

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

### Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

### Underlag och utredningar

- Tillstånd gemensam avloppsanläggning

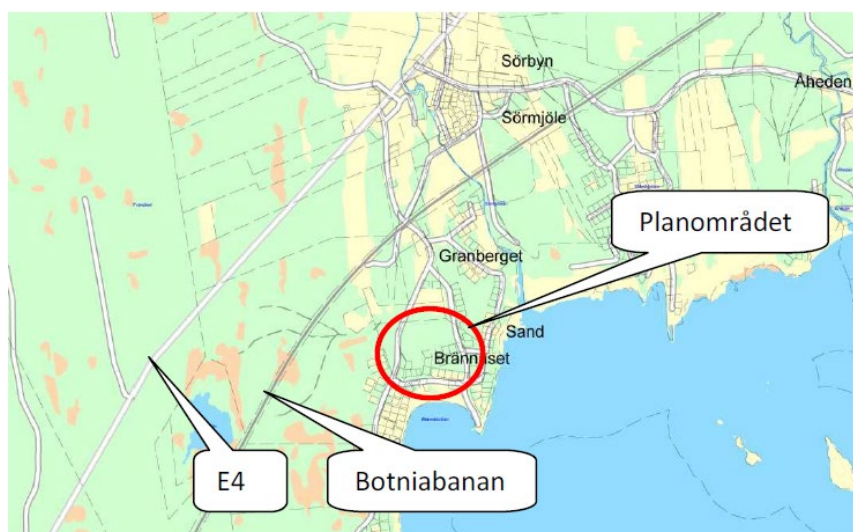
### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur.

### Plandata

Planområdet utgör en del av fastigheten Sörmjöle 2:190 samt den bebyggda fastigheten Sörmjöle 2:187. Området ligger vid Granberget/Brännäset strax norr om Sörmjöle havsbad. Avståndet till Sörmjöle by är knappt två km och till Umeå centrum ca 23 km.

Området avgränsas österut av Brännäsvägen medan Bovikenvägen genomkorsar området i väster. Planområdets area är ca 11 hektar. Marken som omfattas av detaljplanen är i privat ägo.



Figur 1. Orienteringskarta, planområdet markerat i rött.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllandet av kvalitetskraven för någon vattenförekomst. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken ska därför inte genomföras.

Länsstyrelsen har i juni 2020 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. De upplyser om att kustremsan i planområdets närmiljö är ringa inventerat ur arkeologisk synpunkt.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 26 juni till den 21 juli 2020.

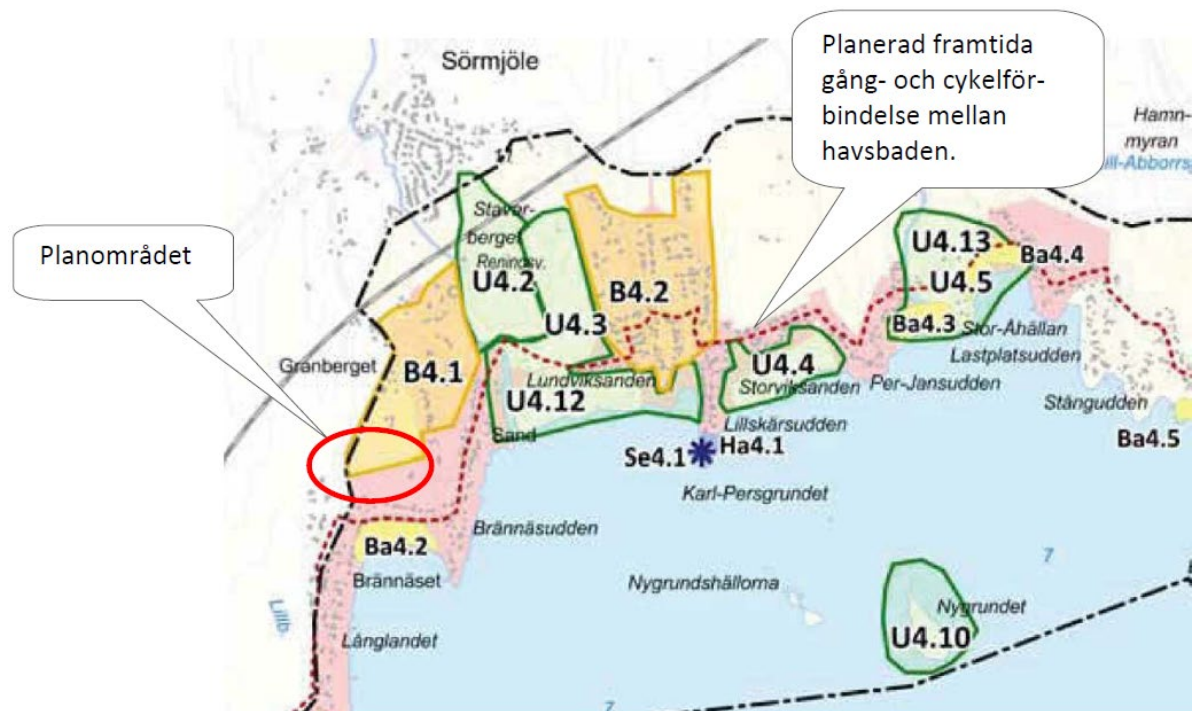
## Tidigare ställningstaganden

### Gällande översiktsplan

I *Fördjupning för Umeå* (antagen 2011, aktualiserad 2016) föreslås tillväxt i befintliga byar som ligger i utpekade stråk, där Sörmjölje ingår tillsammans med Stöcksjö, Stöcke, Ström och Norrmjölje. I *Fördjupning för kusten* (antagen 2013, aktualiserad 2016) beskrivs förutsättningar och riktlinjer för planområdet inom delområde 4 Sörmjölje-Norrmjölje. Området anges ha stora värden för badlivet samtidigt som bebyggelsestrycket är stort.

Kommunens ställningstaganden för mark- och vattenanvändning uttrycks på kartan nedan (se figur 2). Planområdet ligger delvis inom delområde B4.1, där förtätning av bebyggelse prioriteras, både inom och utanför befintlig detaljplan.

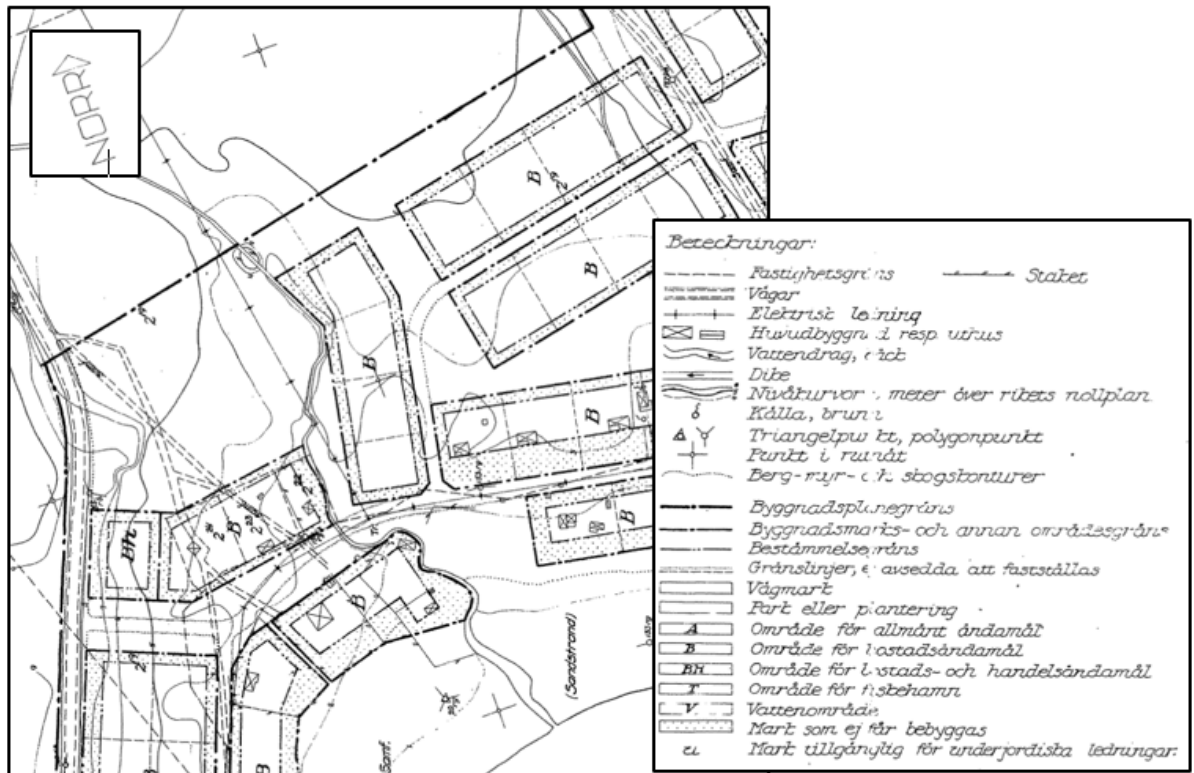
I den fördjupade översiktsplanen för kusten anges också att "Avloppsfrågor bör utredas i syfte att finna den lämpligaste lösningen däribland t.ex. möjligheten att området omfattas av anslutning till Sörmjölje reningsverk, alternativt tillskapande av samfällda gemensamma lösningar. Möjligheten att ansluta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



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

### Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. En del av det aktuella planområdet är planlagt som park eller plantering i byggnadsplanen "Förslag till byggnadsplan för ett strandområde i Sörmjöle by", 1951-02-07 (2480K-P HÖBY A1/4). Berört område utgår med ny detaljplan.



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

## Planförfarande

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan samt är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900).

## Förutsättningar

### Bebyggelse

Närområdets bebyggelse är varierad men består i huvudsak av enbostadshus i ett våningsplan med sadeltak. Fasaderna kännetecknas av ljus samt röd kulör med stående träpanel. Villatomterna intill planområdet är omkring 1 500–2 000 m<sup>2</sup>.



Figur 4. Befintlig röd byggnad inom planområdet samt byggnader i närheten av planområdet.

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stora delar av morän. Väster om Bovikenvägen finns en brant klippssluttning. På krönet av branten förekommer berg i dagen på några ställen.

Marken i planområdet är huvudsakligen ganska flack och bevuxen med barr- och blandskog. Skogen är gles efter gallring. Markvegetationen består bland annat av lingon- och blåbärsris samt olika gräsarter. En grenad bäck rinner genom området och mynnar ut i Mjölefjärden. I mitten av planområdet förekommer några lägre åsbildningar som kan vara lämningar från istiden. Dessa åsar skapar ett gestaltningsmässigt intressant inslag i den annars så flacka skogsmarken och de bör därför bevaras, se figur 5.



Figur 5. Till vänster bäcken som rinner genom planområdet. Till höger en åsbildning.

### Markradon

En översiktlig markradonutredning för hela Umeå kommun utfördes år 1987 av Sveriges Geologiska AB. Utredningen är grundad på flygbildstolkning och befintliga uppgifter om geologiska förhållanden samt viss komplettering med översiktlig mätning i isälvsedimentområden.

Det aktuella planområdet har till största delen klassats som ett normalriskområde – ”område som i huvudsak består av berggrund, moränmark eller sand med normal till låg radiumhalt”.

### Risk för skred/höga vattenstånd

Det bedöms inte finnas någon risk för ras, skred eller översvämningar inom eller i närheten av planområdet.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

### Gator och trafik

Den västra delen av planområdet nås via Bovikenvägen, en enskild väg som sträcker sig genom byn. Den östra delen av planområdet nås från Brännäsvägen som leder ut mot Brännäsudden och badplatsen. Från Bovikenvägen och Brännäsvägen förvaltas av två vägföreningar.

## Kollektivtrafik

Planområdet saknar direkta kollektivtrafikförbindelser. Länstrafiken i Västerbotten trafikerar E4 med flera turer dagligen. Närmaste hållplats finns i Sörmjöle vid E4.

## Offentlig och kommersiell service

Cirka 1,5 km från planområdet ligger Sörmjöle skola, som inrymmer förskoleklass till årskurs 6. Förskolan Korallen ligger granne med skolbyggnaden.

I Sörmjöle finns fotbollsplaner och en isbana. I byn finns också en livsmedelsaffär. Ny bostadsbebyggelse medför att befolkningen i byn ökar, vilket i sin tur leder till ett förbättrat underlag för utveckling och bibehållande av affär, skola, osv.

## Förändringar – planförslaget

### Bostäder

Planförslaget möjliggör för 17 nya fastigheter, avsedda för småhusbebyggelse **[B]**. De nya fastigheterna styckas av från fastigheten Sörmjöle 2:190. Planområdet omfattar en befintlig fastighet bebyggd med bostadshus. För att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för områdets landskapsbild regleras minsta fastighetsstorlek till 1 700 m<sup>2</sup> **[d]**.

I syfte att bevara områdets skala och karaktär tillåts en huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader på varje fastighet **[f<sub>2</sub>]**. Endast friliggande villor får uppföras **[f<sub>1</sub>]**. Den största totala bruttoarean per fastighet får högst vara 275 m<sup>2</sup> **[e<sub>1</sub>]**. Största totala bruttoarea för komplementbyggnader är 60 m<sup>2</sup> per fastighet **[e<sub>2</sub>]**. Carport tillåts med högst 36 m<sup>2</sup> öppenarea per fastighet **[e<sub>3</sub>]**. För att nya byggnader inte ska bli för höga och dominerande begränsas högsta byggnadshöjd till 6,3 meter för huvudbyggnad och 3,3 meter för komplementbyggnad.

För att nya byggnader ska placeras och utformas med hänsyn till omgivande landskapsbild och bebyggelsestruktur regleras bland annat fasadmaterial, höjd och taklutning. För nya byggnader gäller att fasad ska utgöras av trä **[f<sub>3</sub>]**. Taklutning för huvudbyggnad i två våningar ska vara 14–27 grader och för huvudbyggnad i en våning 14–45 grader. I likhet med kringliggande bebyggelse ska huvudbyggnader inom planområdet förses med sadeltak **[f<sub>4</sub>]**.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter **[p<sub>1</sub>]** och komplementbyggnader minst 2,0 meter **[p<sub>2</sub>]** från fastighetsgräns. Om garage eller carport placeras med porten mot gatan, ska avståndet till fastighetsgräns som vetter mot gatan vara minst 6,0 meter **[p<sub>3</sub>]**. Bestämmelser om placering gentemot fastighetsgräns syftar vidare till att knyta an till den öppenhet som råder och stärka den lantliga karaktären i området. För att minimera risken för skador i och med höga vattenstånd får källare inte finnas inom området **[b<sub>1</sub>]**.

### Friytor för lek och rekreation

De planerade bostadsfastigheterna är väl tilltagna i storlek och därför minskar behovet av gemensamma friytor inom planområdet. Det finns gott om utrymme för lek på

tomtmark och i den angränsande skogen. I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek till 1 700 m<sup>2</sup> [d]. Ett syfte med regleringen är att säkerställa ändamålsenlig tillgång till friyta för samtliga bostäder inom planområdet. Friytan ska erbjuda såväl sol som skugga och vara speciellt utformad med tanke på barns behov. Den ska innehålla träd och buskar som speglar årstidernas växling.

Ett naturområde har avsatts i anslutning till tomterna [NATUR]. Syftet med detta område är att skapa en buffertzona för att säkerställa de boendes tillgång till angränsande skogsområde som lek- och rekreationsområde. Naturområdet omfattas av enskilt huvudmannskap.

Vid Brännäsviken, strax söder om planområdet, finns en badstrand och en småbåtshamn. I anslutning till badstranden finns en tennisbana.

### Natur

Detaljplanens genomförande innebär att produktiv skog tas i anspråk för bebyggelse. För att behålla karaktären i området bör den befintliga vegetationen bevaras så långt som möjligt. De boende ska ha tillgång till naturmark som gränsar till den egna tomten. Naturmarken ska utgöra allmän mark och får därför inte tas i anspråk av de boende i området.

### Geotekniska förhållanden

Att det på några ställen inom planområdet förekommer berg i dagen kan leda till svårigheter att dra fram ledningar, gräva diken, placera byggnader etc. Därför har inga nya fastigheter placerats där berg i dagen förekommer. Mer detaljerade geotekniska undersökningar behöver utföras på de markområden som ska bebyggas. Behovet av geoteknisk undersökning ska klargöras i bygglovsskedet.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Sveriges vattenmyndigheter har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten genomförs i landet. Vattenmyndigheterna har beslutat om miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster. MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Den ekologiska statusen för Mjölefjärden klassificeras idag som god. Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god kemisk status. Enligt riskbedömningen finns risk att MKN för ekologisk status samt kemisk status inte uppnås år 2021. Vattenförekomsten, och främst vikarna, påverkas av enskilda avlopp och övergödning är ett potentiellt miljöproblem. Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag.

Några av badplatserna vid Mjölefjärden omfattas av badvattendirektivet och är skyddade område avseende badvatten. Badet vid Brännäsviken, söder om planområdet, hör inte till dessa men är utpekade som ett av tio viktiga havsbad i

*Fördjupning för kusten.* Klassificering av badvattenkvaliteten vid badplatsen Brännäset visar på tjänligt vatten år 2017 och 2018, vilket innebär att halten av bakterierna (*E. coli* och *Intestinala enterokocker*) är låg nog för att inte innebära en hälsorisk. Kommunen tillämpar hög skyddsnivå för spillvattenrening i området kring Sörmjöle havsbad. Detta kan kräva samfälliga gemensamma anläggningar eller kommunal anslutning.

## Gator och trafik

### Gatunät

Två nya gator ansluts mot Bovikenvägen och säkerställer angöring till de planerade bostäderna väster respektive öster om Bovikenvägen. Från Brännäsvägen i öster anläggs en ny infartsväg som försörjer tio nya fastigheter. Uppförandet av 17 nya enfamiljshus i området förväntas leda till att trafikflödet längs anslutande vägar ökar. Trots att trafikflödet förväntas öka på de enskilda vägarna bedöms flödet fortsatt vara relativt lågt och bedöms därmed inte ge upphov till ökade störningar.

Detaljplanen ger möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för de nya vägarna [**GATA<sub>1</sub>**]. Exploatören ansvarar för att iordningsställa anslutningsvägar till de planerade fastigheterna. Ansvar för drift och underhåll av vägarna/lokalgatorna kan sedan förvaltas av en vägsamfällighetsförening.

### Parkering

Umeå kommuns gällande parkeringsnorm ska följas. I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek till 1 700 m<sup>2</sup> [**d**]. Ett syfte med att reglera minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till parkeringsplatser för personbil och cykel samt för besökande. Parkering sker inom kvartersmark [**B**] och anordnas på varje tomt.

### Gång-, cykel- och mopedtrafik

Umeå kommun planerar att binda samman kommunens tio havsbad i ett stråk i form av en gång- och cykelväg utmed kusten. Detta är en angelägen åtgärd som ska bli föremål för en särskild utredning. Det tänkta gång- och cykelstråket längs kusten följer Bovikenvägen och Brännäsvägen och påverkas inte av den föreslagna exploateringen. Se figur 2, ovan. Detaljplanen ger möjlighet att anlägga gång- och cykelvägar för att koppla ihop de nya bebyggelsegrupperna med befintliga vägar och bebyggelse.

### Buller

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

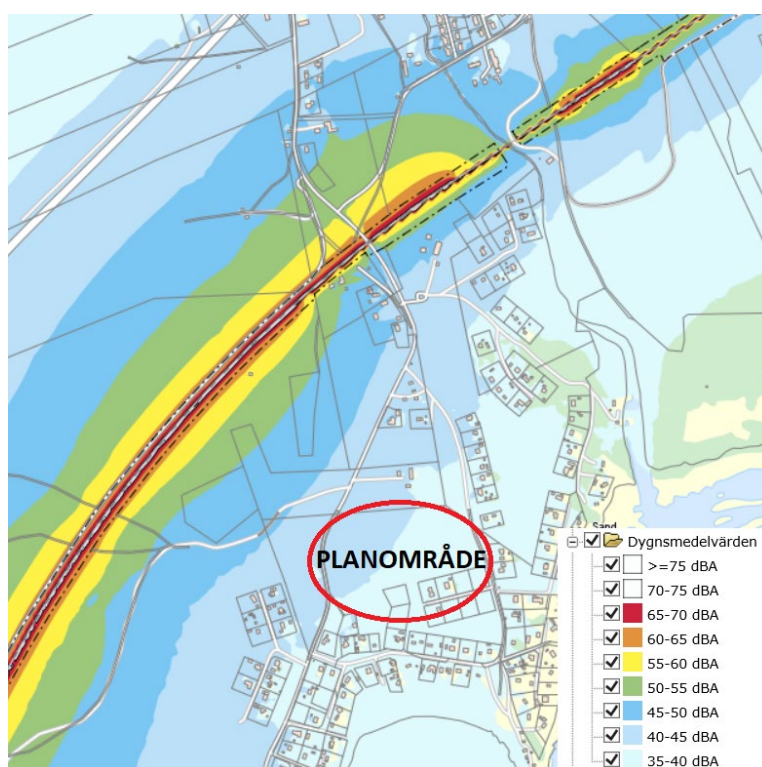


Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

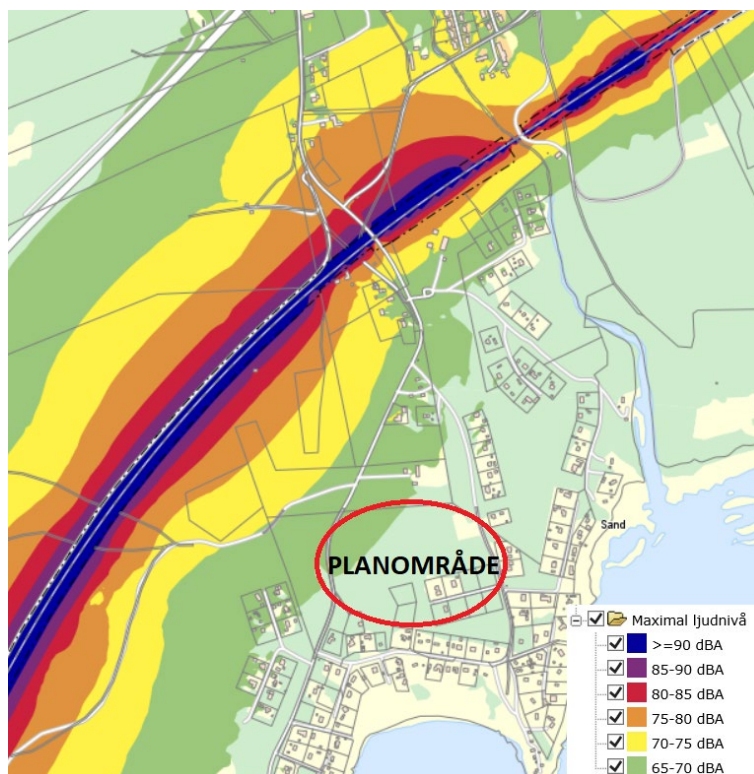
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m <sup>2</sup>	<b>65 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA</b>
För bostäder över 35 m <sup>2</sup>	<b>60 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA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

Enligt kommunens övergripande kartläggning från 2016 är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden varför någon bullerutredning inte utförts. Buller från väg E4 uppmäts till 35–45 dBA ekvivalent ljudnivå inom planområdet. Ingen av de mindre vägarna inom planområdet finns med i utredningen.

Figurerna 6 och 7 nedan redovisar järnvägsbuller från Botniabanan. Avståndet mellan planområdet och Botniabanan varierar mellan 400 och 800 meter. Enligt bullerkartläggningen ligger den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet under 45 dBA. Den maximala ljudnivån ligger under 70 dBA. Uppmätta bullernivåer ligger därmed under gällande riktvärden för buller som inte bör överskridas vid nybyggnad.



Figur 6. Järnvägsbuller ekvivalent ljudnivå.



Figur 7. Järnvägsbuller maximal ljudnivå.

Inga trafikflödesmätningar har gjorts för Bovikenvägen eller Brännäsvägen. Trafikmängden antas vara låg och ingen stor mängd tung trafik förekommer på dessa vägar. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse tillsammans med en framtida trafikökning generellt i samhället alstra trafikbuller i sådan omfattning att ljudnivåerna kommer överskrida kraven ställda i trafikbullerförordningen.

## Teknisk försörjning

### Vatten

Det är i dagsläget inte möjligt för tillkommande fastigheter att ansluta till Brännäsvikens vattenförening, varför vatten måste lösas genom en enskild anläggning inom planområdet. Att området kan försörjas med vatten kommer att säkerställas innan antagande av detaljplanen.

För att säkerställa att enskilt vatten finns på plats innan bygglov beviljas, införs bestämmelsen om villkor för lov att *Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän gemensam anläggning för vatten har kommit till stånd.*

Området finns med i kommunens framtida utvecklingsstrategi för vatten och avlopp, men det är i dagsläget inte aktuellt att ansluta ny bebyggelse till det kommunala VA-nätet. I framtiden kan en kommunal anslutning kanske bli möjlig om kommunfullmäktige beslutar om utökat verksamhetsområde.

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

## Avlopp

Sörmjölje är ett attraktivt område vid havet där omvandlingen från fritidshus till permanentboende är tydlig. Den befintliga bebyggelsen i området har egna avloppslösningar. Närmaste kommunala reningsverk finns i Sörmjölje, drygt 1 km norr om planområdet.

När det gäller enskilda avlopp är Umeå kommun indelad i olika skydds nivåer; normal respektive hög skydds nivå. I områden med hög skydds nivå ställs högre krav på avloppsrening – höggradig reningsanläggning med efterföljande infiltration. Delar av planområdet ligger inom område för hög skydds nivå, se figur 8. Detta medför att det är mycket viktigt att välja lämpliga avloppslösningar så att inte badvattenkvaliteten i Mjölefjärden påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Med hänsyn till områdets värde för badlivet samtidigt som bebyggelsestrycket är stort bör möjligheten att samordna befintliga och tillkommande avloppsanläggningar utredas.



Figur 8. Skydds nivå karta för enskilda va-anläggningar.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för kusten (2013) föreslås området anslutas till kommunalt avlopp.

Det aktuella planområdet finns med på en prioriteringslista i Umeå kommuns utvecklingsstrategi för vatten och avlopp. Där förordas anslutning till kommunala VA-ledningar på grund av närheten till badplatsen. Vid ett framtida utökande av verksamhetsområde ansluts fastigheter till det allmänna VA-nätet och den enskilda anläggningen kan bli onyttig.

En avloppsutredning har tagits fram (Emcon 2019) som ger förslag på ett gemensamt reningsverk. I enlighet med krav från Miljö- och hälsoskyddsnämnden, på grund av närhet till badplatsen, har en lämplig placering av reningsverket arbetats fram samt att höga krav ställs på dess rening och drift. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beviljat

tillstånd för en enskild avloppsanläggning inom det område som på plankartan är redovisat som [E<sub>1</sub>]. För att säkerställa att avloppsreningsverket anläggs först, införs bestämmelsen om villkor för lov att *Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän gemensam anläggning för avlopp har kommit till stånd.*

### Dagvatten

Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt inom respektive fastighet genom infiltrering på kvartermark och eventuella diken. Dagvatten samlas upp och fördröjs i öppna diken och infiltreras i marken. Dagvatten ska inte avledas till närliggande fastigheter. Bevarande av en del naturmark medför goda möjligheter till infiltrering. Marken i området består till stor del av genomsläppliga jordarter och bedöms ha goda egenskaper för infiltration av dagvatten. Eventuella partikelbundna föroreningar i dagvattnet hinner filtreras och avsättas i marken innan dagvattnet så småningom når Mjölefjärdens vatten.

Inom planområdet behöver det skapas plats för att samla upp och fördröja dagvatten på ett sätt så att tillkommande exploatering och kraftiga regn inte påverkar områden nedströms samt att byggnader inte tar skada till följd av genomförande av detaljplanen. I syfte att fördröja dagvattnet innan det når bäcken regleras det att *Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas till genomsläpplig yta [b<sub>2</sub>].*

### Markavvattningsföretag

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



Figur 9. Markavvattningsföretag markerat i rött.

## Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

## EI

Ny bebyggelse ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Det finns två transformatorstationer strax söder om planområdet. En är belägen vid korsningen Bovikenvägen-Brännäsvägen och en vid korsningen Brännäsvägen-Solsandsvägen. Det finns inget behov av fler transformatorstationer i området. Umeå energi ska inom planområdet ges möjlighet att förlägga kabelskåp och kablar för tillkommande bebyggelse.

## Värme

I området finns inte fjärrvärme. Enskilda uppvärmningssystem förordas. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt Boverket byggregler bör eftersträvas.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Miljö

Detaljplanens omfattning och den markanvändning som föreslås i planen är inte av sådan art att överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft kan befaras. Om den nya bebyggelsen ansluts till en gemensam VA-anläggning, enligt gällande tillståndsbeslut från miljö- och hälsoskyddsnämnden, bedöms ingen risk finnas för att förorenat avloppsvatten når Mjölefjärden.

### Landskapsbild

Landskapsbilden förändras då obebyggd skogsmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Detaljplanen medger förtätning i ett område som redan tagits i anspråk för bebyggelse. Den nya bebyggelsen placeras till största delen längs befintliga vägar och är inte av sådant slag att betydande förändringar kan förväntas.

### Trafikmiljö

Avsaknad av kollektivtrafik samt avstånd till skola, arbetsplatser och annan service leder till ökat transportarbete. Detaljplanens genomförande förväntas därför leda till viss ökning av biltrafik samt gång- och cykeltrafik i området. Då det planerade gång- och cykelstråket längs kusten anläggs leder det till en förbättrad tillgänglighet och säkerhet för cyklister och fotgängare.

## Genomförandefrågor

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

### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören själv ansvarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som natur och gata. Detta på grund av att platsen bedöms vara av begränsat intresse för utomstående besökare och den allmänna platsmarken främst kommer att nyttjas av de boende i närområdet. Möjlighet finns för de nybildade fastigheterna att gemensamt ansvara för drift och underhåll av lokalgata och naturmark genom bildande av gemensamhetsanläggning.

### **Huvudman för vatten och avlopp**

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten vilket innebär att fastighetsägarna svarar för omhändertagande av vatten och avlopp inom planområdet.

I *Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp i Umeå kommun* avses området i framtiden bli verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Resultatet av detta kan bli att ny bebyggelse på sikt blir intagen i det kommunala verksamhetsområdet för VA, med de kostnader som detta medför.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är tio år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

### **Avtal**

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

### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Mark och exploatering, Umeå Kommun och exploatören som ska genomföra planen.

Ett exploateringsavtal syftar till att reglera villkoren för genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska beslutas politiskt innan detaljplanen kan antas.

Detta planförslag avser ett område med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören själv svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Exploateringsavtalet kommer reglera villkor gällande utförande och kostnader för till exempel lokalgator och VA-anläggning. Exploateringsavtalet kommer också reglera villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning för lokalgata, VA-anläggning, naturmark och därtill hörande anläggningar.

## Planavtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Detaljplanering, Umeå kommun.

## Fastighetsbildning

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

Fastighet	Konsekvenser
Sörmjölle 2:190	<p>Möjlighet att avstycka fastigheter för bostadsändamål med en minsta fastighetsstorlek av 1700 m<sup>2</sup>.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar. Eventuella övriga allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.</p> <p>Den del av fastigheten som ej avstyckas är i planen utlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Möjlighet finns att göra kvarvarande del av Sörmjölle 2:190 samfällt för kringliggande bostadsfastigheter.</p>
Sörmjölle 2:187	Idag nyttjas en servitutsväg. Ny gata ska anläggas. Gatan kan inrättas som en gemensamhetsanläggning. Fastigheten Sörmjölle 2:187 kan ingå i gemensamhetsanläggningen tillsammans med övriga nybildade fastigheter som nyttjar gatan. Finns möjlighet att utöka fastigheten med mark från Sörmjölle 2:190.
Sörmjölle s:2	Samfälligheten förvaltas av Sörmjölle bys samfällighetsförening och är till stor del upplåten till Sörmjölle ga:3. Samfälligheten bedöms inte påverkas av planen.
Sörmjölle GA:3	De fastigheter som nybildas och har utfart mot Bovikenvägen ska anslutas till anläggningen.
Sörmjölle GA:21	De fastigheter som nybildas och har utfart mot Brännäsvägen ska anslutas till anläggningen.

## Gemensamhetsanläggningar

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

Planen medger två anslutningar mot Bovikenvägen samt en anslutning mot Brännäsvägen. I och med planens genomförande kan det behövas göras en omprövning av gemensamhetsanläggningarna som ligger mot de befintliga vägarna.

Nya lokalgator bör också omfattas av en gemensamhetsanläggning för att trygga gemensam in- och utfart för respektive fastighet. Därav ges ett reservat för att skapa en gemensamhetsanläggning i plankartan [g]. Genom en gemensamhetsanläggning blir de nybildade fastigheterna delägare i lokalgatan och gemensamt ansvariga för drift och underhåll. Gemensamhetsanläggningar kan i sin tur organiseras genom samfällighetsföreningar. Rätten till utfart kan även lösas med servitut, vilket ger rätt att använda vägen. Ett servitut klargör däremot inte hur skötsel och kostnader skall fördelas.

Den idag befintliga bebyggelsen har ordnade anordningar för vatten vilka är dragna genom frivilliga överenskommelser. Officiell rätt till ledningarna kan tryggas genom inrättande av gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter som är anslutna till det privata ledningsnätet.

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

Exploatören står för kostnad och ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning som lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

### **Ledningsrätter**

Umeå energi har en befintlig ledningsrätt längs med Brännäsvägen. Ledningsrätten ska vara kvar i befintligt läge inom naturmark och påverkas inte av detaljplanens genomförande. För att kunna förse nya fastigheter med vatten- och avloppsanslutning kan ny ledningsrätt bildas i mark planlagd för [GATA<sub>1</sub>] eller [NATUR].

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

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

Exploatören står för alla kostnader som berör exploateringen såsom fastighetsbildning, bygglov, utbyggnad av vägar, vatten och avlopp. De nybildade bostadsfastigheterna kan komma att behöva betala in sig i befintliga gemensamhetsanläggningar för väg, Sörmjölle GA:3 och Sörmjölle GA:21.

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



## Medverkande

Villiam Brännström, Detaljplanering  
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd  
Angelica Frykholm, Miljö- och hälsoskydd  
Anna Singmo, Lantmäteri  
Annika Ohls, MAF Arkitektkontor AB  
Petra Widetun, MAF Arkitektkontor AB

Detaljplanering, Umeå kommun, mars 2021

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