecos utredning är att den bör läsas med förståelse för dess natur: en reviderad utredning efter diskussion, beställd och finansierad av sökande och plankontoret. Det är viktigt att notera att avsikterna bakom utredningen inte kan betraktas som helt objektiva. Som man brukar säga, den som betalar för musiken bestämmer låten.

Sid 28 - Stads- och landskapsbild

Att behålla naturmark öster om området (mot 3:122) är bra och hänsynsfullt. Vi förtjänar samma hänsyn. Trots allt vi som äger stamfastighet, påverkas mest. Våldigt svårt hitta argument att vi ska visas mindre hänsyn?

Prickmark mot planens ytterområde borde inte kalhuggas. Den borde lämnas helt trädbevuxen tills dess området är fullt utbyggt. Det gäller i alla riktningar, även västerut och söderut. På sätt blir det lite mindre förfulat och ger mindre störningar under den mkt utdragna byggnadsperiod som det kommer att bli, till dess området mognat, plus att det ger ett visst skydd för omgivande skogsmark, så att prickmarken får ta första smällen för åverkan från vind under en omställningsperiod. Borttagna träd tar minst 25 år innan det kommit upp nytt

som liknar skydd av och från skog. Citat: *För att ta hänsyn till grannfastighetens hästhållning placeras kvartersmarken för bostäder i plankartan med respektavstånd till stall och hagar. Respektavståndet är planlagt som elförsörjning [E1], avloppsanläggning [E2] samt naturmark [NATUR] mot fasthetsgränsen till Sörmjölle 5:7.* Det är ju inte alls gjort något "respektavstånd"! Att lägga avloppsanläggning kloss mot vårt lösdriftsområde. Eller om möjligt ännu dummare, en väg? Är det hänsyn och att beakta allergener, störningar och allt vad det är? Ni har ju dragit gatan kloss mot det område som borde skyddas. Går inte att beskoga det området. Obegripligt resonemang. Att våra argument står i motsättning till överretablering är vi liksom ni väl medveten om. Men är det ett problem? Det är väl hellre en möjlighet för att göra en balanserad lösning som inte förstör allt vad framtid heter. Och här är det inte rimligt med ett synsätt "tycker-ni-ja", det noteras att även plankontoret har tidigare förordat en balanserad lösning, så varför går inte ett sådant förslag till granskning? Anledningen är att sökande och ert eget numerära expensionsmål ställer till det men ni kan väl ändå inte tycka det är rimligt att vi ska acceptera ett urbota dumt förslag bara för det? Exakt vad är det som återhållsamt, hållbart eller balanserat i aktuellt förslag?

Vi vill dessutom som noterat innan att det ska vara glasklart av plankartan om/när planen ska sökas bygglov för. Det ska finnas en tydlig gestaltning (som är juridiskt giltig!). Får inte finnas utrymme för tolkningar och strul i senare skeden.

Sid 30 - Naturmiljö

Eftersom förtroende med rätta är lågt är det bra om skrivning logiskt hänger ihop i för oss viktiga delar, så inget sen kan missbrukas. T.ex. detta med att behålla skogsridå för nya området, så det blir en så naturlig som möjligt avgränsning mellan det som absolut inte harmoniserar med t.ex. vår fastighet. I alla riktningar! Därför undrar man lite över: *Naturmiljö Grönstruktur och rekreation Inom planområdet kommer yta med befintlig skogsmark längs Norrmjöllevägen, väster och sydväst om bostadskvarteren samt vid nedgräven luftledning planläggas som naturmark.*

Är det med flit man undantar öster och sydöst om området här, som av en ren händelse gränsar mot oss? Det måste vara tydligt och inte gå att komma runt under byggfas att skogsridå runt hela området lämnas. Det tar mycket lång tid för ny skog att komma upp! Det är ju t.ex. ett oriktigt påstående att det kommer att bli kvar en skogsridå mot Norrmjöllevägen. Är plankontoret plötsligt så dåligt informerad vad som planeras efter väg 522?

Sid 30 - Grundvatten Återigen dessa bedömningar. Den rätta beskrivningen är att det p.g.a moränryggen kan trycka på ganska bra med grundvatten punktvís. Det finns t.ex. kallkälla i absolut närhet som sökande själv väl känner till. Ska det bedömas något är det väl hellre att det bedöms finnas grundvatten på sina ställen ytligare än 1,5 m.

Sid 31 - Barnperspektiv

Här minns plankontoret planer på GC-väg och då kan det väl också vara värt påpeka att GC-vägen inte blir upplyst. Den kommer inte nyttjas av speciellt många barn under större delen av året med våra förutsättningar här uppe. Här hade kommunen kunnat agera mer aktivt för en mer jämställd lösning då det finns empiri men valt att inte göra det.

Sid 32 - Gång- och cykeltrafik Det bör visas i antal meter att man kan behålla en sträng skogsmark mellan 522:an/GC-väg (om det blir någon) och planområde.

Sid 32 - Fordonstrafik Se separat kommentar. Liggande förslag är helt oacceptabelt från vår hemfrid/verksamhet betraktad plus att det är skrämmande att trots våra samrådskommentarer och trots Umeå kommuns uttalade ambitioner, att förslaget tar sig till granskning då det totalt omintetgör framtida utveckling av området, även gällande mer bostäder. Extremt viktigt punkt som det är alldeles obegripligt att plankontoret inte tagit fasta på!

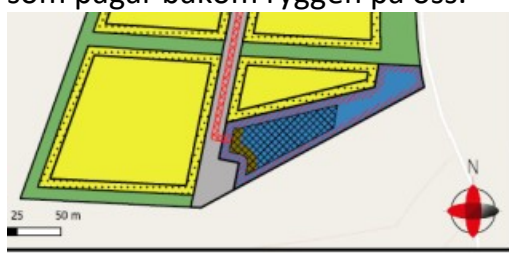
Sid 32 - dricksvatten Sökande har enligt uppgift inget avtal med Mjölebygdens vattenförening som äger dricksvattenledningen.

Sid 33 - Föreslagen placering av avloppsanläggning

Här hade man enkelt kunnat göra ett förslag som vi skulle kunna acceptera men återigen flyttar man gränsen för vad vi ska tvingas acceptera. Är det verkligen motiverat att placera el och avlopp precis mot vår gräns? Det går ju inte ihop med att det ska kunna vara ett skydd mellan områden av helt olika karaktär av skog. Området för avloppsanläggning kommer att vara helt fritt från växtlighet. Återigen, i ord sägs en sak men det som spelar roll, handlingen, där visas något annat och att det som styr är vad som inte kan beskrivas som annat än överetablering i just planområdet. Det är inte sista biten mark i området! Ert resonemang att ni bara beaktar 3:40 haltar, det beror väl på lite var det gäller, eller hur? Gör istället en mer avvägd lösning som fungerar för oss och framtida generationer! Det finns ju ingen

motkraft till att sökande tillåts flytta fram gränsen för vad som är acceptabelt! Det här har som hållit på 8 år och det blir värre och värre förslag för varje år som går.

Se kommentar på Plankarta angående dricksvattenbrunn och alternativ planlösning (om plankontoret vill ha argument att göra en lösning som visar hänsyn och vi ska försöka få ett hållbart förhållande!). Gensamhetsanläggning är i sig vettig, placering är dock ovetting. Det ska självklart vara samma resonemang om skogsskärm mot vår fastighet vilket inte är möjligt med liggande förslag! Det är ju dessutom motstridig och direkt missledande information som ges av planbeskrivning, men det speglar tyvärr förhållningssätt och diskussioner som pågår bakom ryggen på oss.



Sid 35 - Dagvatten

Men ett så pass stort område måste man på något sätt ta hand om Dagvatten. Om man gör enligt vårt förslag borde man kunna ha någon form av infångning vid kraftledning och där leda vidare till dike som går ut mot ån i befintlig trumma. Det borde beskrivas eftersom det kan påverka viss grävning även på vår mark.

Sid 37 - Ljusförhållanden

Området kommer ligga i skogsskugga från moränryggen väster därom.

Sid 37 - hästhållning

Återigen, om det klassas som betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL återstår att se. Det är 100% säkert att risker ökar. Det borde planeras så att man inte har mer kontakt än nödvändigt, speciellt för det kritiska område som vi redogjort sakligt för i samrådshandling. Att något "bedöms" har ingen betydelse. Om man medvetet leder in trafik på det som kan klassas som vår utökade hemfridzon, så är det så klart provokativt så det räcker! Är det att försöka få en plan med ett hållbart förhållande till närliggande hästgård?

Hela resonemanget med "hållbart förhållande" innebär att vi inte ska kunna använda egen mark som vi kunnat göra i 200 år. Att vi ska

träda tillbaka, för att exploatören ska tjäna mer pengar på fler tomter. Det är väl ingen bra planering om man vill ha en levande landsbygd och vi ska få ett "hållbart förhållande". Det skrivs: *Viss påverkan kommer ske i form av ökad aktivitet i området i och med fler boende*

Ja, det kan vi vara överens om, men direktivet till planarbetet har från första positiva planbeskedet varit att inte ställa till det mer än nödvändigt för oss. Även om planområdet i sig är ett stort misstag och har hamnat på fel ställe, så går det att göra en bättre lösning än den nu föreslagna. Men det görs inte med tomma ord utan det måste omsättas i ett vettigt planförslag!

Sid 38 - Tidplan

Att politiken inte följde första tjänseutlåtandet om avslag på planbesked eftersom området är olämpligt, beror på att sökande, då han fick vetskap om negativt planbesked, bearbetade politiken med argument att området skulle bebyggas snabbt genom OBOS försorg. Efter nära 9 månaders bearbetande blev planen godkänd för maximalt sju tomter med tydligt tillägg att man skulle visa hänsyn till intilliggande fastigheter. Resultatet 8 år senare är att OBOS sen länge klivit av, bearbetning av politiken har fortsatt, graden av exploatering tilltagit, steg för steg. Tydligt bortom det först tänkta, det avvägda. Tydligt bortom vad vi kan acceptera, och vad området kan bära. Det finns ingen motkraft för en sökande som inte nöjer sig med annat än maximalt ekonomisk utfall från sökandens egna enskilda perspektiv. Att visa hänsyn till intilliggande fastigheter har man omsatt i tomma ord. Är det här verkligen en samhällsutveckling vi vill ha? Det borde stått hänsynslöshet i planbeskedet, för det är utfallet. Och nu har man uppenbart släppt även genomförandet så att det kan bli precis hur lång byggperiod som helst.

Är det inte rimligt att man borde ha någon form av krav på sig tidsmässigt om man nu valt att driva den här typen av projekt själv så inte genomförandet blir en utdragen härva?

Sid 40 - Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Är det eller är det inte krav på gemensamhetsanläggning? Varför lämnar man den frågan öppen?

Sid 41 - Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Borde inte tillstånd för utfart finnas innan man godkänner planen?

Skyddsavstånd gentemot hästgård

Kommentarer till Swecos Spridningsberäkning hästallergener Modell-osäkerhet

Den spridningsmodell som används är en förenklad representation av verkligheten. Sweco medger att modellen inte kan beakta alla faktorer (t.ex. lokala variationer i topografi, väder och hästarnas rörelsemönster) och att modellen ursprungligen är framtagen för användning i USA.

Osäker emissionsdata

Inmatade emissionsfaktorer bygger på tidigare studier från en annan region och miljö. Bland annat har man utgått från data från Göteborgsområdet, (Gunnebo Ryttersällskaps Ridskola) Detta påverkar modellens träffsäkerhet under norrländska förhållanden (t.ex. torrare luft i Norrland jämfört med Göteborg, speciellt under vinterhalvåret. Sweco skriver även själv i sin utredning att allergener sprids längre i torrare förhållanden men har indirekt inte tagit hänsyn till detta.

De antaganden och utgångspunkt som man använder i utredningen är därigenom inte fullt applicerbara på den aktuella hästgården med dess unika förutsättningar, vilket skapar osäkerhet i beräkningsunderlaget. Uppmätta medelhalter av hästallergen under regndagar är markant lägre de dagarna då ingen eller enbart lite nederbörd förekommer (IVL, 2018). Torra förhållanden ger signifikant högre halter av hästallergen och damm jämfört med våta förhållande

Luften i Norrland, speciellt under vinterhalvåret, är betydligt torrare än i Göteborgstrakten, =grund för hänsyn till större skyddsavstånd.

Antaganden om hästarnas vistelse

Utredningen bygger på flera antaganden om hur och när hästarna vistas i olika områden. Sweco skriver att hästarnas vistelsetid på ridbana, i hagar och stall är uppskattningar och att "faktiskt beteende varierar dagligen och påverkar emissionerna. Detta gör beräkningarna osäkra och kan innebära underskattning av halter" Emissioner modelleras utifrån medelvärden för stora ytor – inte punktkällor eller koncentrerade zoner (ex. där hästar ofta står.

Ett konkret exempel är att beräkningarna helt bortsåg från den hästhage som faktiskt ligger endast ~5 meter från planområdet. När alla hästar periodvis är samlade i denna hage så är det orimligt att utgå från att detta inte skulle ge någon påverkan avseende allergener. Det

Sweco har haft som utgångspunkt är att det är ridbanan som utgår den största källan till allergen. vilket känns väldigt tillrättalagt all oegentänkt. Kan förstå att det är ett rimligt antagande att utgå från en sådan punkt när man hänvisar till den studie på en anläggning med

ridskoleverksamhet, som Göteborgs fallet, att det så klart är på ridbanan den största delen av ridskoleverksamheten är belägen och bedrivs under ett dygn

I vårt fall är inte dessa förutsättningar applicerbara utan man måste utgå från de verkliga förhållanden som råder dvs våra hästar vistas mesta tiden av dygnet i hagarna, vilket gör att det är denna utgångspunkt man måste förhålla sig till vid beräkning av allergenspridning.

En sådan avvikelse i indata innebär att modellresultaten undervärderar exponeringen nära gränsen. Enligt Swecos utgångspunkt så skulle alla som har hästverksamhet men inte någon egen ridbana inte ha något problem med allergener... det faller på sin egen orimlighet

Flyttar man istället upp grunden för spridningsområdet till de hagar som faktiskt ligger närmast planområdet dvs med allergenspridning högre upp där närmsta hage, lösdrift och "sommarladugård" faktiskt ligger, så får du ett helt annat spridningsområde som sträcker sig in på planområdet- vilket är den utgångspunkt som är den faktiska verkligheten!

Stallventilation och emissioner

Utredningen bedömer stallutsläppen som underordnade då stallet antas ha forcerad ventilation via tak (d.v.s. utsläpp högt över mark), man skriver dock att "om man inte använt sig av forcerad ventilation utan om utsläppen från stallet skulle ventileras via dörrar och fönster skulle påverkan sannolikt bli högre då stallemissionerna släpps ut i taknivå."

I verkligheten används forcerad takventilation i stallet enbart under vintermånaderna, dvs mellan november tom mars normalt sett, Det är endast den tiden på året som dörrar och fönster hålls helt stängda. Övrig tid så nås bästa ventilationen och genomströmning av luft i stallet genom att vi har öppna dörrar och fönster, även för att hästarna skall slippa störande buller och ljud från fläktarna.

Detta innebär att en större del av året sker utsläpp på lägre höjd, vilket ger högre halter i omgivningen än vad modellen förutsatt. Avsaknaden av denna information i modellen gör att spridningen underskattats.

Individuella variationer hos hästar

Modellen tar inte heller hänsyn till skillnader mellan hästar som kan påverka allergenutsläpp. Sweco noterar t.ex. att beräkningarna inte skiljer på hästars ras, kön pälsar eller skötsel och "utgår från att hästarna går med täcken vintertid och därigenom generera mindre spridning av allergener"

I verkligheten går tex våra islandshästar utan täcke även vintertid, vilket ger mer spridning av damm och allergener. Dessa lokala förhållanden är inte inräknade, vilket ytterligare ökar osäkerheten i prognoserna. Avsaknaden av denna information i modellen gör att spridningen underskattats.

Föråldrade indata och. förändrad omgivning

Spridningsberäkningarna utgår från lokala meteorologiska data för åren 2015–2017 (vindberäkningen) i Sörmjölle, inte Åheden. Värt att nämna här är att våran gård ligger mitt i fjärden och är mer oskyddad från vind från havet än vad Sörmjölle är.

En beräkning och resultaten baserade på äldre förhållanden (mer än 10 år) underskattar dagens spridning. Även Sweco har varit tydlig med att förhärskande vindriktning är från havet med vind mot planområdet, lägger man dessutom till att sedan 2015-2017 har betydande förändringar skett i omgivningen – exempelvis skogsgallring och avverkning kring hästgården och ner mot havet vilket gör att landskapsbilden är förändrad och mer öppen, vilket påverkar vindmönstret och även spridningen av allergener med vinden mot planområdet

Ändrat klimat och vind

De senaste årens climateffekt har även förändrat väderförhållandena under de senaste tio åren sedan mätningarna genomfördes med mildare vintrar men framför allt mer vind och blåst, har aldrig haft så många stormar de sista fem åren där skog blåst ut jmf med väderförhållandena tidigare. Vi anser därför att det blåser ännu mer mot planområdet jmf med

de mätningar som gjordes 2015-2017, vilket Sammantaget innebär att allergener transporteras längre sträckor i dagsläget, vilket talar för stor osäkerhet i vindberäkningen och behovet av större skyddsavstånd mot planområdet

Torrt lokalklimat

Norrlands klimat är torrare, särskilt vintertid, än klimatet i södra Sverige. Utredningen noterar att torra förhållanden ger signifikant högre halter hästallergen jämfört med fuktiga förhållanden. Detta är relevant då luften i norra Sverige vintertid är betydligt torrare än i t.ex. Göteborgsområdet som man utgått från som referenspunkt. Konsekvensen blir även här att allergener kan spridas lättare och längre, något som inte fullt ut speglas i indata eller referensvärden från sydligare breddgrader. Brist på skyddsvegetation och ständigt förändrad markanvändning

Enligt utredningen skulle "avskiljande skyddande vegetation" mellan hästgård och bebyggelse kunna motivera ett kortare skyddsavstånd än 200 m, Sweco säger även "om vegetation bevaras mellan planområdet och hästgården finns goda möjligheter att riktvärdet på 2 U/m³ klaras inom planområdet."

Väldigt motsägelsefullt att det i det aktuella planförslaget inte finns någon sammanhängande vegetationsbarriär närmast hästgården – tvärtom planeras öppna ytor och en väg mot gården

Man hänvisar även från kommunen sida till "Bevarande av naturmark" vilken avser våran mark som redan används av hästar: Planbeskrivningen talar om att bevara ett naturområde på fastigheten Sörmjöle 5:7 som buffert. I verkligheten utgör denna "naturmark" en del av hästgårdens befintliga hagar där hästar periodvis vistas dygnet runt och betar ner bla den vegetation man hänvisar till.

Det är viktigt att förstå att markanvändning på en hästgård är under ständig förändring, då en hage som blivit upptrampad och lerig måste ligga i träda, plöjas upp eller pga av risk för att hästar fastnar med hovarna i uppstickande rötter kan ev träd måste tas bort. Sådana faktorer gör att mark som används som hage ett år kan ligga i träda ett annat år, likaså vad gäller betesmark. Marken runt gården nyttjas växelvis varför det är så viktigt att ta hänsyn till hela vårat hagam-

råde, och inte bara utgå från det som man i utredningen kallar "rådande förhållanden" Det är viktigt att förstå att marken på en hästgård är under ständig påverkan av hästar (nedtrampning, bete, växelbruk avseende nyttjande) och kan knappast ses som orörd skyddszon. Om detta område, på våran egen marks, ska betraktas som en skyddszon innebär det i praktiken att hästgårdens nyttjande av sina befintliga hagar inskränks redan nu.

Att förlita sig på eventuell kvarstående skogsbarriär på hästgårdens mark (utanför planområdet) är varken tryggt eller rimligt. Det är orimligt att hästverksamheten ska behöva avstå mark man redan använder för att kompensera för ett otillräckligt skyddsavstånd i planeringen.

Avsaknad av skyddande vegetation i planområdet medför att allergihalten blir högre hos de boende, vilket förstärker behovet av ett större avstånd.

Brister i datainsamling och igen dialog med markägare medför felaktigheter i utredningen

Avsaknad av dialog med hästgården

Trots att utredningen skulle ligga till grund för en viktig planändring har ingen kontakt tagits med hästgårdens ägare under arbetet. Sweco har inte inhämtat lokal information som hade kunnat säkerställa korrekt och riktig indata. Till exempel hade ett enkelt telefonsamtal klargjort hur stallet ventileras i praktiken och att en hage faktiskt gränsar direkt till planområdet. Bristen på dialog leder till felaktiga antaganden (som nämnts ovan) och minskar tillförlitligheten i utredningens resultat.

Felaktiga uppgifter om hagar: I planhandlingarna angavs felaktigt att närmaste hästhage ligger 35 m bort, vilket utredningen tog för givet. I själva verket finns en aktiv hage endast ~5 m från planområdet. Att ett så väsentligt förhållande missats i underlaget är allvarligt – det innebär att man inte räknat med den mest näraliggande allergenkällan alls i spridningsberäkningarna.

Felaktiga uppgifter avseende antalet bostäder

Utredningen utgick från ett scenario med 10 nya småhus.

Det aktuella planförslaget har justerats till 13 bostäder, dvs 30 % fler än i beräkningen. Fler hushåll innebär fler personer (inklusive barn) som kan utsättas för allergen. Samt större påverkan för hästgården Detta skärper kravet på försiktighet. Underlaget borde ha uppdaterats i takt med planändringen – annars underskattas påverkan på både hälsa och hästgårdens verksamhet.

Framtida inskränkningar i hästverksamheten samt möjlighet till expansion

Ingen hänsyn till planerad utökning eller växelvis utnyttjande av mark: Hästgårdens intention att utöka verksamheten (fler hästar i framtiden) har inte beaktats i utredningen.

Sweco konstaterar uttryckligen att beräkningarna endast avser "nuvarande situation på hästgården" och att "ingen hänsyn är tagen till framtida utökad hästverksamhet"

Samtidigt erkänner man att med fler hästar kan allergenutsläppen öka och spridas mer.

Hästgårdens expansionsplaner är kända (och tydligt framlagda för kommunen) vilket gör att avsaknaden av proaktiva åtgärder i planen är oroande.

Praxis säger risk för restriktioner: Utredningen påpekar tom själv att tidigare praxis brukar leda till att en hästgård ofta drabbas av inskränkningar i sin verksamhet om högre halter hästallergen når boende och skapar olägenhet

Med andra ord riskerar hästverksamheten att framtvingas minska antalet hästar eller vidta kostsamma åtgärder om de nya grannarna senare skulle klaga på allergibesvär. Denna risk är reell om skyddsavståndet är otillräckligt, vilket de är i det aktuella förslaget, detta tillsammans med att det drabbar näringsidkarens rätt att kunna utveckla sin verksamhet.

Förebyggande åtgärd: Genom att öka skyddsavståndet redan nu kan framtida konflikter och klagomål förebyggas. Som utredningen själv konstaterar med ett för litet avstånd föreligger en klar "risk för framtida klagomål och möjliga inskränkningar i hästgårdens verksamhet", varför "ett ökat skyddsavstånd är därför även en viktig förebyggande åtgärd"

Kommunen bör i planstadiet väga hästgårdens intresse av att kunna fortsätta nuvarande samt ha möjlighet att och utöka sin verksamhet mot exploateringsintresset. Ett tillräckligt skyddsavstånd är nyckeln för att undvika framtida intressekonflikter mellan boende och hästnäringen.

Hälsorisker kopplade till allergener (särskilt för barn)

Folkhälsomyndighetens riktlinjer: Folkhälsomyndigheten rekommenderar fortsatt ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter (stall, hagar, paddock) och bostäder

Swecos visar även de att hästallergen kan spridas upp till ca 100-200 meter från källan, bara det att källan de utgår från har felaktig utgångspunkt

I det aktuella fallet planeras många av bostäderna inom detta skyddsavstånd, lägg dessutom till att den härskande vindriktningen går från hästgården mot planområdet, samt alla de osäkerheter och felaktigheter i Swecos utredning som påverkar emissionsdatan

Detta innebär att de boende löper stor och påtaglig risk att exponeras för allergenhalter som överskrider vad känsliga personer tål

Känsliga grupper och barn

Det planerade området riktar sig i huvudsak till barnfamiljer, och barn är särskilt känsliga för luftföroreningar. Deras lungor och immunförsvar är under utveckling, och barn andas in mer luft per kilo kroppsvikt än vuxna. Studier har visat att partiklar lättare fastnar i barns lungor – ungefär 10–20% mer per andetag jämfört med hos vuxna

Därmed kan även måttliga halter allergen få större hälsopåverkan på barn. Att medvetet utsätta en nyetablerad grupp barn för hästallergen (som de saknar tidigare tolerans mot) är en betydande hälsorisk som bör och kan undvikas genom större skyddsavstånd.

Allergiförekomst i befolkningen

Hästallergi är förhållandevis vanlig i Sverige – cirka 5–10 % av befolkningen beräknas vara allergisk mot häst

Bland astmatiker (särskilt barn med astma) är andelen ännu högre. Utifrån dessa siffror kan man förvänta sig att flera (uppskattningsvis 5–7) av de framtida boende i området kan lida av hästallergi

Redan vid dagens verksamhet sprids allergener huvudsakligen inom 50–100 m från hästhållning, vilket betyder att utan ordentligt skyddsavstånd riskerar allergiska personer i det nya området att drabbas av allvarliga olägenheter för sin hälsa.

Naturmiljö och landskapsvård

Bevarande av det öppna landskapet: Hästgårdens verksamhet bidrar till att upprätthålla det öppna kulturlandskapet i Åheden. Betande hästar håller markerna öppna och gynnar biologisk mångfald, något som även framhålls i plan- och bygglagen. Enligt 3 kap. 4 § PBL ska planläggning ta hänsyn till och främja bevarande av kultur- och naturmiljövärden.

Hästhållningen på platsen är ett konkret exempel på landsbygdsutveckling som bevarar natur- och kulturmiljö genom traditionell markanvändning (bete, hävd av mark).

Planförslaget motverkar PBL:s intentioner: Genom att negligera behovet av ett ordentligt skyddsavstånd och därmed potentiellt tvinga bort eller begränsa hästgårdens verksamhet, motverkar kommunen syftet att bevara landsbygds värden. Hästgården är en viktig resurs.

Om verksamheten inskränks p.g.a. nya grannar för nära intill, riskeras både det öppna landskapet och den biologiska mångfalden. Det står i direkt konflikt med intentionerna i 3 kap. 4 § PBL om att skydda kultur- och naturmiljön vid planläggning

Att från början planera in ett tillräckligt avstånd är därför också att ta ansvar för landskapsvärden och den gröna infrastruktur som hästhållningen utgör i området.

Sammanfattning hur planen inskränker våran häst- och jordbruksverksamhet om inte tillräckliga skyddsavstånd tas hänsyn till

Risk för framtida restriktioner eller nedläggning

Om nya grannar klagar på allergi, lukt eller flugor, finns det tyvärr en praxis att inskränka djurhållning snarare än att åtgärda bygglovsfel i efterhand.

Detta kan leda till minskat antal hästar, begränsningar i vistelsetid eller krav på tekniska lösningar.

Begränsad möjlighet till expansion

Utredningen tar inte hänsyn till våra planer på att utöka verksamheten, trots att detta är känt för kommunen.

Ett otillräckligt skyddsavstånd försvårar framtida utveckling, t.ex. större lösdrift, ridverksamhet och fler hästar, eller även expansion av andra djur på gården (självhushåll)

Faktisk markanvändning begränsas redan nu i om befintlig förslag

Kommunen hänvisar till våra befintliga hagar som "naturmark"/"buffertzon", vilket i praktiken innebär att vi redan i inledningsskedet förlorar rätten att använda delar av gårdens mark till djurhållning

Eftersom marken på alla jordbruksfastigheter används växelvis (bete, träda, hagar) begränsar detta direkt verksamhetens flexibilitet och hållbarhet.

Ekonomisk osäkerhet och planeringsoro

Vi får mindre handlingsutrymme för investeringar i t.ex. ridhus eller verksamhetsutveckling då ekonomiska risken blir stor

Planförslaget skapar oro för framtida klagomål, rättsprocesser eller kostsamma ombyggnader.

Sammanfattning avseende felaktigheter och osäkerheter i Swecos utredning Bristar i beräkningsmodell och indata

Modellen är från USA, inte anpassad för svenska eller norrländska förhållanden.

Emissionsdata kommer från Göteborg – helt annan klimatmiljö än i Norrland. Norrland är torrare, vilket gör att allergener sprids längre. Modellen tar inte hänsyn till faktorer som topografi, lokala vindar eller hästarnas individuella beteende.

Emissioner modelleras utifrån medelvärden för stora ytor – inte punktkällor eller koncentrerade zoner (ex. där hästar ofta står)

Felaktiga antaganden om hästgården

Beräkningarna fokuserar på ridbanan som allergihärd, men en hage ligger bara 5 meter från planområdet ignorerats.

Sweco antar att stallet är stängt med fläktventilation, men i verkligheten är dörrar och fönster öppna större delen av året, vilket leder till lägre utsläppshöjd och mer lokal spridning.

Antagande om att hästarna bär täcke vintertid stämmer inte för då tex islandshästarna aldrig har täcket på vilket innebär att de sprids mer allergen.

Felaktiga uppgifter i underlaget

Det anges att närmsta hage ligger 35 meter bort från planområdet, i verkligheten bara 5 meter.

Antalet bostäder anges som 10, men det faktiska planförslaget omfattar 13 bostäder – 30 % fler. Detta skärper kravet på försiktighet.

Underlaget borde ha uppdaterats i takt med planändringen – annars underskattas påverkan på både hälsa och hästgårdens verksamhet.

Sweco har inte kontaktat hästgården alls, vilket lett till grova fel i data och många antaganden.

Vind och klimatdata är föråldrade

Väderdata är från 2015–2017 i Sörmjölle – Klimatet har blivit blåsigare och torrare senaste åren, vilket ökar spridningen. Gården ligger i Åheden där närheten till havet är närmare än Sörmjölle och därmed ännu mer utsatt för havsvindar, samt att landskapet har blivit mer öppet efter bla avverkningar än för tio år sedan.

Skyddsvegetation finns inte i planförslaget – trots att Sweco räknar med det

Sweco hävdar att om "vegetation bevaras" kan riktvärden uppfyllas – men det planeras varken träd eller skyddande barriär.

Dessutom utgör den "naturmark" som kommunen hänvisar till faktiskt hagmark med hästar på våran fastighet– vilket motsäger utredningen.

Vilken säkerhetsrisk gentemot gårdens djurhållningen finns det om man bygger bostäder för nära hästhagar samt leder fram en väg direkt mot vårat hagområde.

När bostäder byggs för nära hästhagar finns flera säkerhetsrisker för hästar som kan påverka både deras fysiska hälsa och psykiska välbefinnande, men även risker för barn som ej övervakas
Oavsiktlig eller avsiktlig störning från människor

Störande beteende

Ovana människor (särskilt barn) kan klappa, mata eller försöka gå in till hästarna utan att förstå riskerna.

Felaktig utfodring

Hästar kan bli allvarligt sjuka av mat som människor kastar in, t.ex. bröd, gräsklipp eller godis.

Skadegörelse eller djurplågeri

I värsta fall förekommer medvetna skador eller skrämselfhandlingar mot djuren.

Bullerstörningar

Trafik, gräsklippare, musik eller byggarbeten nära hagarna kan stressa hästar.

Plötsliga rörelser

Bilar, cyklar, elskotrar eller lekande barn kan skrämma hästar som är flyktdjur.

Otillräckliga avstånd

Gör det lättare för folk att ta sig in i hagar, vilket kan leda till olyckor.

Skräp och farliga föremål

Bostadsområden medför ofta ökat skräp och föremål som kan blåsa in i hagar (plastpåsar, burkar, m.m.), vilket kan skrämma eller skada hästar.

Barn som klappar eller matar hästar genom staketet riskerar att skadas

Försök att gå in i hagen kan leda till allvarliga olyckor. Vems ansvar? Barn kan krypa genom eller klättra över stängsel utan att förstå riskerna. Elstängsel kan ge obehagliga stötar.

Om bostadsområdet ligger i direkt anslutning till hästhagarna är det svårt att förhindra spontan lek av barn i närheten. Hästar är stora,

starka djur med flyktinstinkt – även en snäll häst kan sparka eller bitas om den blir rädd.

Skyddsavstånd stärker förtroendet för kommunen

Tydlig planering skapar trygghet och genom att sätta tydliga skyddsavstånd visar kommunen att man värnar både lantbruk och boendemiljö och kan därigenom förebygga klagomål, rättsprocesser och negativ mediabild. Man skapar långsiktig planeringssäkerhet för gårdar och grannar och visar respekt för båda parter rättigheter

Skyddsavstånd är inte ett hinder, utan en lösning för hästgårdens och samhällets bästa. Kommunen bör bejaka skyddsavstånd som en metod för att långsiktigt möjliggöra både hästverksamhet och bostadsutveckling. Varken djurhållare eller boende ska behöva ta risken och genom en balanserad planering förebyggs konflikt. Hästgårdar behöver planeringsro – inte bakbundna expansioner

Mot bakgrund av ovanstående osäkerheter, motsägelser samt felaktigheter, yrkar vi att

Detaljplanen justeras så att skyddsavståndet mellan planområdet och den befintliga hästverksamheten utökas, i linje med Folkhälsomyndighetens rekommendation om 200 meter, eller i vart fall anpassas för att säkerställa en tillräcklig marginal till riktvärdet om 2 U/m³ även vid ogynnsamma väderförhållanden samt utifrån faktiska förhållanden, dvs ej av Sweco uppskattade eller gjorda antaganden om vilka förhållanden som råder på hästgården samt med hänsyn tagen till övriga osäkerheter som påverkar utfallet av allergener.

Kommentar

Svar på inlämnade synpunkter i samrådsskedet

I samrådsredogörelsen finns redovisat hur tidigare inlämnade synpunkter besvarats och hur dessa har beaktats av kommunen samt hur planförslaget eventuellt har bearbetats utifrån dessa.

En balanserad lösning

Att leda trafiken längs efter kraftledningsgatan bedöms inte som en effektiv markanvändning då tillkommande bostadsfastigheter söder om kraftledningsgatan inte kan angöra gatan.

Planförslaget justeras och gatan flyttas cirka 4 meter från planområdesgränsen för att inte angränsa direkt mot befintlig hästhage.

Tomtindelning, antal fastigheter och minsta fastighet

Sedan granskningen har mängden kvartersmark för bostäder justerats vilket resulterar i att maximalt 12 bostadsfastigheter kan bildas.

Tomtindelning regleras inte i detaljplanen. Maximalt antal tomter baseras på den totala arean av kvartersmark för bostäder dividerat med den reglerade minsta fastighetsstorleken. För planförslaget medför det att maximalt 12 bostadsfastigheter kan bildas.

Kommunen gör bedömningen att en minsta fastighetsstorlek om 2000 m² säkerställer den öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och att det därmed bedöms lämpligt i området.

Nockhöjd

Angiven hösta nockhöjd är reglerad för att samspela med kringliggande bebyggelse i närområdet.

Planbesked och utökning av antalet tomter

Upprättandet av detaljplanen påbörjas efter positivt planbesked, därav redovisas inte vad som föregått det positiva planbeskedet.

Angående utökningen av antalet tomter så finns inget formellt beslut utan det är en fråga som hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen.

Skogsbruk

Påverkan på skogsbruket har beaktats i detaljplanen genom reglering av en 12 meters buffert mellan byggrätterna och skogen där byggnad inte får uppföras.

Riksintresse för rennäring

Berörd sameby ingår i sakägarkretsen och har fått planförslaget tilldelat för möjlighet till yttrande.

Gång- och cykelbana

Trafikverket ansvarar för den planerade gång- och cykelvägen längs med väg 522 inklusive närområde.

Utveckling av närområdet

En eventuell utveckling av närliggande områden som inte kan hantearas genom förhandsbesked behöver behandlas i en separat planprocess. Planförslaget omöjliggör inte för en fortsatt utveckling av området om det i framtiden fattas beslut om att ett sådant arbete ska påbörjas.

Dricksvatten

Överenskommelse med Mjölbygdens vattenförening finns.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen bedöms även kunna lösas lokalt inom respektive fastighet. Dagvattenhantering ska redovisas vid bygglovsprövning.

Tidsplan

Det finns inga krav på hur länge en planprocess får pågå.

Avloppshantering

Avloppshanteringen bedöms kunna lösas enskilt inom respektive fastighet och erfordrar därför inget krav om gemensam lösning, även om det är en rekommenderad lösning.

Tillstånd till utfart

Föreslagen placering av utfart mot väg 522 har beviljats av Trafikverket och tillstånd kan sökas vid utbyggnad av gatan.

Swecos spridningsberäkning hästallergener

Kommunen har under planarbetets gång beställt utredningen *Spridningsberäkning av hästallergener för Sörmjölle 3:40* och förlitar sig på att genomförd utredning är utförd med vedertagna metoder och att

resultatet är att betrakta som pålitligt utifrån rådande förutsättningar. I stycke 4.7 i utredningen presenteras osäkerheter i modellberäkningarna vilket beaktades i granskningsskedet genom att en 20 meter bred bostadsfri zon från gränsen för riktvärdet 2 U/m³ infördes i plankartan.

Tolkningen av inkommen synpunkt är att, precis som nämns i det sista stycket i yttrandet, att Yttrande önskar en justering av planförslaget i form av att skyddsavståndet mellan befintlig hästverksamhet och föreslagen exploatering i planförslaget utökas. Vidare tolkas att skyddsavståndet önskas uppgå till 200 meter eller åtminstone utökas tillräckligt för att säkerställa en marginal till riktvärdet om 2 U/m³ även vid ogynnsamma väderförhållanden.

Planförslaget justeras inför antagande för att tillmötesgå yttrandet. Föreslagen bostadsfastighet öster om gatan längst söder ut i granskningsförslaget tas bort och användningsområde för bland annat avloppsanläggningen flyttas norrut. Föreslaget användningsområde för bostäder väster om gatan längst söder ut minskas något. Användningsområdet för gata flyttas cirka 4 meter norr ut för att inte angränsa direkt till planområdesgränsen/närliggande fastighet. Syftet med justeringarna är att utöka avståndet mellan eventuella bostäder och befintlig hästhage och att föreslagen exploatering (bostäder, gata och avloppsanläggning/elförsörjning) inte riskerar att uppföras i direkt anslutning till närliggande fastighetsgräns. Vidare möjliggör föreslagen justering en vegetationsbarriär mellan planområdet och närliggande fastighet i söder genom regleringen natur. Genomförd justering medför att avståndet mellan gränsen för riktvärdet 2 U/m³ uppgår till minst 40 meter.

Se kommunens svar i yttrande Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Kvartersmark för bostäder i planområdets sydöstra del tas bort.
- Område för kvartersmark för bostäder i planområdets sydvästra del minskas.
- Område för kvartersmark för avloppsanläggning och elförsörjning flyttas cirka 30 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats gata flyttas cirka 4 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats natur regleras mot planområdets sydliga gräns.

Planbeskrivning

- Planens syfte revideras för att överensstämja med den minskade mängden kvartersmark för bostäder. Syftet ändras från att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 13 fastigheter till 12 fastigheter.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om vattenföreningens bedömning gällande kapaciteten i enlighet med yttrandet.
- Planbeskrivningen revideras med förtydligande om att tillräcklig yta för avloppsanläggning och elförsörjning finns inom användningsområdet.
- Planbeskrivningen justeras genom att flytta avsnittet *gemensamhetsanläggning* flyttas till fastighetsrättsliga frågor i enlighet med yttrandet.

Detaljplanering, Umeå kommun september 2025

Denna handling har godkänts av planchef Johanna Söderholm med planarkitekt Villiam Brännström som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift

