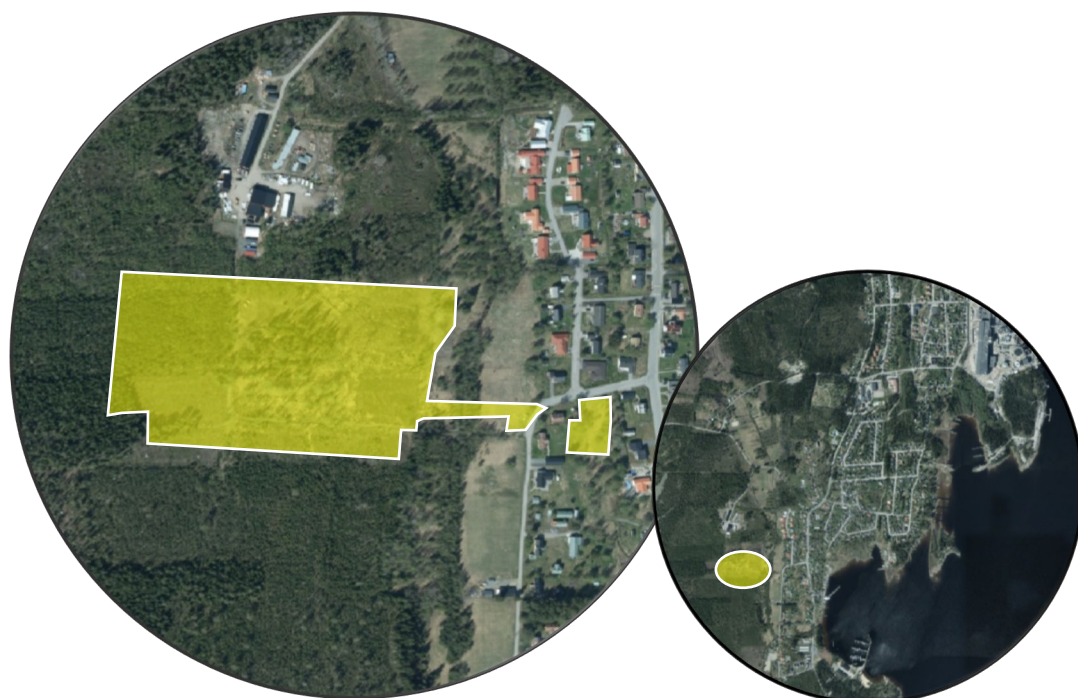


**Detaljplan för del av fastigheterna Obbola 22:134 och
Obbola 22:60 m.fl. inom Obbola i Umeå kommun,
Västerbottens län**



Planbeskrivning			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2016/01156
Granskningshandling				
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2014:5	Planbesked: BN § 404 2018-11-14	Detaljplan påbörjad: 2019-11-19	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande då den bedöms förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Processen för ett standardförfarande beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Samråd hölls mellan 2022-02-09 och 2022-03-03.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag	2
Kvartersmark	3
Allmän platsmark.....	3
Genomförandetid	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag.....	3
Upplysningar.....	4
Samrådsrets	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	5
Kommunala ställningstaganden	5
Regionala och mellankommunala intressen	8
Riksintressen.....	8
Hushållningsbestämmelser	9
Miljömål.....	10
Miljökvalitetsnormer	11
Strandskydd	13
Andra särskilda områdesskydd.....	13
Undersökning av miljöpåverkan.....	13
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	15
Mark- och vattenanvändning	15
Kulturmiljö och fornlämningar	25
Social miljö.....	28
Kommunikationer.....	30
Hälsa och säkerhet	33

Teknisk försörjning	38
Genomförandefrågor	43
Organisatoriska frågor	43
Fastighetsrättsliga frågor.....	44
Ekonomiska frågor.....	48
Tekniska frågor	49
Medverkande	51
Källor	51

Beskrivning av detaljplanen

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, delvis i kombination med mindre störande verksamhet, i form av friliggande bostäder, radhus, parhus, kedjehus och mindre flerbostadshus. För att anpassa bebyggelsen till platsen och omgivningarna i Obbola regleras bland annat största tillåtna fastighetsarea och byggnadernas storlek och utformning.

Plandata

Tätort: Obbola

Planområdets area: cirka 6,7 hektar

Avstånd till centrala Umeå (Rådhusorget): cirka 17 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1 Detaljplaneområdets placering i sydvästra delen av Obbola. Illustration: Tyréns AB.

Planens huvuddrag

Detaljplaneområdet är beläget i sydvästra delen av Obbola, cirka 17 km söder om centrala Umeå. Området är utpekade som utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan.

Detaljplaneområdet omfattar del av fastigheterna Obbola 22:134 och 22:60 samt del av samfälligheterna S:30, S:34, S:46, S:49 och S:51. Planområdet består av två delar, det västra och det östra området. Det västra är det huvudsakliga planområdet där nya bostadskvarter möjliggörs medan det östra området omfattar en mindre, obebyggd gräsyta inom befintligt bostadskvarter.



Figur 2 Planområdet består av två delar, vilka illustreras ungefärligt i kartan.

Det västra området är i dagsläget obebyggt och lutar svagt från dess högsta punkt i skogsområdet i väster och ner mot Byvägen i öster. En mindre del av detaljplaneområdet, där anslutning möjliggörs från Byvägen, utgörs av jordbruksmark som nyttjas som betesmark. I väster omfattar planområde mindre partier av skog, men större delen av skogsmarken är sedan tidigare avverkad.

Det östra området ligger inklämt mellan bostadstomterna på Södra Obbolavägen och Byvägen och består av en gräsbevuxen yta med inslag av träd och sly. Området avgränsas i öster av befintligt avvattningdike.

Utformningen av det nya bostadsområdet görs med utgångspunkt i att på sikt kunna möjliggöra ytterligare utveckling inom området. Detaljplanen möjliggör utveckling av en genomfartsgata för kollektivtrafik och tar höjd för ytterligare framtida gatukopplingar i nord-sydlig riktning om det finns behov av det.

Detaljplanen bedöms kunna möjliggöra upp till ett 60-tal bostadsfastigheter för primärt friliggande bostadshus, parhus och radhus/kedjehus och till viss del mindre

flerbostadshus. I del av området möjliggörs att mindre, ej störande verksamhet som är samhörigt med boendet kan uppföras. Syftet är att som boende kunna inrätta och bedriva en mindre verksamhet inom den egna fastigheten. Verksamheten ska vara ett mindre inslag vilket innebär att det huvudsakliga syftet med fastigheten ska vara bostad. Ytor för befintlig nätstation och tillkommande pumpstation säkerställs i detaljplanen som kvartersmark för tekniska anläggningar.

Byggrätternas omfattning och tillkommande bebyggelses utformning regleras för att ny bebyggelse ska bidra till en god helhetsverkan med närområdet i stort.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostadsändamål [B] och till viss del även mindre störande verksamheter [Z₁], samhörigt med boende. Befintlig nätstation samt tillkommande pumpstation säkerställs som tekniska anläggningar [E] i områdets östra del. Del av gatumarken, som utgör återvändsgator, regleras som vägreservat [T₁]. Vägreservatet möjliggör utbyggnad av ytterligare gator för att skapa en sammanhängande gatustruktur i framtiden men som inte krävs för genomförandet av den aktuella detaljplanen.

Allmän platsmark

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplaneområdet utgörs av gata [GATA] och naturmark [NATUR].

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2019-10-28
- Grundkarta, 2020-01-10 reviderad 2023-05-09
- Fastighetsförteckning

- Samrådsredogörelse, 2023-05-15
- Dagvattenutredning Obbola, 2023-05-05 (Tyréns)
- Översiktlig VA-utredning (PM-VA, översiktlig VA-PLAN), 2022-10-19 (Tyréns)

Upplysningar

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

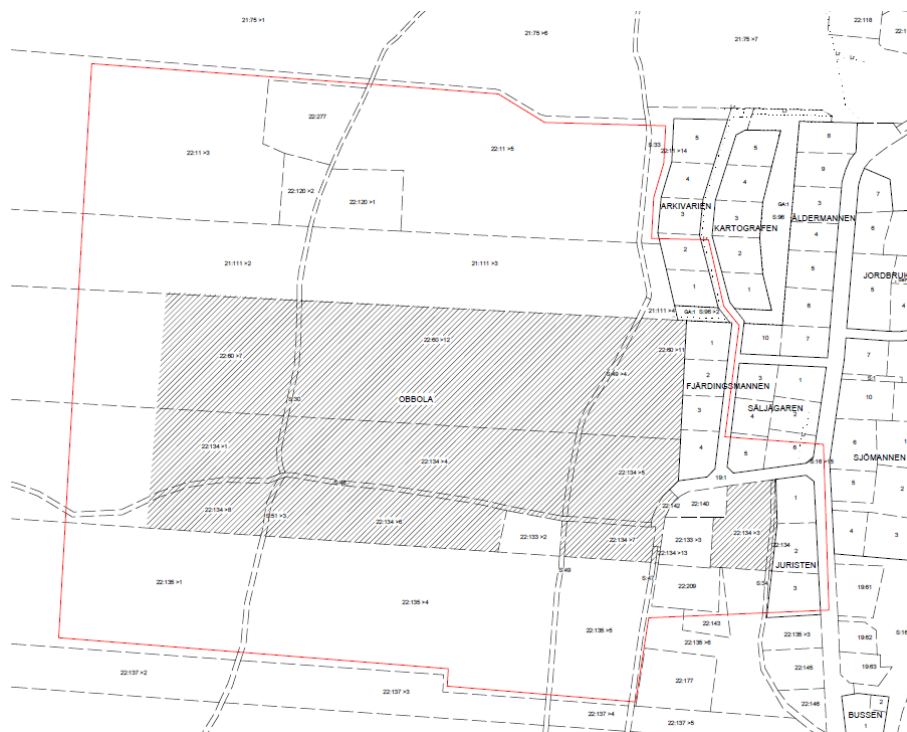
Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen.

Plankartan har tagits fram i AutoCAD med Focus detaljplan 2019 och ”SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog_v20180801.xml”.

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom detaljplaneområdet och dess närmaste omgivning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen.



Figur 3 Samrådskrets markeras med röd linje. Planområdet ses markerad.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen beskriver hur kommunen avser använda kommunens mark och vatten och hur bebyggelsen bör utvecklas i ett långsiktigt perspektiv.

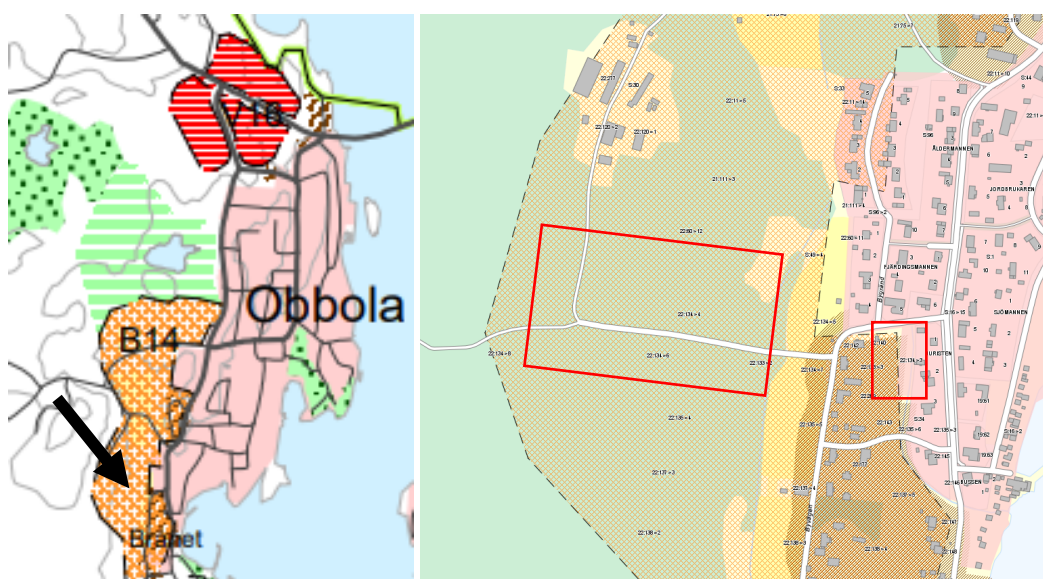
Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument. Dokumentet *Översiktsplan Umeå kommun (2018)* håller ihop översiktsplanens olika dokument och lotsar till de olika delarna, det vill säga fördjupningar av olika geografiska områden samt tematiska tillägg. För aktuellt planområde hänvisas till *Fördjupning för Umeå* (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2018).

I översiktsplanen görs bedömningen att Obbola har möjlighet att växa med cirka 3000 personer. Utifrån detta framhålls vikten av att främja bostadsbyggandet i Obbola. Samhället ligger på pendlingsavstånd från Umeå centralort och har förutsättningar för en bra kollektivtrafik samt goda sociala miljöer och bra kapacitet när det gäller skola och barnomsorg.

Aktuellt planområde ligger inom område som i översiktsplanen anges som bebyggelseområde (B14) där en tätare bebyggelsestruktur bör eftersträvas.

En ny fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola är under framtagande. Preliminär tidplan är att ett samråd om översiktsplanen ska genomföras under 2023.

Planförslaget bedöms förenlig med gällande översiktsplan och anses utgöra ett viktigt led i förverkligandet av kommunens intentioner.

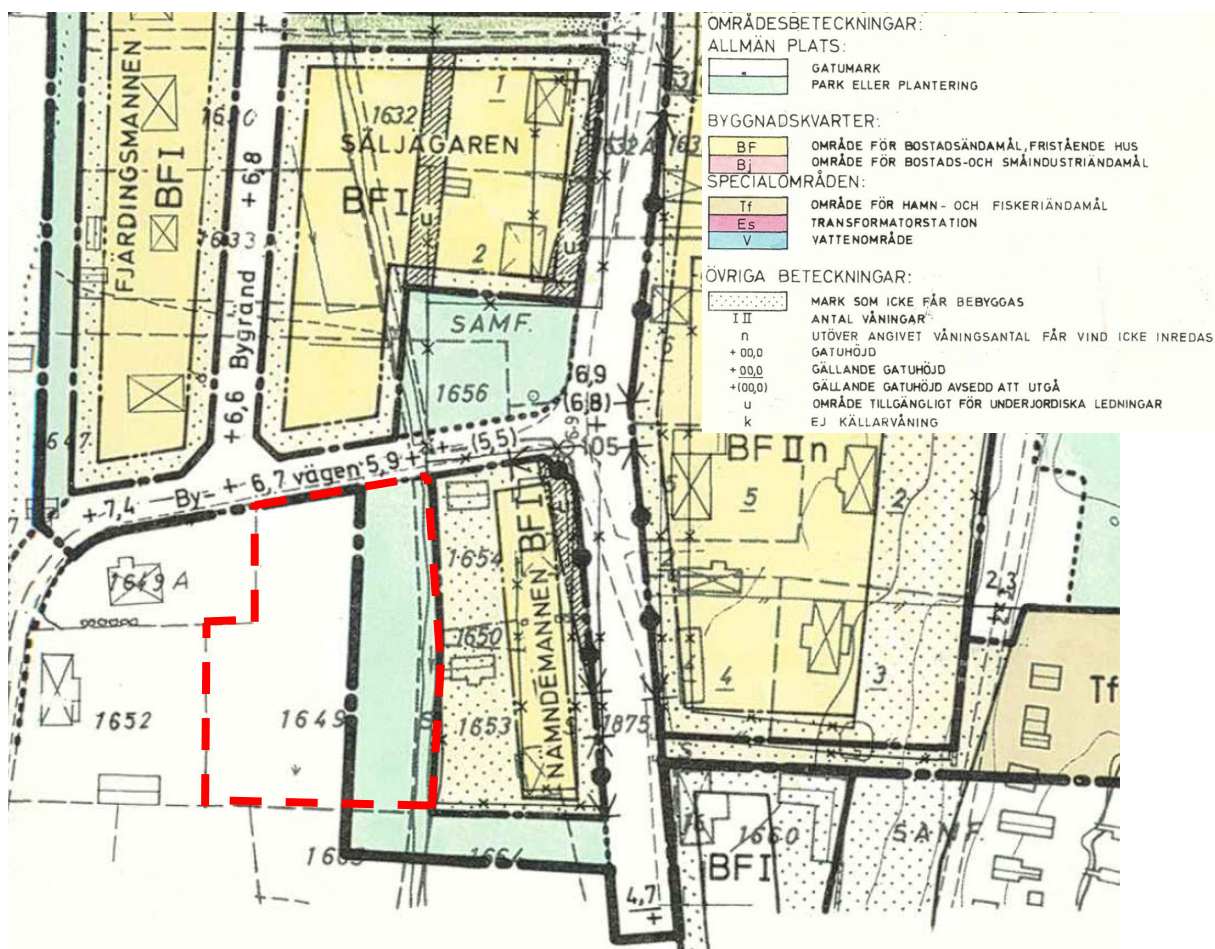


Figur 4 Utdrag från *Fördjupning för Umeå* (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2018). TV: Detaljplaneområdet markeras ungefärligt med svart pil. TH: Detaljplaneområdet markeras ungefärligt med rött.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Den östra delen av aktuellt planförslag omfattas av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan Södra delen av Obbola S:E* (2480K-P O A2/19) som vann laga kraft 1974-04-30. Som ses i figur 5 omfattas mark som är planlagd för park eller plantering och ersätts i detta planförslag med kvartersmark för bostadsändamål (för del fastigheten av Obbola 22:134).

I planområdets närhet regleras bostadsändamål för fristående hus i en våning samt inredd vind. Största BYA (byggnadsarea) får uppgå till 200 m². Byggnadshöjden begränsas till 4,4 meter (garage och förråd till 3,0 meter). Öster om Obbolavägen får bostäder uppföras i två våningar med byggnadshöjd om 7,2 meter (ej inredd vind).

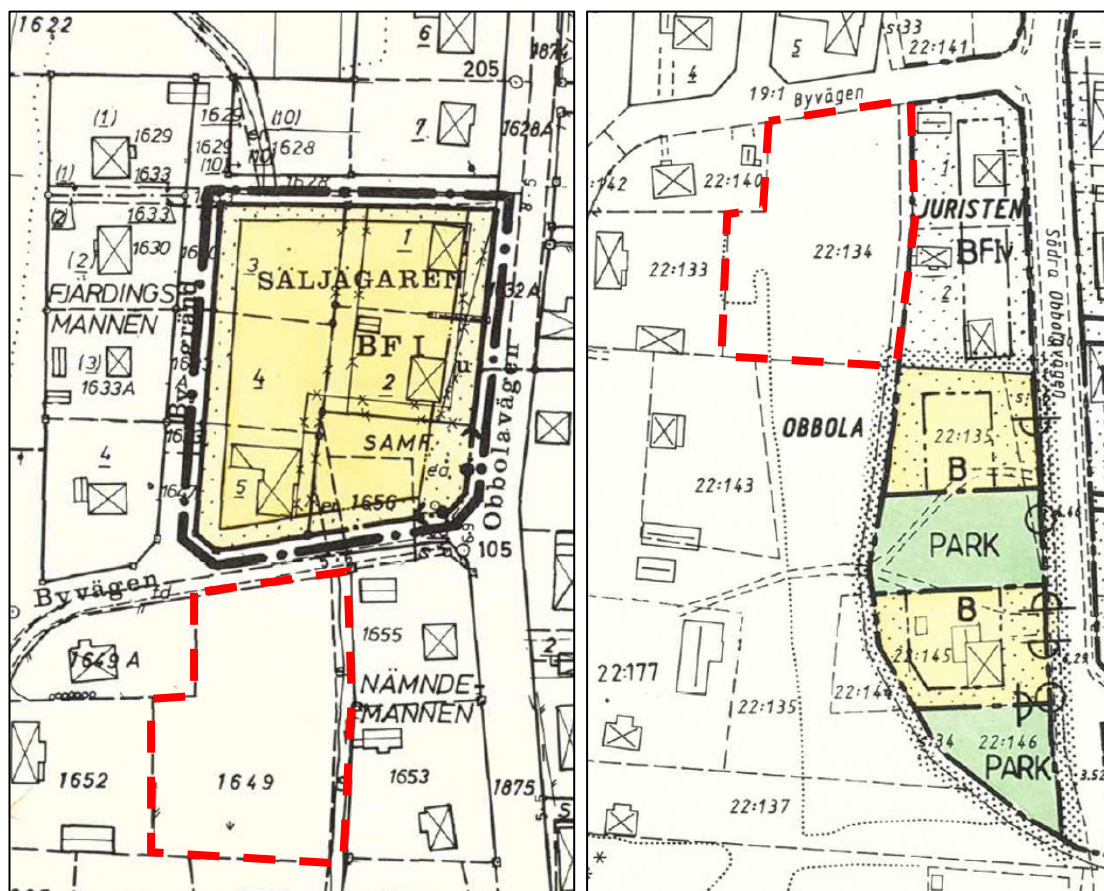


Figur 5 Utdrag från *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för södra delen av Obbola S:E* (2480K-P O A2/19). Aktuella delar som ersätts med ny detaljplan markeras ungefärligt med röd streckad linje.

Angränsande detaljplaner

Kvarteret Säljägaren, norr om fastigheten Obbola 22:134, omfattas av detaljplan (stadsplan) för kvarteret Säljägaren m.m. (2480K-P O A3/22). Se figur 6. Detaljplanen medger bostadsändamål för fristående hus i en våning samt inredd vind (BFI). Största BTA (bruttoarea) får uppgå till 200 m² (med källare) och 250 m² utan källare. Minsta fastighetsstorlek begränsas till 800 m². Byggnadshöjden begränsas till 4,4 meter (garage och förråd till 3,2 meter).

Del av kvarteret Juristen, sydost om fastigheten Obbola 22:134, regleras i detaljplan för fastigheterna Obbola 22:135 och 22:145 m.fl. (2480K-P O A2/19). Detaljplanen medger parkändamål (PARK) samt bostadsändamål för friliggande hus i en våning samt inredd vind (B). Största BTA för huvudbyggnad får uppgå till 150 m² (220 m² inklusive komplementbyggnader). Byggnadshöjden begränsas till 4,0 meter (garage och förråd till 3,0 meter). Största tillåtna taklutning uppgår till 38 grader.



Figur 6 TV: Utdrag från angränsande detaljplan för kvarteret Säljägaren m.m. från 1980. Ny detaljplanegräns markeras ungefärligt med röd streckad linje. TH: Utdrag från angränsande detaljplan för kvarteret Juristen sydost om fastigheten Obbola 22:134. Ny detaljplanegräns markeras ungefärligt med röd streckad linje.

Kvarteren Arkivarien och Kartografen, norr/öster om planområdet regleras i detaljplan för fastigheterna Obbola 22:11 och 21:111 m.fl. från 2008. Detaljplanen medger bostäder i två våningar (ej inredd vind) där mindre ej störande verksamhet samhörigt med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad efter särskild prövning (BII). Komplementbyggnad får uppföras till max en våning med byggnadshöjd om 3,5 meter. Tak ska utformas med tegelröd kulör. Största BTA per fastighet begränsas till 300–325 m² (varav komplementbyggnad får uppgå till max 80 m²).

Planprogram

Detaljplanen omfattas inte av något planprogram.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade den 14 november 2018 (BN §404) att inleda planläggning av Obbola 22:134 och Obbola 22:60 med flera.

Regionala och mellankommunala intressen

Ingen regionplan eller mellankommunala intressen berörs av detaljplanen.

Riksintressen

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden, som också utgör riksintressen, ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Områdena avser olika bevarandointressen och områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen specificerat ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena har pekats ut med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem. För samtliga utpekade riksintressen gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För vart och ett av dessa riksintressen gäller dessutom särskilda förbud eller krav på hänsyn. Dessa krav måste också vara uppfyllda för att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön ska vara tillåtna.

För samtliga riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken, med undantag av nationalstadsparker och Natura 2000-områden, gäller inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen material.

Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Detaljplaneområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken.

Hushållningsbestämmelser

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de utpekade intressena. Exempel på användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är rennäring, yrkesfiske, mark och vatten av betydelse för natur, kultur och friluftsliv samt behov och närhet av grönområden i tätorter, skogsbruk och jordbruk. Viktigt för att alla dessa typer av användningarna ska skyddas av hushållningsbestämmelserna är att dess bevarande och nyttjande ska vara intressant ur allmän synpunkt.

Jordbruk

I 3 kap. 4 § miljöbalken regleras att jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken kan bland annat vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet i en kommun.

När detaljplanering påverkar jordbruksmark måste därmed en bedömning av huruvida jordbruksmarken är brukningsvärd göras och i så fall om syftet är att möjliggöra en exploatering som utgör ett väsentligt samhällsintresse. Brukningsvärd jordbruksmark avser enligt proposition 1985/86:3, mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Med läge avses att marken ingår i ett större sammanhängande område av jordbruksmark.

En mindre del jordbruksmark påverkas av detaljplanen genom anslutningsvägen som möjliggörs till planområdet. I övrigt utelämnas jordbruksmarken från planen för att säkerställa att dess befintliga förhållanden kan bibehållas. Planförslaget innebär endast att en begränsad del jordbruksmark tas i anspråk för att kunna ansluta området mot befintligt gatunät. Planförslaget möjliggör för framtida utveckling åt norr och söder vilket innebär att dessa eventuella framtida området inte har behov av att ianspråkta jordbruksmark för anslutningsväg, utan kan samnyttja denna gatuanslutning.

Skogsbruk

I miljöbalkens 3 kap. 4 § anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Del av detaljplaneområdet utgörs av mindre partier av skog, men större delen av skogsmarken är sedan tidigare avverkad.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Stora Romlet, klapperstensfält med naturgeografiskt intresse nordost om aktuellt detaljplaneområde har högt skyddsvärde enligt rapporten *Översiktlig naturinventering* från 1991 som tagits fram genom ett samarbete mellan FOI (f.d. FOA), Räddningsverket, Umeå kommun, Räddningstjänsten i Umeå, Länsstyrelsen i Västerbotten och Umeå universitet.

Stora Romlet bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

Miljömål

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålportalen (www.miljomal.nu).

Samtliga miljömål och detaljplanens bedömda inverkan på dessa:

Miljömål	Planens inverkan	Kommentar
1 Begränsad klimatpåverkan	+ / -	Detaljplanen möjliggör utökad byggnation vilket medför utsläpp av växthusgaser.
2 Frisk luft	+ / -	Detaljplanens genomförande leder till ytterligare trafik i området vilket leder till utsläpp av luftföroreningar. Utsläppen bedöms inte bli betydande som leder till att MKN riskerar att överskridas.
3 Bara naturlig försurning	x	
4 Gifrfri miljö	x	
5 Skyddande ozonskikt	x	
6 Säker strålmiljö	x	
7 Ingen övergödning	x	
8 Levande sjöar och vattendrag	x	
9 Grundvatten av god kvalitet	x	
10 Hav i balans samt levande kust och skärgård	+ / -	Detaljplanens genomförande leder till ökad bebyggelse och utsläpp av dagvatten.
11 Myllrande våtmarker	x	
12 Levande skogar	+ / -	Del av detaljplaneområdet utgörs av mindre partier av skog, men större delen av skogsmarken är sedan tidigare avverkad. Kvarvarade skog kommer att avverkas till förmån till nya bostadsfastigheter och lokalgator.
13 Ett rikt odlingslandskap	+ / -	Del av detaljplaneområdet utgörs av jordbruksmark som nyttjas som betesmark. Jordbruksmarken bevaras med undantag av anslutande lokalgata.

14	Storslagen fjällmiljö	x	
15	God bebyggd miljö	+	Detaljplanen medger en utveckling av Obbola i anslutning till befintliga bostäder vilket bedöms vara god hushållning med mark. Bebyggelsen anpassas till omgivningarna genom planbestämmelser.
16	Ett rikt växt- och djurliv	+ / -	Detaljplanens genomförande medför ett mindre intrång i livsmiljöer vilket kan påverka arter inom området.

Förklaringar

+ positiv påverkan	++ mycket positiv påverkan
- negativ påverkan	-- mycket negativ påverkan
+ / - obetydlig positiv eller negativ påverkan	x ingen påverkan

Detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Miljökvalitetsnorm för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden). Dessa värden regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

MKN för vattenförekomster omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att

statusen inte får försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Planområdet ingår i Österfjärdens avrinningsområde (SE634200-202033) (VISS, 2022) och avvattnas via diken som rinner ut i havet. Österfjärden är en kustvattenförekomst och har en ytareal om 16 km².

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2022-08-09).

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst (kustvatten): Inre Österfjärden	SE634200-202033	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027 (2039)	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter från reningsverk, industri/förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, sjöfart, urban markanvändning, jordbruk m.m.
<i>Inom och i anslutning till detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS.</i>						

I Sverige finns även MKN för olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) samt för olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554). Dessa berörs dock inte av aktuell detaljplan.

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås eller upprätthållas. Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Läs mer under avsnittet *Teknisk försörjning*.

Miljö kvalitetsnorm för buller

Miljö kvalitetsnorm för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Till åtgärdsprogrammet ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära någon bullerproblematik. Läs mer under avsnittet *Hälsa och säkerhet – Buller*.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Andra särskilda områdesskydd

Artskydd

Under perioden 2012-2022 har flertalet observationer av rödlistade fåglar gjorts i närområdet och rapporterats in till Artportalen, exempelvis Tornseglare och Grönfink som är starkt hotade. Ingen art är akut hotad.

Fynden berör främst åkermarken som till största del lämnas utanför detaljplanen. Ingen dispens från artskyddsförordningen bedöms behövas. Om ytterligare arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen påträffas under exploatering ska samråd hållas med länsstyrelsen avseende vidare hantering för att säkerställa att bevarandestatusen för arterna inte påverkas och för att reda ut om dispens från förordningen krävs.

Biosfärsområde

Området ingår i ett av Unesco utsett biosfärsområde, Vindelälven-Juhtatdahka. Biosfärområden är områden som uppvisar goda exempel på hur nyttjande och bevarande kan gå hand i hand. Dessa områden är pilotområden där nya metoder och ny kunskap testas för att nå en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Biosfärprogrammets vision är att samhället säkerställer basen för mänsklig välfärd genom bevarande av biologisk mångfald och hållbart nyttjande av ekosystemtjänster. Biosfärsområdet Vindelälven-Juhtatdahka sträcker sig längs Vindelälven från norska gränsen i nordväst till Holmsund och Norra Kvarken i öster och är cirka 1,3 miljoner hektar stort. Området har ett unikt landskap med höga natur- och kulturvärden.

Utveckling av Obbola, inom ramen för gällande lagstiftning, bedöms vara förenlig med biosfärsområdets syften.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av

den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Enligt genomgången finns det inte för någon faktor någon anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

Det finns inte anledning att anta att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Planen medför inte påverkan av område av riksintresse.

I undersökningen uppmärksammas särskilt ianspråktagande och påverkan på naturområden (jordbruksmark) och naturvärden (diken och dikesmiljön) samt påverkan på rekreationsvärden (Fornstigen) och hänsyn till kulturmiljö. En närliggande nätstation och påverkan på trafikflöden i området tas också upp som faktorer där det bedöms finnas risk för inverkan.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen utgår ifrån att de faktorer som bedöms som "Risk för inverkan" i undersökningen om betydande miljöpåverkan utreds i kommande planhandlingar.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla och anslagen till och med 2019-12-27.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplaneområdet är i dagsläget obebyggt och sluttar svagt från ca +17,5 meter över havet i väster till ca +7,5 meter över havet i öster. Del av planområdet utgörs av jordbruksmark (i öster) som nyttjas som betesmark. En mindre del (i väster) utgörs av ett mindre skogsparti. Större delen av skogsmarken är dock sedan tidigare avverkad. Den öppna jordbruksmarken fortsätter norrut och söderut och utgör en del av Obbolas ursprungliga kulturlandskap.

Inom den västra delen av planområdet finns ett dike (i nord-sydlig riktning) samt ett vandringsstråk, Fornstigen (i öst-västlig riktning). Den östra delen av planområdet utgörs av en plan gräsbevuxen yta med inslag av träd och sly. Området avgränsas av ett dike i öster (i nord-sydlig riktning) och Byvägen i norr. Gräsytan ligger inklämd mellan befintliga bostadstomter på Södra Obbolavägen och Byvägen.

I figur 7 ses sex vypunkter inom och i anslutning till planområdet. I figur 8–13 ses bilder från dessa vypunkter vilka har som syfte att skapa en tydligare bild över områdets nuvarande markanvändning. Figur 8–12 visar vyer inom den västra delen om planområdet medan figur 13 visar vy över den östra delen av planområdet.



Figur 7 Navigering över nedanstående bilder (vy 1–6) av naturmiljön i och i anslutning till detaljplaneområdet.
Illustration: Tyréns AB.



Figur 8 Vy 1 Jordbruksmark i anslutning till den västra delen av planområdet. Foto: Tyréns AB.



Figur 9 Vy 2 Diket som löper genom den västra delen av planområdet. Foto: Tyréns AB.



Figur 10 Vy 3 Den västra delen av planområdet sett söderifrån. Foto: Tyréns AB.



Figur 11 Vy 4 Fornstigen. Foto: Tyréns AB.



Figur 12 Vy 5 Den västra delen av planområdet sett västerifrån. Foto: Tyréns AB.



Figur 13 Vy 6 Den östra delen av planområdet längs Byvägen. Foto: Tyréns AB.

Förändringar och konsekvenser

Området är utpekad som utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. Detaljplanens genomförande är en viktig del i förverkligandet av kommunens mål om 3000 nya invånare i Obbola.

Avsikten med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Friliggande bostadshus, radhus, flerbostadshus, parhus och kedjehus får uppföras.

Om området avstyckas för en blandning av bostadstyper, det vill säga friliggande villor tillsammans med radhus, parhus och kedjehus, inryms omkring 60 bostadsfastigheter i storlekar om 500 – 1 200 m².

Med användningen bostäder [**B**] avses boende med varaktig karaktär. Även boenden som innefattar viss omsorg kan ingå om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Inom vissa delar av planområdet möjliggörs även mindre, ej störande verksamheter [**Z**₁] samhörigt med boende. Det skulle kunna vara en serviceverksamhet, ett mindre el- eller byggföretag eller verksamhet för hushållsnära tjänster till exempel. Syftet är att som boende kunna inrätta och bedriva en mindre verksamhet inom den egna fastigheten. Verksamheten ska utgöra ett komplement till bostaden som är det huvudsakliga syftet med fastigheten.

Där Byvägen övergår i ny lokalgata för den östra delen av planområdet finns en befintlig nätstation som säkerställs som teknisk anläggning [**E**] i detaljplanen. Området som planläggs för teknisk anläggning är cirka 20x15 meter för att även inrymma annan teknisk anläggning vid behov.

För att kunna ansluta den västra delen av planområdet till kommunalt vatten och avlopp behöver en pumpstation för spillvatten placeras inom området. I detaljplanen regleras område för teknisk anläggning [**E**] för ändamålet inom den västra delen av planområdet. Området är cirka 20x15 meter stort för att inrymma ytterligare tekniska anläggning vid behov.

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplaneområdet utgörs av gata [**GATA**] och naturmark [**NATUR**]. Del av gatumarken regleras som kvartersmark för vägreservat [**T**₁]. Det gäller återvändsgator som är utritade i detaljplanen för att på sikt möjliggöra utbyggnad av en sammanhängande gatustruktur i området men som inte krävs för genomförandet av den aktuella detaljplanen.

Stads- och landskapsbild

Bebyggelse i Obbola och i anslutning till detaljplaneområdet är av blandad ålder och utförande. Området innehåller allt från äldre västerbottensgårdar till enfamiljshus uppförda i närtid. Obbola karaktäriseras främst av friliggande enfamiljshus i ett till två plan, uppförda i trä, tegel, eternit eller puts med gröna gårdsytor. Enstaka radhus och flerbostadshus förekommer i de nordligare delarna av Obbola. Många hus, särskilt de äldre västerbottensgårdarna, är om- och tillbyggda. Sadeltak är den dominerande taktypen i närområdet.



Figur 14 Foton som visar blandad bebyggelse längs Byvägen, Bygränd samt Södra Obbolavägen. Foto: Tyréns AB.

Förändringar och konsekvenser

I syfte att säkerställa en viss täthet i området, med hänsyn till kommunens översiktliga planeringsinriktning och utifrån hur det ser ut i närområdet regleras fastighetsstorlek. Minsta fastighetsstorlek regleras till mellan 600–1200 m² i syfte att skapa en variation i fastighetsstorlekar och goda förutsättningar för uppförande av en blandad bebyggelse i form av friliggande bostadshus, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Syftet med minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att varje fastighet har tillräcklig yta för att inrymma fastighetens behov av friyta, parkering etcetera.

Centralt i den västra delen av planområdet regleras största fastighetsstorlek till 1200 m² [d₅] och en minsta fastighetsstorlek till 600 m² [d₁]. Inom den nordligast delen i det västra området, där möjligheten till samlad in- och utfart samt samfällida parkeringsytor kan uppföras regleras en minsta fastighetsstorlek till 500 m² [d₂]. Större fastigheter om minst 1000 m² [d₃] regleras i den västra och i den södra delen av planområdet.

Inom kvartersmark för bostäder och verksamheter [z₁] i den västra delen av planområdet regleras största byggnadsarea till 20 procent per fastighetsarea för friliggande bostadshus, parhus och flerbostadshus [e₂]. Vid uppförande av radhus och kedjehus får exploateringsraden uppgå till 30 procent av fastighetsarean [e₃]. Detta bedöms möjliggöra byggnader som storleksmässigt speglar närområdet.

I den östra delen (inom fastigheten Obbola 22:134>3, totalt cirka 3200 m² stor) regleras minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1200 m² [d₄] med syfte att fastigheten delas upp i högst två fastigheter. Inom denna del regleras en största byggnadsarea till 20 procent per fastighetsarea inom användningsområdet, dock max 300 m² per fastighet [e₁] samt att endast friliggande en- och tvåbostadshus får uppföras [f₄] i syfte att anpassa tillkommande bebyggelse till omgivningen.

Mark som inte får förses med byggnad [prickmark] regleras mellan allmän plats och kvartersmark för bostäder med ett generellt avstånd om 6 meter mot [GATA] och 4,5 meter i övrigt. För att säkerställa tillräckligt avstånd mellan byggnader regleras att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns [p₁] och [p₂]. Undantag gäller radhus, parhus och kedjehus och dess komplementbyggnader som får byggas samman eller placeras närmare fastighetsgräns [p₁]. Avståndet om 6 meter mot gatan är för att inrymma infart/parkering inom kvartersmarken för bostäder samt i syfte att skapa goda förutsättningar för säkra trafikförhållanden.

Befintlig bebyggelse i Obbola har i huvudsak utformas med sadeltak. I syfte att anpassa tillkommande bebyggelse till sin omgivning reglerar plankartan att tak endast får utformas som sadeltak [f₁]. För byggnader i den västra delen av planområdet regleras högsta nockhöjd till 10 meter och takvinkel ska vara mellan 20 och 40 grader. Detta innebär att byggnader kan uppföras i högst två våningar. För byggnader i den östra delen av planområdet (inom fastigheten Obbola 22:134>3) regleras högsta nockhöjd till 8,0 meter och takvinkel till ett intervall mellan 20–40 grader. Detta innebär att byggnader kan uppföras i högst en våning. Regleringen av

byggnadshöjd för detta område är något högre än vad som regleras för bostadsbebyggelse i kringliggande detaljplaner, men utifrån dagens krav på isolering etc. som innebär behov av högre byggnadshöjder så bedöms bestämmelsen motsvara vad som möjliggjorts inom kringliggande områden.

Inom all kvartersmark för bostäder och verksamheter regleras att komplementbyggnader i höjd och volym ska underordnas huvudbyggnad [f₂].

Den befintliga bebyggelsen i området uppvisar ingen homogen byggnadskaraktär varför detaljplanen generellt inte reglerar några särskilda bestämmelser för byggnadernas utformning i form av material eller färg. Inom det östra planområdet regleras dock att fasad ska utformas med stående träpanel [f₃] med hänsyn till den absolut närmsta bebyggelsen som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull.

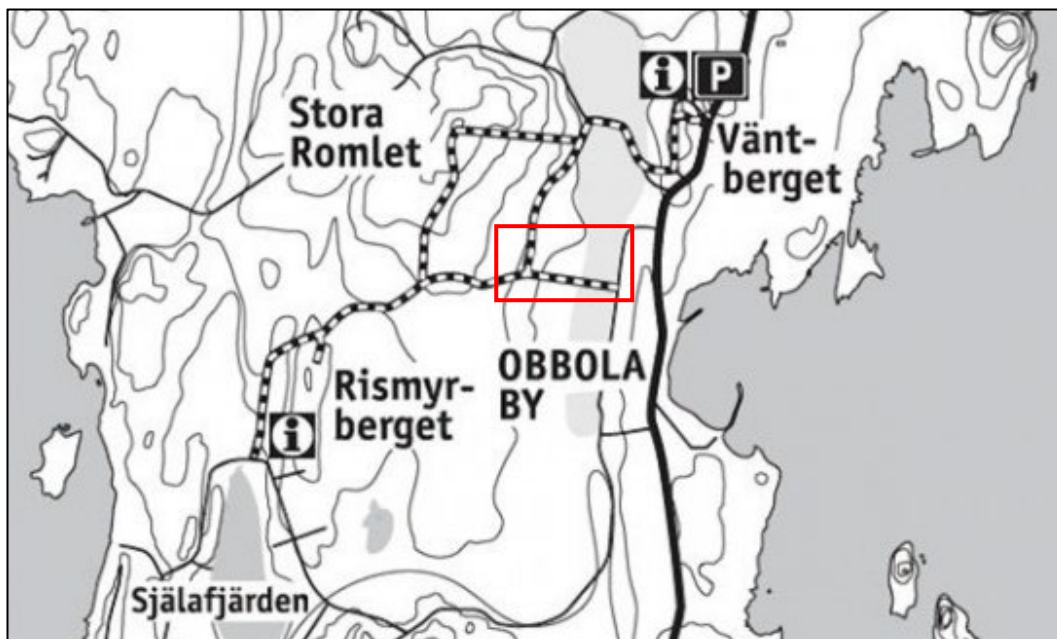
Planens bestämmelser om volym, placering och utformning bedöms skapa en bebyggelse som har en god helhetsverkan med närområdet i stort.

Naturmiljö och rekreation

Obbola har en mångfald av rekreationsmöjligheter och natursköna områden såsom skogsmark, stränder, sjöar och hav. I Obbola finns ett tydligt parkstråk som löper genom byn från norr till söder med skogar, park och sportfält och som sammanbinder stora delar av byn som promenadstråk och skolväg.

Väster om detaljplaneområdet tar skog vid. Här går vandringsstråket Fornstigen, som gör skogsområdet lättåtkomligt. Fornstigen kopplar an mot terrängcykelspåret som är en del av Obbola IK:s verksamhet vid SCA Arena. Vidare finns inom cirka 1,5 km från planområdet tillgång till utebad (Obbolabadet) och fotbollsplan.

Vandringsstråket Fornstigen, som ställts i ordning av Obbola hembygdsförening, börjar vid Obbola kyrka, är 4 km lång och går förbi fornminnen och platser och berättar om ett forntida skärgårdsliv. Se figur 15. Fornstigen går genom planområdet och knyts ihop med Byvägen.



Figur 15 Informationstavla som visar Fornstigen med streckad linje. Planområdets lokalisering markeras med rött.



Figur 16 Fornstigen som börjar i vid Byvägen och löper igenom den västra delen av planområdet.



Figur 17 Informationstavla för Fornstigen.

Förändringar och konsekvenser

Kvarvarade skog i väster kommer att avverkas till förmån för nya bostadsfastigheter [B], verksamheter [Z₁] och lokalgator [GATA]. Fornstigens inledande del från Byvägen undantas planområdet och kan därmed behållas som naturmark. Vid genomförandet av detaljplanen kommer Fornstigen efter cirka 100 meter att mynna ut i den nya lokalgatan och via den nya lokalgatan nås fortsättningen av Fornstigen väster om planområdet.

Detaljplanen möjliggör inga nya rekreativsmål.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning är inte utförd i samband med detaljplanens framtagande. Enligt kartmaterial från SGU (*jordartskartan 1:25 000–1:100 000*) består marken inom området översiktligt av postglacial sand och morän. Uppskattat jorddjup uppgår, enligt översiktlig yttäckande modell, till mellan 5–20 meter.

Två översiktliga geotekniska undersökningar har genomförts inom två delvis överlappande områden söder och sydväst om Harpsjön (57.1587-01 från 1972 och 18078-644 från 1979) i syfte att klarlägga grundförhållanden inför kommande planläggningsarbeten. Det aktuella detaljplaneområdet ligger cirka 500 meter söder om de undersökta områdena men då marken har liknande karaktär och beskaffenhet bedöms de geotekniska förhållandena översiktligt vara likvärdiga.

Områdena som undersöktes utgörs till övervägande del av skogsmark, samt mindre åkermarkspartier. De geologiska formationerna, det vill säga höjdpartier med morän och berg och lågpatrier med sediment och organisk jord är huvudsakligen orienterade i nord-sydlig riktning, vilket överensstämmer med inlandsisens rörelseriktning. Moränen har avsatts direkt ovanpå berget och inom lågpatrier har finkornigare sediment (lera och silt) avsatts på moränen.

Stora Romlet

Stora Romlet, cirka 300 meter nordväst om detaljplaneområdet, är toppen på en så kallad bergdrumlin, en bergsrygg överlagrad av istida morän. Moränen har svallats av vågorna så att allt finmaterial försvunnit och bara de rundslipade stenarna finns kvar. Många av blocken är beväxna av gulgröna kartlavar varv vissa är över 1000 år gamla. Det ursvallade finmaterialet samlades som tjocka sandavlagringar på Romlets norra sida. Romlet räknas som ett av de naturvetenskapligt mest värdefulla klapperstensfälten i kommunen. Tyvärr har grustäckt på 1950-talet brutit bort stora delar av svallgruset på klapperstensfältets norra del och djupa provgropar med intilliggande stenhögar visar att man då hade planer på att förvandla hela Romlet till betong att användas vid byggen i den snabbt växande staden.

Förändringar och konsekvenser

Inom undersökt område norr om aktuell detaljplan bedömdes att alla typer av byggnader kan grundläggas konventionellt med grundmurar på berg, sulor nedförda till frosthöjd djup på morän eller på plattor på mark eller på packad fyllning.

Marken inom detaljplaneområdet bedöms utifrån information i närområdet vara lämplig för föreslagen exploatering. Detaljerad geoteknisk undersökning bör dock genomföras som underlag för kommande byggnationer med syfte att utreda lämplig grundläggning.

Kulturmiljö och fornlämningar

Redan för cirka 2000 år sedan sökte sig människor till *Romlet*, som då var Obbolaön, för säljakt och fiske. Spår efter människor kan man idag finna i form av tomtningar och gropar i klapperstensfälten. Tomtningar är en rundad stenvall kring en rensad golvyta och utgjorde rester efter primitiva hyddor, som från år noll fram till medeltiden användes vid säljakt och fiske. Tomtningar finns bland annat på Stora Romlet (RAÄ-nummer: Umeå stad 527:1-5), ett av Umeå kommuns större klapperstensfält, cirka 300 meter nordost om detaljplaneområdet. De registrerade lämningarna ligger cirka 25–30 meter över dagens havsnivå vilket motsvarar en kustlinje under järn- och bronsåldern.

Väntberget, cirka 500 meter norr om detaljplaneområdet (se figur 15), är den troliga platsen för Obbolas första bebyggelse. Väntberget utgjorde under den yngre järnåldern en halvö i yttre havsbandet med en väl skyddad havsvik. På Stora Romlet, då tvärs över hamnviken, låg sannolikt begravningsplatsen och 1965 fann man här en grav från 900-talet (Vikingatid) med två unga flickor. I graven låg även det så kallade Obbolafyndet, bestående av två runda bronsspännen (RAÄ-nummer: Umeå stad 75:1).

Under yngre järnålder (500–1000 e kr) var Obbola en del av en större omvärld. Längs kusten förekom en långväga men strandnära seglation. Sannolikt gick den gamla segelleden in mot handelsplatserna i Umeälvens mynning genom Västerfjärden och Själfjärden.

I slutet av medeltiden var den stora ängsmarken innanför byn en öppen, grund innanfjärd med slät sandbotten. Kring tusentalet e kr var detta sannolikt en väl använd hamnvik för de boende. Udden där byn låg var skyddad mot den öppna Österfjärden och Västerfjärden kunde nås via inomskärs segelled.

Obbola är en av de äldsta byarna i Umeå socken. Ur Vasas jordebok från 1543 uppges fyra hushåll. I slutet av 1700-talet fanns sex bondehemman i Obbola.

Området ligger på före detta odlingsmark enligt Laga skifteskarta från 1885–1886. Enligt ekonomiska kartan från 1950-talet och flygfoto från 1960 fanns inom området en minkfarm. De öppna partierna i området utgör en del av Obbolas ursprungliga kulturlandskap.

Två bostadsfastigheter, Obbola 22:140 och Obbola 22:133 väster om Byvägen, är enligt *Holmön och Obbola, Inventering och bevarandeförslag 1981* (Västerbottens museum på uppdrag av byggnadsnämnden i Umeå kommun) utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Se figur 18–20. Dessa två fastigheter ingår inte i

detaljplaneområdet men ligger angränsande till Obbola 22:134 (den östra delen av detaljplaneområdet) som föreslås bebyggas med bostäder. Längre söderut, längs Byvägens östra sida, ligger fler särskilt utpekade byggnader som tas upp i inventeringen. Dessa är gamla mangårdsbyggnader varav flertalet är från 1800-talet.



Figur 18 Markerade fastigheter (orange) i anslutning till planområdet (vit streckad linje) som har pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla.



Figur 19 Bostadsfastigheten Obbola 22:140.



Figur 20 Bostadsfastigheten Obbola 22:133.

Förändringar och konsekvenser

Inom det östra planområdet, som angränsar till den utpekade kulturmiljön reglerar detaljplanen att det maximalt kan bildas två större bostadsfastigheter om minst 1200 m² med en största bygnadsarea om 300 m² per fastighet och att endast friliggande en- eller tvåbostadshus får uppföras [f₄]. Högsta nockhöjd regleras till 8 meter med en takvinkel om mellan 20–40 grader och att byggnad ska utformas med sadeltak. Därtill reglerar detaljplanen att tillkommande bebyggelse ska utformas i trä med stående panel [f₃].

Bestämmelserna om struktur, volym och utformning regleras för att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till den äldre gårdsstrukturen längs Byvägen söderut och på så sätt bidra till att gestaltningen knyter an till den kulturhistoriskt värdebärande miljön.

Generellt uppvisar Obbola i övrigt ingen homogen bebyggelsekaraktär och det västra planområdet bedöms också väl avskilt från den befintliga bebyggelsen i Obbola varför det i övrigt inom detaljplanen bedöms att bebyggelsen kan utformas något friare.

Planområdet ligger cirka 7,5–17,5 meter över dagens havsnivå, vilket innebär att liknade fornminnen som hittats i planområdets närhet inte förväntas på platsen.

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Social miljö

Service

Inom 1,5 km från detaljplaneområdet finns bibliotek, förskola och skola (F-9). Cirka 2 km från detaljplaneområdet finns livsmedelsbutik. Närmaste kollektivtrafikhållplats finns inom 350 meter.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör ingen offentlig eller kommersiell service.

Friytor och barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angoringsväg).

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

I kommunens översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*¹ finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse.

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek bör vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

¹ Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

Detaljplaneområdet ligger i nära anslutning till stora naturområden vilka nås lätt via vandringsstråket Fornstigen. Fornstigen kopplar an mot terrängcykelspåret som är en del av Obbola IK:s verksamhet vid SCA Arena.

Inom cirka 500 meter från detaljplaneområdet finns lekplats och pulkbacke. I Obbola finns i övrigt bland annat sporthall, bibliotek, utebad och fotbollsplan.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör primärt friliggande småhus, radhus, parhus och kedjehus. Genom planbestämmelser om fastighetsstorlek och byggnadsarea säkerställs att varje enskild fastighet kommer att ha tillräckliga friytor för lek och utevistelse.

Inom den nordöstra byggrätten, i det västra planområdet, möjliggör detaljplanen uppförande av både enbostadshus och flerbostadshus beroende på hur exploatören väljer att bebygga ytan. Ett flerbostadshus bedöms enligt höjddreglering i detaljplanen kunna uppföras i högst två våningar. Utifrån ett sådant scenario bedöms det finnas tillräckligt utrymme att tillgodose friytebehovet och övriga nödvändiga funktioner gemensamt inom fastigheten. Även om enskilda fastigheter för exempelvis radhus uppförs kan bostadstomterna kompletteras med gemensam friyta med exempelvis lekutrustning eller uteplats. Det är dock ingenting som detaljplanen reglerar.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem.

Detaljplaneområdet är relativt plant, men sluttar svagt upp för från öster till väster och har en höjdskillnad på cirka 10 meter.

Förändringar och konsekvenser

Inga nämnvärda förändringar i markhöjder kommer utföras. De planerade bostadsfastigheterna kommer därmed att kunna anläggas relativt plana vilket skapar god tillgänglighet. I övrigt kommer hänsyn till tillgänglighet tas i bygglovskedet, då byggherren ska redovisa hur planerad bebyggelse kan utformas för att uppfylla de föreskrifter som finns i Boverkets byggregler (BBR).

Många bostäder i området leder till känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga anlagda gång- och cykelvägar inom eller i direkt anslutning till planområdet. Gång- och cykeltrafik sker framför allt på trottoarer samt i blandtrafik på relativt lugna och belysta lokalgator.

Vandringsstråket Fornstigen går genom planområdet vilken kopplar an mot terrängcykelspåret som är en del av Obbola IK:s verksamhet vid SCA Arena.

Förändringar och konsekvenser

Inga gång- och cykelvägar planeras inom planområdet. Gång- och cykeltrafik kommer även fortsatt ske på trottoarer samt i blandtrafik på relativt lugna och belysta lokalgator.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikhållplats finns längs Byvägen, cirka 350 meter från detaljplaneområdet. Linje 123 och 125 trafikerar sträckan Obbola-Holmsund-Umeå. Hållplatsen trafikeras uppemot tre turer i timmen i högtrafik och cirka en tur i timmen övriga tider. Majoriteten av resorna trafikeras ej under skolornas sommarlov. Linje 178 trafikerar Röbbäck skola-Obbola skola-Vitskår tur-retur från måndag till fredag.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör ökat underlag för resor med kollektivtrafiken.

Gatuområdet för den östra lokalgatan (närmast betesmarken) regleras 18 meter brett för att inrymma körbana för buss med grönremsa och gång- och cykelbana i enlighet med Umeå kommuns riktlinjer. Detta i syfte att på sikt kunna utöka stomstråket i Obbola. Del av gatan regleras som Vägreservat [T₁] då den inte krävs för detaljplanens genomförande och därför inte avses att bli utförd under den aktuella detaljplanens genomförandetid. Området skyddas genom bestämmelsen från bebyggelse vilket säkerställer att gatan kan byggas ut i framtiden när det finns ett behov av den.

Fordonstrafik

Befintlig infrastruktur i anslutning till detaljplaneområdet utgörs av Byvägen som är asfaltsbelagd bilväg utan trottoar eller separering för fotgängare och cyklister. Byvägen ansluter i sin tur till Södra Obbolavägen som är asfaltsbelagd bilväg med kantstensseparerad trottoar.

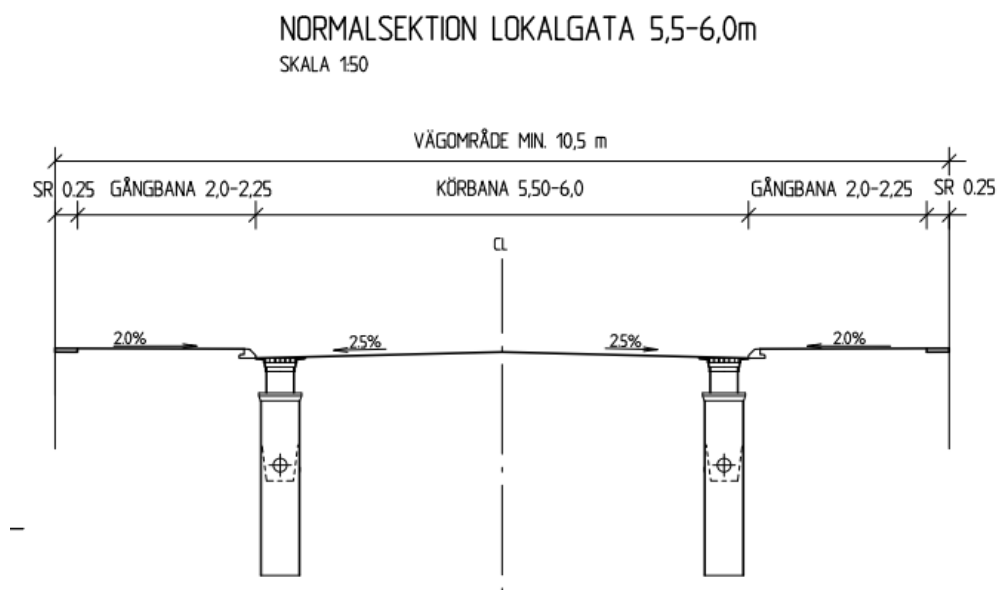
Det finns ingen officiell skoterled eller skoterförening i Obbola, men skotertrafik förekommer delvis på Fornstigen vintertid.

Förändringar och konsekvenser

Vid genomförandet av detaljplanen tillkommer lokalgator inom planområdet vilka ansluts till Byvägen i öster. Planlagda gatuområden har givits två olika bredder beroende på dess läge. Gatumark har generellt givits en bredd om 11 meter, samt en hörnavskärning om 3 meter i syfte att skapa goda förutsättningar för säkra trafikförhållanden. För den del av gatumarken som kopplar ihop det västra planområdet mot befintliga Byvägen och i dess förlängning längs med den östra sidan av planområdet har gatuområdet givits en bredd om 18 meter.

Gatorna inrymmer därmed körbana och trottoar på båda sidorna om gatan i enlighet med Umeå kommuns riktlinjer. Se figur 21 för normalsektion lokalgata. Längs med den östra gatan, i nord-sydlig riktning, regleras ett område med naturmark i syfte att säkerställa snöhantering. Den nordöstra byggrätten begränsas med utfartsförbud åt öster och väster för att samla framtida fastigheters in- och utfart.

Den södra lokalgatan, i öst-västlig riktning, som ansluts till Byvägen i öster, ersätter del av Fornstigen.



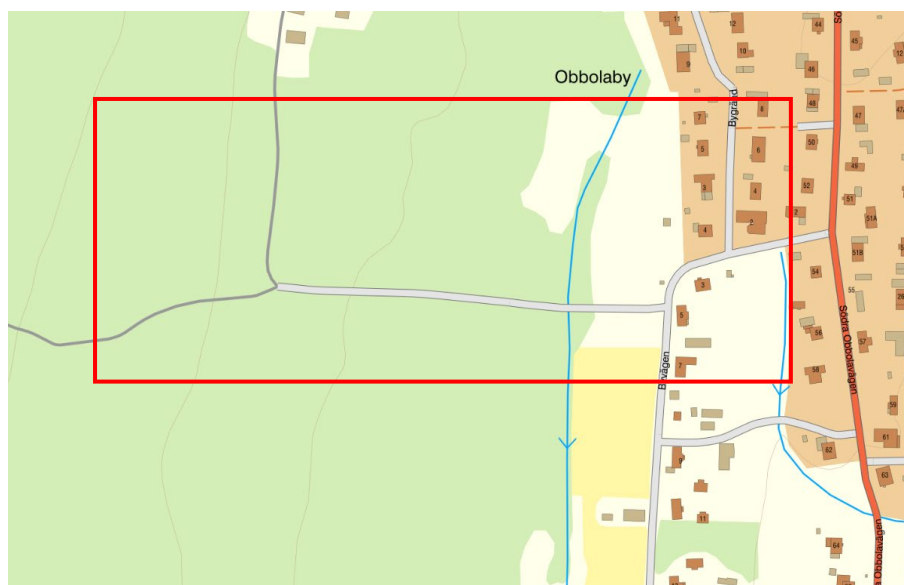
Figur 21 Bild från Umeå kommuns tekniska handbok om möjlig gatuutformning (normalsektion lokalgata 5,5-6,0 meter).

Aktuellt planområde ligger inom utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. För att möjliggöra för fortsatt utveckling i norr och söder, om den västra delen av planområdet, har lokalgatorna lokaliserats så att nord-sydliga stråk kan skapas som parallellstråk till Södra Obbolavägen som då kan avlastas när Obbola förtätas. Del av gatumarken regleras som vägreservat [T₁] då den inte krävs för detaljplanens genomförande och därför inte avses att bli utförd under den aktuella detaljplanens genomförandetid. Genom en bestämmelse om vägreservat skyddas området från bebyggelse vilket säkerställer att gatustrukturen kan byggas ut i framtiden när det finns ett behov av den. Vägområdet för den östra lokalgatan

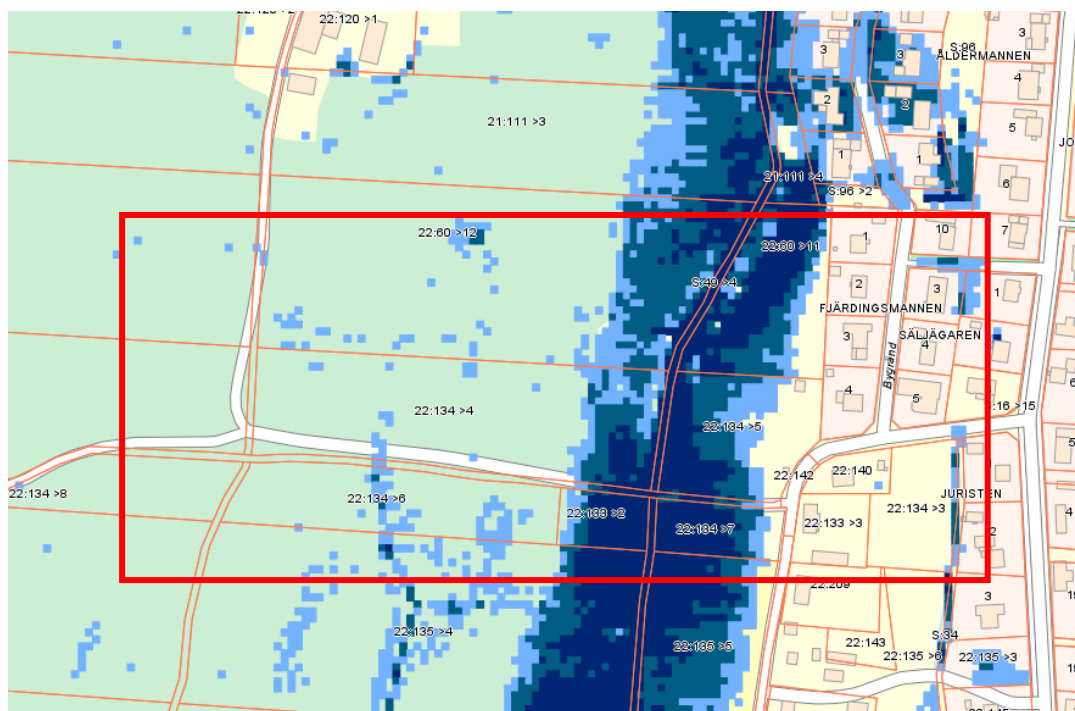
Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

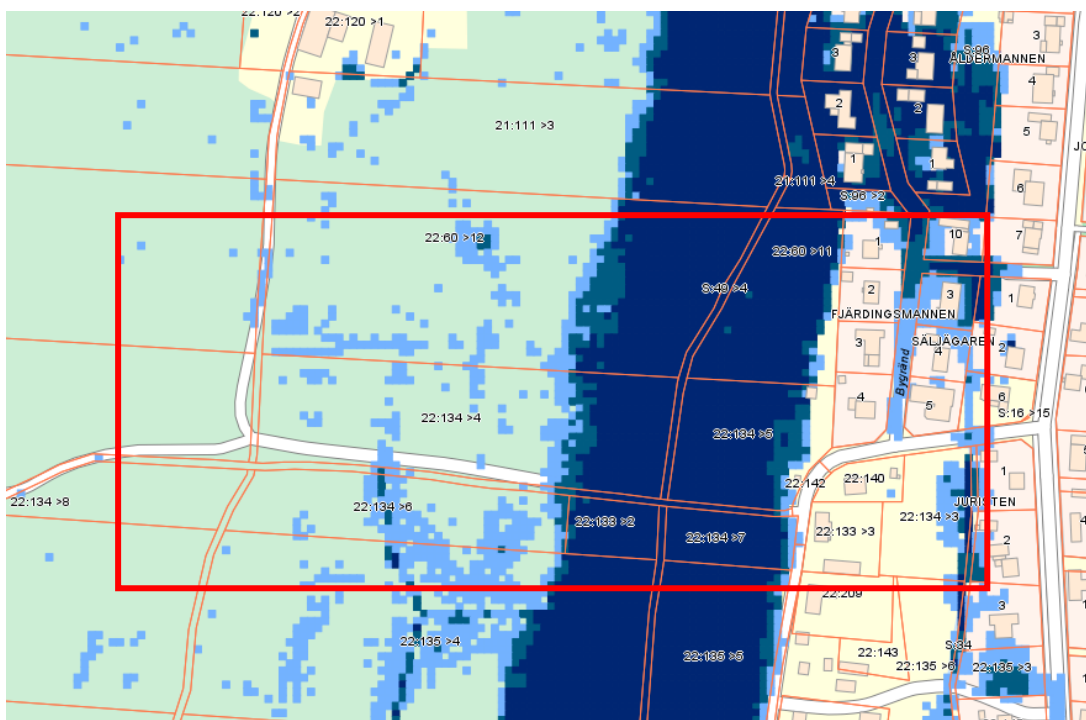
Enligt kommunal kartering finns risk för översvämning inom planområdet längs de båda avvattningsdikena som löper i nord-sydlig riktning. Se dikena i figur 23. Framför allt i anslutning till det västra, större diket bedöms större vattenansamlingar kunna skapas vid kraftigare skyfall och orsaka översvämning.



Figur 23 Befintliga avvattningsdiken (blått) som löper i nord-sydlig riktning i planområdets närhet. Planområdet markeras ungefärligt med rött.



Figur 24 Maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn. Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1-0,3 meter. Blå färg motsvarar 0,3-0,5 meter och mörkblå färg motsvarar 0,5-1 meter. Detaljplaneområdets läge är ungefärligt markerat med röd rektangel.



Figur 25 Maximalt vattendjup vid ett så kallat "Köpenhamnsregn"². Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1-0,3 meter. Blå färg motsvarar 0,3-0,5 meter och mörkblå färg motsvarar 0,5-1 meter. Detaljplaneområdets läge är ungefärligt markerat med röd rektangel.

Förändringar och konsekvenser

Översvämningsytan för det västra diket bedöms uppgå till cirka 80 meter (40 meter åt vardera håll). Se figur 24-25. Inom denna mark planläggs ingen bostadsmark. Det planerade nord-sydliga gatustråket är placerat 40 meter från dikeskant. Inom översvämningszonen (inom 40 meter från diket) regleras därmed endast en 10 meter bred remsa allmän plats [**NATUR**] som säkerställer utrymme för snöhantering, teknisk anläggning för pumpstation [**E**] och del av allmän plats [**GATA**] för anslutningsvägen till Byvägen. Marken sluttar på ett fördelaktigt sätt inom planområdet för att möjliggöra avvattning och säkerställa att anläggningar och byggnader inte skadas vid tillfälliga kraftiga regn utan betydande schakt- eller fyllningsarbeten. Den närmast angränsande lokalgatan bör höjdsättas så att den inte påverkas av översvämningsytan från befintligt dike vilket hanteras i samband med projektering. De nya bostadsfastigheterna och pumpstationen anpassas i sin tur i höjd efter nivån på gatan vilket hanteras i bygglovskedet.

Översvämningsytan för det östra diket bedöms uppgå till cirka 8 meter (4 meter åt vardera håll). Längs diket regleras [**prickmark**] för att säkerställa ett bebyggelsefritt område närmast diket. Avståndet som inte får förses med byggnad är 8 meter brett för att även säkerställa utrymme för anslutande väg/infart om fastigheten Obbola 22:134 delas upp i två fastigheter.

² I juli 2011 inträffade ett kraftigt skyfall i Köpenhamn. I de områden som drabbades värst föll under 1,5 timme hela 150 mm regn vilket motsvarade två månaders regn under en normal julimånad. Köpenhamnsregnet är sannolikt den mest extrema korttidsnederbörd som observerats hittills i vår klimatzon och används därför som scenario när skyfall studeras.

Berörda diken har otillfredsställande kapacitet vad gäller både djup/bredd och trumdimensioner. Föreslagna åtgärder (byte av trummor med otillräcklig kapacitet, urgrävning samt rensning av sly och kraftigare växtlighet) som också skulle förbättra översvämningsrisken redovisas i dagvattenutredningen som har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt Umeå kommuns kartering och markens beskaffenhet inom finns det ingen risk för ras, skred och erosion inom detaljplaneområdet eller dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende för ras, skred och erosion.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet och ingen miljöfarlig verksamhet finns i detaljplanområdets närhet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende av miljöfarlig verksamhet.

Förorenad mark

Enligt Umeå kommuns kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Sur sulfatjord

Sulfidjord (potentiell sur sulfatjord) är vanligt i områden som tidigare legat under vatten men som omvandlats till landområden på grund av landhöjningen. När sådan jord kommer i kontakt med syre och oxiderar kan pH sjunka drastiskt och den kallas då för aktiv sur sulfatjord. Vid exploatering sänks ofta grundvattenytan varvid aktiv sur sulfatjord bildas. Vid kraftiga vattenflöden kan ett flertal, för miljön skadliga, metaller spridas från de aktiva sura sulfatjordarna. Miljön i de omgivande vattnen kan då påverkas negativt.

SGU har sammanställt resultat från undersökningar av förekomster av sura sulfatjordar längs Norrlandskusten, bland annat i Obbola. Resultaten visar att dessa jordar framför allt förekommer i områden med silt och lera som utgörs av jordbruksmark, och där grundvattenyta sänkts med diken. Sura sulfatjordar förekommer även i områden med skogsmark och nedlagd jordbruksmark och till viss del i grövre sediment som sand. Sur sulfatjord är ofta sättningsbenägen och har dålig bärighet. Enligt översiktligt underlag från SGU bedöms det generellt inte finnas sur sulfatjord inom planområdet. Däremot bedöms det finnas potentiellt sur sulfatjord inom åkermarken och längs det västra diket.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser med avseende på förorenad mark. Innan byggstart i samband med projektering utreds markförhållandena mer i detalj. Om sur sulfatjord påträffas måste jorden grävas bort eller förstärkas vid exploatering om den grävs upp eller utsätts för syre.

Brandsäkerhet och framkomlighet för utryckningsfordon

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer. På Umeå brandstation jobbar heltidsanställda brandmän. Övriga nio är deltidsstationer som bemannas av brandmän i beredskap, bland annat i Holmsund som ligger närmast detaljplaneområdet.

Förändringar och konsekvenser

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god.

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt Umeå kommuns kartering utgör detaljplaneområdet normalriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom detaljplaneområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Detaljplanen medger inga verksamheter som leder till bullerstörningar. Det finns heller inga betydande bullerkällor i detaljplaneområdets närhet.

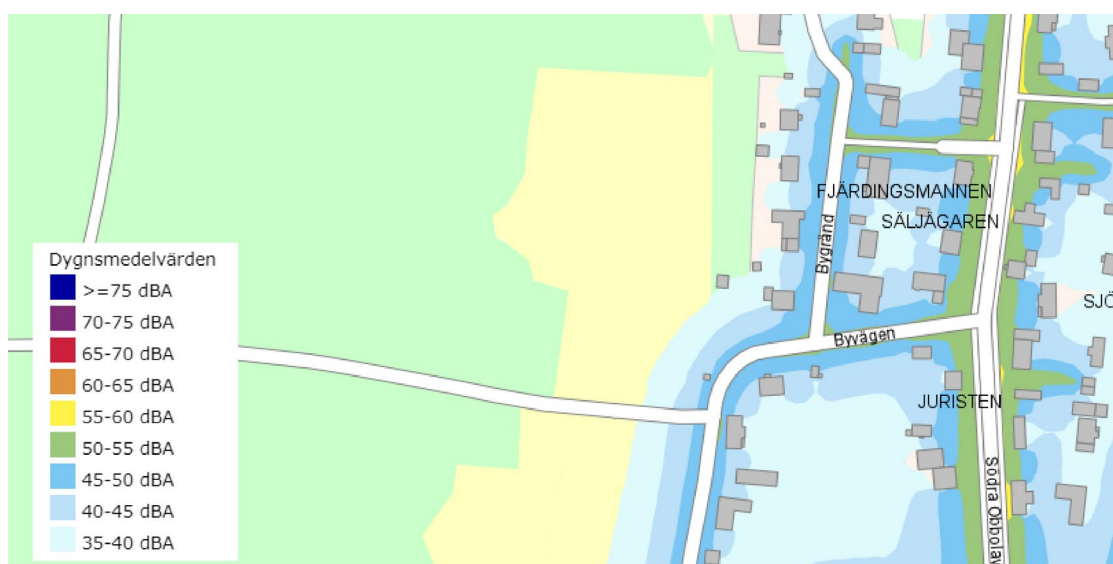
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

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

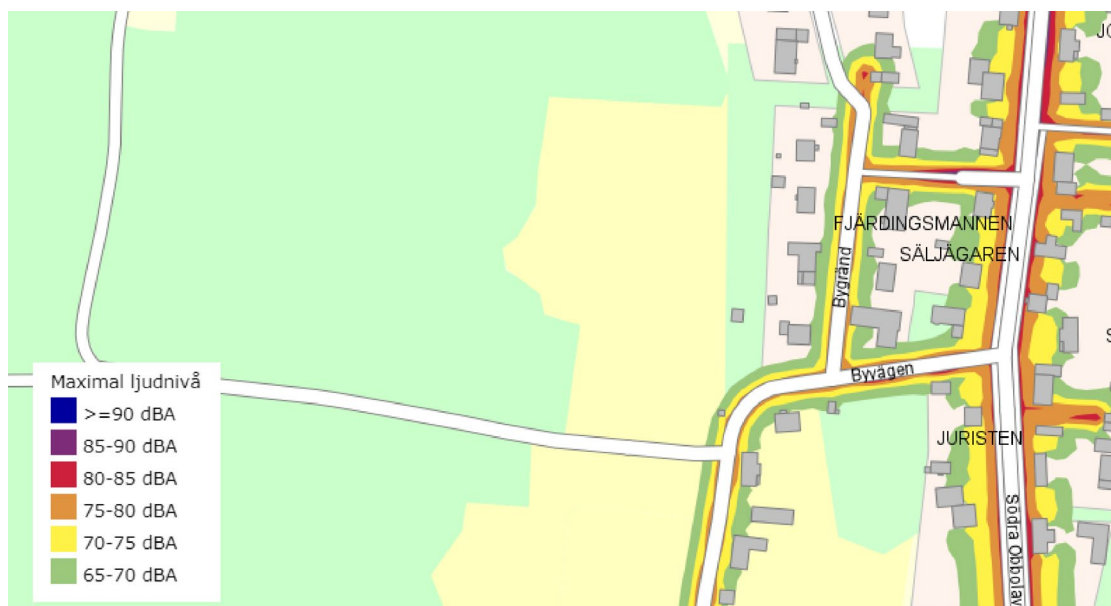
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 decibel (dBA) maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå gäller vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Enligt Umeå kommuns bullerkartläggning från 2016 är de enda uppmätta bullerkällorna vägtrafik från Byvägen samt Södra Obbolavägen. Västra delen av detaljplaneområdet berörs inte av något nämnvärt buller. Den östra delen av detaljplaneområdet som omgärdas av Byvägen och Södra Obbolavägen har en ekvivalent bullernivå på 35-45 dBA och en maximal bullernivå på 65-75 dBA.



Figur 26 Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik.



Figur 27 Beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte alstra trafikbuller i sådan omfattning att någon särskild bullerutredning kan anses vara nödvändig. En god ljudmiljö för boende inom detaljplaneområdet bedöms kunna uppnås.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Ljusförhållandena bedöms vara goda inom detaljplaneområdet idag.

Förändringar och konsekvenser

Ljusförhållandena bedöms fortsatt bli goda efter detaljplanens genomförande. Bebyggelsen bedöms bli relativt gles och ingen högre bebyggelse planeras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Närliggande bebyggelse ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. En del av fastigheten Obbola 22:134 >3 ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Övriga delar av detaljplaneområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet.

Terrängen sluttar österut (från högsta punkt i väster ned mot havet i öster).

Förändringar och konsekvenser

Avsikten är att detaljplaneområdet ska införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ledningar förutsätts komma att förläggas i allmän platsmark, gata [GATA] och anslutningspunkt anges av huvudman.

En översiktlig förprojektering av VA har genomförts. Anslutningspunkten till det befintliga ledningsnätet gör att det blir svårt att ansluta med självfall, då denna ligger för högt (vilket gör marktäckningen på ledningen för dålig) samt att passagen under det befintliga diket gör det svårt att få till ledningar med enbart självfall. En pumpstation för spillvatten föreslås därför för det västra området.

I detaljplanen regleras område för teknisk anläggning [E] för att möjliggöra uppförande av pumpstation. Området är cirka 20x15 meter för att vid behov även inrymma annan teknisk anläggning. Föreslagen placering av pumpstation gör att den bör höjdsättas i samma nivå som den nya gatan som ligger i anslutning till pumpstationen för att undvika översvämning i pumpstationen.

Pumpstationen placeras som närmast cirka 16 meter från bostad. Eftersom pumpstationen placeras nära bostadsbebyggelse behöver pumpstationen anordnas med luktreducerande teknik.

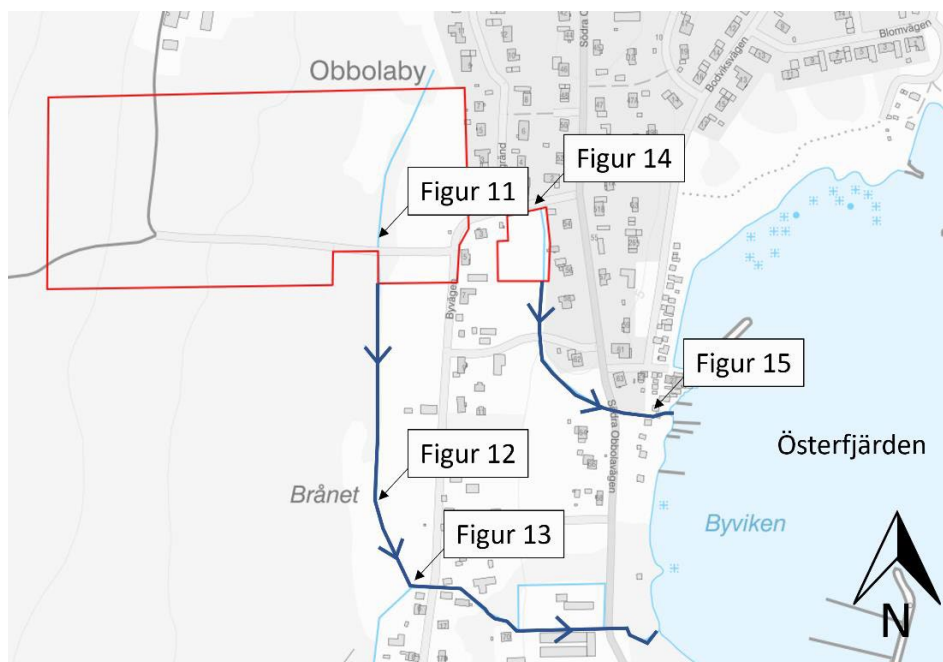
Dagvatten och snöhantering

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Om dagvattnet är ett problem som behöver lösas i ett större sammanhang och detaljplaneområdet ligger inom ett verksamhetsområde för dagvatten är det VA-huvudmannen som enligt LAV (Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster) är skyldig att ta hand om vattnet. Inom ett verksamhetsområde ansvarar den enskilde fastighetsägaren för avvattning av det dagvatten som uppkommer inom sin fastighet. Det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på egen fastighet ansvarar fastighetsägaren för att avleda till den av VA-huvudmannen anvisade förbindelsepunkten.

Området sluttar från väster till öster och avvattnas genom infiltration och ytlig avrinning över naturmark och via befintliga diken som därefter leder mot havet och recipienten Inre Österfjärden. De berörda dikena omfattas av marksamfälligheter (Obbola S:34 och Obbola S:49) som sköts av Obbola by samfällighetsförening.

Angränsande delar av Obbola omfattas av verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Umeå kommun ansvarar för och sköter avvattning och snöhantering för kommunala gator i anslutning till området.



Figur 28 Utdrag från dagvattenutredningen (2023-02-09) som visar avrinning från planområdet via diken (blått). Utredningsområdet visas i rött. (Scalco Live, 2023).

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket innebär att dagvattenflödet från detaljplaneområdet ökar jämfört med dagens situation. För att utreda den planerade exploaterings påverkan på dagvattenflöden, grundvattennivåer, föroreningar och MKN har en dagvattenutredning tagits fram (Tyréns 2023-05-05).

Exploateringen innebär en relativt tät bebyggelse vilket medför svårigheter att till fullo omhänderta dagvatten inom den egna tomten samt att exploateringen är en del i ett större utvecklingsområde för kommunen bedöms kraven för att införliva planområdet i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vara uppfyllda.

Med utgångspunkt i detta är avsikten att vattenavrinning leds till kommunalt dagvattennät i kuperade ledningar inom planområdet som sedan ansluter till befintliga diken (västra och östra diket). Gatorna i detaljplanen regleras 11 meter breda vilket inrymmer vägområde och trottoar (2–2,5 meter) på båda sidor om gatan. En halvmeter djupt dike med släntfall 1:3 på innerkant och 1:2 ytterkant upptar också en bredd om cirka 2,5 meter. Vid behov finns därmed möjlighet att inrymma ett dike istället för trottoar på ena sidan av gatan inom det reglerade gatuområdet om det bedöms mer lämpligt.

Utvecklingen bedöms inte innebära någon nämnvärd förändring av föroreningshalter som skulle påverka recipienten Österfjärden (se rubriken *Miljö kvalitetsnormer*) och tillkommande flöden till följd av exploateringen bedöms bli små jämfört med dagsläget. Däremot visar utredningen att det föreligger översvämningssproblematik och kapacitetsproblem i befintliga diken. För att säkerställa att skada på byggnad eller anläggning inte uppstår bedöms ett avstånd om cirka 80 meter runt det västra diket (40 meter åt vardera håll) och 8 meter runt det östra diket vara lämpligt att

hålla bebyggelsefritt. Beräkningarna som gjorts för befintlig kapacitet i diken samt inkommande flöden visar att det finns ett flertal trummor och dikessektioner som inte uppnår tillräcklig kapacitet. Genom att byta ut trummor med otillräcklig kapacitet samt gräva ur diken kan säkra rinnvägar från planområdet vid såväl ett 20-årsregn som ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 tillskapas.

Översvämningsutbredningen bedöms också minska om befintliga diken rensas på växtlighet inom utredningsområdet.

Utredningen visar att otillräcklig kapacitet gäller även för befintlig situation oberoende av planerad exploatering.

Att VA-huvudmannen och kommunen ska släppa vatten till befintliga diken förutsätter avtal med samfällighetsföreningen som diken omfattas av. Detta beskrivs ytterligare under rubriken *Avtal för nyttjande av dike* i genomförandeavsnittet.

El och värme

Inom åkermarken, öster om befintligt dike (utanför planområdet) ligger en högspänningsledning (i nord-sydlig riktning) som ansluter till befintlig nätstation vid Byvägen.

Fjärrvärmenät saknas i området.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet kan anslutas till närliggande elnät. Befintlig nätstation säkerställs som teknisk anläggning [E] i områdets östra del. Området som planläggs är cirka 20x15 meter för att även inrymma annan teknisk anläggning vid behov.

Inom planområdet ska ledningsägaren ges möjlighet att, utan ersättning till fastighetsägaren, förlägga kablar och sätta upp kabelskåp för tillkommande bebyggelse. Exploatören ska i god tid innan vägbyggnationer kontakta ledningsägaren för planering av ledningsförläggning samt utförande.

Värmeförsörjningen för ny bebyggelse inom detaljplaneområdet bedöms kunna lösas genom berg- eller luftvärme.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins *Anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning* (NOA 18) ska följas. Avfallsutrymmet eller avfallskärlet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god.

Förändringar och konsekvenser

Avfallshantering ordnas och hanteras inom respektive fastighet i planområdet. Kraven enligt gällande NOA bedöms kunna uppnås. NOA ska följas upp vid bygglovsprövning.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneprocessen bedöms kunna antas under 2023. Efter att detaljplanen fått laga kraft kan bygglov ges och byggnation påbörjas. Ingen tidplan för byggnation är fastställd i nuläget.

Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal med exploitören/fastighetsägarna innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet syftar främst till att reglera ansvar, kostnader och säkerhet för utbyggnad av allmänna anläggningar kopplade till detaljplanens genomförande. Avtalet kommer bland annat att omfatta markregleringar mellan parterna (exempelvis inlösen av allmän platsmark) samt kostnadsfördelning för anläggningar för gator, vattenförsörjning och avlopp.

Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Avtal för nyttjande av dike

De berörda dikena UMEÅ OBBOLA S:49 och UMEÅ OBBOLA S:34 utgör marksamfälligheter som sköts av Obbola Bys samfällighetsförening.

Genomförandet av detaljplanen innebär behov för VA-huvudmannen Vakin att släppa vatten till diken vilket förutsätter nyttjanderättsavtal med dikesägaren, dvs. samfällighetsföreningen. Då avvattningen dels är en fråga för VA-huvudmannen, dels en kommunal angelägenhet som ansvarig för skyfall bedöms båda parter behöva upprätta avtal med samfälligheten.

I avtalet bör utformning och kapacitetsåtgärder för de berörda diken regleras samt ansvar och kostnader kopplat till detta. Det kan därtill komma att krävas tillstånd för vattenverksamhet för att utföra delar av de åtgärder som enligt dagvattenutredningen bedöms krävas för att uppnå tillfredsställande kapacitet i diken. Vem som bär ansvaret för att utreda huruvida det rör sig om vattenverksamhet eller inte samt vem som ansvarar för att vid behov söka tillstånd för detta bör också regleras i avtalet.

Huvudmannaskap för allmän plats

All allmän plats ska ha en huvudman som är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel att bygga ut och sköta gator.

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats, gata [**GATA**] och natur [**NATUR**] inom planområdet. Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och drift av allmän plats i det nya området. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Exploateringsavtal kommer att reglera ansvar, kostnader och säkerhet för utbyggnad av allmänna anläggningar kopplade till detaljplanens genomförande.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

En del av fastigheten Obbola 22:134 (3) ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Övriga delar av detaljplaneområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet.

Avsikten är att detaljplaneområdet ska införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar förutsätts komma att förläggas i allmän platsmark, gata [**GATA**] och anslutningspunkt anges av huvudman.

Beslut om att utöka verksamhetsområde för vatten och avlopp fattas av kommunfullmäktige.

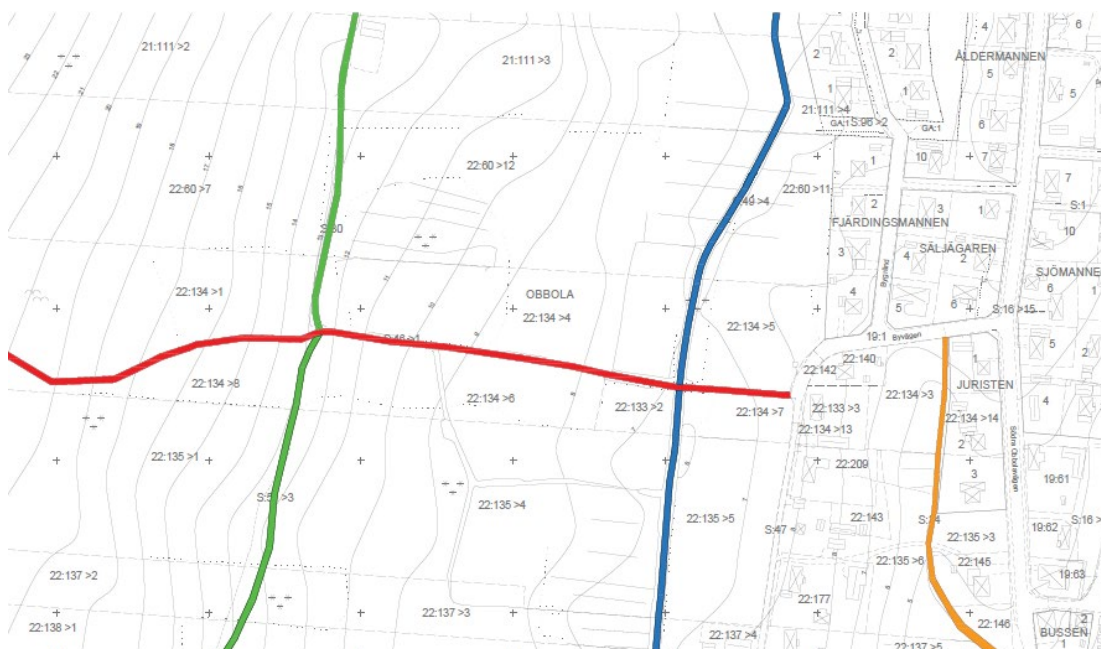
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att upp till cirka 60 bostadsfastigheter kan avstyckas från fastigheterna Obbola 22:60 och Obbola 22:134 i enlighet med plankartan.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Fastighet	Konsekvenser
Obbola 22:134 (1, 3–6, 8, 14)	Nya bostadsfastigheter kommer bildas genom avstyckning av stamfastighet. Del kommer att överföras till allmän plats gata/natur.
Obbola 22:60 (7, 12)	Nya bostadsfastigheter kommer bildas genom avstyckning av stamfastighet. Del kommer att överföras till allmän plats gata/natur.
Obbola S:30	Skogsväg i nord-sydlig riktning som ansluter till Fornstigen (S:46). Del av samfälligheten överförs till kvartersmark varav nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning och del överförs till allmän platsmark (gata) vid detaljplanens genomförande.
Obbola S:51 (3)	Skogsväg i nord-sydlig riktning som ansluter till Fornstigen (S:46). Del av samfälligheten överförs till kvartersmark av vilken nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning och del överförs till allmän platsmark (gata) vid detaljplanens genomförande.
Obbola S:46	Skogsbilväg i öst-västlig riktning (utgör del av Fornstigen). Del av samfälligheten överförs till kvartersmark av vilken nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning och del överförs till allmän platsmark (gata) vid detaljplanens genomförande.
Obbola S:49 (4)	Dike i nord-sydlig riktning som ligger inom nuvarande betesmark. Del av samfälligheten överförs till allmän platsmark (gata) vid detaljplanens genomförande.
Obbola S:34	Dike i nord-sydlig riktning i detaljplaneområdets östra gräns/invid Obbola 22:134 (3). Del av samfälligheten överförs till kvartersmark av vilken nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning vid detaljplanens genomförande.



Figur 29 Samfälligheter som berörs av detaljplanen. Fornstigen (S:46) markeras med röd färg, västra diket (S:49) markeras med blå färg, östra diket (S:34) markeras med orange och skogsvägen (S:30 och S:51) markeras med grön färg.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalservitut. Ett officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregler av sökanden. Ett avtalservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommit. Ett avtalservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till fastighetsinskrivningen.

Det finns ett flertal avtalservitut som belastar fastigheterna Obbola 22:60 och Obbola 22:134. Samtliga avtalservitut redovisas i tabellerna nedan.

Tabell 1 Avtalservitut som belastar fastigheten Obbola 22:134.

RÄTTIGHET	TILL FÖRMÅN FÖR	SYFTE
AVTALSSERVITUT 24-IM1-31/305.1	UMEÅ OBBOLA 21:84, 21:118	ELLEDNING
AVTALSSERVITUT 24-IM1-48/1523.1	UMEÅ OBBOLA 20:1	KRAFTLEDNING
AVTALSSERVITUT 24-IM1-70/1422.1	UMEÅ LAXEN 31	KRAFTLEDNING
AVTALSSERVITUT 24-IM1-77/5747.1	UMEÅ LAXEN 31	TRANSFORMATORKIOSK MM
AVTALSSERVITUT 24-IM1-38/13.1	UMEÅ OBBOLA 21:118	UTSLÄPP AV AVFALLSLUT MM
AVTALSSERVITUT 24-IM1-36/158.1	UMEÅ OBBOLA 21:84, 21:118	KRAFTLEDNING

Tabell 2 Avtalsservitut som belastar fastigheten Obbola 22:60.

RÄTTIGHET	TILL FÖRMÅN FÖR	SYFTE
AVTALSSERVITUT 24-IM1-38/13.1	UMEÅ OBBOLA 21:118	UTSLÄPP AV AVFALLSLUT MM
AVTALSSERVITUT 24-IM1-97/14467.1	UMEÅ LAXEN 31	UNDERJORDISKA KABLAR
AVTALSSERVITUT 24-IM1-61/1337.1 OCH 24-IM1-48/1529.1	UMEÅ OBBOLA 20:1	KRAFTLEDNING
AVTALSSERVITUT 24-IM1-75/433.1, 24-IM1-70/839.1 OCH 24-IM1-76/8823.1	UMEÅ LAXEN 31	KRAFTLEDNING
AVTALSSERVITUT 24-IM1-31/257.1	UMEÅ OBBOLA 21:84, 21:118	ELLEDNING
AVTALSSERVITUT 2480IM-10/27400.1 OCH 2480IM-11/622.1	UMEÅ LAXEN 31	ELLEDNING I MARK JÄMTE TILLHÖRANDE ANORDNINGAR
AVTALSSERVITUT 2480IM-11/8366.1 OCH D201800301011:1.1	UMEÅ TJÄLAMARK 16:1	VATTENLEDNING
AVTALSSERVITUT D202100072485:1.1 OCH D202200508816:1.1	UMEÅ NORRFORS 3:18	ELLEDNING, NÄTSTATION

Befintlig högspänningsledning som ligger inom åkermarken, öster om planområdet och nätstationen vid Byvägen, som ledningen ansluter till, omfattas av avtalsservitut. Avtalsservituten är delvis under handläggning och kommer att uppdateras. Inaktuella inskrivningar kommer att upphävas i samband med detta. Ägare av nätstation och berörd ledning är Umeå Energi som kommer att teckna markupplåtelseavtal med fastighetsägaren för kvartersmarken inom teknisk anläggning [E] för åtkomst till och nyttjande av nätstationen. Den nya anslutningsvägen [GATA] som möjliggörs till planområdet är kommunen huvudman för och markområdet för gatan kommer därmed kommunen att ta över. Då gatan passerar den aktuella ledningen kommer ledningsinnehavaren även teckna nytt avtal med kommunen för ledningen. Nya avtal kommer att upprättas vid avstyckning eller fastighetsreglering i samband med lantmäteriförrättning.

Övriga servitut berör inte de delar av fastigheterna som omfattas av detaljplanen varför servituten inte bedöms påverkas av detaljplanen.

Ett servitut för anslutande väg/infart behövs eventuellt när fastigheten Obbola 22:134, inom det östra planområdet, delas upp i två fastigheter. Infart kan lösas genom en förbindelse mellan Byvägen och den ”bakre” fastigheten (inre fastigheten sett från gatan) men detaljplanen reglerar ingen fastighetsindelingsbestämmelse för detta då den skulle bli bindande.

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Inga ledningsrätter berörs av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

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

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

Inga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen. Inom den norra byggrätten, som begränsas med utfartsförbud åt öster och väster, kommer framtida fastigheter sannolikt att nyttja gemensam in- och utfart samt ytor för parkering och eventuellt fryta och avfallshantering. Gemensamhetsanläggning kan i så fall upprättas för ändamålet och bildas genom en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren/exploatören bekostar genomförandet av detaljplanen vilket innebär utbyggnad av infrastruktur inom planområdet och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder samt bildande av andra gemensamhetsanläggningar eller rättigheter som följer av detta. Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och/eller exploatör redogörs för mer ingående i ett separat exploateringsavtal.

För kommunen innebär nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ökade driftskostnader för till exempel snöröjning. Fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service vilket kan innebära ökade kostnader för kommunen.

Utbyggnad av VA-infrastruktur kommer att i den mån det är möjligt täckas av självkostnadsprincip inom ramen för VA-taxan. Det kan komma att erfordras särtaxa för detaljplanens genomförande då exploateringen innebär omfattande utbyggnad.

VA-huvudmannen avtalar i så fall med fastighetsägaren eller annan avgiftsskyldig om avgiftens storlek.

Respektive ledningsbolag påverkas av kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. Intäkter skapas genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Ersättning och inlösen

I detaljplanen regleras allmän plats med kommunalt huvudmannaskap för [GATA] och naturmark [NATUR].

Mark som enligt detaljplanen regleras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren. Detta regleras i separat exploateringsavtal.

Del av gatumarken regleras som vägreservat [T₁]. Det gäller återvändsgator som är utritade i detaljplanen för att på sikt möjliggöra utbyggnad av en sammanhängande gatustruktur men som inte krävs för genomförandet av den aktuella detaljplanen. Ytor som regleras med vägreservat planeras utgöra gata inom allmän plats i framtiden men avses inte att bli utförda under innevarande detaljplans genomförandetid. Genom en bestämmelse om vägreservat föreligger det inte någon utbyggnadsskyldighet för kommunen under planens genomförandetid och området är samtidigt skyddat från att bebyggelse uppförs inom det. Då den berörda marken är i enskild ägo kan vissa inlösenregler aktualiseras.

Rätten att påkalla inlösen till följd av att ett utrymme enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för eller som ska användas för annat än enskilt byggande (exempelvis vägreservat) är inte begränsad till planens genomförandetid utan består så länge planen gäller.

Tekniska frågor

För att möjliggöra nya bostadsfastigheter krävs anläggande av gator, ledningsnät och anläggningar för teknisk försörjning med mera.

Prövning enligt annan lagstiftning

Inför exploatering kommer särskilda utredningar och tillstånd att krävas, till exempel detaljerade projekteringar av allmän platsmark, byggnader och ledningsnät samt tillstånd enligt miljöbalken eller andra lagrum för de verksamheter som kräver det.

Tillståndspliktig verksamhet

De berörda diken inom planområdet (Obbola S:49>4 och Obbola S:34) är samfälliga avloppsdiken (enligt beslut) och sköts av Obbola by samfällighetsförening. Utsläpp till recipienten Österfjärden (havet) är tillståndspliktigt eftersom vattnet räknas som avloppsvatten enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV).

Samfälligheten eller den som ansvarar för att släppa vatten till diken behöver därmed anmäla eller söka tillstånd för vattenverksamhet beroende på verksamhetens storlek och omfattning. Anmälan och tillståndsansökan görs till Länsstyrelsen.

Medverkande

Fysisk planering

Gator och parker

Mark- och exploatering

Lantmäteri

Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag:

Sweco Sverige AB

Tyréns Sverige AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges