

**Detaljplan för fastigheterna Ön 6:17 m.fl.
inom Ön i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – samrådshandling

Diarienummer:
BN-2020/01679

Gällande lagstiftning:
PBL 2010:900 t.o.m.
SFS 2020:603

Aktnummer:

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. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

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 planförslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av 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

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar	3
Underlag och utredningar	3
Planens syfte.....	4
Plandata.....	4
Planens avgränsning.....	5
Begreppsdefinitioner.....	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	7
Detaljplaner och områdesbestämmelser.....	7
Riksintressen.....	10
Strandskydd.....	10
Andra särskilda områdesskydd.....	11
Undersökning av betydande miljöpåverkan	11
Planförfarande	11
Samrådskrets	11
Förutsättningar och förändringar	12
Gator och trafik	12
Kulturmiljö	26
Stads- och landskapsbild	31
Fornlämningar	31
Naturmiljö.....	31
Parkering, varumottagning och angöring.....	31
Tillgänglighet	32
Riskbedömning av transportled för farligt gods.....	32
Geotekniska förhållanden	32
Förorenad mark.....	33
Risk för skred	33
Risk för översvämning	33
Dagvatten	33
Snöhantering	34
Miljökvalitetsnormer	34

Vatten och avlopp	35
Avfall	35
El	36
Fiber	36
Genomförandefrågor	36
Organisatoriska frågor	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	49
Medverkande	50
Källor	50

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet består idag av gator med enskilt huvudmannaskap. Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för kommunalt huvudmannaskap. Syftet är även att skapa trafiksäkra miljöer, förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering och en funktionell vinterväghållning.

I den fördjupade översiktsplanen (Fördjupning för Ön, 2008) och i samband med planläggningen av Norra Ön (BN-2013/00345) har frågan om ett kommunalt övertagande av det befintliga gatunätet på Ön blivit aktuellt. Detta eftersom delar av Ön omvandlas från by-karaktär till att bli en tät stadsdel i centrala Umeå. Exploateringen medför att det blir ändrade förutsättningar och ökade trafikflöden på delar av det befintliga gatunätet på Ön, främst på Skiljevägen.

För de gator som omfattas av ett övertagande, Skiljevägen och del av Övägen, behöver vägområdet breddas. Umeå kommun bedömer att gatunätets standard behöver höjas, dels för att drift och underhåll ska kunna utföras på ett kostnadseffektivt och systematiskt sätt, dels för att skapa ett trafiksäkrare vägområde såväl som en robust vinterväghållning och dagvattenhantering. Gatorna ligger idag högre än omgivande fastigheter, vilket innebär att dagvatten från gatorna belastar angränsande fastigheter.

Befintliga gator ligger i direkt anslutning till flera privata fastigheter och planförslaget innebär att delar av den privatägda marken behöver överföras till den tänkta gatufastigheten. Gatusektionerna har anpassats för att inkräktandet på privatägd mark ska bli så litet som kommunen bedömer möjligt.

Planområdet omfattar cirka 1,25 kilometer gata, se Figur 1. Planförslagets genomförande innebär inte betydande miljöpåverkan, varför en MKB inte har upprättats. Planförslaget bedöms ligga i linje med i *Fördjupning för Ön* och med länsstyrelsens granskningsyttrande.



Figur 1. Detaljplanen för Ön 6:17 m.fl. Kartan visar planområdets avgränsning.

Efter att denna detaljplan har varit på samråd ska den inkluderas i detaljplanen för Norra Ön, se Figur 2 för avgränsning. Denna detaljplans genomförande är således beroende av att detaljplanen för Norra Ön genomförs. I och med sammanslagningen med detaljplanen för Norra Ön utgår denna detaljplan från BFS 2014:5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan.



Figur 2. Detaljplanen för Ön 6:17 m.fl. ska efter samrådet inkluderas i detaljplanen för Norra Ön. Detaljplanens planområde i granskningskedet blir preliminärt enligt figuren ovan. Rött: preliminärt planområde. Källa: SWMS, omarbetad av kommunen.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- PM Förprojektering av befintligt gatunät på Ön Umeå kommun. 2022. Sigma Civil AB.
- Korsningsutformning Övägen/Skiljevägen/Lillåvägen samt del av Övägen, Ön. 2023. Sweco.

- Trafikutredning Norra Ön Umeå kommun. 108, kompletterad 2023. Trivector.
- PM Kulturmiljö, förändring av vägnät – Ön. 2023. Sweco.
- Dagvattenutredning Norra Ön. 2023. WSP.

Planens syfte

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kommunalt huvudmannaskap för gator. Syftet är även att skapa trafik-säkra miljöer, förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering och en funktionell vinterväghållning.

Plandata

Stadsdel eller tätort: Ön

Planområdets area: cirka 18 000 m²

Avstånd till Rådhusstorget: 2 km

Markägoförhållanden: Privat ägo och kommunal ägo

Vattenområden: Umeälven

Planområde: se Figur 3.



Figur 3. Planområdet markerad med orange linje.

Planens avgränsning

För att fastställa detaljplanens avgränsning har flera alternativ studerats. Enligt Plan- och bygglagen är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser (4 kap 7 § PBL). Kommunen får enbart, om det finns särskilda skäl för det, bestämma att huvudmannskapet ska vara enskilt. I Plan- och bygglagen (2 kap 1 § PBL) framgår det även att allmänna och enskilda intressen ska ställas mot varandra utifrån proportionalitetsprincipen, det vill säga att det ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. Nedan följer en beskrivning av de faktorer som påverkat planens avgränsning.

Trafikflöden och ett sammanhängande kommunalt gatunät

Enligt den prognos som finns redovisad i trafikutredningen (framtagen 2018, kompletterad 2023) kommer Skiljevägen att påverkas mest av ökade trafikflöden vid exploateringen av norra och södra Ön. Ur ett kapacitetsperspektiv är flödena dock fortsatt låga. Den ökade genomfartstrafiken innebär att det föreligger ett behov för kommunen att dels säkerställa infrastrukturen i staden, dels ha rådighet att göra åtgärder. Kommunen ser även ett behov av att förbättra säkerheten och framkomligheten för de oskyddade trafikanterna genom en separat gång- och cykelväg. Se mer under avsnitt *Gator och trafik*.

Drift och underhåll

Befintligt gatunät är småskaligt och sektionerna är mellan ca 3,5 - 12 meter breda, samtliga gator saknar trottoarer och blandtrafik råder. Idag nyttjas intilliggande fastigheter för gatornas avvattnings och vid vinterväghållning. Vid kommunalt huvudmannskap måste dessa funktioner lösas inom vägområdet. Se mer under avsnitt *Gator och trafik* och *Snöhantering*.

Kulturmiljö

I framtagen kulturmiljöutredning (2023) framkommer det att några gator inte är lämpliga att bredda eftersom det skulle skada kulturmiljön. Detta gäller norra och södra Storåvägen. Övägen kan breddas utifrån kulturmiljösynpunkt, men anläggandet av exempelvis en trottoar skulle skada kulturmiljön eftersom det riskerar att gatan inte längre uppfattas som en byaväg. Skiljevägen, Lillåvägen, Hakegränd, Muddervägen och insticks-gata Skiljevägen påverkas inte negativt av en breddning ur kulturmiljöaspekt. Se mer under avsnitt *Kulturmiljö*.

Intrång på befintliga fastigheter samt gällande detaljplaner

Eftersom huvudregeln enligt PBL är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats har ett kommunalt övertagande av hela det befintliga gatunätet på Ön studerats. Behovet av en breddning av gatusektionerna skulle medföra stora intrång på intilliggande fastigheter. Utöver markförlust skulle flertalet enskilda fastighetsägare drabbas av att befintliga fastigheter och byggnader blir planstridiga och att byggrätt enligt gällande detaljplaner minskar. Se mer under avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor* för de fastighetsrättsliga konsekvenserna för denna detaljplan.

Förvaltning av gatunätet

Idag förvaltas samtliga gator på Ön av Öhns vägsamfällighet med drygt 150 delägare. Ett kommunalt övertagande av delar av befintligt gatunät skulle innebära att övriga delar av gatunät fortsatt har en enskild förvaltning, då sannolikt i form av flera mindre gemensamhetsanläggningar vilket kan anses vara en nackdel för dessa. Se mer under avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor - gemensamhetsanläggningar*.

Sammanvägd bedömning

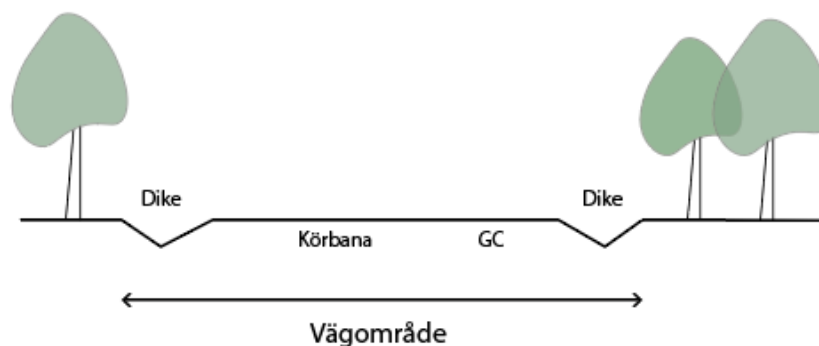
Inget av de alternativ som studerats inför beslut om planens avgränsning har enbart positiva konsekvenser, utan alla alternativ innebär även någon form av olägenhet som antingen mer eller mindre drabbar intilliggande fastighetsägare och/eller kommunen.

Den sammanvägda bedömningen är att ett kommunalt övertagande av Skiljevägen samt en mindre del av Övägen sammantaget är det alternativ som innebär minst olägenhet enligt proportionalitetsprincipen. En avgörande faktor har varit att intrång på privata fastigheter minimeras. Eftersom Skiljevägen kommer betjäna en större allmänhet, än enbart de fastigheter som ligger i direkt anslutning till vägområdet, är kommunalt huvudmannaskap nödvändigt. Ett övertagande av Skiljevägen binder ihop den kommunala infrastrukturen både för biltrafik och cyklister och innebär vidare en rimlig förvaltning för kommunen. Kommunens ställningstagande är därmed att det innebär för stor skada på enskilda intressen att planlägga fler gator än Skiljevägen och del av Övägen. För planområdesavgränsning, se Figur 3.

Begreppsdefinitioner

I planhandlingarna används följande begreppsdefinitioner:

- Vägområde: Vägområde är den mark som tas eller har tagits i anspråk för en väganordning. Förutom själva vägbanan kan följande räknas in som väganordning: dike, slänt, vägbelysning, gång- och cykelväg, stödremsa etc.¹. Se Figur 4 för definitionen av ett vägområde.



Figur 4. Definitionen av ett vägområde.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Detaljplaneområdet omfattas av *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Ön* (2008)². Enligt *Fördjupning för Ön* ska norra delen av Ön utvecklas till en kvartersstruktur med 2500 enheter. Mittersta delen av Ön ska förtätas med cirka 300 enheter. Södra delen av Ön ska utvecklas med cirka 500 enheter. Det framkommer i *Fördjupning för Ön* att kommunen förutsätts vara huvudman för allmänna gator, torg och broar samt att kommunen successivt ska överta ansvaret för drift och underhåll av det befintliga vägnätet från Öns samfällighetsförening.

Planförslaget bedöms ligga i linje med i *Fördjupning för Ön* och med länsstyrelsens granskningsyttrande.

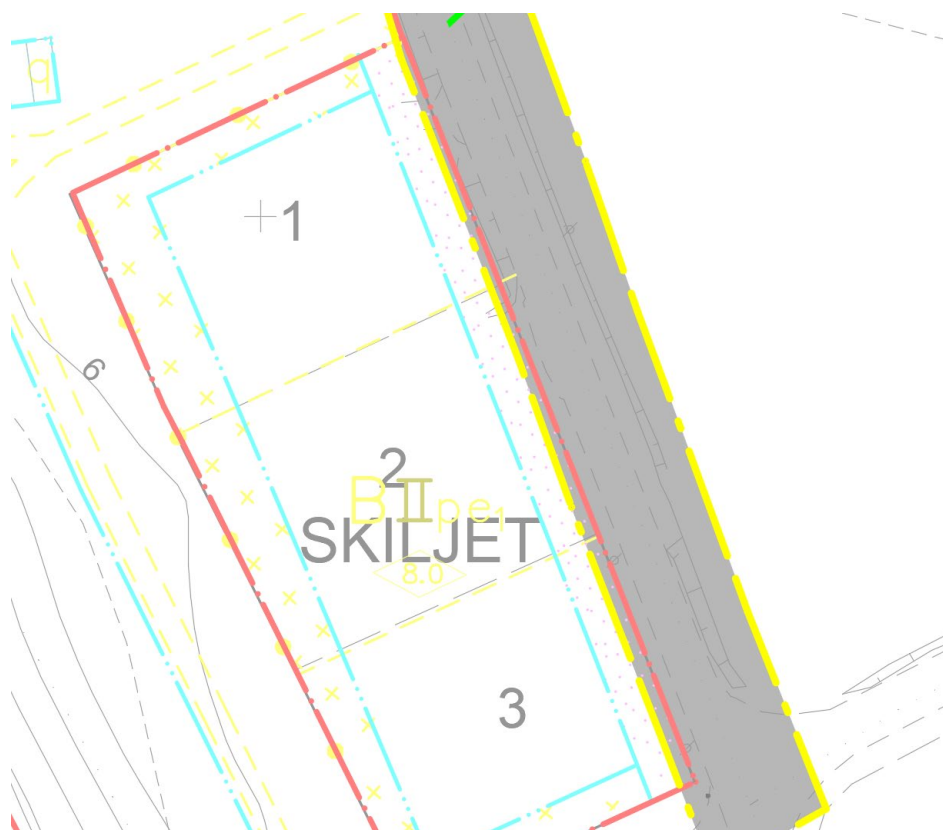
Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det finns åtta gällande detaljplaner på Ön idag, se Figur 7. Planområdet ersätter delvis dessa gällande detaljplaner:

¹ <https://bransch.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansok-om-ledningsarenden-inom-vagomradet/infor-ansokan-om-ledningsarende-vag/Information-om-vagomradet/>

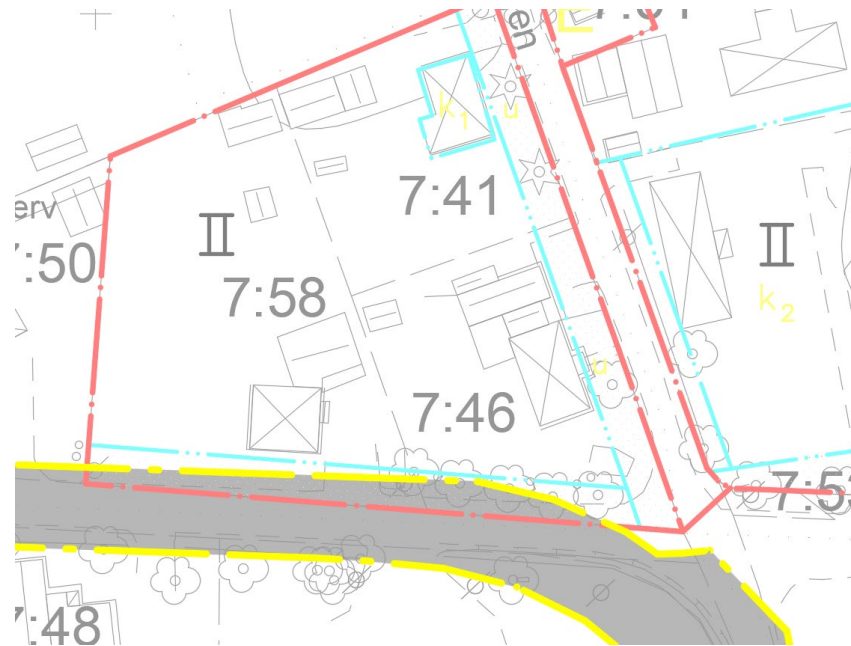
² *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Ön*. Antagen av kommunfullmäktige den 22 december 2008. Aktualiserad 2016.

- *Detaljplan för del av fastigheten Ön 6:17 (2480K-P09/40). Se Figur 5. Medger friliggande bostäder och natur. Kommunen är huvudman för allmän plats. Genomförandetiden har gått ut. Inom den berörda delen är det planlagt för allmän plats naturmark samt kvartersmark bostäder med egenskapsbestämmelse prickmark.*

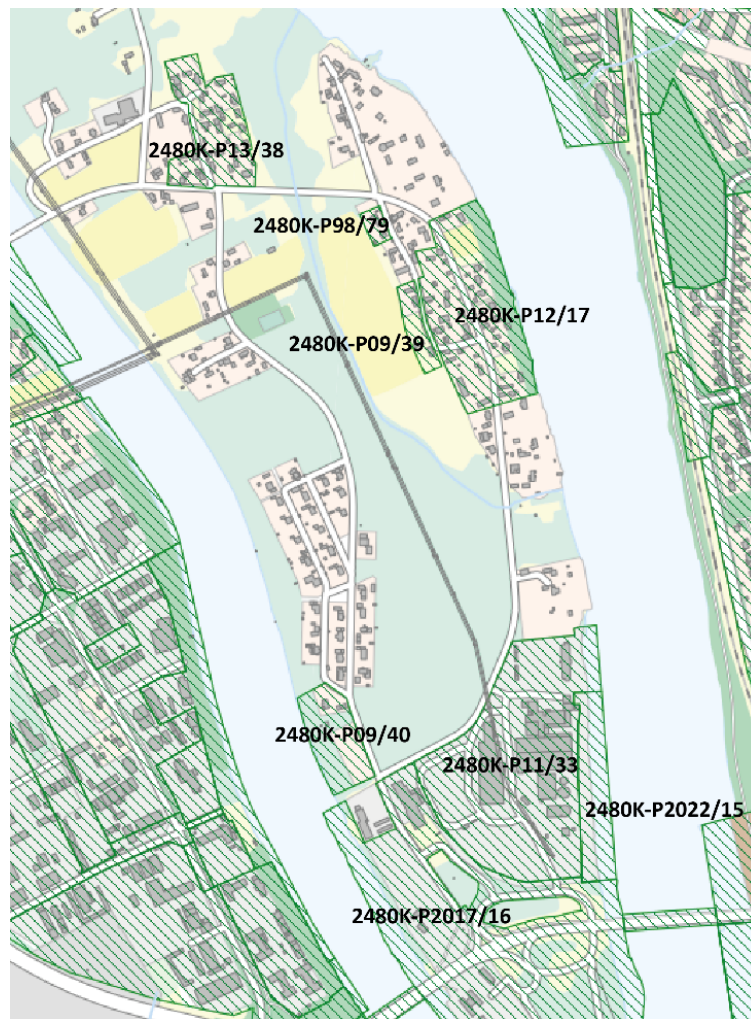


Figur 5. Ny detaljplan (grått område med gul gräns) ersätter del inom gällande detaljplan Ön 6:17 m.fl. ((röd gräns=planområdesgräns gällande detaljplan, blå gräns=egenskapsgräns gällande detaljplan).

- *Detaljplan för fastigheten Ön 3:12 (2480K-P13/38). Se Figur 6. Medger friliggande bostäder, teknisk anläggning och lokalgata. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Genomförandetiden har gått ut. Inom den berörda delen är det idag planlagt som kvartersmark bostäder med egenskapsbestämmelse prickmark.*



Figur 6. Ny detaljplan (grått område med gul planområdesgräns) ersätter del inom gällande detaljplan Ön 3:12 (röd gräns=planområdesgräns gällande detaljplan, blå gräns=egenskapsgräns gällande detaljplan).



Figur 7. Gällande detaljplaner (grönt skrafferade områden) på Ön.

Riksintressen

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

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Planområdet omfattas av strandskydd. Strandskydd berör planområdets södra del. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom den markerade delen av allmän platsmark. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § första stycket 1 och 5 miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bedömningen är att då vägen redan är byggd och detaljplanen endast säkerställer dess placering och ändrar huvudmannskapet så har området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Området behöver även tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, vägen i detaljplanen, som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Kommunen bedömer att vägen inom planområdet är fråga om ett angeläget allmänt intresse då denna åtgärd kommer ge långsiktiga fördelar för samhället, exempelvis kommer vägen bli mer trafiksäker för de oskyddade trafikanterna då en gång- och cykelbana tillskapas. Vägen behöver även ändra huvudmannskapet i och med utvecklingen av Norra Ön.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Utifrån ovanstående samt att det enskilda intresset att ta området i anspråk såsom avses i planen, bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen, avses strandskyddet upphävas inom område markerat med [a] i plankartan i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Andra särskilda områdesskydd

Det finns inga andra särskilda områdesskydd.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 12 april 2021.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med utökat förfarande eftersom detaljplanen ska ingå i detaljplanen för Norra Ön efter samrådet, vilken handläggs med ett utökat förfarande.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av hela Ön. Hela Ön har tagits med i samrådsretsen då alla bedöms bli berörda via vägsamfälligheten. I Figur 8 redovisas detaljplanens samrådsrets.



Figur 8. Detaljplanens samråds-krets.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Gator och trafik

Ön har ett småskaligt gatunät med smala gator. Sektionen på gatorna på Ön är som bredast cirka 12 meter och som smalast cirka 3,5 meter. Den gamla bybebyggelsen ligger ofta i direkt kontakt med gatorna. Nuvarande gatusektioner på Ön är smala och planområdet består idag av gator med enskilt huvudmannaskap. Se Figur 9 för nuvarande vägområdesbredd för alla gator på Ön.

Vägar	Nuvarande vägområdesbredd (m)
Muddervägen	4,5–5
Hakegränd	5–6
Storåvågen norr	3,6–4
Storåvågen söder	3,5–8
Lillåvågen	4–5
Insticksgata Skiljevågen	4,5–5,5
Skiljevågen	6–12
Övägen	6–12

Figur 9. Nuvarande vägområdesbredd. Angivna mått är ungefärliga och kan avvika för olika delar av sträckorna. Källa: kulturmiljöutredning 2023.

På södra delen av Ön finns det en gällande detaljplan (2480K-P2017/16, se Figur 7) som anger kommunalt huvudmannskap för allmän plats. Detaljplanen har dock inte realiserats ännu (år 2024).

Gång- och cykeltrafik

Blandtrafik råder på gatorna inom planområdet. Koppling mot fastlandet är idag via bron över mot Norra Obbolavågen samt via södra Ön och Kolbäcksbron. Samtliga gator på Ön saknar trottoarer.

Motorfordonstrafik

Hastigheten på gatorna inom planområdet är 30 km/h. Gatorna är asfalterade. Koppling mot fastlandet är idag via bron över mot Norra Obbolavågen samt via södra Ön och Kolbäcksbron.

Enligt trafikutredningen (2023) är trafikflödena för Skiljevågen och Övägen i dagsläget låga. Skiljevågen trafikeras idag av cirka 300 motorfordon per vardagsdygn och Övägen trafikeras idag av cirka 280 motorfordon per vardagsdygn.

Förändringar och konsekvenser

Kommande trafikflöden

Till följd av exploateringen på Norra och Södra Ön beräknas antalet trafikflöden för motorfordon på Skiljevågen och Övägen öka något. I trafikutredningen har framtida flöden tagits fram för Skiljevågen och Övägen. I trafikutredningen framgår det även att det förväntade motorfordonsflöden som alstras från kommande exploatering på södra Ön är 3500 fordon per dygn. Bedömningen är att endast en liten del (cirka 10%) av trafiken utgörs av resor mellan norra och södra delen av Ön. Enligt trafikutredningen bedöms tillkommande genomfartstrafik i första hand använda sig av Skiljevågen då

den är ett genare alternativ än Övägen. Den absolut största delen av trafiken till och från Södra Ön kan förväntas nyttja anslutningarna mot E4/E12.

Gällande Skiljevägen framgår det av trafikutredning att det enligt prognosen blir cirka 670 fordon per vardagsdygn år 2040 RVU³ (inklusive trafiken till och från södra Ön). I det målstyrda scenariot⁴ blir det cirka 620 fordon per vardagsdygn år 2040.

Gällande Övägen framgår det av trafikutredning att det enligt prognosen blir cirka 420 fordon per vardagsdygn år 2040 RVU⁵ (inklusive trafiken till och från södra Ön). I det målstyrda scenariet⁶ blir det cirka 350 fordon per vardagsdygn år 2040.

Ur ett kapacitetsperspektiv är flödena låga, under maxtimmen motsvarar de drygt 1 fordon per minut på Skiljevägen och 0,5 fordon per minut på Övägen.

³ RVU = att vi fortsätter resa enligt de färdmedelsandelar som presenteras i resvaneundersökningen från 2014.

⁴ Mål = att vi når kommunens mål om att 65 % av resorna inom tätorten görs med något av de hållbara färdsmitteln.

⁵ SÖ = Södra Ön



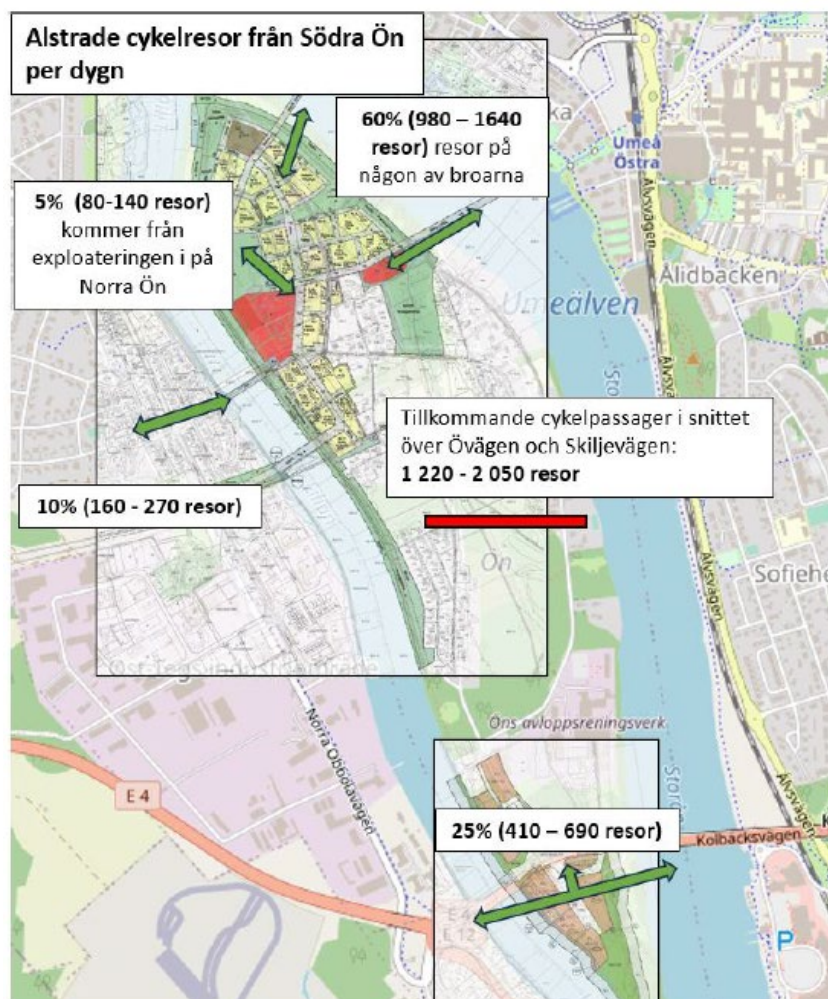
Figur 10. Motorfordonsflöde per dygn år 2040 på ett snitt över Skiljevägen och Övägen. Källa: Trafikutredningen.

Det är av stor vikt att skyltad hastighet 30 km/h på Skiljevägen och Övägen efterlevs för att hålla flödena av motortrafik låga. Av trafikutredningen framkommer det att om skyltad hastighet följs innebär det i normalfallet att Kolbäcksvägen och Norra Obbolavägen är ett snabbare alternativ än att välja Skiljevägen eller Övägen. Den planerade gatustrukturen på Norra Ön, som innebär att motortrafik först behöver åka norrut efter nya bilbron för att därefter kunna resa vidare mot Skiljevägen/Övägen, bidrar också till minskat genomresande då det inte är ett gott alternativ. Se Figur 11. Trafikutredningen menar även att det är av vikt att se över korsningsutformningen för Skiljevägen/Övägen för att kunna påverka fördelningen av trafiken på Ön. Se nedan under *Planförslag* för ny korsningsutformning.



Figur 11. Den planerade vägstrukturen på Norra Ön, som innebär att resande först behöver åka norrut efter nya bilbron för att därefter kunna resa vidare mot Skiljevägen/Övägen, bidrar också till minskat genomresande då det inte är ett gott alternativ. Källa: SWMS, omarbetad av kommunen.

Gällande cykelresor beräknas Södra Ön alstra cirka 1 600–2 700 cykelresor per dygn, baserat på antalet cykelparkeringar som planeras i planområdet på södra Ön (*Detaljplan för del av fastigheten Ön 2:13 m.fl. 2480K-P2017/16*). Trafikmätningar från 2023 ger en bild av storleksordningen på cykelflödena till och från Ön. Det har uppmätts cirka 200 cyklister per dygn på cykelbana på södra delen av Ön och cirka 370 cyklister i anslutning till Öbron. Cykelflödena i nord-sydlig riktning på Ön kan förväntas öka kraftigt i samband med exploateringen av Södra Ön. Nätets utformning och passager bedöms ha stor påverkan på hur cykelresor fördelas mellan Övägen och Skiljevägen. Skiljevägen är något genare, och om en separat cykelväg anläggs på norra delen av Skiljevägen är det rimligt att anta att Skiljevägen skulle attrahera ytterligare en större mängd cyklister.



Figur 12. Alstrade cykelresor från Södra Ön per dygn. Källa: Trafikutredningen.

Sammantaget visar utredningen att den största ökningen av trafikflödet (både bil- och cykelflödet) förväntas ske på Skiljevägen, jämfört med Övägen, till följd av exploateringen på Norra och Södra Ön.

Planförslaget

Ett kommunalt huvudmannaskap för del av Övägen och Skiljevägen innebär att det blir ett kommunalt sammanhängande vägnät på Ön som innebär en enhetlig vägstandard längs med hela gatans sträckning. Det ger en förbindelse som är anpassad efter den typ av trafik och trafikmängd som förväntas. Det gör det möjligt att trafiksäkra gatan med trottoarer och avsmalning för att säkra hastigheten. Det ger även möjligheten att upprätta separat gång- och cykelväg där det finns utrymme, vilket uppmuntrar till hållbart resande. Skiljevägen och del av Övägen har därför planlagts som allmän platsmark **[GATA]** i planförslaget.



Figur 13. Vilka gator som ingår i planområdet. Dessa gator kommer, när detaljplanen fått laga kraft, få kommunalt huvudmannaskap.

Gatusektionerna rymmer i dagsläget inte de funktioner som behövs för kommunal väghållning. Gatorna ligger idag högre än omgivande bebyggelse, vilket gör att dagvatten från gatorna på vissa delar av sträckan leds in till privata fastigheter och i vissa fall till diken. Vägområdet behöver därmed breddas för att få fungerande funktioner utifrån drift och underhåll, vinterväghållning, trafiksäkerhet, framkomlighet, dagvattenhantering, tillgänglighet med mera.

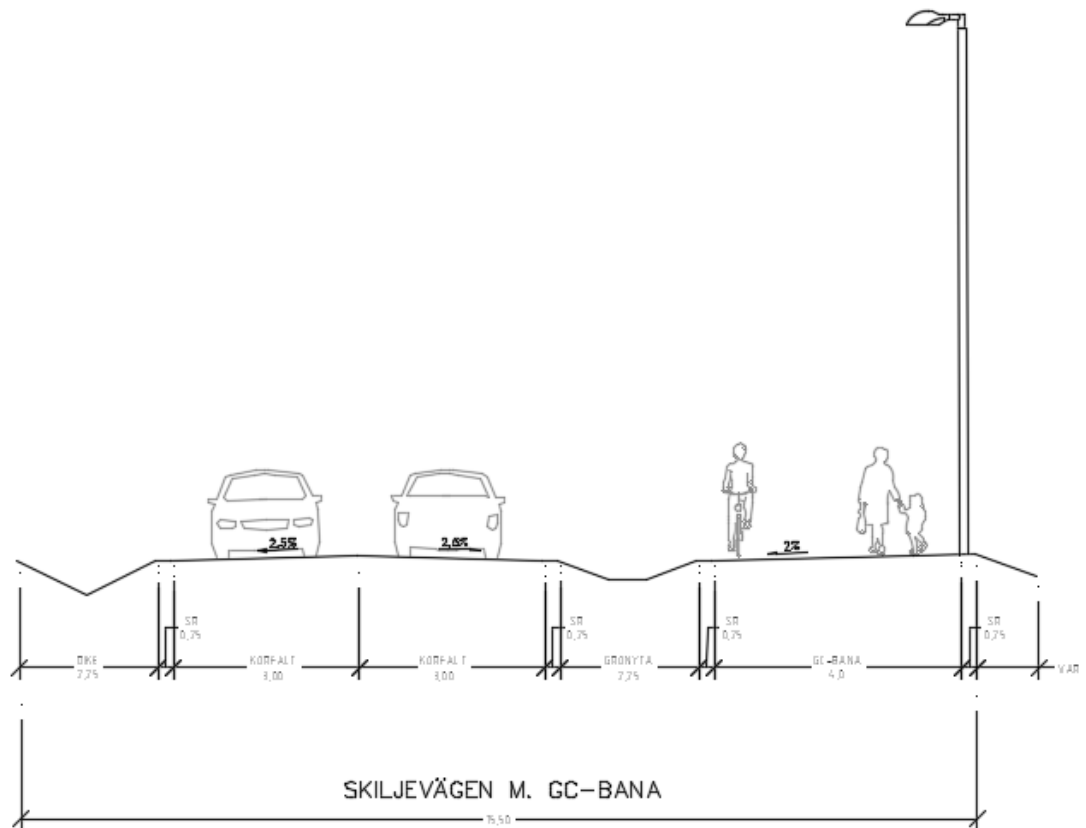
Detaljplanen reglerar inte innehållet i planområdets gatusektioner, utan enbart vägområdets bredd. Följande gatusektioner ska därför ses som förslag. Lokala anpassningar av gatusektionerna kan ske i detaljprojekteringen av gatorna.



Figur 14. Översiktsskarta som redovisar sträckor med olika gatusektioner. Läs tillsammans med gatusektionerna nedan.

I ovanstående översiktsskarta, Figur 14, och i underrubrikerna nedan visas och förklaras föreslagna sektioner för respektive gata. Gatusektionerna på varje delsträcka är anpassade efter gatans bredd. Funktioner och mått har sin grund i Umeå kommuns tekniska handbok. Målbilden är att Skiljevägen ska underlätta för hållbart resande, koppla ihop framtida huvudnät för gång och cykel på Norra Ön med huvudnätet längs Kolbäcksbron.

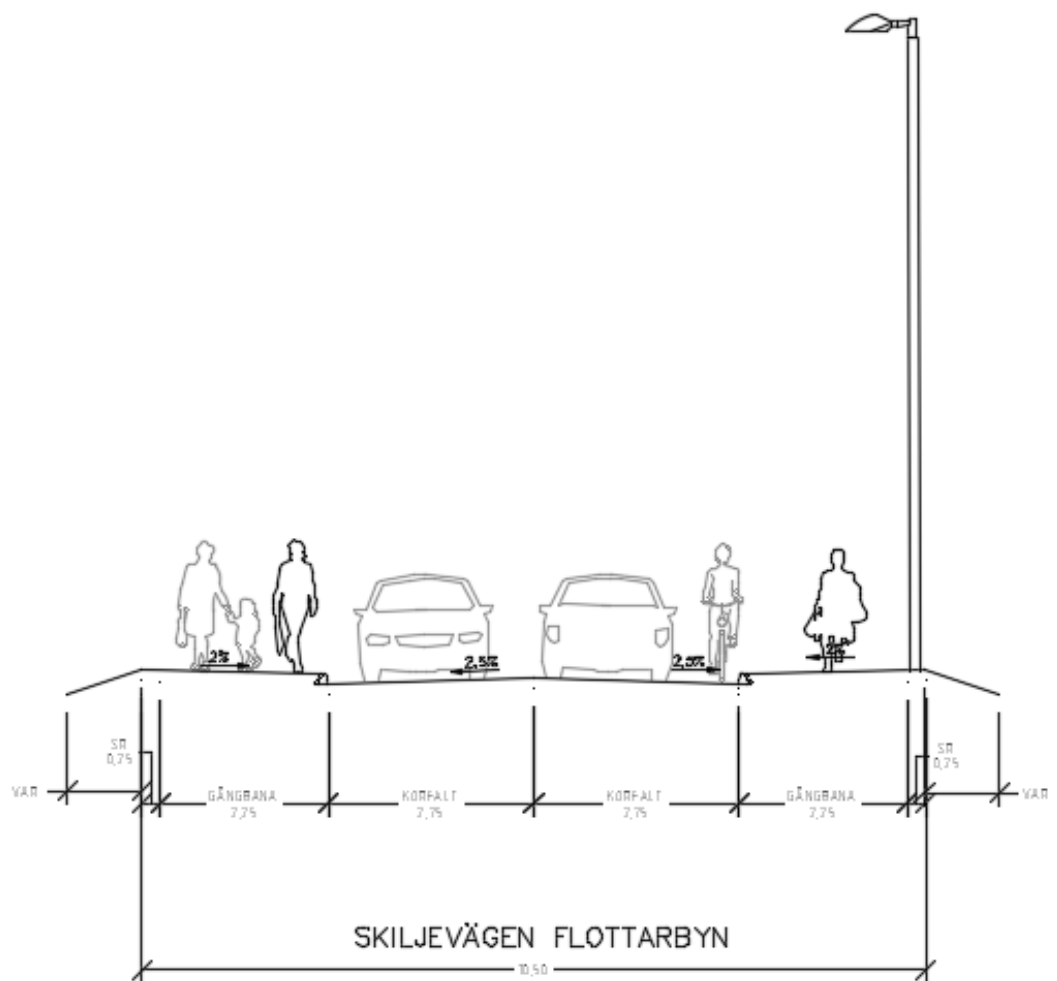
Skiljevägen med separat gång- och cykelbana (röd):



Figur 15. Skiljevägen med separat gång- och cykelbana.

Skiljevägen med separat gång- och cykelbana finns på två sträckor längs Skiljevägen, i söder mot Övägen samt norr om Flottarbyn. Gatusektionen är totalt 15,5 meter bred som inrymmer dike på västra sidan, körbana, grönyta samt separat gång- och cykelbana om 4 meter.

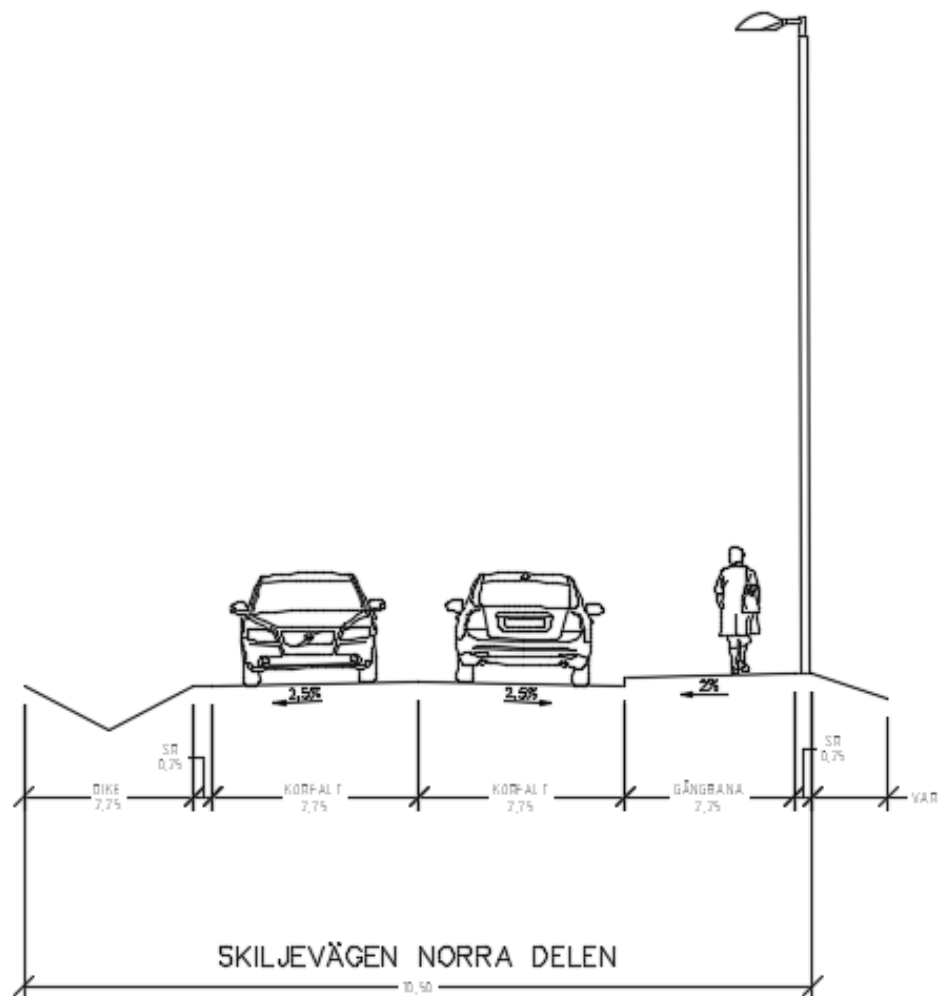
Skiljevägen genom Flottarbyn (grön):



Figur 16. Skiljevägen genom Flottarbyn.

Gatusektionen för Skiljevägen genom Flottarbyn är totalt 10,5 meter bred och inrymmer trottoar på båda sidor om körbanan.

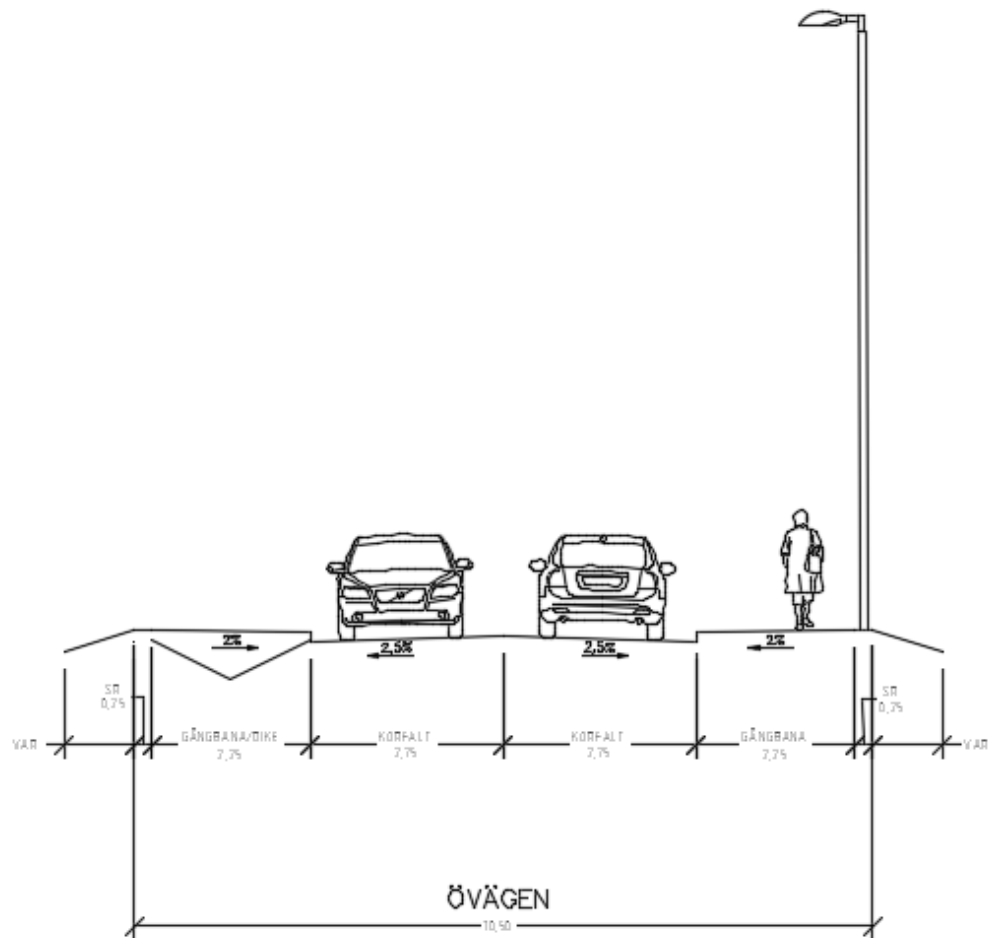
Skiljevägen norra delen (blå):



Figur 17. Skiljevägen norra delen.

Gatusektion för Skiljevägen norr om befintlig lekplats (Lilla Ö-parken) fram till korsningen Övägen/Skiljevägen. Gatusektionen är totalt 10,5 meter bred och inrymmer dike på västra sidan, körbana samt trottoar på östra sidan.

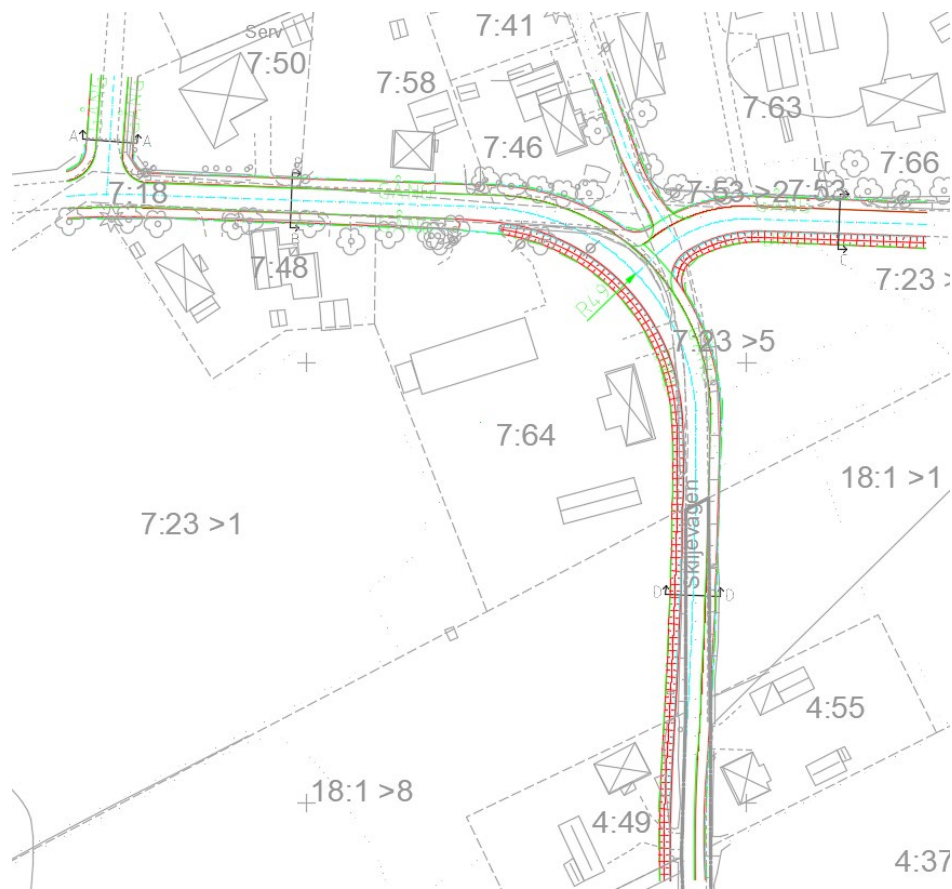
Övägen (gul):



Figur 18. Övägen.

Gatusektion för Övägen längs sträckan öster om Nabbvägen och fram till korsningen Övägen/Skiljevägen. Gatusektionen är totalt 10,5 meter bred och inrymmer dike eller trottoar på västra sidan, körbana samt trottoar på östra sidan.

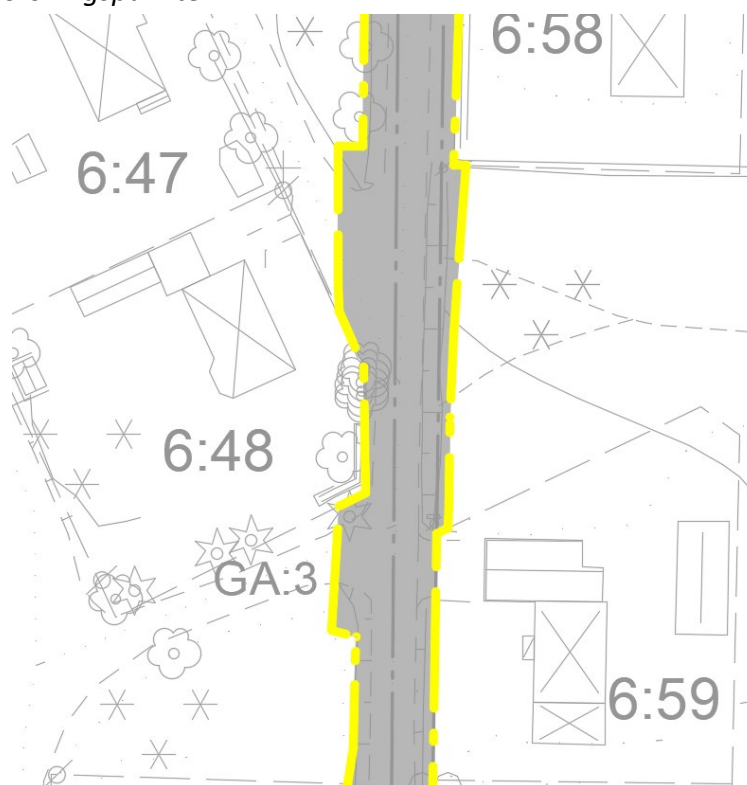
Korsning Övägen/Skiljevägen:



Figur 19. Förslag på ny korsningsutformning Skiljevägen/Övägen. Källa: korsningsutformning 2023.

Då Trafikutredningen (2023) visar att det är av vikt att se över korsningsutformningen för Skiljevägen/Övägen för att kunna påverka fördelningen av trafiken på Ön har kommunen studerat hur korsningen Skiljevägen/Övägen/Lillåvägen kan utformas så att genomfartstrafik styrs till Skiljevägen och att korsningen får en trafiksäker utformning. Skiljevägen får enligt detta förslag en tydlig funktion som huvudgata då Övägen ansluter med väjningsplikt. Lillåvägen ansluter enligt förslaget norrifrån direkt mot Övägen.

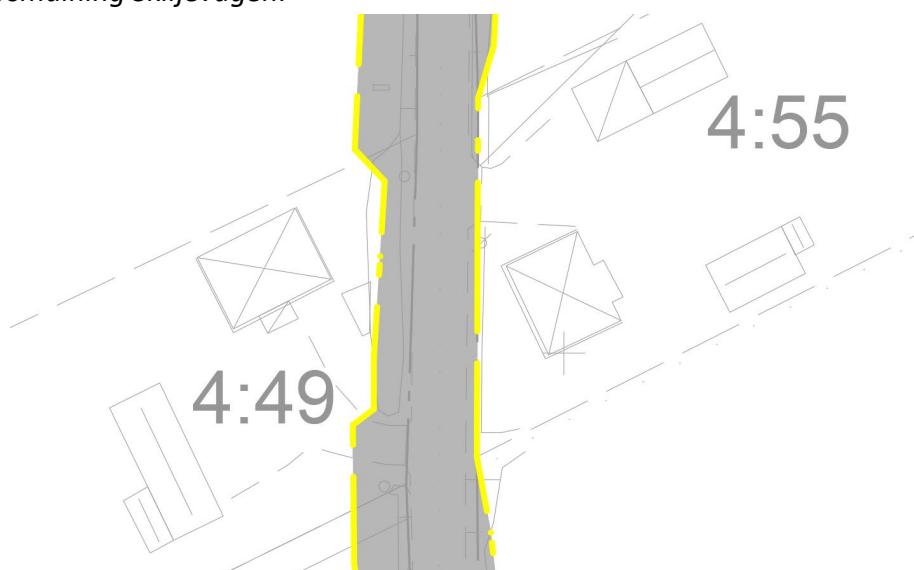
Övriga korsningspunkter:



Figur 20. Det planläggs med allmän plats GATA några meter in på anslutande gator (Hakegränd och Muddervägen).

I övriga korsningspunkter har det planlagts med allmän plats GATA några meter in på anslutande gator för att kunna anpassa anslutande gator till Skiljevägen.

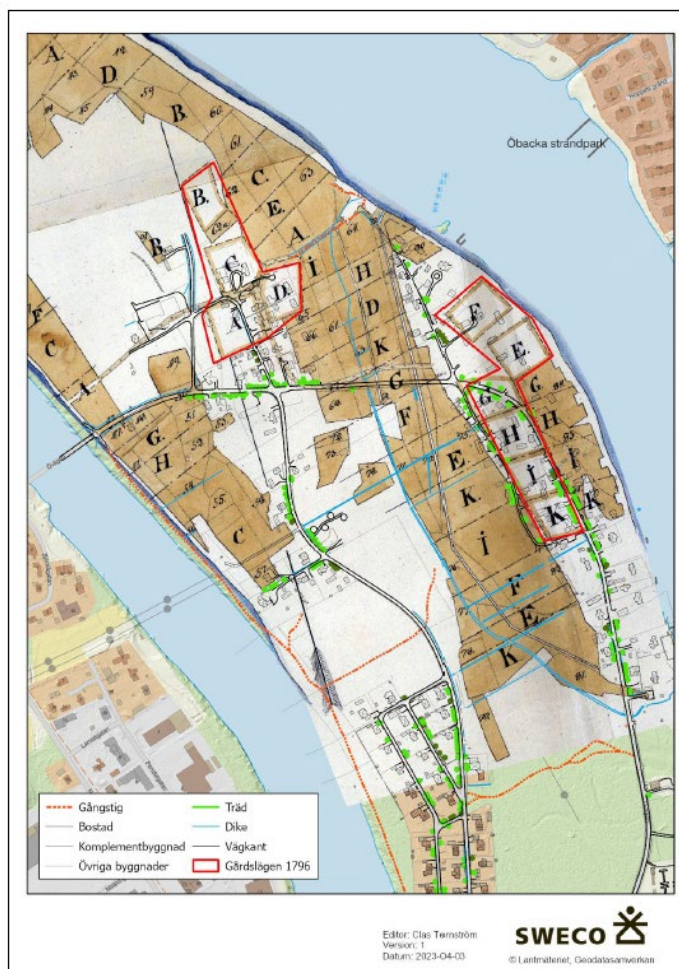
Avsmalning Skiljevägen:



Figur 21. Avsmalning längs Skiljevägen.

För att inte påverka byggnader på fastigheter mer än nödvändigt längs Skiljevägen och för att minska markintrånget föreslås en avsmalning av körbanan mellan fastigheterna 4:49 och 4:55. Avsmalningen har också en hastighetsdämpande effekt vilket bidrar till en ökad trafiksäkerhet.

Kulturmiljö



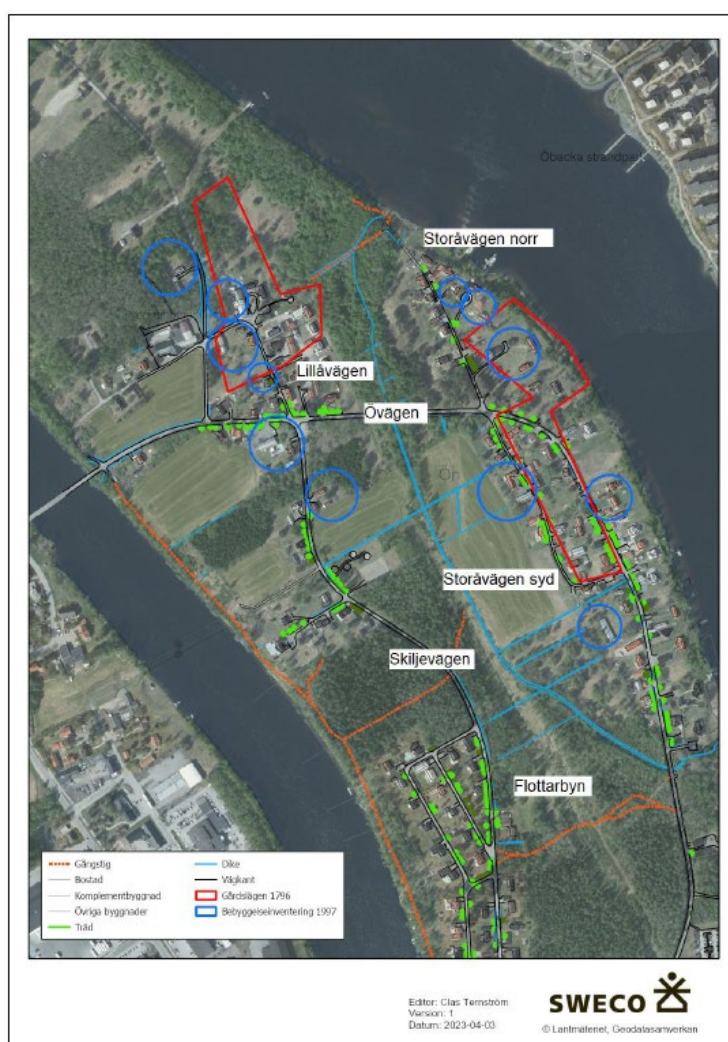
Figur 22. Storskifteskarta över Ön från år 1796 med gårdslägena markerade. Över skifteskartan ligger detaljplanens förslag på vägområde. Lantmäteriet akt Z31-171:3, Topografiska webbkartan, Umeå kommuns plankarta version 2022 (bearbetad och förenklad).

Historik

En kulturhistorisk utredning (2023) har tagits fram i detaljplanearbetet. År 1571 fanns nio bönder i byn och en geometrisk avmätning från år 1642 visar nio gårdar. Vid 1700-talets början fanns det sju gårdar och ett torp på Ön. På storskifteskartan från år 1796 finns dessa 10 gårdspplatser markerade på Ön (Figur 24). Av kartan framgår att samtliga gårdstomter utom den längst i norr, tomt B, är bebyggd idag. Under 1800-talets senare del byggdes ett antal sommarvillor av stadens borgare. Vid tiden för laga skifte på 1870-talet låg bebyggelsen på Ön i samma läge som på 1600-talet, men hade utökats något. Ett flertal gårdar, liksom mycket skog, brann dock ned

vid stadsbranden år 1888. Landförbindelsen via Ö-bron byggdes vid 1900-talets början och var vid denna tid en hängbro. På 1970-talet revs hängbron och den nuvarande bron byggdes strax norr om det äldre brofästet.

Under 1900-talet blir flottningen en mycket viktig verksamhet. Flottningen skedde i Lillån och mellan åren 1915 och 1967 anlades tre skiljeställen på Ön. Arvet efter flottningen kan ses i bland annat namnet Flottarbyn och fastighetsnamn som Bröten och Skiljet på Öns västra sida. Under slutet av 1940-talet anlades en egnahemsbebyggelse på Öns västra sida, dagens Flottarbyn (Figur 23). Under 1970-talet tog transporter av timmer på land över och flottningen upphörde år 1980.



Figur 23. Ortofoto över Ön med gårdslägena och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt bebyggelseinventering markerade. Över ortofotot ligger detaljplanens förslag på vägområde. Lantmäteriets ortofoto, Umeå kommuns plankarta version 2022 (bearbetad och förenklad).



Figur 24. Laga skifteskarta över Ön år 1885 med vägplanens vägnät inlagt. Det framgår att gatunätet i stort följer det historiska, men har rätats och byggts ut på flera platser. Lantmateriet akt 24-umj- 1158, Topografiska webbkartan, Umeå kommuns plankarta version 2022 (bearbetad och för- enklad).

Dagens förhållanden

Kännetecknande för Öns by är raderna med bebyggelse längs byvägarna Övägen, Storåvägen, Lillåvägen och Skiljevägen (Figur 23). På de historiska gårdstomterna utgörs bebyggelsen av friliggande enbostadshus och ekonomibyggnader. I området finns blandad bebyggelse, från äldre jordbruksbebyggelse till modernare bostäder. En del äldre, välbevarade fastigheter med tydlig agrar koppling finns i form av ekonomibyggnader.

Den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen som utfördes på 1990-talet identifierade två kulturhistoriskt värdefulla områden. Dessa är den norra delen av ön med den mesta av bybebyggelsen, och det gamla skiljestället i sydväst. De två delarna av byn är kända sedan 1500-talet. Gatunätet har delvis förändrats under 1900-talet (Figur 22). Bebyggelsen har främst

förändrats genom ombyggnation än genom förtätning och nylokalisering. Ändå finns en klart läsbar historisk struktur bland bebyggelsen.

Ön har ett småskaligt gatunät med smala gator vid de historiska gårdstomterna. Här är gatornas strukturer i stort bevarade sedan de anlades. Området har utvecklats med tiden och nya vägar har tillkommit.

Nuvarande gatusektioner på Ön är smala och sektionen på gatorna är idag som bredast cirka 12 meter och som smalast cirka 3,5 meter (se Figur 9). Samtliga gator saknar trottoarer vilket ytterligare förstärker känslan av en byväg. Byggnadernas placering och närhet till gatan är en kvalitet i kulturlandskapet och innehar ett pedagogiskt kulturhistoriskt värde då det berättar om sin historia.

Generella riktlinjer vid en eventuell breddning av gatorna:

I utredningen togs det fram generella riktlinjer vid en eventuell breddning av alla gator på Ön. I utredningen framkommer det att det är eftersträvärt att en eventuell breddning av vägområdet sker på den sida av gatan där störst avstånd till bebyggelse finns. Vad gäller borttagande av träd och buskar är det önskvärt att detta minimeras. I största möjliga mån ska det undvikas chikaner⁷ etc. Om dessa måste uppföras bör dessa gestaltas omsorgsfullt efter områdets karaktär. Krossdiken etc. bör gestaltas varsamt. Alla gårdsgårdar bör även återställas om de blir föremål för flyttning, oavsett om dessa är äldre eller inte.

Riktlinjer för Skiljevägen

Området har hög tålighet och föreslagen breddning av vägområdet bedöms kunna utföras utan påtaglig skada på kulturvärden. Det ska dock påpekas att vissa fastigheter står mycket nära gatan och noggrann utformning behöver göras. Ska gatan ändra placering bör detta ske i samråd med antikvarie.

Riktlinjer för Övägen

Anläggandet av separat gångbana skadar kulturmiljön och påverkar områdets karaktär negativt då det tar bort funktionen byväg där alla trafikanter samsas. Breddning av vägområdet bedöms däremot inte skada kulturmiljön påtagligt. Skadan ska ställas i proportion till den förbättring av trafiksituationen som det innebär, vid vilket trafiksäkerheten kan anses väga tungt. En separat gångbana och bredare vägområde befaras höja hastigheten på

⁷ En anordning som skapar två tätt på varandra följande kurvor som tvingar förarna att sänka hastigheten.

biltrafikanterna vilket påverkar upplevelsen av platsens byväg negativt. För att inte öka känslan av landsväg rekommenderas att fortsätta hålla hastigheterna låga genom skyltning.

Någon enstaka fastighet står mycket nära gatan varför detaljerad utformning måste göras noggrant och i samråd med antikvarie.

Muddervägen och Hakegränd – berörs inte av planområdet

Tåligheten för området är hög och den tilltänkta åtgärden bedöms inte utgöra någon påtaglig skada på kulturmiljön. Stäm dock av med antikvarie vid detaljerad utformning.

Storåvägen, norr och söder – berörs inte av planområdet

Längs denna gata står fastigheterna mycket nära vägområdet. Breddning av vägområdet hade inneburit att byggnaderna står kloss an vägområdet vilket dels påverkar landskapsbilden och områdets kulturhistoriska värden negativt och befaras innebära skada på byggnadernas tekniska egenskaper. Ett viktigt värde för landskapsbilden är de strimmor av grönyta på vardera sida vägbanan. Breddning av vägområdet är här olämplig. Bitvis finns utrymme för breddning för diken på ena sidan, vilket kan utföras såvida det inte sker i närhet av befintliga byggnader. På vissa platser skulle det gå att anlägga mötesplats och snöupplag. Vändplanen i norr är den enda av ytorna som inte blivit asfalterad. Asfaltering bör undvikas om möjligt.

Lillåvägen – berörs inte av planområdet

Området har tillräcklig tålighet för att breddning av vägområdet ska kunna göras utan påtaglig skada på kulturvärden. Det ska dock påpekas att de norra delarna har äldre fastigheter nära gatan och en noggrann detaljerad utformning bör göras i samråd med antikvarie.

Insticksgata, Skiljevägen

Breddning av vägområde kan utföras utan påtaglig skada på kulturvärden.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön. Föreslagen chikan⁸ på Skiljevägen bör gestaltas omsorgsfullt efter områdets karaktär.

⁸ En anordning som skapar två tätt på varandra följande kurvor som tvingar förarna att sänka hastigheten.

Stads- och landskapsbild

Kännetecknande för Ön är raderna med bebyggelse längs byvägarna Övägen, Storåvägen, Lillåvägen och Skiljevägen. I området finns blandad bebyggelse, från äldre jordbruksbebyggelse till modernare bostäder.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Fornlämningar

Ön utgör en mosaikartad jordbruksbygd etablerad under sen medeltid, då landhöjningen torrlade marken. Det saknas därför fornlämningar från förhistorisk tid och medeltid. Kulturmiljöregistret uppvisar tre Övriga kulturhistoriska lämningar av sentida karaktär. De utgörs av två husgrunder och en rest av en dammvall. Ingen inventering av Skog & Historia har utförts. Bebyggelseregistret uppvisar ingen utpekad skyddad bebyggelse och inga riksintressen för kulturmiljövården enligt 3:e kap Miljöbalken innefattar Ön.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Naturmiljö

Planområdet omfattas inte av någon naturmark.

Förändringar och konsekvenser

I och med bredare gatusektion för gatorna kan det innebära att träd behöver fällas. Om fler än fem träd på en rad behöver fällas omfattas träden av biotopskyddsbestämmelserna. Dispens ska då sökas innan fällning sker. I övrigt inga förändringar eller konsekvenser.

Parkering, varumottagning och angöring

Det finns inga parkeringar eller befintlig varumottagning inom planområdet i dagsläget. Då planområdet består av gator vid tomtmark så finns det in- och utfarter till privata fastigheter längs hela planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Kommunen har anpassat gatusektionen så befintliga privata uppfarter fortsatt kan användas för parkering av bilar på privatägd mark. Lokala avsmalningar av tänkt gatusektion kan även bli aktuellt på vissa platser.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant. Allmänna platser ska göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Förändringar och konsekvenser

I och med anläggandet av gång- och cykelvägar och åtgärder som begränsar hastigheten samt tillgänglighetsanpassade anslutningar så bedöms tillgängligheten inom planområdet bli bättre än nuläget.

Riskbedömning av transportled för farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till primär transportled för farligt gods (E4:an/Kolbäcksvägen).

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser då planområdet ej medger ny bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av lera/silt (underliggande jordlager) och älvsediment/sand (grundlager). En geoteknisk utredning har tagits fram i detaljplanarbetet för Norra Ön. Det finns ingen risk för erosion inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Risk för skred

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Dagvatten

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 exploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Delar av planområdet, området inom Flottarbyn, ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Resterande del av planområdet saknar befintlig dagvattenhantering eller har en befintlig dagvattenhantering i form av diken. Flera av gatorna avvattnas dock idag direkt till intilliggande fastigheter.

Förändringar och konsekvenser

Dike ska anläggas inom vägområdet för att hantera avvattning av gatan. Längs delar av sträckan kan befintliga dagvattenledningar nyttjas.

Dagvatten kommer därmed hanteras med en kombination av dagvattenledning och diken.

Snöhantering

Snöhanteringen hanteras idag privat av Öns vägsamfällighet då de är väghållare för gatunätet på Ön.

Förändringar och konsekvenser

När Skiljevägen och en del av Övägen övergår i kommunalt huvudmannaskap tar kommunen över drift och underhåll av dessa gator, därmed också vinterväghållning och snöhantering. Inom vägområdet finns utrymme för snöhantering. Under intensivare snöfall kan det dock bli nödvändigt med utlastning och bortforsling av snö, endera till närliggande kommunala ytor för snöupplag eller till snötipp.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna 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) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

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

Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Gatorna inom planområdet befinner sig idag på älvsediment, vilket innebär god infiltration. Dagvatten från gata avleds främst via tröga fördröjningssystem såsom diken. Detta innebär att det inte bedöms bli någon påverkan på Umeälven. Utsläppen från gatorna på Norra Ön har redovisats i samrådet av den planen.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Delar av planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser gällande verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Ledningarna kan ligga kvar i befintligt läge, dock kan det bli aktuellt att vissa ledningar behöver sänkas i och med att berörda vägbanor kan behöva sänkas. Detta utreds närmare i detaljprojektering.

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 gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

EI

Det finns befintliga elledningar inom planområdet. Det finns nätstationer i anslutning till planområdet. Inga nätstationer behöver förstärkas.

Förändringar och konsekvenser

Ledningarna bör kunna ligga kvar i befintligt läge, det kan dock bli aktuellt att sänka vissa ledningar om berörda vägbanor behöver sänkas. Detta utreds närmare i detaljprojektering. Nätstationer bör inte bli aktuella att flyttas på. Detta utreds dock närmare i detaljprojektering.

Fiber

Det finns befintliga fiberledningar (Skanova och Öhnet) inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Ledningarna bör kunna ligga kvar i befintligt läge, det kan dock bli aktuellt att sänka vissa ledningar om berörda vägbanor behöver sänkas. Detta utreds närmare i detaljprojektering.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från den dag planen får laga kraft. 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. En detaljplan fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Planområdet omfattas delvis av verksamhetsområde för dagvatten.

Avtal

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal för denna plan, däremot kommer exploateringsavtal bli aktuellt i detaljplanen för Norra Ön (BN-2013/00345). Planerna avses slås samman efter samråd, se avsnitt *Planens huvuddrag*.

Tidplan

Genomförandet av detaljplanen kan tidigast påbörjas efter att beslutet att anta detaljplanen fått laga kraft. Ombyggnationen av gatorna kommer ske efter att fastighetsbildning och projektering genomförts. Tidplanen kan också påverkas av kommunens övriga investeringar, trafiksäkerhetsfrågor och trafikmängder.

Om detaljplanen för Norra Ön inte får laga kraft kommer inte den här detaljplanen få laga kraft. Denna detaljplan är inte är aktuell att genomföra på egen hand.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att ett antal fastigheter eller delar av fastigheter ska överföras till kommunens gatufastighet. För områden som planläggs med allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt att lösa in marken och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. Det innebär att kommunen har rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen ska vara huvudman för enligt detaljplanen. Markåtkomst och inlösen av mark kommer att ske enligt Fastighetsbildningslagen genom lantmäteriförrättning. De fastigheter som berörs av markintrång kommer ombildas i samma lantmäteriförrättning som den för gatan. Ersättning för mark som överförs till kommunens gatufastighet bestäms enligt Expropriationslagen. Det innebär att ersättningar utgår från marknadsvärdet av fastigheter och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren bedöms drabbas av till följd av att marken löses in. De områden som ska överföras kommer värderas, med oberoende värderare, enligt reglerna i Fastighetsbildningslagen och Expropriationslagen.

Gatorna förvaltas idag genom en gemensamhetsanläggning. Behov av att upphäva delar av gemensamhetsanläggningen uppstår genom planläggningen. Även omprövning av gemensamhetsanläggning sker med prövning i lantmäteriförrättning. Se mer om gemensamhetsanläggningar under nästkommande avsnitt.

Tabellen nedan visar hur fastigheterna inom planområdet berörs av detaljplanen. Den visar uppskattat antal kvadratmeter av fastigheterna som ska överföras till kommunalägd fastighet samt övriga konsekvenser som uppstår genom planläggningen. Bedömningen av konsekvenserna nedan är preliminära, exakta arealer utreds, fastställs och överförs i kommande lantmäteriförrättning.

Fastighet	Konsekvenser
Ön 7:53 skifte 3	Del av fastigheten (cirka 14 m ²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.
Ön S:11	Del av fastigheten (cirka 23 m ²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.
Skiljet 1	Del av fastigheten (cirka 37 m ²) planläggs med allmän platsmark gata. Fastigheten är redan idag i kommunal ägo. Fastigheten omfattas av Detaljplan för del av fastigheten ÖN 6:17 (2480K-P09/40). Planens genomförandetid har gått ut. Den del som berörs av överföringen innehar i gällande detaljplan användningen kvartersmark bostäder (cirka 37 m ²) med egenskapsbestämmelse prickmark – marken får inte bebyggas.

	<p>Fastigheten är inte bebyggd. Till följd av detaljplanens genomförande får fastigheten minskad fastighetstorlek. Ny fastighetsstorlek bedöms inte som planstridig.</p>
Ön 7:50	<p>Del av fastigheten (cirka 48 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.</p> <p>Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.</p>
Skiljet 2	<p>Del av fastigheten (cirka 49 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Fastigheten är redan idag i kommunal ägo.</p> <p>Fastigheten omfattas av Detaljplan för del av fastigheten ÖN 6:17 (2480K-P09/40). Planens genomförandetid har gått ut. Den del som berörs av överföringen innehar i gällande detaljplan användningen kvartersmark bostäder (cirka 39 m²) med egenskapsbestämmelse prickmark – marken får inte bebyggas. Fastigheten är inte bebyggd. Till följd av detaljplanens genomförande får fastigheten minskad fastighetstorlek. Ny fastighetsstorlek bedöms inte som planstridig.</p>
Skiljet 3	<p>Del av fastigheten (cirka 63 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Fastigheten är redan idag i kommunal ägo.</p> <p>Fastigheten omfattas av Detaljplan för del av fastigheten ÖN 6:17 (2480K-P09/40). Planens genomförandetid har gått ut. Den del som berörs av överföringen innehar i gällande detaljplan användningen kvartersmark bostäder (cirka 39 m²) med egenskapsbestämmelse prickmark – marken får inte bebyggas. Fastigheten är inte bebyggd. Till följd av detaljplanens genomförande får fastigheten minskad fastighetstorlek. Ny fastighetsstorlek bedöms inte som planstridig.</p>

Ön 7:46	<p>Del av fastigheten (cirka 74 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.</p> <p>Fastigheten omfattas av detaljplan för fastigheterna Ön 3:12 (2480K-P13/38) sedan tidigare. Planens genomförandetid har gått ut.</p> <p>Det som är bebyggt idag på fastigheten är 167 m² huvudbyggnad och 15 m² komplementbebyggelse. Komplementbebyggelse bedöms ligga för nära fastighetsgräns idag, enligt bestämmelser i gällande detaljplan.</p> <p>Den del som berörs av överföringen innehar i gällande detaljplan användningen kvartersmark bostäder (cirka 74 m²) med egenskapsbestämmelse att marken inte får bebyggas (prickmark). Till följd av överföringen förlorar fastigheten byggrätt om 14,8 m².</p>
Ön 5:40	<p>Del av fastigheten (cirka 92 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Fastigheten är redan idag i kommunal ägo.</p> <p>Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.</p>
Ön 4:49	<p>Del av fastigheten (cirka 123 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.</p> <p>Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.</p>
Ön 7:58	<p>Del av fastigheten (cirka 130 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.</p>

	<p>Fastigheten omfattas av detaljplan för fastigheterna Ön 3:12 (2480K-P13/38) sedan tidigare. Planens genomförandetid har gått ut.</p> <p>Det som är bebyggt idag på fastigheten är 126,8 m² huvudbyggnad och 72 m² komplementbebyggelse. Komplementbebyggelse och huvudbyggnad bedöms ligga för nära fastighetsgräns idag, enligt bestämmelser i gällande detaljplan.</p> <p>Den del som berörs av överföringen innehar i gällande detaljplan användningen kvartersmark bostäder (cirka 130 m²) med egenhetsbestämmelse att marken inte får byggas (prickmark). Till följd av överföringen förlorar fastigheten byggrätt om 26 m².</p>
Ön 4:50	<p>Del av fastigheten (cirka 137 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.</p> <p>Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.</p>
Ön 7:48	<p>Del av fastigheten (cirka 160 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.</p> <p>Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.</p>
Ön 1:96 skifte 1	<p>Del av fastigheten (cirka 308 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Fastigheten är redan idag i kommunal ägo.</p> <p>Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.</p>
Ön 7:23 skifte 1, 4 och 5	<p>Del av fastigheten (cirka 327 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Fastigheten är redan idag i kommunal ägo.</p>

	Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.
Ön 4:37 skifte 4	Del av fastigheten (cirka 331 m ²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.
Ön 18:1 skifte 1 och 8	Del av fastigheten (cirka 338 m ²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.
Ön 7:64	Del av fastigheten (cirka 462 m ²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.
Ön 7:18	Del av fastigheten (cirka 639 m ²) planläggs med allmän platsmark gata. Fastigheten är redan idag i kommunal ägo. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.
Ön 5:37	Del av fastigheten (cirka 739 m ²) planläggs med allmän platsmark gata. Fastigheten är redan idag i kommunal ägo. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.
Ön 6:30 skifte 8	Del av fastigheten (cirka 797 m ²) planläggs med allmän platsmark gata. Fastigheten är redan idag i kommunal ägo.

	Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.
Ön 5:8 skifte 6 och 7	<p>Del av fastigheten (cirka 1126 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.</p> <p>Fastigheten Ön 5:8 skifte 7 kommer delas upp i två, men användningen är densamma då gatan finns inom fastigheten idag.</p> <p>Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.</p>
Ön 6:9 skifte 1 och 2	<p>Del av fastigheten (cirka 2480 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.</p> <p>Fastigheten Ön 6:9 skifte 1 kommer delas upp i två, men användningen är densamma då gatan redan finns inom fastigheten idag.</p> <p>Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.</p>
TEG S:1 skifte 55	<p>Del av fastigheten (cirka 3749 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Området ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.</p> <p>Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.</p>
Ön 6:17 skifte 1	<p>Del av fastigheten (cirka 5509 m²) planläggs med allmän platsmark gata. Området är redan i kommunal ägo och ska inte överföras genom fastighetsreglering.</p> <p>Del av fastigheten omfattas av Detaljplan för del av fastigheten ÖN 6:17 (2480K-P09/40). Planens genomförandetid har gått ut. Den del som berörs av överföringen innehar i</p>

	gällande detaljplan användningen allmän plats naturmark (cirka 8 m ²).
--	--

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning bildas genom prövning och beslut i en så kallad anläggningsförrättning av lantmäterimyndigheten. 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.

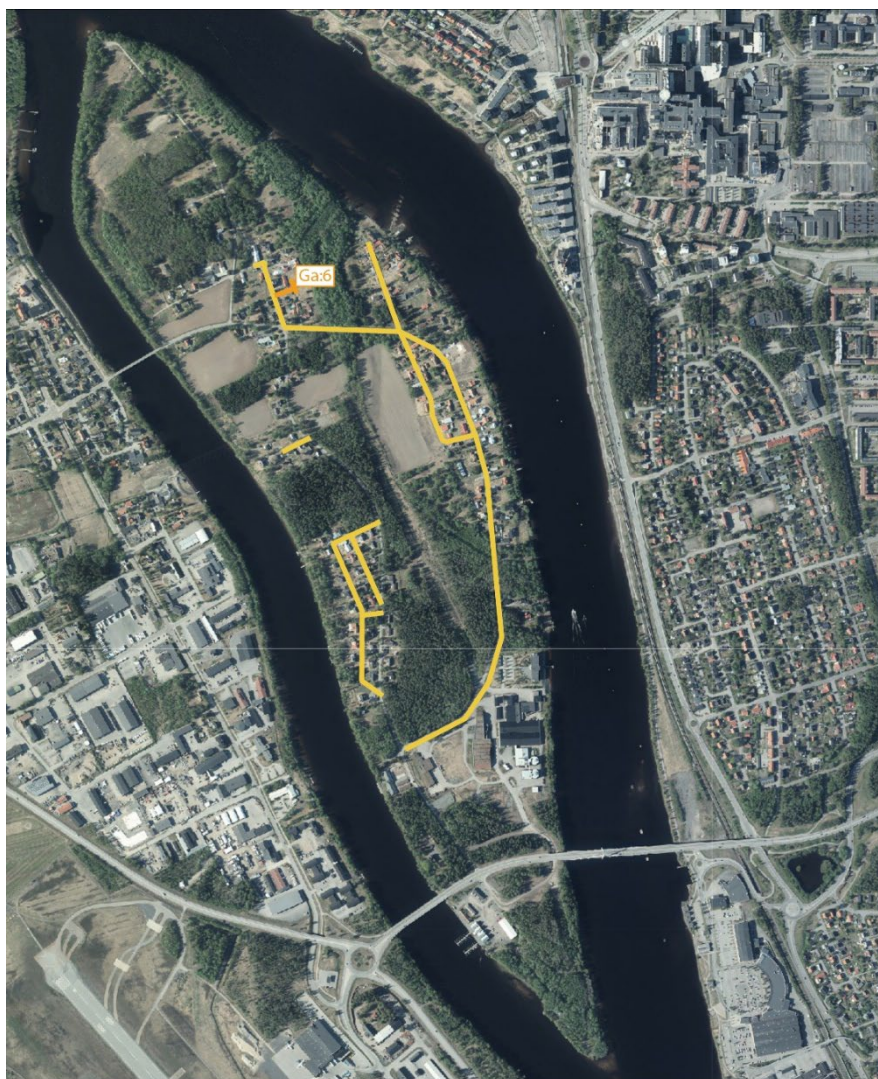
Gatorna inom planområdet är idag enskilda och ingår i gemensamhetsanläggningen Ön ga:3, vilken förvaltas av samfällighetsföreningen Öhns vägsamfällighet. Se Figur 25 för vilka gemensamhetsanläggningar det finns på Ön idag.

Inom detaljplaneområdet kommer gatorna att ha kommunalt huvudmannaskap och ska förvaltas av kommunen. I samband med exploateringen av Ön kommer kommunen därmed att ta över ansvaret för gatorna inom planområdet som ingår i Ön ga:3. Övertagandet av gatorna sker genom att Ön ga:3 omprövas av lantmäterimyndigheten.



Figur 25. Karta över befintliga gemensamhetsanläggningar på Ön idag.

Gemensamhetsanläggning	Konsekvenser
Ön ga:3	<p>Gemensamhetsanläggningen Ön ga:3 kommer upphävas för de delar som planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Detta sker i en lantmäteriförrättning efter att detaljplanen fått laga kraft. Delägare i gemensamhetsanläggningen, samfällighetsföreningen eller Umeå kommun, kan ansöka om förrättning. Om en fastighet bedöms lida skada på grund av att gemensamhetsanläggningen omprövas kan den ha rätt till ersättning.</p> <p>För de vägsträckor som kvarstår med enskilt huvudmannaskap kan flera gemensamhetsanläggningar behöva bildas, omfattningen ska dock prövas i en lantmäteriförrättning. Se Figur 26 för vilka gator som fortfarande kommer inneha enskilt huvudmannaskap. Om förrättningen innebär att flera gemensamhetsanläggningar behöver bildas kan det innebära högre kostnader och mer administration jämfört med dagens situation då en vägsamfällighet ansvarar för hela gatunätet. Bedömningen är att det skulle kunna bli tre nya gemensamhetsanläggningar för det resterande gatunätet på Ön då gatorna troligtvis behöver vara sammanhängande för att ingå i en och samma gemensamhetsanläggning. De tre troliga gemensamhetsanläggningarna är i sådana fall:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Storåvägen, Lillåvägen och resterande del av Övägen • Insticksgata Skiljevägen • Hakegränd och Muddervägen <p>Några av vägsträckorna som kvarstår (insticksgata Skiljevägen samt Muddervägen och Hakegränd) blir troligtvis för korta för att ta del av statliga underhållsbidrag, vilket vägsamfälligheten har idag. Den östra delen (Lillåvägen, Storåvägen och Övägen) bedöms även fortsättningsvis kunna ingå i en och samma vägsamfällighet och därmed uppfylla kriterierna för statligt underhållsbidrag.</p>



Figur 26. De gator som ska fortsatt ska ha enskilt väghållaransvar och därmed skötas genom gemensamhetsanläggningar.

Rättigheter

Officialservitut

Ett officialservitut bildas genom prövning och beslut i en lantmäteriförrättning och redovisas sedan i fastighetsregistret. Servitut är en rättighet till förmån för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, t.ex. utfartsväg eller utrymme för en vattenledning. Officialservitut är inte personbundet och gäller fram till ny lantmäteriförrättning genomförs. Bildandet av officialservitut initieras genom ansökan av fastighetsägare till lantmäterimyndigheten. Lantmäteriförrättningen för bildandet bekostas av fastighetsägarna.

I samband med fastighetsbildning och omprövning av gemensamhetsanläggningarna för gatenätet på Ön kan befintliga vägservitut utredas och

eventuellt tas bort eller minska i omfattning. Vid ändring eller upphävande av officialservitut är alltid fastighetsägarna underrättade i lantmäteriförrättningen.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Servitut är en rättighet till förmån för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, t.ex. utfartsväg eller utrymme för en vattenledning. Avtalsservitut är inte personbundet och gäller fram till att fastighetsägarna avtalar om borttagande. Ett giltigt avtal måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen. Avtalsservitut är inte bildande genom lantmäteriförrättning och kan komma upphävas av lantmäterimyndigheten om servitutet strider mot myndighetsbeslut.

Ledningsrätter

En ledningsrätt bildas genom prövning och beslut i lantmäteriförrättning och redovisas sedan i fastighetsregistret. En ledningsrätt är likt ett servitut en officialrättighet som ger en ledningshavare rätt att anlägga och bibehålla ledningar och tekniska anordningar på andras fastigheter. Ledningar som kan säkras genom ledningsrätt måste vara allmänna som exempelvis större underjordiska VA-ledningar eller luftledningar för starkström som servar en hel by. Ledningsrätt bildas enligt ledningsrättslagen i lantmäteriförrättning. I ledningsrättsbeslutet som lantmätaren beslutar anges bland annat ledningsrättens ändamål och dess utbredning på marken. Ledningsrätt kan vara möjlig att skapa även fast inte berörda fastighetsägare vill upplåta rättigheten på sin fastighet. I det fallet ersätts alltid fastighetsägarna för rättighetsupplåtelsen.

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Planläggningen innebär inte att ledningsrätter måste upphävas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Åtkomst under byggtiden

En viss påverkan av fastighetsmark kommer att ske under byggtiden. Detta behövs för att gatan ska få rätt uppbyggnad. Anslutning till omgivande mark kommer att göras, och återställning sker inom projektets ramar.

Ekonomiska frågor

Nedan beskrivs de ekonomiska konsekvenserna som uppkommer i samband med genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare som ingår i eller angränsar mot planområdet

Markåtkomst

Detaljplanen medför att mark behöver överföras från ett antal privatägda fastigheter till kommunens gatufastighet. Ersättning för markinlösen utgörs i regel av ekonomisk ersättning, i vissa fall även genom markbyte. För att markbyte ska vara aktuellt förutsätter det att kommunen äger mark i angränsning till berörd fastighet samt att en fastighetsreglering bedöms lämplig. Ersättning sker genom värdering i lantmäteriförrättning.

Kommunal förvaltning av gatorna

Detaljplanen innebär att kommunen tar över väghållaransvaret inom planområdet. Det medför att de fastighetsägare vars fastigheter angörs mot berörda gator inte kommer att ansvara för och bekosta förvaltningen av dessa gator fortsättningsvis.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för kommunen eftersom övertagandet av berörda gator bland annat innebär att gatornas standard måste höjas, att privatägd mark ska lösas in samt att kommunen framgent ska bekosta drift och underhåll av gatorna.

Kommunens exploateringsbudget belastas med kostnader för:

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar
- Projektering och ombyggnation av gator
- Eventuell flytt av befintliga ledningar
- Inlösen av mark
- Lantmäteriförrättningar

Framtagande av detaljplanen med tillhörande utredningar beräknas till cirka 900 000 kr. Kostnader för ombyggnation av gatorna inom planområdet beräknas till cirka 20 000 000 kr. Ersättning för markinlösen tillkommer.

Ett kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunens driftbudget får ökade kostnader för väghållning av berörda gator.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Om befintliga ledningar behöver flyttas eller om ledningsnätet behöver kompletteras kan kostnader uppstå för berörda ledningsbolag.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

MEDVERKANDE

Susanne Ohlsson, Detaljplanering
Liza Alcazar, Detaljplanering
Anna Åslin, Detaljplanering
Sandra Thomée, Detaljplanering
Magdalena Blomquist, Detaljplanering
Anna Löfqvist, Mark och exploatering
Sandrine Rivoire, Mark och exploatering
Hanna Malm, Gator och Parker
John Bylund, Gator och Parker
Adam Johansson, Gator och Parker
Lotta Johansson Jänkänpää, Gator och Parker
Lisa Persson, Gator och Parker
Inger Engström, Gator och Parker
Ethel Björklund, Lantmäteri
Per Hänström, Miljö och hälsoskydd
John Eklund, Vakin

KÄLLOR

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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