

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sörmjölle 3:40 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. 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.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2021-09-21 – 2021-10-19**. 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 samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planområdet omfattar skifte 1 av fastigheten Sörmjölle 3:40. Planförslaget följer inte inriktning och intentioner i översiktsplanen då området ej är utpekad för bostadsändamål. Detaljplanen handläggs därför med utökat förfarande. Genomförande av detaljplanen bedöms av kommunen inte leda till en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i yttrande 2019 delat kommunens bedömning.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran. Planen behöver dock förbättras avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, se nedan.

Yttrande

Dagvatten, vattenförekomster och MKN vatten

Detaljplanen behöver tydligt redovisa vilka vattenförekomster som berörs av planen och ange både vattenförekomstens namn och ID enligt VISS. Det bör även redovisas när information hämtats från VISS och vilken förvaltningscykel som informationen avser. I detaljplanen nämns vattenförekomsterna Åhedån, Mjölefjärden samt en icke namngiven grundvattenförekomst. Enligt VISS finns ingen grundvattenförekomst i området. Det bör nämnas att ingen grundvattenförekomst berörs av planen däremot är det bra att bedöma om verksamheten påverkar grundvatten.

Detaljplanen redovisar att det finns goda förutsättningar för att infiltrera dagvatten inom området. Det är viktigt att dagvatten hanteras på ett sådant sätt så att det inte bidrar till förhöjda halter av föroreningar och förändrade flödesmönster som kan påverka angränsande vattenförekomster. Länsstyrelsen bedömer att planen har tagit hänsyn till detta.

Området omfattas inte av det kommunala vatten- och spillvattennätet. Detaljplanen beskriver olika lösningar för hantering av avloppsvatten som motsvarar normal skyddsnivå för avlopp. Presenterade lösningar för avlopp baseras på en VA-utredning för området som bilagts detaljplanen. I VA-utredningen utvärderas olika lösningar för avlopp, utvärderingarna baseras på tekniska och ekonomiska aspekter och omfattar inte effektivitet i rening av fosfor och kväve. Det saknas uppskattningar av hur stora transporter av fosfor och kväve som kan förväntas vid val av olika alternativ.

Detaljplanen redovisar ekologisk och kemisk status för vattenförekomsten Åhedån (WA31506808). Detaljplanen behöver även redovisa fastställda normer för ekologisk och kemisk status i Åhedån. I detaljplanen bedöms aktuell exploatering inte påverka möjligheten att upprätthålla gällande miljökvalitetsnormer i Åhedån. Kommunen behöver även motivera bedömningen om påverkan på möjligheterna att upprätthålla MKN för Åhedån. Det kan tilläggas att miljökvalitetsnormen för ekologisk status i Åhedån är hög, normen i VISS i förvaltningscykel 3 är dock felaktigt angiven till god.

I detaljplanen saknas redovisning för vattenförekomsten Mjölefjärden (WA59870769). Eftersom avståndet från planerat område till Åhedån är kort (ca 50-100m) och att det är en kort vattendragssträcka fram till mynningen i Mjölefjärden (ca 800m) så motiverar detta att även Mjölefjärden inkluderas i detaljplanen. Redovisning av Mjölefjärdens status, MKN, risk för påverkan och eventuella miljöproblem bör ingå. Kommunen behöver också göra en bedömning av hur planerad exploatering påverkar möjligheterna att upprätthålla MKN i Mjölefjärden. Området runt Mjölefjärden klassas till "hög" Skyddsnivå enligt Kommunens skyddsnivåkarta för avlopp. Närheten till Åhedån och Mjölefjärden medför att det kan ifrågasättas om inte skyddsnivån för avlopp borde vara hög även för planerat område. Om

förslaget i planen är normal skyddsnivå för avlopp så bör det motiveras varför avloppslösningarna inom planerat område inte behöver nå upp till hög skyddsnivå. Karta med skyddsområden för avlopp bör också ingå i planen för tydlighetens skull. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att överväga att ansluta området till det kommunala VA-nätet.

Anslutning till väg 522

Innan detaljplanen antas bör kommunen ha samrått utformning av anslutning till väg 522 med Trafikverket.

Deltagande i beslutet

Beslut om samrådsyttrande har fattats av t.f. biträdande enhetschef Jeannette Joelsson efter föredragning av samhällsplanerare Magnus Agnemo.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras avseende föreslagen avloppshantering. Avloppsanordningar inom planområdet föreslås dimensioneras enligt kraven för hög skyddsnivå. Karta som redovisar närliggande skyddsområden för avlopp har lagts till i enlighet med yttrandet.

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande ekologisk och kemisk status för Åhedås samt fullständig information enligt VISS gällande Mjölefjärden.

Planbeskrivning kompletteras med hänvisning till motiven som legat till grund för bedömningen av planförslagets påverkan på möjligheterna att upprätthålla MKN i Åhedån och Mjölefjärden.

Samråd med Trafikverket gällande anslutning till väg 522 är genomfört med tillhörande överenskommelse i enlighet med det planförslag som presenteras i granskningsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2021/109787, Samråd gällande detaljplan för Sörmjölle 3:40, Umeå kommun.

Trafikverket har inget att erinra men upplyser om att ny anslutning kräver väghållarens tillstånd, ansökan görs på trafikverket.se

Trafikverket planerar för en gång- och cykelväg mellan Sörmjölle och Åheden som kommer ligga på den södra sidan av väg 522. Av kommunens bifogade skiss över föreslagen detaljplan på fastigheten Sörmjölle 3:40 framgår att området närmast väg 522 utgörs av naturmark. Detta kommer därmed inte vara i strid med kommande vägplan. Cykelvägen är inte detaljprojekterad ännu, men principutformningen anger att den kommer vara ca 2,5 meter bred med en skiljeremsa på ca 3 meter. Totalt kommer maximalt 10 meter sett från befintlig vägbana tas i anspråk från väg 522 för gång- och cykelvägen.

För tänkt anslutning i detaljplanen så krävs ett beslut enligt 39 § väglagen. Enligt bifogad plankarta så verkar siktsträckan västerut vara begränsad och för kort. En syn och beslut kan göras efter ansökan om anslutning. Ansökan kan göras via Trafikverkets hemsida.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras med information gällande Trafikverkets pågående plan för gång- och cykelväg i enlighet med yttrandet.

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande ansökan om anslutning till väg 522.

Samråd med Trafikverket gällande anslutning till väg 522 är genomfört med tillhörande överenskommelse i enlighet med det planförslag som presenteras i granskningsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna

placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

KOMMUNSTYRELSENS PLANERINGSUTSKOTT (KSPLU)

Samråd: Detaljplan för Sörmjölle 3:40

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen att det i handlingarna tydliggörs om detaljplaneområdet skall omfattas av verksamhetsområde för vatten, alltså anslutas till det kommunala vattenledningsnätet, eller om det skall vara enskilt huvudmannaskap för vatten alltså egna brunnar eller vattenförening.

Ärendebeskrivning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheter för bostadsändamål. Planområdet för detaljplanen utgörs av hela skifte 1 tillhörande fastigheten Sörmjölle 3:40. Området är inte utpekad för bostadsändamål i översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för kusten, därför handläggs planförslaget med utökat förfarande.

Området för den planerade exploateringen kommer dock att förbindas med Sörmjölle tätort via en gång- och cykelväg längs med väg 522. Detta samt att busshållplats belägen 250 m från området talar för att exploatering strukturellt kan inrymmas inom tanken om Byar i tillväxtstråk. Därav finns visst stöd för planerad bebyggelse i ÖP.

Det är positivt att planhandlingarna, med tillhörande VA-utredning, inför granskningen kommer att kompletteras med lämplig placering av gemensamt vatten och avlopp samt att VA-utredningen kommer att revideras avseende antalet bostadsfastigheter som behöver enskilda avlopp. Det är även positivt att planerad säckgata inte avses kringbyggas, vilket bibehåller möjlighet att koppla samman gatan med övrigt vägnät vid eventuell ytterligare utveckling inom området i framtiden.

Planeringsutskottets beslutsordning

Yrkanden Mattias Larsson (C) - att det i handlingarna tydliggörs om detaljplaneområdet skall omfattas av verksamhetsområde för vatten, alltså anslutas till det kommunala vattenledningsnätet, eller om det skall vara enskilt huvudmannaskap för vatten alltså egna brunnar eller vattenförening.

Propositionsordning som godkänns

Ordföranden frågar om planeringsutskottet kan bifalla tjänsteskrivelsens förslag. Planeringsutskottet bifaller förslaget. Därefter frågar ordföranden om planeringsutskottet bifaller Mattias Larssons tilläggsyrkande. Planeringsutskottet bifaller tilläggsyrkandet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om att planområdet inte omfattas av verksamhetsområde för vatten, dagvatten eller spillvatten och att enskild hantering föreslås.

Plankartan kompletteras med föreslagen placering för gemensam avloppsanläggning. Planbeskrivning revideras för att överensstämma med föreslagen justering i plankartan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Yttrande Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Bakgrund

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med hänsyn till befintliga närliggande fastigheters struktur.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har den 3 juni 2021 lämnat synpunkter beträffande de föreslagna bostädernas närhet till grannfastighetens hästhållning. Miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning är att bostadsmarkens avstånd i planförslaget till grannfastighetens hästhållning är godtagbart utifrån de förhållanden som råder idag. Nämnden bedömer att planen kan genomföras under förutsättning att det i enlighet med planförslaget lämnas skog i södra delen av planområdet.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Trafik och gata

Gator och parker berörs ej i och med att huvudmannskapet för den nya vägen in till planområdet är enskilt och Norrmjöllevägen är statlig. Trafikverket behöver yttra sig om den nya vägen som ansluter mot Norrmjöllevägen.

Drift och underhåll

Berörs ej

Park och natur

Berörs ej

Kommentar

Samråd med Trafikverket gällande anslutning till väg 522 är genomfört med tillhörande överenskommelse i enlighet med planförslag som presenteras i granskningsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheter för bostadsändamål. Närliggande brandposter saknas inom aktuellt område. Brandförsvaret rekommenderar att brandposter anläggs för att räddningstjänsten ska kunna genomföra effektiva släckinsatser i händelse av brand

Kommentar

Samråd med Umeåregionens brandförsvär är genomfört och Åhedån föreslås användas för släckvatten vid släckinsatser. Passage behöver röjas från sly för att komma åt att lägga slang.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

UE-2021-0679-011 Umeå Energi har inget att erinra avseende ledningar för fjärrvärme, el eller bredband.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för alla tre nyttigheter, vatten, dagvatten och spillvatten. Vakin ställer sig positivt att dagvatten hanteras lokalt inom respektive fastighet.

Detaljplaneområdet ligger delvis inom ett utpekat omvandlingsområde med prioritet A. Enligt den kommunala VA-strategin bör inga nya enskilda avlopp tillkomma inom områden med denna klassificering. Det är nödvändigt att säkerställa att taxakollektivet inte belastas av eventuella ersättningskostnader för onyttigblivna enskilda och gemensamma avloppsanläggningar i det fall kommunfullmäktige beslutar om utökat verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Stycket under rubriken "Vatten och avlopp" behöver revideras i syfte att tydliggöra kommunens intention kring vattenförsörjning inom planområdet. Det bör tydligt framgå ifall intentionen är att lösa vattenförsörjningen genom att ansluta till befintlig vattenförening eller inte. I och med den rådande ovissheten kring den tidigare beslutade utvecklingsstrategin för vatten och avlopp är det svårt att genomföra en hållbar va-planering. Det går därför inte att garantera att fastigheter inom planområdet kan anslutas till befintlig vattenförening. I och med att det är högt tryck på nybebyggelse runt Sörmjöle anser Vakin att man behöver utreda om det i stället är aktuellt med allmän vattenförsörjning.

Avfall och återvinning

Säkerställ att hämtplats och transportvägar uppfyller NOA, i övrigt har Vakin inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Kommentar

Planområdet avses inte anslutas till det kommunala VA-nätet.

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om att planområdet förväntas anslutas till befintlig vattenförening. Samråd med berörd vattenförening (Mjölebygdens vattenförening) är genomförd och ansökan om anslutning har godkänts. Anslutningen godkändes av Vakin april 2022.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade september 2021) har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter, efter det att planen för Sörmjöle 3:40 har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka 10 nya

bostadsfastigheter och eventuellt inrätta gemensamhetsanläggningar för väg och naturområde.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

Lokalgatan bör omfattas av en gemensamhetsanläggning för att trygga gemensam in- och utfart. Genom en gemensamhetsanläggning blir de nybildade fastigheterna delägare i lokalgatan och gemensamt ansvariga för såväl anordnandet som underhållet av gatan. Det är inte de nybildade fastigheternas ägare som har ansvaret att anordna gatan utan ansvaret bör ligga på exploatören.

Kommentar

Planförslagets genomförande innebär att en gemensamhetsanläggning skapas för lokalgatan. Bekostandet och utbyggnaden av lokalgatan åligger exploatören och regleras i ett exploateringsavtal som tas fram av Mark- och exploatering i samarbete med Detaljplan under planprocessens gång. Exploateringsavtalet kommer att skrivas under vid detaljplaneförslagets antagandeskede.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Området ligger över ett stråk där Kronhjort och Rådjur ändvänder, när dom går ner till havet för att dricka saltvatten. Försvinner den möjligheten så måste dom gå över öppna åkrar, vilket jag tvivlar på att dom gör.

Kommentar

Djurliv

Planförslaget innebär en minskning av befintlig naturmark, men kommunen bedömer att det fortfarande finns stora ytor med skog och öppna landskap där viltet kan röra sig fritt.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 2

Vi har i huvudsak två synpunkter att redovisa.

1: Vi anser att det är viktigt att fullfölja planerna på en gång- och cykelbana mellan Åheden (Norrmjöle) och Sörmjöle. En sådan GC-väg borde anläggas parallellt med och söder om Norrmjölevägen och anslutas till befintlig GC-väg i Sörmjöle.

2: Vi anser också att det även fortsättningsvis bör vara möjligt för viltet och skogens invånare att i korridoren mellan Botniabanan (järnvägen) och havet röra sig fritt på båda sidor (norr och söder) om Norrmjölevägen.
Lena och Lennart Arnesson

Kommentar

Gång- och cykelväg

Trafikverket ansvarar för projektet gällande gång- och cykelvägen och omfattas därför inte i det aktuella planförslaget.

Djurliv

Se kommunens svar i yttrande 1.

Planförslaget stoppar inte den allemansrättsliga möjligheten att röra sig norr och söder om Norrmjölevägen och ner mot havet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 3 ADVOKATBYRÅ NYWA

I. Yrkanden

1. Familjen hemställer i första hand att detaljplaneringen av Planområdet avbryts.
2. Familjen hemställer i andra hand att Detaljplanen avslås.
3. För det fall att inte Detaljplanen inte avslås, hemställer Familjen om att en trädfällningszon om minst 20 meter planläggs för att minska risken för skador från stormfällda träd på person och egendom.

II. Grunder

Grunderna för Familjens yrkanden är att det föreligger flera legala hinder mot att anta Detaljplanen. Det finns därtill ytterligare omständigheter som medför att ett godkännande av Detaljplanen är direkt olämplig. Familjen utvecklar grunderna för talan med nedan angiven disposition.

1. Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen
2. Detaljplanen skadar övergripande natur- och kulturvärden
3. Detaljplanen kan strida mot riksintresset för rennärning
4. Familjens hästhållning på Lantgården skadas
5. Risk för intrång i Familjens hemfridszon och skador på marken
6. Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522
7. Det saknas tillräcklig trädfällningszon mellan Lantgården och Planområdet
8. Detaljplanen inverkar menligt på jaktens fortsatta bedrivande i området
9. Frågan om elsäkerhet
10. Detaljplanen strider mot proportionalitetsprincipen

1. Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen

För Åheden med omnejd gäller översiktsplanen "Fördjupning för kusten" ("Översiktsplanen"). Såsom konstaterats av Kommunens tjänsteskrivelse 2017-07-11 följer *inte* den planerade bebyggelsen riktlinjerna för området och är inte lämplig. Av Översiktsplanen framgår att "*nylokalisering av bebyggelse utan stöd i den fördjupade översiktsplanen är inte förenlig med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling i Umeås närområdet och ska därför behandlas restriktivt*".

Vidare framgår att enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper endast kan accepteras om den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt och inte stegvis leder till en succesiv utvidgning av den befintliga bebyggelsegruppen.

I Detaljplanen uppger Kommunen att planförslaget möjliggör en ny bebyggelsemiljö samt att den tilltänkta bebyggelsen mer kommer ha karaktären av ett *villaområde* än lantlig i jämförelse med Lantgården.

Området som omfattas av Översiktsplanen erbjuder *klassisk landsbygd*. En nylokalisering med flertalet villor kommer att förändra karaktären på området. Genom Detaljplanen synes Kommunen ha för avsikt att skapa ett modernt villakvarter med förhållandevis små tomter, i en fristående klungformation, i ett område som i övrigt erbjuder klassisk jordbruksbygd.

Utvidgningen kommer dessutom *förändra karaktären* på området då fristående villor i klungformation inte är ett normalt byggnadssätt i en gammal by på landsbygden. Planförslagets bebyggelse passar inte i den klassiska landsbygds miljön. Det planerade moderna villakvarteret samspelar inte med den befintliga lantliga bystrukturen där Familjens Lantgård är närmaste granne. Nybebyggelsen kommer tvärtom att dominera området och riskerar att förhindra fortsatt jordbruk. Detaljplanen står således i strid med Översiktsplanen för området.

Detaljplanen tar inte hänsyn till *närliggande fastigheter*. Det finns inget samspel eller harmoni mellan villaområdet och Lantgården. En nylokalisering med flertalet villor inom Planområdet kan leda till en betydande utvidgning av befintlig villabebyggelse inom Åheden, vilket inte överensstämmer med Översiktsplanen för området.

Kommunen har helt bortsett att Översiktsplanens områdesbestämmelser föreskriver att åtgärder inte ska vidtas som kan vara *till men för pågående markanvändning*. I förevarande fall väger värdet av att bevara Åhedens lantliga prägel med pågående hästhållning tyngre än önskemålet att uppföra villakvarteret. Sammanfattningsvis är området inte utpekad för bostadsändamål i Översiktsplanen.

Familjens hästhållning och i sekler bedrivna småskogsbruk försvåras väsentligen om Detaljplanen genomförs. Grunderna för att Detaljplanen

strider mot Översiktsplanen utvecklar Familjen vidare på s. 3–8 i promemorian i bilaga 2.

2. Detaljplanen skadar övergripande natur- och kulturvärden

Av 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL) framgår att planläggning och beslut i ärenden enligt samma lag ska ske med utgångspunkt i de *natur- och kulturvärden* som finns i den byggda miljön och i landskapet. Att visa hänsyn till natur- och kulturvärden i planeringen handlar både om att förvalta befintliga värden och om att beakta hur nya inslag kan påverka värdena.

Åheden är en *gammal jordbruksby*, med anor sedan början av 1800-talet, som har lyckats bibehålla sin unika karaktär. Som framgår av bifogat intyg från LRF i bilaga 3 är Åheden på flera sätt en unik jordbruksbygd med anor från lagaskifte. Lantgården har brukats i över fem generationer och Familjen är den enda som bedriver aktiv djurhållning inom Åheden.

Hästhållningen bedrivs med delvis *traditionella jordbruksmetoder*, såsom hässning av hö, ett hantverk som få personer i dag behärskar och ännu färre utövar. Av intyget framgår även vikten av att samhället ger förutsättningar för ett aktivt jordbruk med en *levande landsbygd*. Familjen och tidigare generationer har i flera hundra år bedrivit och bedriver fortfarande fiske, småvilt- och älgjakt samt skogs- och jordbruk vid Lantgården, som utgör värdefulla natur- och kulturvärden. Hästar erbjuder rekreation och hälsobringande effekter för såväl unga som vuxna. Lantgården med pågående hästverksamhet är viktiga natur- och kulturvärden.

Inom Åheden finns även andra natur- och kulturvärden som är viktiga att bevara och som kräver särskild hänsyn vid planläggning. I området finns sammanhållna *fornlämningsmiljöer* med stora runda rösen, långrösen och stensättningar från brons och järnålder. Det kan inte uteslutas att platsen som omfattas av Detaljplanen ligger vid en fornlämningsplats. Skulle markarbetet påbörjas finns det risk att kulturarv skadas.

Detaljplanen bortser helt från Planområdets inverkan på den befintliga jordbruksbygden med dess natur- och kulturvärden. En nybebyggelse av villakvarteret inom Planområdet innebär att dessa natur- och kulturvärden riskerar att skadas. Kommunen bör i stället *bevara* de natur- och kulturhistoriska mervärden som en gammal lantbruksbygd har att erbjuda. Detaljplanen omkullkastar även möjligheten till en sund utveckling av Åheden med *Lantgårdens befintliga jordbruksmiljö* som främjar en samhällsutveckling med goda sociala levnadsförhållanden och en långsiktig hållbar livsmiljö för såväl nuvarande som kommande generationer. Grunderna för att Detaljplanen strider mot övergripande natur- och kulturvärden utvecklar Familjen vidare på s. 8 – 12 och s. 21 – 26 i promemorian i bilaga 2.

3. Detaljplanen kan strida mot riksintresset för rennäring

Av 3 kap 5 § miljöbalken (MB) följer att mark- och vattenområde som är av riksintresse för *rennäringen* skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande. Skyddet för rennäringen syftar till att bibehålla förutsättningarna för näringen genom att ge de viktigaste områdena inom varje sameby ett särskilt skydd. Som framgår av prop. 1985/86:3 s. 161 bör kommunen särskilt beakta *vinterbetesmarkernas särskilda betydelse* för renskötseln. Vid bedömningen av vilka områden som skall anses vara av riksintresse bör beaktas rennäringens behov av sammanhängande betesområden och tillgång till alternativa betesområden inom de olika årstidsmarkerna samt alternativa flyttningsleder.

Planområdet kan beröras av riksintresset för rennäring. Som framgår på s. 16 i bilaga 2, bedriver Rans sameby *renskötsel* i och omkring Planområdet.

Varje vinter befinner sig ett stort antal renar i området för vinterbete i Åheden som ger goda betesförhållanden. Det kan inte uteslutas att villakvarteret i Planområdet *försvårar* för Rans sameby att bedriva rennäring som har flyttningsled över Åheden. Huruvida så är fallet är inte utrett. Inte heller synes Rans sameby fått möjlighet att yttra sig.

4. Familjens hästhållning på Lantgården kan skadas

I 2 kap. 5 § PBL ställs krav på att kommunen ska beakta *hälsorisker mot omgivningen* från olika verksamheter, som risken för allergenspridning från hästhållning till omgivningen. Av 2 kap. 9 § PBL framgår vidare att kommunen i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga *olägenheter för grannar* i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

Planområdet angränsar till Lantgården där Familjen bedriver *hästhållning* med jord- och skogsbruk. Som framgår av kartan i bilaga 4 är hästhagar, ridbana och ridvägar samt planerat ridhus belägna i direkt anslutning till Planområdet. Det kan inte uteslutas att vissa personer anser att hästhållning medför negativ påverkan på omgivningen. Det är inte osannolikt att om villakvarteret tillåts, kommer det framföras *klagomål från grannar* avseende störningar i form av t.ex. damm, buller från djuren, höfläktar, traktorer och andra lantbruksmaskiner, lukt från gödsel och ökad förekomst av flugor.

Det kan inte heller uteslutas att enskilda personer i villakvarteret kommer gör gällande att deras hälsa påverkas negativt genom *allergenspridning*. Av studier om allergenspridning framgår att det finns höga koncentrationer av hästallergener nära stallar och hagar. Ett visst skyddsavstånd ska därför föreligga mellan den planerade villabebyggelsen och hästhållningen. Generellt gäller att ju längre avståndet är mellan djurhållning och bebyggelse desto mindre är risken för negativ hälsopåverkan.

Hästarna finns i direkt anslutning till det planerade villakvarteret, där det även kommer att finnas gödselstackar. Det sagda har betydelse för risken för framtida påstådda olägenheter från boende inom Planområdet. Vid detaljplaneringen ska skälig hänsyn tas till *befintliga* bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Spridning av lukt, damm och hästallergen påverkas av vind, topografi och vegetation. Topografin för Planområdet är platt och öppet med lite eller helt avsaknad av träd och vegetation.

Områdets närhet till havet medför ofta en kraftig vind mot den planerade bebyggelsen. Mot bakgrund härav är det i vart fall motiverat med ett *skyddsavstånd* mellan hästhållningen och den nya villabebyggelsen om minst 200 meter.

Hänsyn bör även tas till förväntad *framtida utveckling* av bebyggelse. Det är av stor betydelse att Familjens planerade utveckling av hästhållningen inte hindras av detaljplaneringen av Planområdet. Familjen har långt framskridna planer på att utöka befintlig hästhållning med en fördubbling av antal hästar. Familjen har därför inhämtat offerter för att bygga nytt ridhus. Därutöver kommer befintlig sommarladugård, som uppfördes i början av 1900-talet, att vara kvar som lösdriftsstall. Det innebär att hästarna går ute dygnet runt i *lösdriftsområdet*, som är beläget i direkt anslutning till fastighetsgränsen till Planområdet. Se härom bilaga 4.

Familjen ska inte hindras i sin hästhållning på grund av villabebyggelsen inom Planområdet, som ligger granne med Lantgården. Närheten medför en risk för påstådda olägenheter för människors hälsa, vilket kan leda till framtida inskränkningar i djurhållningsverksamheten i form av krav på skyddsåtgärder eller försiktighetsmått enligt *miljöbalken*. Kommunen bör därför inte fatta beslut som senare kan komma att bli föremål för prövning enligt miljöbalken samt vid kommande bygglov. Det kan inte heller uteslutas att den tilltänkta villabebyggelsen får *prejudicerande verkan* och att tillkommande villakvarter i framtiden tillåts uppföras, vilket riskerar att ytterligare begränsa Familjens jordbruksverksamhet.

Som framgår av Detaljplanen är Planområdet beläget ute på landsbygden. Personer som väljer att bosätta sig i lantlig miljö förväntas i allmänhet tåla störningar från jordbruksverksamhet i större utsträckning än annars. Det kan emellertid inte uteslutas att personer i villakvarteret i framtiden har synpunkter på den befintliga hästhållningen. Familjen kan då komma att åläggas att vidta kostsamma åtgärder för att fortsätta kunna bedriva hästhållningen. Av intyget från LRF i bilaga 3 framgår att *exploateringen* av Planområdet *riskerar att skapa konflikter* mellan Familjen och de framtida boende i villakvarteret som kan komma att irritera sig över flugor och gödsellukt.

Sammanfattningsvis strider Detaljplanen mot de skyddsintressen som beskrivs i Översiktsplanen, vilka stödjer Familjens intresse av att fortsatt nu och

i framtiden kunna bedriva sin verksamhet vid Lantgården. Grunderna för att Detaljplanen kommer att medföra skada för befintlig djurhållning på Lantgården utvecklar Familjen vidare på s. 21 - 28 i promemorian i bilaga 2.

5. Risk för intrång i Familjens hemfridszon och skador på marken

Allemansrätten är en rättighet för alla människor att bl.a. färdas över privat mark i naturen och att tillfälligt uppehålla sig där. Med allemansrätten följer krav på hänsyn och varsamhet mot natur och djurliv, mot markägare och mot andra människor.

Nyttjandet med stöd av *allemansrätten* får inte innebära att fastighetsägaren eller andra med särskild rätt till fastigheten tillfogas nämnvärd skada eller olägenhet, prop. 1997/98:45 del 1 s. 301.

Människor vill gärna vara på eller vid havet för att bada, fiska, åka skridskor/skidor, köra skoter, åka båt etc. För närvarande färdas de människor som bor norr om Lantgården genom Familjens fastighet när de rör sig mellan havet och sina bostäder. De framtida boende i villakvarteret kommer troligen gå eller på annat sätt färdas över Lantgården för komma till havet. Det planerade villakvarteret norr om Lantgården med flertalet bostäder kommer sålunda innebära att ytterligare ett stort antal människor kommer att använda Lantgården som passage. Det innebär en ohållbar belastning på marken, som kan ta *skada*. Dessutom tillfogas Familjen betydande olägenheter.

Vidare vållas Familjen *olägenheter* då ytterligare försiktighetsmått måste vidtas i samband med jordbruket, skogsbruk i form av trädfällning eller hästaktiviteter, vilket medför ekonomisk skada.

Grunderna för att Detaljplanen kommer att medföra risk för intrång i Familjens hemfridszon och dess jord- och skogsbruk utvecklar Familjen vidare på s. 17 - 18 i promemorian i bilaga 2.

6. Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522

Trafikfaran och problematiken med utfarten till länsväg 522 är sedan många år väl känd. Utfarten är belägen med en *kort siktlinje* mot ett backkrön där fordon ofta färdas i hög hastighet, vilket skapar en särskilt farlig trafiksituation när vägbanan måste korsas för att kunna köra in eller ut till Planområdet. Vidare saknas utredning om *buller- och ljudstörningar*, som kan påverka människors hälsa. Grunderna för att utfarten till länsväg 522 blir trafikfarlig och framtida buller utvecklar Familjen vidare på s. 19 i promemorian i bilaga 2.

7. Det saknas tillräcklig trädfällningszon mellan Lantgården och Planområdet

Av 3 kap. 4 § MB framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt som möjligt skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan *försvåra ett rationellt*

skogsbruk. Av prop. 1985/86:3 s. 54 framgår att påtagligt försvårande åtgärder kan vara såväl exploatering av olika slag, exempelvis bebyggelse. Värdefull skogsmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggning endast om exploateringen tillgodoser *väsentliga samhällsintressen* som inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark.

På den västra sidan av Planområdet ligger en del av Lantgården där Familjen bedriver skogsbruk och på den södra sidan ligger Familjens jordbruk. Det finns risk för skador på personer eller egendom inom Planområdet från stormfällad skog eller i samband med Familjens skogsbruk. Dessutom kan det inte uteslutas att boenden i villakvarteret kommer att kräva att Familjen, för att bibehålla god grannsämja, i förtid ska avverka träd för att till skapa kvällssol i villakvarteret. Grunderna för att det är nödvändigt en träd-fällningszon mellan Lantgården och Planområdet utvecklar Familjen vidare på s. 14 i promemorian i bilaga 2.

8. Detaljplanen inverkar menligt på jaktens fortsatta bedrivande i området

Planområdet omgärdas av Åhedens jaktområde. Det bedrivs ett aktivt viltjursskyddsarbete. Det finns ett stort bestånd av älg, rådjur och kronhjort i och omkring Planområdet. Som framgår av bifogat intyg i bilaga 5 motsätter sig Åhedens jaktlag Detaljplanen som inverkar menligt på och *försvårar jaktens bedrivande* samt ökar risken för att människor utsätts för fara.

Vidare synes *konsekvenserna för viltet* inte tillräckligt utredda. Jaktlaget har noterat att Detaljplanen inte tar hänsyn till befintligt bestånd av vilt såsom älg, rådjur och kronhjort som har behov av s.k. viltkorridor. Familjen utvecklar på s. 14 – 15 i promemorian i bilaga 2 att Detaljplanen inte har utrett eller beaktat tänkbara effekter för vilt och jaktens bedrivande inom Åheden.

9. Frågan om elsäkerhet

Det ifrågasätts om Elsäkerhetsverkets *starkströmsföreskrifter* rörande minsta avstånd mellan den planerade villabebyggelsen och det ökade antalet personer i det rörliga friluftslivet samt högspänningsledningen har beaktats i tillräcklig omfattning. Se härom s. 18–19 i promemoria i bilaga 2.

10. Detaljplanen strider mot proportionalitetsprincipen

1) Av 2 kap 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt nämnda lag ska en avvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen d.v.s. proportionalitetsprincipen. Den innebär att det ska finnas en *rimlig balans* mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får mot motstående enskilda intressen. Vid avvägningen mellan olika intressen ska även *egendomsskyddet* i 2 kap. 15 § regeringsformen beaktas.

Det ovensagda innebär att i Detaljplanen ska en avvägning göras mellan Familjens intresse av att fortsätta bedriva hästgården m.m. utan inskränkning och Exploatörens intresse av villabebyggelse. Då Lantgården tillsammans med länsväg 522, som framgår av bilaga 1, omringar Planområdet kommer Familjen och dess pågående verksamhet ofrånkomligen att påverkas synnerligen *negativt* av villakvarteret.

2) Ett villakvarter med ett fåtal villor harmoniserar inte med *omkringliggande jordbruksbygd* med flera hundra år gamla bondgårdar. Dessutom saknas möjlighet för ytterligare villabebyggelsen då Planområdet är omringat av Lantgården och länsväg 522.

3) Familjen och generationer dessförinnan har i flera hundra år bedrivit jordbruk i byn och i dess närliggande områden. Familjen bedriver i dag en hästgård med långt framskridna planer på utökad hästhållning. Det finns risk att den framtagna Detaljplanen förhindrar eller i vart fall *försvårar Familjens nuvarande och framtida djurhållning*, vilket kan leda till ekonomiska skador och annan olägenhet för Familjen. Förutom risken för att Familjens jordbruk och hästhållning hindras med *ekonomiska skador* som följd kommer Lantgården att användas som passage för boende i villakvarteret för att nå havet. Detaljplanen inkräktar på Familjens äganderätt till marken, då det sannolikt kommer nyttjas mer än vad allemansrätten tillåter.

4) Av Detaljplanen framgår att det planeras att uppföras tio villor inom Planområdet. Detaljplanen har dock inte tagit tillräcklig hänsyn till olika nödvändiga skyddsavstånd för t.ex. *allergener* och *trädfällning* vid skogsbruk respektive stormfällning. För det fall att nödvändig skyddszon planläggs finns det inte plats för tio tomter inom Planområdet.

På grund av närheten till *befintlig djurhållningsverksamhet* är den planerade lokaliseringen av villabebyggelsen direkt olämplig. Det har inte heller framkommit något skäl för att uppföra bostadshus på just den specifika platsen.

5) Vid en avvägning mellan å ena sidan Familjens intresse av att inte drabbas av inskränkningar i sitt ägande och i sin befintliga jordbruksverksamhet och å andra sidan intresset att uppföra villor på landsbygden väger Familjens intressen tyngre. I ett flertal av mark- och miljööverdomstolens *domar* under senare år har domstolen bedömt att intresset av att bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än föreslagen bebyggelse.

Vidare består Planområdet av obebyggd mark med ung skog, som tar hand om koldioxid. Det finns dessutom tomtmark i andra delar av Åheden med betydligt bättre förutsättningar för villabebyggelse. Vid en *avvägning* mellan intresset att få bygga villakvarteret i Planområdet och Familjens intresse av att fortsatt nyttja marken för jordbruksändamål väger sålunda Familjens intressen tyngre.

6) I Översiktsplanen anges att nuvarande markanvändning ska fortgå. Markområdet är inte utpekad för bostadsändamål. I Översiktsplanen belyses vikten av att tillkommande bebyggelse *samspelar med befintliga miljöer* och strukturer. Villakvarteret strider mot Översiktsplanen, då det inte harmoniserar med omkringliggande landsbygd. Inte heller samspelar villakvarteret med den befintliga bebyggelsetypen. Utveckling ska ske på sådant sätt att landskapet och bebyggelsens *kulturhistoriska och miljömässiga värden stärks*. Den framtagna Detaljplanen överensstämmer inte med denna utveckling.

7) Sammanfattningsvis vid en avvägning mellan Exploatörens intresse av att exploatera Planområdet med villabebyggelse och Familjens intresse att fortsättningsvis kunna bedriva sitt jord- och skogsbruk med hästhållning, väger Familjens intressen väsentligt tyngre. Grunderna för att Detaljplanen strider mot proportionalitetsprincipen utvecklas vidare på s. 9 - 13 i promemorian i bilaga 2.

8) Avslutningsvis bör framhållas att Umeå kommun, som framgår av bilaga 6, år 2017 beslutade att *inte* inleda planläggning då den planerade villabebyggelsen inte ansågs lämplig. Ingen förändring har skett och området fortfarande olämpligt för villabebyggelse, varför Detaljplanen bör avslås.

Kommentar

1. Yrkanden

Planläggningen ska inte avbrytas, då kommunen inte anser att planeringsförutsättningarna för planområdet medför sådana försvårande effekter att planläggningen bör avbrytas. Kommunen gör inte heller bedömningen att marken är olämplig för bostäder enligt plan- och bygglagen.

Ett beslut att avslå en detaljplan kan göras i antagande skedet. Umeå kommun vill inte föregå planläggningsprocessen och därför hanteras frågan om planförslaget ska antas eller ej i antagandeskedet.

Det finns inga egenskapsbestämmelser, exempelvis markreservat, för reglering av trädfällningszon för detaljplaner. Ett avstånd på 10 meter mellan kvartersmark för bostäder och grannfastighet är utlagt i plankartan, i form av användningsbestämmelsen naturmark. Till dessa 10 meter av naturmark är 5 meter av kvartersmarken planlagd med prickmark. I praktiken blir detta ett buffertavstånd på 15 meter eftersom prickmarken inte får byggas. Ett buffertavstånd på 20 meter i form av naturmark eller prickad bostadsmark från grannes fastighetsgräns bedöms i nuläget utgöra en begränsning av markanvändningen som inte är skälig.

II. Grunder

1. Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen

Som yttrandet påpekar överensstämmer inte planförslaget med den gällande Fördjupade översiktsplanen för kusten, eftersom marken inte är utpekad som bebyggelseområde. I Fördjupningen för Kusten är marken inom Sörmjölse 3:40 inte utpekad med någon särskild markanvändning. I FÖP Kusten s.41 återfinns en skrivning som förtydligar detta. Där planen inte anger någon markanvändning innebär detta att kommunen inte ser det som aktuellt med någon förändring av pågående markanvändning. Denna skrivning hindrar inte en förändring av markanvändning eller kräver att pågående markanvändning ska fortgå. Som yttrandet ovan från kommunens planeringsutskott skriver finns visst stöd att hämta ifrån det Tematiska tillägget för landsbygden. Sörmjölse 3:40 ligger inom influensområdet för byar i stråk, ligger relativt nära busshållplats på landsbygden och kommer att förse med en gång- och cykelväg som sammanbinder området med Sörmjölse bykärna och dess service.

Översiktsplanen är ett visionsdokument som ska styra utvecklingen av bebyggelsen och mark- och vattenanvändningen i kommunen i en viss önskad riktning. Detta innebär inte att mark som inte pekats ut i översiktsplanen för bostadsbebyggelse är olämplig som bostadsmark enligt hänsynskraven i 2 kap. plan- och bygglagen. Bedömningen kring vad som är lämplig eller olämplig markanvändning för bebyggelse görs i detaljplaneskedet. Översiktsplanen ger strategiska förslag på mark- och vattenanvändning.

Kommunen bedömer inte att en mindre exploatering i form av en förtätning av bebyggelsen med 13 småhus kommer dominera eller minska landskapets kvaliteter. Då föreslaget planområde inte används som jordbruksmark eller som tillfartsväg till jordbruk är det tveksamt hur de nya husen kan förhindra befintligt jordbruk i Sörmjölse och Åheden. Då planområdet utgörs av skogsmark har kommunen gjort bedömningen att planförslaget inte innebär att jordbruksmark exploateras.

Genom detaljplaneläggning kan kommunen säkerställa att den nytilkommande bebyggelsen samspelar med anslutande bebyggelse. I planarbetet har vi arbetat med bestämmelser för minsta fastighetsstorlek, placeringsbestämmelse och prickmark samt utformningsbestämmelser för att anpassa den nya bebyggelsen till befintlig.

Frågan om succesiv utbyggnad av bostadsområden handlar om samspel mellan flera befintliga bostadsområden och kumulativa effekter av tillkommande ansökningar. Det är en strukturfråga som löses genom ett samarbete mellan Detaljplanering och Översiktsplanering och inte enskilda detaljplaneärenden.

2. Detaljplanen skadar övergripande natur- och kulturvärden

En avvägning kring natur- och kulturvärden samt landskapet görs vid varje detaljplanläggning. Umeå kommun arbetar med att möjliggöra att fler människor ska kunna bo på landsbygden, att serviceunderlaget stärks med ökad befolkning och att landsbygden ska fortsatt vara en attraktiv plats att bo och verka på. Detta överensstämmer med översiktsplanens intentioner och visionen med tematiskt tillägg för landsbygden. För att möjliggöra en mer levande landsbygd med större serviceunderlag behöver andelen bostäder öka.

Kommunens alla byar har anor från senaste laga skifte (år 1827) eller tidigare, det är inget som i sig gör Åheden unik för Umeås landsbygd. Innan laga skifte utgjordes byarna i Sverige av tätare sammanhållen bebyggelse som idag återfinns på kontinenten. En tätare bebyggelsestruktur inom jordbruksbyar är alltså den kulturhistoriska struktur som präglade landsbygden förr. En tätare bebyggelsestruktur likt den som var innan laga skifte 1827 innebar en social gemenskap i storbyn.

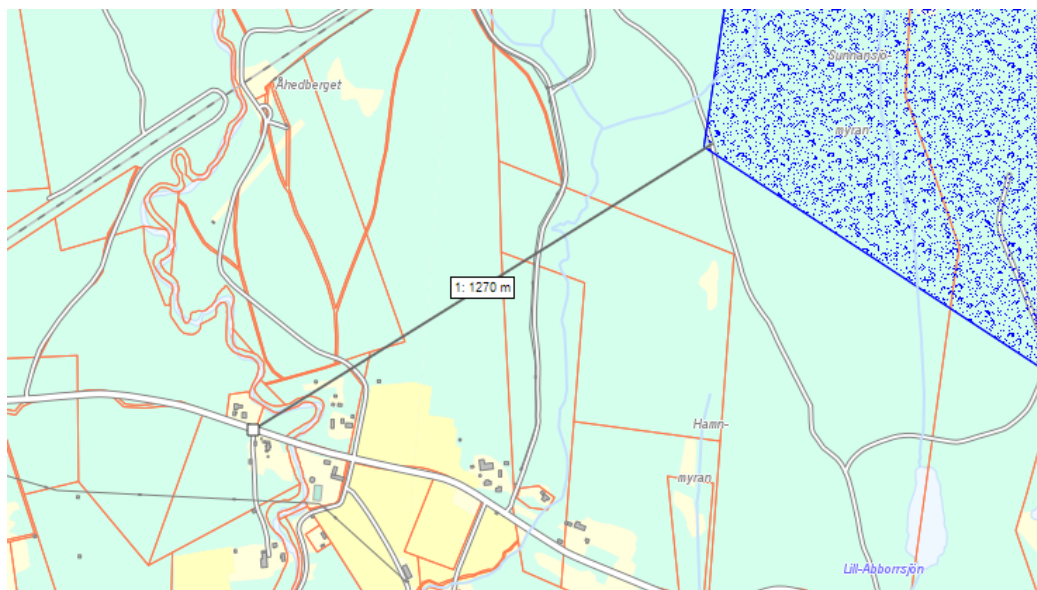
Närmsta kulturhistoriska lämning ligger 80 m åt nordost om planområdet. Inga karterade fornlämningar finns inom föreslaget planområde enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök. Vi har inte fått indikationer från Länsstyrelsen eller Västerbottens museet att det kan finnas något av arkeologiskt värde inom Sörmjöle 3:40. Om kulturhistoriska eller arkeologiska objekt eller lämningar hittas under byggnation eller markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Lantbruksgården med ett mindre inslag av djurhållning ligger utanför detaljplanens föreslagna planområde. Kommunen bedömer att den nya bebyggelsen inte kommer få en sådan negativ påverkan som synpunkten anser.

3. Detaljplanen kan strida mot riksintresset för rennäring

Riksintressen utgör nationellt betydelsefulla områden som ska skyddas mot påtagliga skador av dess värden och nuvarande användning. Riksintresseområden är karterade och kända områden för myndigheter.

Utpekade områden för riksintressen för rennäring, tillhörande Ubmeje sameby finns drygt 1 km nordväst om föreslaget planområde. Rans samebys riksintresseområde ligger nästan 3 km norr om planområdet. Då de utpekade områdena för riksintresse rennäring ligger på ett sådant avstånd till det föreslagna planområdet är det Umeå kommuns bedömning att planförslaget inte påverkar riksintresset på ett betydande sätt.



Figur 1 Utsnitt ur kommunens planeringsunderlag för detaljplan. Riksintresseområde för rennäring för Ubmeje sameby utgörs av blå mönstrad polygon.

Umeå kommun har under samrådstiden haft kontakt med Rans sameby och bett dem inkomma med ett yttrande. Än har samebyn inte inkommit med något formellt yttrande på planförslaget. Umeå kommun avser att diskutera frågan om rennäringen mer ingående med berörda samebyar för att få fram vilka mer områden i närområdet som är viktiga för rennäringen. Kommunens bedömning är dock att det fortfarande finns gott om naturmark och öppen mark i landskapet. Det bör därför inte vara problematiskt att flytta renarna enligt en annan led.

4. Familjens hästhållning på Lantgården kan skadas

Sedan samrådet har en hästhållningsutredning genomförts som visar på att planförslaget inte förväntas medföra betydande fara för människors hälsa och säkerhet eller om någon betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Beräkningarna för att bedöma risk för påverkan av allergenbelastning visar att den generella hästallergenbelastningen vid det föreslagna planområdet är relativt låg. Halterna avtar dock snabbt med avståndet och riktvärdet bedöms klaras inom hela planområdet. Med hästhållningsutredningen som underlag har bedömningen gjorts att ett ytterligare säkerhetsavstånd om 20 meter säkerställs mellan bostäderna och de områden som visade högst haltbidrag av hästallergen.

Genom att kommunen avsätter ett skyddsavstånd mellan eventuella nya bostäder och djurhållning i plankartan arbetar vi med att minska riskerna att planen bidrar till tillsyn via miljöbalken på grund av olägenheter.

5. Risk för intrång i Familjens hemfridszon och skador på marken

Allemansrätten innebär en begränsad rättighet att använda annans fastighet främst genom att färdas över den (främst till fots) och under en kortare tid uppehålla sig där. I miljöbalken regleras även en skyldighet till de som nyttjar allemansrätten att visa naturen hänsyn och varsamhet. Till detta tillkommer skyldigheter att allmänheten inte ska ta olovlig väg över någons tomt eller gård. Detta innebär att man inte på allemansrättslig grund kan använda lantgården för passage. Däremot har allmänheten rätt att färdas över skogsmark som inte ingår i tomt- eller gårdsmark och som inte utgör hemfridszon.

Detaljplanen reglerar ett planområde till ny bostadsbebyggelse i byn vilket innebär att det finns fler boende som kan nyttja angränsande skogsmarker i enlighet med allemansrätten. Men detta gäller även befintliga boende i området samt andra kommuninvånare eller besökare som kan tänkas nyttja skogen allemansrättsligt. Detaljplanen innebär inte att kommunen uppmanar till ett överutnyttjande av allemansrätten eller hemfridsbrott. Umeå kommun är en växande kommun och därmed ökar även behovet av rekreation och allemansrättsligt nyttjande av naturen.

6. Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522

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.

Dygnsmedelvärdet för den största delen av planområdet ligger på 35-45 dBA. 10 meter från ytterkanten på länsvägens vägbana ligger den maximala ljudnivån på 75-80 dBA. Befintliga gårdars bostadsbebyggelse ligger närmare länsvägen idag än föreslagen placering av bebyggelse i plankartan. Bullernivåerna inom planområdet understiger de krav som enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbebyggelse, föranleder bullerutredningar.

7. Det saknas tillräcklig trädfällningszon mellan Lantgården och Planområdet

Planförslaget innebär inte att skogsmark som kan anses vara av betydelse för industriellt skogsbruk tas i anspråk till bebyggelse. Planförslaget hindrar inte fastighetsägaren att få åtkomst till och sköta sin skogsmark. Ägaren till Lantgården kan fortfarande utgå från gården för att ta sig till och sköta sina skogsfastigheter samt nå sina fastigheter från länsvägen. Umeå kommun bedömer inte att planförslaget innebär ett påtagligt försvårande av skogsbruk på grannfastigheter.

Frågan om att avverka enstaka träd för kvällssol är inte en fråga som styr markens lämplighet för bebyggelse enligt plan- och bygglagens 2 kapitel. Detaljplanen tittar på den övergripande ljus- och skuggbilden av området. Detaljplanen hanterar inte tillgång till kvällssol, då den inte är nödvändig för ett hållbart byggande eller nyttjande av bostad. Frågan om att tillskapa kvällssol genom att ta ner träd på grann fastighet är ett enskilt intresse som inte kommunen hanterar. Frågan får hanteras grannar emellan.

8. Detaljplanen inverkar menligt på jaktens fortsatta bedrivande i området

I dagsläget är inte planområdet (fastighet Sörmjölle 3:40) en del av sydöstra förvaltningsområdet 24-005. Åhedens jaktlag har i nuläget ingen licens för planområdet. Dock försvinner den möjligheten om fastigheten detaljplane-läggs. I nuläget besitter Åhedens jaktlag licens för ett jaktområde på 488 ha medan föreslaget planområde utgör 46,5 ha skogsmark, i nära anslutning till bebyggelse. Detta innebär att om förvaltningsområdet utökade sin jaktmark till att innefatta Sörmjölle 3:40 utökas arealen med ca 9,5 % som inte kan nyttjas med skjutvapen på grund av närheten till bostäder.

Frågan om viltbestånd eller viltkorridor hanteras i frågan om naturvärden i Detaljplanen. Även efter exploatering av föreslaget planområde finns gröna spridningskorridorer kvar i landskapet i nord-sydlig riktning i form av skogs- och odlingsmark. Kommunens bedömning är att det fortfarande finns naturmark kvar i närområdet där vilt kan röra sig.

9. Frågan om elsäkerhet

Högspänningsledningen kommer förläggas i marken vilket hanteras via avtal mellan markägaren och Umeå energi. Ledningen kommer förläggas innan byggnation påbörjas.

10. Detaljplanen strider mot proportionalitetsprincipen

10.1

Umeå kommun bedömer inte att detaljplanen strider mot proportionalitetsprincipen. Vid planläggning med detaljplan innebär det att både fastighetsägare och kommunen får både rättigheter och skyldigheter. Vid avgränsning av planområdet och avvägning kring vilka planbestämmelser som behövs för att göra marken lämplig för bebyggelse har samma bedömning kring skälighet gjorts som i andra ärendet. En fastighetsägare har rätt att ansöka om att få inleda planläggning och få planförslaget prövat i en detaljplaneprocess.

10.2

Planförslaget innebär en tätare exploatering än vad som finns i närområdet idag. Dock innebär planförslaget en nylokalisering i närheten av befintlig bebyggelse där kraven på samnyttjande av infrastruktur uppfylls. I plankartan har utformningsbestämmelser, placeringsbestämmelse, prickmark och reglering av minsta fastighetsstorlek använts för att anpassa den nya bebyggelsen. Umeå kommuns bedömning är att skälig anpassning har gjorts av regleringen av ny bebyggelses utformning inom vad som är möjligt i detaljplan.

Det finns inte krav vid planläggning på att det måste finnas möjlighet till fortsatt utbyggnad. För detaljplanen räcker det att allt som behövs för markanvändningen inryms inom planområdet.

10.3

Umeå kommun förstår att det enskilda intresset att fortsätta med djurhållning är viktigt att ta med i avvägningen av planläggning. Även det allmänna intresset om att fortsätta att bruka jorden är viktigt att ta med i avvägningen. Umeå kommun bedömer att planläggningen av Sörmjöle 3:40 inte borde medföra sådan påtaglig skada som menas med stöd av den hästhållningsutredning som gjorts sedan samrådet.

Umeå kommun har besvarat frågan om allemansrätt i rubriken *5. Risk för intrång i Familjens hemfridszon och skador på marken* ovan. En planläggning av en fastighet innebär inte att kommunen uppmanar till överutnyttjande av allemansrätten. Detaljplanen reglerar inte frågor kring allemansrätten då det sköts i annat regelverk.

10.4

Umeå kommun har besvarat frågan under rubriken *Familjens hästhållning på Lantgården kan skadas*.

10.5

Det stämmer att domstolarnas bedömning de senaste åren har varit att brukningsvärd jordbruksmark inte ska tas i anspråk när utvecklingen som föreslås inte är samhällsviktig. I detta fall utgör inte planområdet för Sörmjöle 3:40 av jordbruksmark och fastigheten ligger också en bit från aktivt brukad åkermark eller odlingsmark. Detta gör att Umeå kommunen bedömer inte att planförslaget innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Således ser kommunen inte problem med att planförslaget inte uppfyller kraven på god hushållning enligt miljöbalken.

10.6

Översiktsplanen anger att kommunen inte ser det som aktuellt med någon förändring av markanvändningen. Denna skrivning innebär dock inte att en ändrad markanvändning är olämplig. Stödet i den fördjupade

översiktsplanen för Kusten är förstås svagare än om marken var utpekad som bostäder. För att hantera att stödet är svagt eller bedöms som saknas i Föp Kusten handläggs ärendet med utökat förfarande i enlighet med formalia krav.

För att stärka landsbygdens kulturmiljö behövs också utveckling och ett befolkningsunderlag som möjliggör att landskapet hålls öppet och infrastruktur stärks.

10.7

Umeå kommuns bedömning är att planförslaget inte strider mot proportionalitetsprincipen då ärendet innebär samma typ av reglering som liknande detaljplaner kräver. Umeå kommun har utvecklat svaret på denna fråga i punkt 10.1 ovan.

10.8

Bedömningen enligt tjänsteskrivelsen gäller delvis fortfarande då stödet i översiktsplanen är svagt. Visst stöd går att finna i Tematiskt tillägg för landsbygden då planområdet kan sägas uppfylla visionen inom byar i stråk samtidigt som områdets är närmare kollektivtrafik än vad som kan vara vanligt på landsbygd. Planläggningen innebär också att samnyttjande av befintlig infrastruktur.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Som markägare och innehavare av västra Åhedens stamfastighet som tidigare innefattat planområdet, som boende i Åheden och närmaste grannar anser vi att planarbetet borde avbrytas.

Nedan följer ett antal punkter som vi anser visar att det finns bättre alternativ för området i sin helhet.

1) Vidareutveckling till varför detaljplanen strider mot översiktsplanen
Tjänsteskrivelsen från 2017-07-11 är relevant: planläggning borde inte inletts. Planen är inte i linje med tidigare kustplan för området och det finns ingen bedömning i kommunens nuvarande översiktsplanering som vilar på saklig grund.

Förslaget inkräktar väsentligt på områdesplanering utanför planområdet. Förslaget samspelar inte med redan påbörjad utbyggnadsinriktning i byggd miljö i närliggande område. Lagstiftarens avsikt med PBL har blivit kortsluten.

Ansökan indikerar beroenden av närliggande områden och allmänna fastighetsstruktur väcker frågetecken. Att ett villaområde på 10-15 tomter bryter befintlig struktur identifierades i tjänsteskrivelsen från 2017.

Ett villakvarter kommer dominera området totalt och harmoniserar inte med byggd miljö och landskapsbild, utgör inte ny kärna med utbyggnadsinriktningar, utan bildar en frisvävande enklav med mycket hög proportionalitetskostnad. Enda möjligheten till utbyggnad på södra sidan om länsväg 522 är vår fastighet och detta har landat fullständigt utan dialog i vårt knä. Vi ser inte att detaljplaneverktyget är lämpligt för första kommunikation när det är så tydligt att förslaget belastar stamfastigheten.

I planbeskrivningen reagerar vi på:

- Delar Rans sameby åsikten om att området inte berörs av riksintresse?
- Är relevanta miljöbedömningar tillräckligt redovisade? Miljöbedömning ska vara med från start till mål som en integrerad del av planarbetet. Detaljplankontoret underskattar miljöpåverkan. Påminner även om att kulturmiljö ingår i MB:s miljöbegrepp. Att PBL ska vara den mest heltäckande kulturmiljölagstiftningen märker vi inte mycket av i planbeskrivningen.

2) Annan mark lämplig för bebyggelse

Det finns redan påbörjade planer för Åheden som är i konflikt med planområdet på 3:40. Vi vill visa på möjligheter i närliggande områden som bör beaktas.

Gällande västra Åheden är planbeskrivningen svepande. Till exempel sid 8-9 Stads och landskapsbild undviker man nästan helt ämnet. Det bör dock noteras att så sent som 2008 gjordes en detaljplan söder om detta område med en uttalad avsikt och överenskommelse med detaljplanekontoret gällande utvidgning norrut från den bebyggelseriktningen.

Det är inte lagstiftarens avsikt att omvälvande ändringar, som vi upplever som brutna överenskommelser, ska komma som en obehaglig överraskning för ägare av stamfastigheter i landsbygd. Då vår fastighet helt omgärdar planområdet påverkas vi väldigt mycket. Ett villaområde är den ojämförbart största förändringen av fastighetsrättslig natur sedan laga skifte 1880. Det bryter också mot tidigare överenskommelser och diskussioner som varit med planmonopolet så sent som 2008.

Vi menar att detaljplaneförslaget visar att planområdet inte är lämpligt för förändrad markanvändning. Med lokalt perspektiv små tomter, skyddsavstånd som ligger nära minimum osv. Nödvändiga kompromisser för att få ekonomi i projektet och få fram tillräckligt många tomter.

Nedan är en lämplighetsskiss av Åheden området i lite vidare bemärkelse mellan Sörmjölån och Åhedån.



Figur 2 Skiss från bilaga till yttrande.

3) Trädfällning

Det behövs en 20 m trädfällningszon på 3:40 mot 3:39. Farliga trähöjder är långt mer än 5 m.

Detta med prickmark får man gärna utveckla lite. Är det så att prickmarken ingår i den minsta tomtstorleken på 2000 kvm? Är det då korrekt att säga att tomternas storlek är 2000 kvm? Fastigheterna i närområdet är långt större än så 1,3 ha, 5 000 kvm, 2, 6ha osv. Med lokala mått blir det tätt mellan husen för ekonomi i projektet.

Tomtmark mot produktiv skogsmark kommer utifrån förutsättning för området att orsaka stormfälld skog på 3:39, efter moränryggen med fällriktning mot 3:40 med ekonomisk skada som följd. Med en trädfällningszon kan man reducera antalet incidenter av stormfälld skog, samt att diskussion om ansvar av skada från stormfälld skog kan till huvuddel läggas på exploatören. Det noteras att 3:39 kommer lida ekonomisk skada i skogsnärningen genom spikskador efter koj byggande, rotskador, barkskador, plant skador och olaglig avverkning i jakt på kvällssol.

4) Påverkan på jakten

Det finns inget skrivet i planbeskrivningen om påverkan på vilt. Vi anser att Länsstyrelsen borde involveras och att man utreder effekterna av botnibanans tillkomst. Vi som har lokal kunskap anser att förändrad markanvändning i planområdet kan medföra betydande problem för vilt och djurliv.

Det är gott om älg, rådjur och kronhjort i Åheden. Åhedenåkern är en brunstplats för kronhjort. Det är därför viktigt med en skyddad korridor för vilt för att de inte ska tvingas ut på länsvägen. Vilt följer inte detaljplan utan detaljplan bör anpassas efter fungerande ekosystem. Som minimum behövs en viltkorridor enligt skiss.



Viktig viltkorridor. Trångt för vilt mellan Sörmjöle, botniabana, E4, länsväg och havet. Åheden är brunstplats för kronhjort. Passage behövs för genetisk variation för hela området innanför botniabanan ända till Obbola.

Det finns få viltpassager över Botnibanan och viltpassager behövs för försörjning av genetiskt material. Effekter på befintliga passager och stora Åhedåken och Storvikssand bör utredas innan man ytterligare stryper området, utöver outredda konsekvenser av Botnibanans tillkomst.

5) Rennäring

Det som står på sidan 7 – Riksintresse i planbeskrivningen stämmer sannolikt inte. Planområdet borde beröra område av riksintresse eftersom passagen Åhedån-Botnibanan är en svår passage för rennäringen.

Företrädare för Rans sameby borde kontaktas. Svårt att undvika situationer där renar rör sig över Åhedån. Renar kan hamna nära eller i planområdet. Område som är av riksintresse för rennäringen såsom svåra passager ska skyddas mot åtgärder (MB 3:5). Vi anser att även skälet svår passage för vilt och rennäring vid Åhedån-Botnibanan bör utredas av Länsstyrelsen, efter Botniabanans tillkomst, samt planområdets effekter.

6) Hemfridzon

Tomter på 3:40 kommer att säljas med närhet till havet som argument. 3:40 omgärdas av 3:39, 3:6 och 5:7. Att hänvisa till allemansrätt eller allmänt intresse för att försörja 3:40 med rättighet på 3:39, 3:6 och 5:7 anser vi är fel. Man planerar in ett problem mellan grannar som inte behöver finnas. Planförslaget är i konflikt med behov och rättigheter som tillhör brukningscentrum.

Människor boende norr om vår fastighet färdas genom vår fastighet när de rör sig mellan havet och egen fastighet. Det är allmänt känt att det är havet och stranden som är områdets främsta attraktionskraft. Ett villaområde på 3:40 kommer att orsaka oss olägenhet och ekonomisk skada. Eftersom 3:40 saknar egen förutsättning borde planarbetet stoppas. Den belastning som

3:40 kommer ge på vår fastighet gör att fastighetsägarens medgivande behövs från oss.

Planbeskrivningens skrivelse o friyta på s.12 ger intryck av att området i sig själv är lämpligt för lek och rekreation. Det centrala i området är en kraftledning som är en livsfarlig plats för barn att leka på.

Planläggningen måste utgå från att det kommer vara inslag av motordrivna färdmedel som fyrhjulingar, snöskotrar och andra terrängfordon registrerade på kommande boende i området. Dessa kan komma att orsaka ekonomisk skada på skogsnäringen, såsom rotskador, plantskador, barkskador och liknande. Nyttjande enligt allemansrätten får inte innebära att olägenhet eller skada orsakas den med särskild rätt till fastighet.

7) Kraftledning

Det som präglar villaområdet är en kraftledning. Att minsta försiktighetszon är på 10 meter, anser vi man kan finna annan tolkning för. Minimikrav borde inte styra planeringen. Även estetisk och landskapsbild ska vägas in och barns säkerhet vid lek.

Det noteras att energiomställningen kräver viktiga insatser i elnätet. Umeå kommun bör inte medverka till resurskrävande nätändringar som markförläggning med samhällsbyggnad som argument. Vi anser att den typen av prioritering av samhällsresurser är fel då behoven är stora inom elnätet.

8) Trafik

Som användare av nuvarande utfart vid grannfastighet är vi väl medveten om problemet med kort siktlinje mot backkrön vid utfart från vår sida vägen. Utfart från vår sida länsväg har högre riskbild: här korsas vägbana för trafik från backkrön i princip alltid vid utfart. En utfart nära backkrön från planområdet med vänstersväng på länsväg 522 ger kort reaktionstid ifall ett fordon i hög fart kommer från Sörmjölle.

9) Buller

Planbeskrivningen sid 15-16 Buller, tycker vi är missvisande bland annat vid tolkning av gränsvärden och möjlighet till antal tomter närmast hårt trafikerad länsväg. De närmaste tomterna enligt förslaget hamnar nästan lika nära vägen som 3:16 och 3:122 som bägge plågas av väg ljud och har tvingats vidta åtgärder med exempelvis bullerplank.

Verkar som att de gränsvärden för ekvivalent ljudnivå i tabellen på sid. 15-16 inte är enligt sista VGU? Rätt gräns borde vara 55 dBA, vilket gör att man knappast klarar sig under 5 dBA mätning för fastigheter närmast vägen.

Den skogsridå som omnämns på sida 9 under borde bli nära obefintlig för den östra fastigheten närmast vägen, beaktat den GC-väg som ska rymmas framledes.

10) Skada på befintlig djurhållning

Lagens krav: Kommunen ska beakta olägenheter samt hälsorisker mot omgivningen vid planering av bebyggelse kring hästhållning. Bedömning ska även göras angående förväntad framtida utveckling både vad gäller djurhållning och bebyggelse.

Vanlig missuppfattning: Vägledning för planering och invid djurhållning (Boverket 2011:6) som kommunen ska följa, innebär inte någon saklig skillnad gentemot BV allmänna råd 1995:5 kap. 9.2. Rekommenderade skyddsavstånd framgår inte av vägledningen, men sakligt är fortsatt allmänna råden giltiga.

Kommunen skall ej ta beslut som senare kan komma att bli föremål för MB i efterhand. Kraven på åtgärder för att förebygga och begränsa störning mot omgivningen har blivit avsevärt strängare.

Höga koncentrationer av hästallergen nära stall och hagar. Förhöjt i närområde men avklingar efter 50-100 meter. I öppna landskap och i vindriktning kan allergener uppmätas på längre avstånd än ovan nämnda.

I Sverige är 10–15 procent av befolkningen allergisk mot hästar. Andelen är väsentligt högre bland personer med astma, speciellt bland barn. Mer parten av dem som är känsliga mot hästallergener har inte haft någon direkt kontakt med hästar. Det finns inga gränsvärden för att utveckla överkänslighet eller för astmatiska/allergiska reaktioner orsakade av hästallergen utan det varierar från individ till individ.

Folkhälsomyndigheten anser att det föreligger en risk för att utveckla överkänslighet och/eller hästallergi orsakade av hästallergen när man bor nära en hästverksamhet. För de som redan har astma eller allergi så innebär det en förhöjd risk. Folkhälsomyndigheten rekommenderar utifrån detta ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästagar, paddock och bebyggelse.

Detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall, vid planärenden eller placering av bebyggelse eller hästverksamheter samt vid klagomålsärenden. I den kunskapssammanställning som Folkhälsomyndigheten har gjort framgår att halten hästallergen utomhus minskar relativt snabbt med avståndet från hästverksamheter men i vindriktningen och i öppen terräng kan låga halter påvisas längre bort från källan. Förhöjda halter har återkommande uppmätts på 100–200 meters avstånd, men mer sällan längre bort. Vi anser att 200 meter bör vara utgångspunkten även i detta fall.

Lokala förhållanden Sörmjölle 5:7 m.fl.

- **Avstånd:** Stall, hagar samt ridbana ligger i nära anslutning till planerad bebyggelse. Hagar ligger väldigt nära fastighetsgräns. Vår, sommar och höst används inga hästtäckor vilket medför ökad påverkan med allergener. De ridvägar som nyttjas följer nära tomtgräns.
- **Härskande vindriktning** i området är främst från havet, speciellt sommartid med havsbris, vilket ger kraftig vind mot tänkt bebyggelse, vilket sprider allergener längre.
- **Topografin och vegetation** för området är platt och öppen med avsaknad av träd och vegetation, vilket även det medför att allergenerna kan färdas längre mot tänkt bebyggelse.

Vi har långt framskridna planer på en utökning av befintlig hästhållning med bl.a. lösdriftsstall, vilket innebär vi kan inhysa ytterligare 6-8 hästar till i dagsläget (ca 10-12 hästar totalt). Som ligghall kommer befintlig sommarladugård att användas i lösdriftsområdet. Lösdriftstall innebär att hästarna går ute dygnet runt med möjlighet att själv gå in i en stor ligghall när de så önskar. Lösdriftsområde ger ökad mängd av allergener jämfört med en vanlig hage som endast används dagtid.

- Vår hästhållning bedrivs i dagsläget som näringsverksamhet med uthyrning av stallplatser. Planerad utökning innebär att verksamheten kommer att klassas som tillståndspliktig verksamhet hos Jordbruksverket.
- Det finns även påbörjad plan med tillbyggnad av ridhus. Offerter är intagna och utredning angående placering genomförd.

Ovan nämnda utveckling får inte blockeras av planläggning på 3.40, med detta är PBL tydlig, samt att denna utveckling och utbyggnad av våran verksamhet inte skall komma att bli en handläggning för MB i efterhand, då vi tydligt informerat om kommande utveckling.

Kommentar

1.Översiktsplanen

Tjänsteskrivelsen är ett beslutsförslag som grundar sig på översiktsplanen och andra strategisk dokument för den fysiska planeringen. I den gällande översiktsplanen Fördjupning för Kusten är markområdet för Sörmjölle 3:40 inte särskilt utpekad. I översiktsplanen är rekommendationen att den nuvarande markanvändningen skall fortgå. Detta betyder inte att marken är olämplig för bebyggelse utan att kommunen har valt att peka ut andra områden som strategiskt lämpliga för bostäder. Detaljplanekontoret har därför valt att handlägga planförslaget med utökat förfarande, vilket innebär en planprocess med fler kommunikationssteg som kungörelse och under rättelse. I övrigt förhindrar inte planförslagets kommunens visioner i Fördjupningen för Kusten och Tematiskt tillägg för landsbygden. Kommunen håller inte med om att planförslaget inkräktar på kommunens fysiska planering utanför planområdet.

Utifrån plan- och bygglagens möjligheter till reglering i detaljplan har kommunen valt att reglera byggrätternas storlek, krav på byggnaders utformning och fastighetsstorlek. Dessa regleringar är satta i linje med kommunens dokument "Byggande i byarna" som är ett vägledande strategidokument hur ny bebyggelse kan anpassas till landsbygd. Utifrån dessa aspekter bedömer kommunen att planförslaget samspelar med den befintliga bebyggelsen.

Umeå kommun utgår huvudsakligen från det kartmaterial med utpekade riksintressen som finns hos kommunen. Detta kartmaterial verkar överensstämma med den markanvändningskarta som finns på samebyns webbplats. Vad samebyns åsikt är kring de utpekade riksintressena kan Umeå kommun inte gå in på.

Umeå kommun jobbar med miljöbedömningar i planprocessen enligt lagkrav. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är framtagen av detaljplanekontoret tillsammans med miljö- och hälsa. Slutsatsen var att planförslaget inte kan bedömas få en betydande påverkan. Undersökningen har samråtts 2019-10-07 med Länsstyrelsen i Västerbotten, som delar kommunens bedömning.

2. Annan mark lämplig för bebyggelse

Planbeskrivningen beskriver planområdet och närliggande landskapsbild som brukligt för att kunna göra en beskrivning av konsekvenser och anpassningar.

Detaljplanekontoret är medveten om vilka tidigare planärenden som finns i närområden och vilken mark som redan är detaljplanelagd.

Boende och grannar kan ha en viss vision och önskan om utbyggnad av bebyggelsen men denna utgör inte densamma som kommunens översiktsplan (figur 2). Vad som muntligt har diskuterats kring planläggning i Sörmjölle för mer än 10 år sedan är inget som Umeå kommun kan ta ställning till. Kommunen har gjort sina bedömningar kring vad som är en del av en strategiskt viktig bebyggelseutveckling i den fördjupade översiktsplanen för Kusten. Fastighetsägare som vill få sin mark prövad för planläggning av bostäder är välkomna att inkomma med sina ansökningar.

3. Trädfällning

Markreservat eller skyddsavstånd för eventuell trädfällning är inget som regleras i en detaljplan. Vad gäller trädfällning finns metoder att ta ner träd i närheten av bebyggelse. Umeå kommun ser det i nuläget inte som skäligt att avsätta skyddzon för trädfällning på 20 meter inom planområdet.

Prickmark är en bestämmelse som används för begränsning av markens nyttjande. I detta fall innebär prickmark att marken inte får bebyggas. Det

innebär att de byggnadsverk som omfattas av bestämmelsen varken får uppföras, byggas till inom eller flyttas till egenskapsområdet. Om bestämmelsen formuleras "marken får inte förses med byggnadsverk" så omfattas alla byggnadsverk. Detta är en planbestämmelse som kan användas för att skapa luft och siktlinjer mellan byggnader, säkerställa förgårdsmark eller siktlinjer vid utfart eller för att begränsa andelen hårdgjord yta.

Prickmark ingår i bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 2000 kvm. Fastighetens storlek blir då 2000 kvm. Andelen byggbar mark påverkar inte fastighetsstorlek. Fastigheterna i närområdet är förstås större då det är landsbygd. Detaljplanen ställer ett krav på att de nya fastigheterna för bostäder måste vara minst 2000 kvm vilket överensstämmer med likvärdiga detaljplanelagda områden inom kommunen utanför stadsmiljön. Det är möjligt att avstycka färre fastigheter som är större än 2000 kvm utifrån planförslaget. Största exploateringen som tillåts har justerats till 13 fastigheter som är minst 2000 kvm stora.

4. Påverkan på jakten

Planbeskrivningen hanterar inte viltfrågor då spridningskorridorer för djur kan användas inom gröna korridorer som ofta avsätt som naturmark i nya stadsdelar eller förtätningsplaner i tätort. I detta fall bedömer Umeå kommun att det fortfarande trots exploateringen av Sörmjölle 3:40 finns gott om utrymme för djur att röra sig i landskapet. Ändring av plankartan enligt bild ovan för att möjliggöra viltkorridor är inte aktuellt. Synpunkten kan inte tillgodoses.

Botnibanan har förstås skapat barriäreffekter i landskapet som påverkar djurs rörelsemönster. Ifall faunapassage behöver anläggas är en fråga som Länsstyrelsen får utreda. Botnibanans barriäreffekter är inte en aktuell planeringsförutsättning för detta planförslag. Synpunkten berör inte planförslaget.

5. Rennäring

Riksintressen är utpekade områden som ligger i kommunens kartunderlag. Planområdet ligger mer än 1 km från område för riksintresse för rennäringsringen. Planförslaget kan inte påverka ifall Åheden-Botnibanan är en svår passage för rennäringsringen då barriären utgörs av Botnibanan som ligger ungefär 600 meter norr om planområdet.

Detaljplanering har haft kontakt med Rans sameby i höstas som skulle återkomma med ett yttrande. Ett yttrande har ännu inte inkommit.

6. Hemfridzon

Närhet till havet gör inte att medborgare kommer att gå över gård och tomt. Det finns ingen fastighetsrättslig grund för boende att få röra sig över

grannfastigheterna då servitut för detta saknas. De framtida eventuella boendena i planområdet kan likväl som resten av kommunens invånare röra sig i naturen vid kusten i enlighet med allemansrätten. Detaljplanen hänvisar inte till ett särskilt överutnyttjande av allemansrätten. Umeå kommuns befolkning ökar och därmed ökar också behovet av rekreation.

Ifall människor idag rör sig över er mark sedan tidigare finns det isfall lokal sedvana att närboende nyttjar gångstigar på er mark. Kommunen anser inte att tio nya bostäder medför att ett allemansrättsligt nyttjande av angränsande skogsmark ska utgöra ekonomisk skada. Faktumet att planområdet inte har ett eget område avsatt som släpp direkt ned till kusten är inte ett skäl som gör området olämpligt som bostadsområden. Flertalet stigar och vägar finns i närområdet som kan användas i stället för grannfastigheter för att ta sig till havet.

Umeå kommun bedömer inte att planförslaget kommer föranleda sådan åkning av exempelvis motordrivna fordon att ekonomisk skada eller olägenhet för markägaren uppkommer.

7. Kraftledning

Se kommunens svar under yttrande 1 – *frågan om elsäkerhet*

Det är ledningsägaren och markägaren som kommer överens om att ledningar ska grävas ned och det är parten som påkallar förändringen som bekostar den, i detta fall exploatören.

8. Trafik

Se kommunens svar i yttrande 3 – 6. *Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522*

9. Buller

Se kommunens svar i yttrande 3 – 6. *Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522*

Då det gäller kommunal planläggning med detaljplan för bostäder är det förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som gäller. Det är Trafikverket som behöver följa sina bullerkrav i VGU när vägen byggs om.

10. Skada på befintlig djurhållning

Sedan samrådet har en hästhållningsutredning genomförts som visar på att planförslaget inte förväntas medföra betydande betydande fara för människors hälsa och säkerhet eller om någon betydande olägenhet i den mening

som avses i 2 kap. 9 § PBL. Beräkningarna för att bedöma risk för påverkan av allegenbelastning visar att den generella hästallergenbelastningen vid det föreslagna planområdet är relativt låg. Halterna avtar dock snabbt med avståndet och riktvärdet bedöms klaras inom hela planområdet. Med hästhållningsutredningen som underlag har bedömningen gjorts att ett ytterligare säkerhetsavstånd om 20 meter säkerställs mellan bostäderna och de områden som visade högst haltbidrag av hästallergen.

Enligt Boverket själva så är avsnittet om djurhållning 9.2 i Boverkets allmänna råd (1995:5) "Bättre plats för arbete", upphävt i och med den nya vägledningen från år 2011. Även om Boverket tidigare hade ett rekommenderat skyddsavstånd i meter mellan bostäder och djurhållning har vi frångått det idag. Umeå Kommun arbetar efter Boverkets nya vägledning.

Genom att kommunen avsätter ett skyddsavstånd mellan eventuella nya bostäder och djurhållning i plankartan arbetar vi med att minska möjligheterna att planen bidrar till tillsyn via miljöbalken på grund av olägenheter.

Anledningen till att Boverket inte längre anger ett bestämt skyddsavstånd är att avståndet använts som bindande föreskrift, vilket hindrar en god planering. Boverket hänvisar också till de förändrade rättsläget och de senaste vetenskapliga studier som har gjorts på allergener från hästhållning. I dessa studier som Boverket hänvisade till finns höga allergenhalter i eller mycket nära häststall och hagar. I närområdet till stall och hagar kan förhöjda halter av hästallergen uppmätas men efter 50–100 meter avklingar dessa. Detta bekräftas till stora delar av den genomförda utredningen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5 ÅHEDENS JAKTLAG



Figur 3 Karta från bilaga från jaktlag.

Planområdet omgärdas av Åhedens jaktområde. För jakten, som skett med hävd från laga skifte, blir det inplanerade villaområdet en betydande försämring som vi starkt motsätter oss. Viltkorridoren mellan länsväg 522 och hästgården på Åheden 22 är nödvändig för att vilt ska kunna röra sig fritt mellan åkern i Åheden och gammal delvis igenvuxen jordbruksmark ovanför Storvikssand, utan att passera länsväg 522. E4, Botniabana och Sörmjöle bildar en blandning av vändzon och viltpassage som är viktig för försörjning av genetisk material för flertalet djurarter för hela området ända ut till Obbola. Det är redan trångt för vilt mellan Botniabanan och kusten i det här området. Vidare är åkern på Åheden föröknings plats av vilt - bl.a. kronhjort; rådjur och älg.

Enligt jaktlagen (1987:259) 27 § skall jakten bedrivas så att viltet inte utsätts för onödigt lidande och så att människor och egendom i inte utsätts för fara. Planerat villaområde på 3:40 försvårar jakt på 3:6, 5:57 och 3:39 bl.a. på grund av att säker skjutriktning och respekt och hänsyn för boende i enlighet med jaktlagens bestämmelser.

Åhedens jaktlag anser att Länsstyrelsen eller annan innan eventuell planläggning och utbyggnad av detta känsliga område måste utreda konsekvenserna som området redan påverkats av genom Botniabanans tillkomst, innan ytterligare intrång på vilt görs. Vi tycker oss se tydliga negativa förändringar både på vilts rörelsemönster samt tillgång på vilt sedan

Botniabanans tillkomst. Sammanfattningsvis motsätter sig jaktlaget den planerade bebyggelsen, särskilt eftersom konsekvenserna inte är utredda.

Kommentar

Djurliv

Se kommunens svar i yttrande 1 - *Djurliv*

Jakt

Se kommunens svar i yttrande 3 – 8. *Detaljplanen inverkar menligt på jaktens fortsatta bedrivande i området.*

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6 LRF KOMMUNGRUPP

Den fördjupade översiktsplanen skall utgöra grunden för integrering av kulturhistoriska värdet mellan jordbruk och nybebyggelse. Befintlig bebyggelse skall ses som en tillgång och ej ett hinder för kommunal utveckling.

Den kvalitativa målstyrningen som nu tillämpas av kommunen blir komplex, där man missar att på ett översiktligt plan ta hänsyn till de faktorer som krävs för att bibehålla och vårda en aktiv jordbruksbygd och landsbygd. Det kommunen väljer att göra är att skapa en segregerad byastruktur som denna plan är ett tydligt exempel på.

Översiktsplanen för området anger att bebyggelse skall ske från havet och i övrigt finns inget i översiktsplaner som omfattar planområdet. Vi tycker därför det är anmärkningsvärt att den här typen av önskade förändringar i markanvändning inte föregås av dialog med jordbrukaren, speciellt när jordbruksfastigheten omringar planområdet och påverkan är uppenbar. Här väljer kommunen att, utan tillräcklig lokal kännedom om bygden och området som helhet, bygga in ett problem för jordbruket med inlåsningseffekt mellan hav och landsväg, när det finns alternativa och mer naturliga lokaliseringsställen i området. Åheden utgör en utpräglad jordbruksbygd med en historia från laga skifte.

Nämnda fastighet utgör ett unikt kulturellt inslag i byn då det brukats inom samma familj i över fem generationer och numera är den enda kvarvarande fastigheten i byn som bedriver aktivt djurhållning. Kulturmässigt är detta även en fastighet som valt att fortsätta förvalta det kulturella arvet med traditionell hässjning av hö, ett kulturellt arv som även det bör vårdas och som i princip dött ut idag.

Åheden har utpräglad bebyggelse med randbostäder. Att välja att bygga en by i byarna med klungformat vet vi sedan tidigare är att skapa en "vi mot dem" känsla. Enskilda jordbrukare med djurhållning som skall försöka driva sin verksamhet vidare, utan omgivningskrav på störande moment från djur och maskiner. Att dessutom kunna känna sig trygg i att inte hindras i sin framtida utveckling, vad gäller utbyggnad och investeringar, räcker det inte med det skyddsavstånd mot planområdet som kommunen anger, utan det man väljer att göra är att bygga in ett problem grannar emellan. Att som enskild jordbruksfamilj med 4 personer i ett hushåll, stå emot 40 irriterade grannar som inte vill ha flugor, lukt, damm eller allergener i sin närhet är tufft.

Kommunen kan inte skjuta över vissa frågor att hanteras av omliggande jordbrukare att reda ut och drabbas av den problematik som kommunen skapar. Tilltagna skyddsavstånd mellan jordbruksfastighet och ny bostadsbebyggelse skall inte endast återspegla hänsyn till allergener utan även till möjlighet att kunna fortsätta bedriva, utveckla och investera i den viktiga jordbruksnäringen som Västerbotten behöver, utan risk för framtida inskränkning.

Vi ser ett tydligt mönster där småskalig jordbruksverksamhet minskar delvis beroende på inlåsningseffekter. Hästarsektorn är en naturlig del av utvecklingen av landsbygden och en av dagens viktigaste förutsättningar för att fortsätta att bruka åkermark och hålla betesmark öppen. Umeå Kommun har ett ansvar inte bara mot ökat befolkningsmål utan även ett ansvar att se till att den enskilda småskaliga jordbruksverksamheten kan överleva och föra vårtids kulturarv vidare, där enskilda jordbrukare skall kunna känna sig trygga att samhället tillåter och stöttar deras verksamhet, inte försvårar och stjälper till förmån förenskildas intressen av exploatering.

LRF kommungrupp anser att planområdet på 3:40 ej är ett lämpligt område förutbyggnad av den omfattning som planförslaget anger enligt följande argument:

- Vi anser att det aktuella förslaget på placering av tomterna inte följer de riktlinjer som finns i Byggnad i byarna utan har mer karaktär av hur enbostadshus placeras i stadsmiljö. Man bryter befintlig bystruktur med randbostäder, bygger en by i byn, klungformation med segregering som effekt. Mindre antal fastigheter är mer naturligt del för området.

- Skyddsavstånden enligt planförslaget är inte tillräckliga varken ur allergisympunkt eller för att närliggande jordbruksfastighet tryggt kunna bedriva aktiv djurhållning och ha en möjlighet till framtida utveckling. Vi anser att det inte finns någon anledning att gå ifrån folkhälsomyndighetens rekommendationer på 200 meter mellan hästhagar och nybebyggelse.

- Planförslaget skaparen inlåsningseffekt mellan hav och landsväg för jordbruksfastigheten, går ifrån tänkt bebyggelseriktning, Förvaltning av

kulturrehistoriskt värdefulla miljöer ska ske med varsamhet och hänsyn. Aktivt jordbruk med blå hästar som är betesdjur och symbolen för vårt öppna landskap med en levande landsbygd. Hästar engagerar, erbjuder rekreation och en meningsfull fritid för barn och vuxna. Dessa saker skall värnas och vårdas även av kommunen

Kommentar

Översiktsplanen

Se kommunens svar i yttrande 3 – 1. *Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen*

Jordbruk

Kommunen gör bedömningen att befintligt jordbruk kan fortsätta att bedrivas i den omfattning den gör i dagsläget.

Bebyggelsestruktur

Byggnad i byarna är ett dokument som sedan yttrandet inkom har utgått att gälla som underlag för detaljplaneärenden. Bebyggelsestrukturen, fastighetsstorleken och omfattningen av byggrätterna inom planområdet överensstämmer med likvärdiga detaljplanlagda områden inom kommunen utanför stadsmiljön.

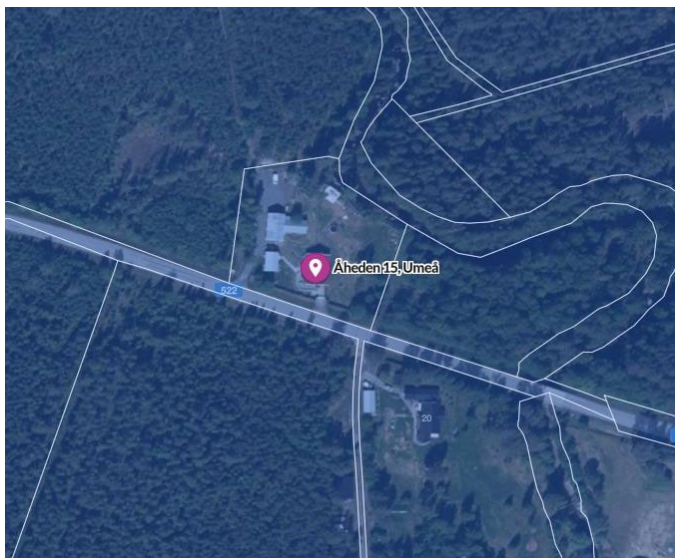
Hästhållning

Se kommunens svar i yttrande 3 – 4. *Familjens hästhållning på Lantgården kan skadas*

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7

Att bilda en eller fler fastigheter på tänkt område är inte lämpligt av flera anledningar. Det kommer öka trafiken förbi eller i närheten av Åheden 15.



Ovanför Åheden 15 går en stig som går upp i skogen som sannolikt kommer användas. För att komma dit används infarten till Åheden 15 för genomfart.

På Åheden 15 bedrivs näringsverksamhet med djurrehabilitering för opererade hundar. Detta är en mycket känslig process med stressade djur som har smärta där det krävs absolut lugn och ro för att bygga upp förtroende mellan terapeut och djur för att kunna undersöka, diagnostisera och behandla. Anledningen till att företaget valdes att drivas på denna plats.

Vid fler boende i området kommer infart sannolikt användas som genomfart för att komma till stigen. Kanske även som stig för att rasta hundar eller cykla på. I värsta fall användas till att köra skoter och fyrhjuling. Detta kommer förstöra möjligheten till att bedriva verksamheten vidare.

Det betyder även att norrland mister en av de sällsynta legitimerade djursjukgymnaster som veterinärer i regionen remiterar till efter operation. Även en glesbygdsverksamhet försvinner. Vi kan inte stänga av infarten till tomten helt eftersom patienter behöver komma in.

Om det mot förmodan ska byggas bostäder på tänkt ställe måste kommunen säkra genomfart mot nordväst så varken boende på Åheden 15 hemfrid störs eller att regionen tappar en legitimerad djursjukgymnast.

Kommentar

Området som yttrandet avser ligger utanför planområdet. Detaljplanen hanterar inte ett eventuellt allemansrättsligt nyttjande av stigar på privat mark. Det finns ingen servitutsrättighet eller gemensamhetsanläggning som sammankopplar rätt att nyttja gångstigen för eventuellt kommande bostäder inom Sörmjölle 3:40.

Det synpunkten önskar är inget som kommunen reglerar då kommunen inte är markägare.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8 SOFIE GRENHOLM OCH MATS LINDHAL

Här följer våra synpunkter på förslaget till detaljplan. Av flera skäl motsätter vi oss förslaget att bygga bostäder på fastigheten Sörmjölle 3:40.

- 1) Som det står skrivet i handlingarna vi mottagit från Umeå Kommun, så är "området inte utpekad för bostadsändamål" i översiktsplanen. Bebyggelsestrukturen i Åheden är gles och av jordbrukskaraktär, och vi anser att nybebyggelse i form av bostadskvarter med 10 småhus förstör bystrukturen. Tätare villabebyggelse är förlagd till stugområdena och till Sörmjölle by, och vi anser att utbyggnad av bostadskvarter ska placeras i enlighet med nuvarande praxis. Vidare finns inget befintligt nedsläpp till hav/badplats från fastigheten, vilket gör sannolikheten stor att våra fastigheter kommer att nyttjas som en passage ner till havet för de tilltänkta fastigheterna. Vi har idag redan ett stort problem med ett "allmänt gångstråk" längs vår privata väg och genom våra fastigheter, vilket är den närmaste vägen ner till havet.
- 2) Vidare ser vi också att den, för 10 hushåll, tilltänkta utfarten kommer att utgöra en betydande trafikfara, genom sin placering i ett backkrön i nära anslutning till en kurva.
- 3) Vi invänder också mot bedömningen att detaljplanen inte antas komma att medföra en betydande miljöpåverkan. En eventuell bebyggelse kommer att ödelägga den djurpassage som sträcker sig genom fastigheten och ut till vår åkermark, som är en viktig plats för djurlivet. Sedan Botniabanans tillkomst har denna djurkorridor fått ett mycket större användande, vilket tyder på att det nu är den viktigaste passagen ut till åkermarken. Detta tycker vi verkligen bör värnas, efter Botniabanans framfart och negativa påverkan för djurlivet i området!
- 4) Slutligen tycker vi det är ytterst märkligt att detaljplanen yrkar på bebyggelse av bostadskvarter inom 10-50 m från hästhagar på en befintlig lantbruksfastighet, när tidigare rekommenderade skyddsavstånd varit av omfattningen 200-500 m (enligt Socialstyrelsen och Boverket). I källan som refereras (Infosoc Rättsdatabas) står att läsa om praxis där bebyggelse inom 15-20 m från befintliga hästhagar nekats, pga. risken att framtida boende kunde komma att ha invändningar mot verksamheten och därmed kunna begränsa och inskränka den befintliga djurhållningen. Vi ser en framtida risk i att

det uppskattade "lämpliga avståndet" i detaljplanen inte är tillräckligt väl tilltaget, och att detta i framtiden riskerar att förhindra eller begränsa djurhållningen på Åhedens sista aktiva lantbruksfastighet.

- 5) Sammanfattningsvis anser vi, i enlighet med 2 kap 5 § 1 p PBL, att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Därför anser vi att den tilltänkta bebyggelsen lämpligen bör lokaliseras till stugområdena ca 500 m ifrån denna fastighet, som varken angränsar till en lantbruksfastighet, inte påverkar bebyggelsestrukturen eller djurlivet negativt, och där befintlig infrastruktur är säker ur trafiksynpunkt.

Kommentar

Punkt 1

Bebyggelsen längs med Länsväg 522 öster om Sörmjölle bykärna utgörs av enstaka gårdar lokaliserade söder och norr om vägen. Mellan gårdarna utgöra landskapet skogsmark med vissa inslag av öppen mark som använts för odling. Planförslaget utgör ett nytt inslag av mer sammanhållen bebyggelse, söder om Länsväg 522 men blir en fortsättning och komplettering av gårdarna på Sörmjölle 3:16, 3:122 och 1:7. Ett indrag av byggrätterna har gjorts från Länsvägen för att bevara en skogsidå norr om den nya föreslagna bebyggelsen för att området ska smälta in i landskapet. Frågan om ett släpp direkt ned från planområdet till havet är inte en planfråga då en direkt koppling ner till kusten från bostadsbebyggelse inte utgör ett hänsynskrav enligt Plan- och bygglagen. En direkt koppling mellan ett bostadsområde och en landskapskvalité som kusten är ett enskilt intresse som detaljplanen inte syftar till att tillgodose. Kusten längs med Sörmjölle och Norrmjölle är bebyggd och privatiserad i relativt stor utsträckning. Dock finns fortfarande större släpp mellan den sammanhållna bebyggelsen som kan nyttjas allemansrättsligt för att nå havet. Nya boende i Sörmjölle by får nyttja de allmänna vägar och gångstigar som finns inom byn.

Punkt 2

Se kommunens svar i yttrande 3. - 6. *Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522*

Punkt 3

Bedömningen om planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan är utförd av Umeå kommuns avdelning för Miljö- och Hälsa enligt miljöbalken och miljöbedömningsförordningen. Kommunens bedömning kring betydande miljöpåverkan har samråtts med Länsstyrelsen i Västerbotten 2019-10-07 som instämmer i kommunens bedömning.

Punkt 4

Se kommunens svar i yttrande 3 - 4. *Familjens hästhållning på Lantgården kan skadas*

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Plankartan kompletteras med bestämmelse E₂ för gemensam avloppsanläggning.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen revideras avseende föreslagen avloppshantering. Avloppsanordningar inom planområdet föreslås dimensioneras enligt kraven för hög skyddsnivå. Karta som redovisar närliggande skyddsområden för avlopp har lagts till i enlighet med yttrandet.
- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande ekologisk och kemisk status för Åhedås samt fullständig information enligt VISS gällande Mjölefjärden.
- Planbeskrivning kompletteras med hänvisning till motiven som legat till grund för bedömningen av planförslagets påverkan på möjligheterna att upprätthålla MKN i Åhedån och Mjölefjärden.
- Planbeskrivningen revideras med information gällande Trafikverkets pågående plan för gång- och cykelväg.
- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande ansökan om anslutning till väg 522.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om att planområdet inte omfattas av verksamhetsområde för vatten, dagvatten eller spillvatten och att enskild hantering föreslås.
- Planbeskrivningen revideras med information gällande föreslagen placering av gemensam avloppsanläggning
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om att planområdet förväntas anslutas till befintlig vattenförening.

Tillkommande/reviderade utredningar

- VA-utredning revideras gällande antalet tomter, hur dricksvatten kan anordnas samt lösningarnas reningsgrad/effektivitet.

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2025

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