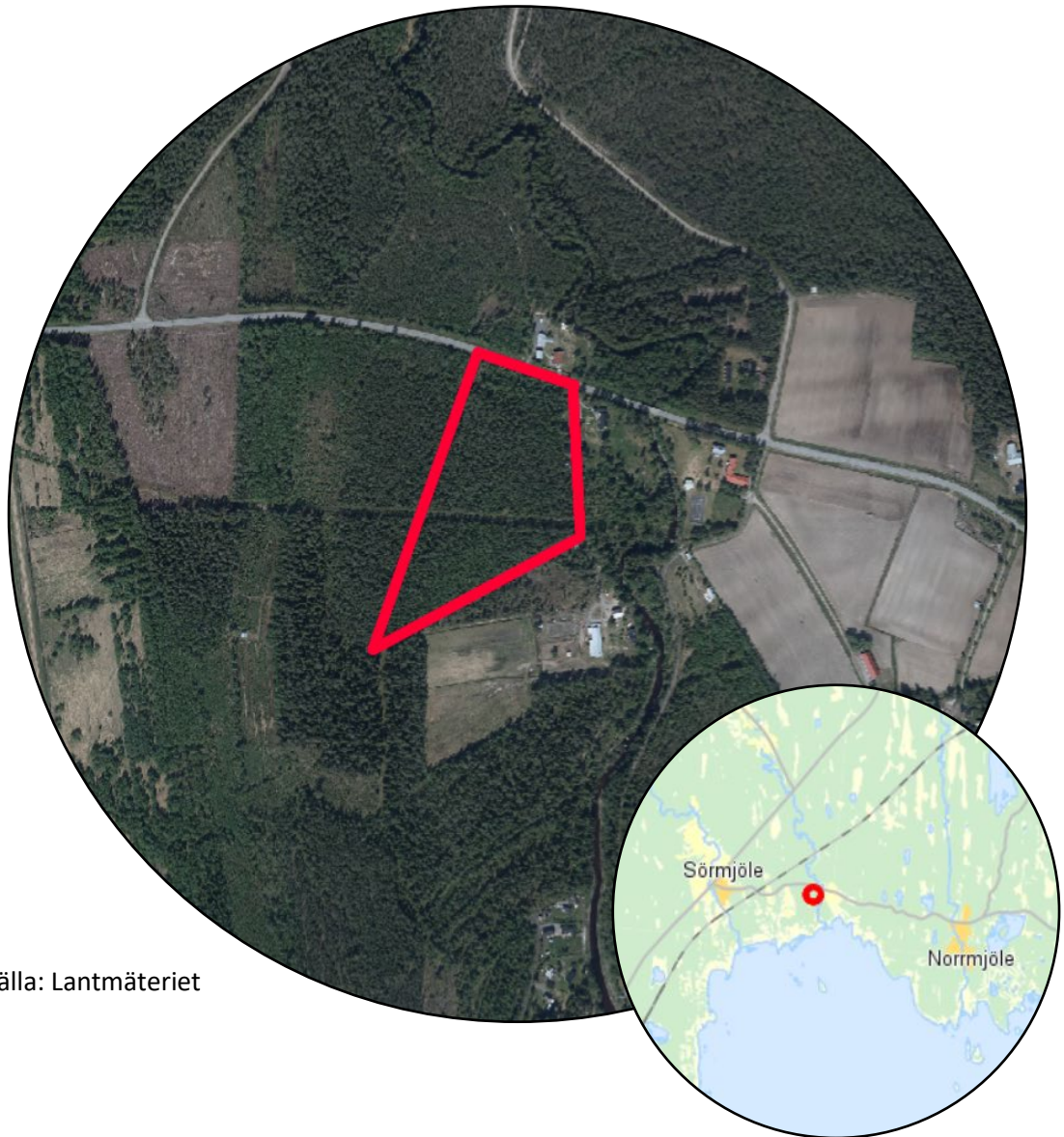


**Detaljplan för fastigheten Sörmjöle 3:40 inom Sörmjöle
i Umeå kommun, Västerbottens län**



Källa: Lantmäteriet

Planbeskrivning - samrådshandling			Diarienummer: BN-2017/00028
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900, SFS 2020:603	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen (utökat förfarande)

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. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för utökat förfarande.



Kungörelse

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

Samråd

Planförslaget samråds 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 samrådet redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget 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 byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen (utökat förfarande)	2
Planens huvuddrag.....	5
Planhandlingar.....	5
Underlag och utredningar	5
Planens syfte.....	5
Plandata.....	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	6
Detaljplaner och områdesbestämmelser	6
Riksintressen.....	7
Strandskydd.....	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan	7
Planförfarande	7
Samrådsrets	8
Förutsättningar och förändringar	8
Stads- och landskapsbild	8
Fornlämningar	10
Naturmiljö.....	10
Service	12
Rekreation	12
Friyta.....	12
Gator och trafik	13
Kollektivtrafik.....	13
Parkering, in- och utfart	13
Tillgänglighet	14
Miljöfarlig verksamhet	14
Buller.....	15
Hästhållning.....	16
Ljusförhållanden	19
Geotekniska förhållanden	19
Förorenad mark.....	19
Radon.....	19

Risk för skred	19
Risk för översvämning	20
Dagvatten	20
Snöhantering	20
Miljö kvalitetsnormer	20
Vatten och avlopp	21
Avfall	22
El	22
Strålning.....	22
Genomförandefrågor	23
Huvudmannaskap för allmän plats.....	23
Huvudman för vatten och avlopp.....	23
Genomförandetid	23
Avtal.....	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Fastighetsbildning	24
Gemensamhetsanläggningar	24
Ledningsrätter.....	25
Ekonomiska frågor.....	25
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	25
Medverkande	25

Planens huvuddrag

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

Med hänsyn till omgivande miljö anses planområdet lämpligt att exploatera med 10 fastigheter för bostäder i form av småhus. Planen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till omgivningen genom reglering av bebyggandets omfattning och krav på utformning samt fastighetsstorlek. Detaljplanen bedöms således samspela med den befintliga bebyggelsetypen.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- VA-utredning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med hänsyn till närliggande fastigheters struktur.

Plandata

Planområdets läge: Åheden, Sörmjölle

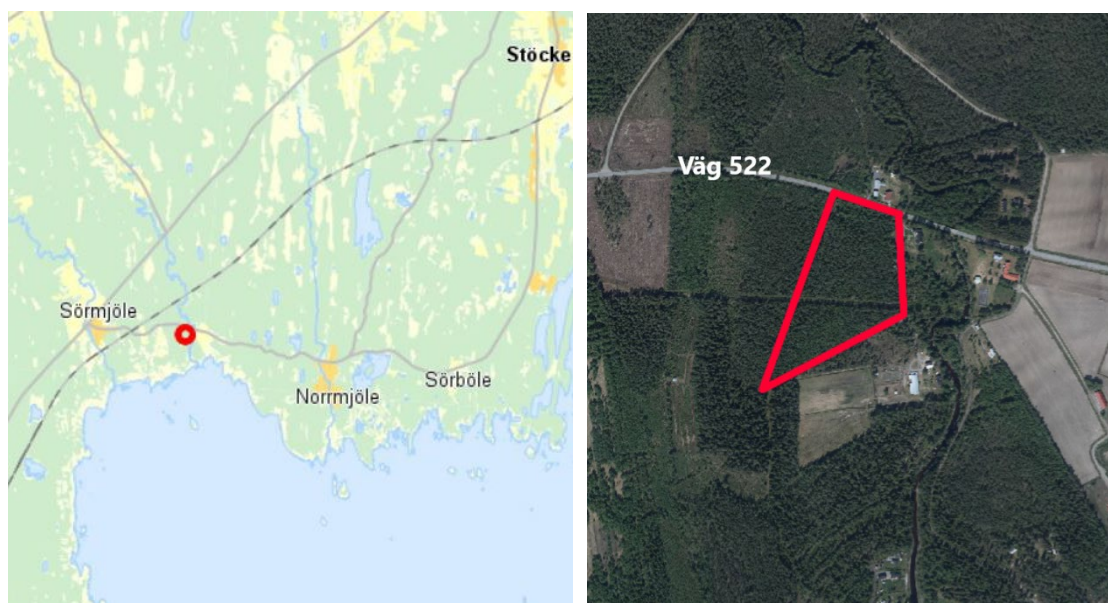
Planområdets area: ca 46 500 m²

Avstånd till Sörmjölle: ca 3 km

Avstånd till Umeå: ca 20 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Närmaste vattenområde är Åhedån som ligger 50–100 m öster om planområdet.



Figur 1. Orienteringskarta och ortofoto med ungefärligt planområde markerat i rött.

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för kusten* (antagen 17 juni 2013), där den särskilda riktlinjen för planområdet är att nuvarande markanvändningen skall fortgå. Det finns därmed inte någon särskild utveckling utpekad i översiktsplanen, för Sörmjöle 3:40. Den nuvarande markanvändningen inom fastigheten är skogsmark (figur 1) Den föreslagna planläggningen avser ett nytt tillskott av bostäder, men markområdet är inte utpekad för bostadsändamål i gällande översiktsplan. Detaljplanekontoret bedömer därför att planläggningen saknar stöd i gällande översiktsplan och ska handläggas med utökat förfarande.

Översiktsplan Umeå kommun - Tematiskt tillägg för landsbygden (antagen 27 augusti 2018) belyser vikten av att tillkommande bebyggelse samspelar med befintliga miljöer och strukturer. Översiktsplanen har en generell positiv inställning till utveckling av landsbygden som stärker landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

Riksintressen

Planen berör inget område av riksintresse.

Strandskydd

Närmaste vattenområde, Åhedån, ligger 50–100 m öster om planområdet. Länsstyrelsen har genom beslut 21 maj 1979 undantagit Åhedån för att omfattas av strandskydd.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta görs i en så kallad undersökning om betydande miljöpåverkan. Om undersökningen fastställer att detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i miljöbalken.

Enligt genomgången undersökning finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) ska därför inte genomföras.

Länsstyrelsen har i oktober 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

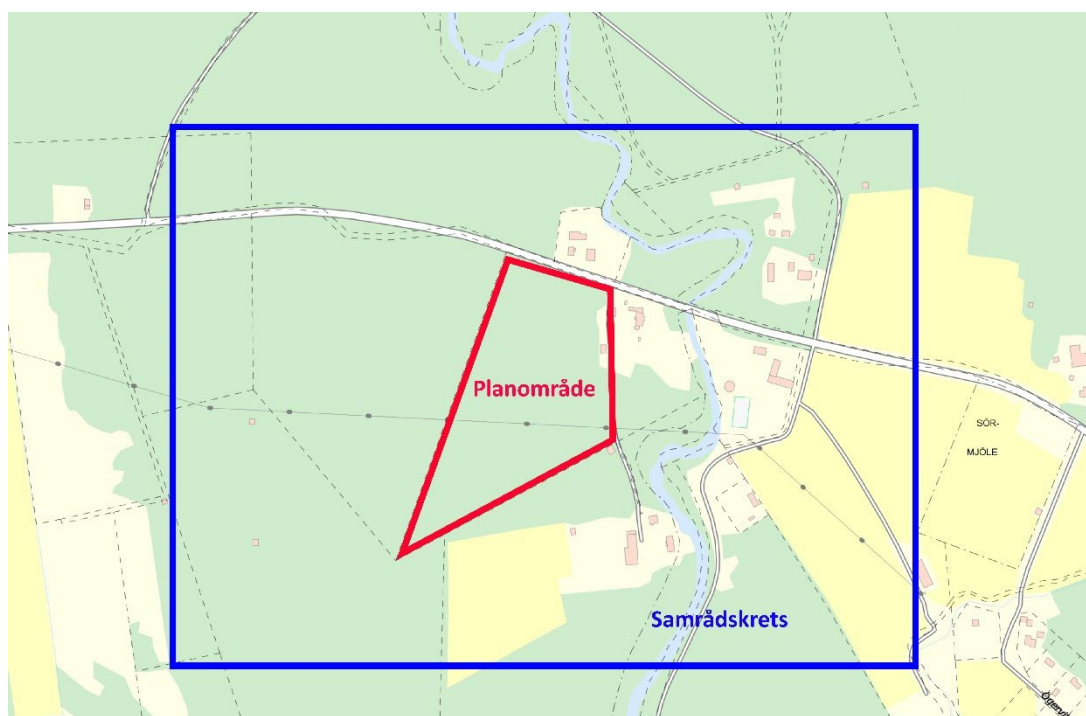
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 11 oktober 2019 till och med 1 november 2019.

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Bedömningen att handläggningen ska ske med utökat förfarande grundar sig på att planområdet inte är utpekad för bostadsändamål och därmed inte förenlig med gällande översiktsplan *Fördjupning för kusten*. Enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan bedöms planförslaget inte innebära betydande miljöpåverkan (se rubrik *Undersökning av betydande miljöpåverkan*) och planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten i Umeå kommun. Detaljplanering bygger sin bedömning att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten på det faktum att ärendet innebär ett mindre bostadstillskott på befintlig skogsmark med begränsad omgivningspåverkan.

Samrådsrets

Kartan nedan redovisar planförslagets samrådsrets. Detaljplanekontoret har gjort en bedömning att fastighetsägare samt andra aktörer inom utpekat område kan beröras av detaljplanen som ianspråktar ett skogsområde. Samrådsretsens storlek har anpassats efter att planförslaget inte anses vara av betydande allmänt intresse, inte medför någon betydande miljöpåverkan samt handläggs med utökat förfarande.



Figur 2 Kartbild över samrådsrets. Röd polygon markerar planområdet för Sörmjöle 3:40. Den blå rektangeln markerar samrådsretsens.

Förutsättningar och förändringar

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

Stads- och landskapsbild

I Sörmjöle finns äldre bebyggelse som har karaktär av ett jordbrukssamhälle med komplementbyggnader och huvudbyggnader placerade på ett sådant sätt att en rumslighet i form av gårdstun bildas. Därefter har framför allt villabebyggelse kompletterats i byns kärna och skapat en tätare bebyggelsestruktur.

Planområdet är lokaliserat ca 3 km öster om Sörmjöle längs med Norrmjölevägen (väg 522). Landskapet längs med Norrmjölevägen, som också omger planområdet, utgörs framför allt av skogs- och jordbruksmark som blandas upp med enstaka bostadshus. Fastigheterna närmast planområdet är stora. Fastigheterna söder om planområdet har en storlek på omkring 2 000 m². En av grannfastigheterna till planområdet har i dagsläget viss djurhållning i form av hästar med stall och hage.

Bebyggelsestrukturen är generellt gles i planområdets närhet, men en tätare bebyggelsestruktur finns ca 500 meter söderut från planområdet, närmare havet. Bebyggelsen i närområdet utgörs i huvudsak av enbostadshus i ett eller två plan med sadeltak samt komplementbyggnader och uthus med sadeltak. Fasaderna kännetecknas av röd kulör med stående träpanel. Förändring eller förnyelse av bebyggelsen ska enligt *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för kusten* samspela med den befintliga bebyggelsestrukturen vad gäller omfattning, placering, utformning samt fastighetsstorlek.

Planområdets markanvändning består främst av obebyggd skogsmark. En mindre förrådsbyggnad i trä är uppförd vid östra gränsen för fastigheten Sörmjöle 3:40.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder **[B]** och teknisk anläggning i form av en nätstation **[E₁]**. För att behålla den nuvarande skogsridå som skapar en tydlig landskapsbild i området bevaras delar av skogsmarken som naturmark genom bestämmelsen **[NATUR]** närmast Norrmjölevägen. En mindre del av skogsmarken bevaras även öster, väster och söder om bostadskvarteren genom regleringen **[NATUR]**. Dessa områden skapar också en skogsridå till grannar.

Fastighetsstorlek och byggrätt anpassas för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden. Minsta fastighetsstorlek regleras till 2000 m² **[d]**. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns **[p]**. Bostadsmark som angränsar mark som planläggs som allmän platsmark begränsas också med 5 meter **[prickmark]** för att säkerställa en luftighet och förgårdsmark som är typisk för lantlig bebyggelse. Prickmark innebär att marken ej får bebyggas och säkerställer också en god sikt vid utfart från fastigheter. Prickmarken innebär också att den allmänna platsen som omger bostadskvarteren kan nyttjas med mindre störning av hemfridszon.

För att ta hänsyn till omgivande bebyggelse regleras den totala byggnadsarean till högst 200 m² per bostadsfastighet, varav komplementbyggnader begränsas till 80 m² **[e₁]**. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter och högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter **[e₂]**, vilket samspelar med kringliggande bebyggelse. För att ta hänsyn till grannfastighetens hästhållning placeras kvartersmarken för bostäder i plankartan med respektavstånd till stall och hagar.

Respektavståndet är planlagt som naturmark [**NATUR**] mot fastighetsgränsen till Sörmjölle 5:7.

För att anpassa bebyggelsen till närliggande bebyggelses karaktär ska fasad utgöras av trä [**f₁**] och huvudbyggnader ska utformas med sadeltak med centreradnock [**f₂**]. Bestämmelsen [**f₃**] innebär att endast friliggande komplementbyggnad tillåts. Med friliggande komplementbyggnad menas att komplementbyggnad/garage och carport inte sammanbyggs med huvudbyggnad. Detta skapar en struktur som är mer typiskt lantlig med luftiga tomter och gårdsbyggnader som är friliggande från huvudbyggnaden.

Fornlämningar

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

Ca 1 km öster om planområdet finns området Åheden-Nordansjö med sammanhållna fornlämningsmiljöer med stora runda rösen, långrösen och stensättningar från brons- och järnålder. Vid utgrävningen i början av 1900-talet visade sig en fem meter lång hällkista i gravens mitt troligen vara en plundrad brandgrav. Forngravarna och deras närmiljö skyddas enligt kulturminneslagen.

Förändringar och konsekvenser

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

Naturmiljö

Planområdet består av skogsmark i form av tallskog med inslag av björk. Marken sluttar åt öst mot Åhedån som utgör närområdets lägsta punkt. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan ca +10 och +6 meter över havet.



Figur 3. Naturmark inom planområdet.

Fastigheten söder om planområdet har en hästhage ca 12 meter som närmast från planområdets gräns. Hästhållningen kan innebära viss omgivningspåverkan i form av lukt och spridning av allergener. Det finns inte några uttryckliga lagregler eller bestämmelser om skyddsavstånd mellan bostäder och hästhållning annat än rekommendationer, se avsnittet om hästhållning. Det måste därför göras en lämplighetsbedömning från fall till fall i samband med planläggningen.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet kommer yta med befintlig skogsmark längs Norrmjöllevägen, öster och väster om bostadskvarteren samt intill luftledningen planläggas som naturmark **[NATUR]**. Området närmast Norrmjöllevägen som planläggs som naturmark är som minst 10 meter bred.

Öster om bostadsmarken planläggs befintlig skogsmark som **[NATUR]** och den ytan är 20 meter bred. Väster om bostadsmarken planläggs befintlig skogsmark som **[NATUR]** och den ytan är 5 meter bred. Söder om bostadsmarken avsätts naturmark **[NATUR]** i plankartan för att motverka störningar samt spridning av hästallergen och lukt. Naturområdet längs med planområdets södra gräns är minst 10 meter bred. Detta naturområde ska utgöra skogsmark som fungerar som en buffert för eventuell lukt och allergener. Skyddsavståndet till befintlig hästhållning anses vara tillräckligt med hänsyn till dess begränsade omfattning i ett område med lantlig karaktär. En viss förekomst av hästhållning med inslag av ljud och lukt anses ingå som ett naturligt inslag i miljöer med lantlig karaktär. För mer ingående bedömning av skyddsavstånd till hästhållning se avsnitt *Hästhållning*.

Service

Sörmjölle skola F-6 samt närmaste livsmedelsbutik finns belägen i Sörmjölle ca 3 km väster om planområdet. I närheten av Sörmjölle skola finns även en förskola.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ingen ny service. Ytterligare bostäder inom byn kan på sikt utöka serviceunderlaget.

Rekreation

Planområdet består idag av ett skogsområde utan tydliga spår av användning för rekreation och friluftsliv. Endast ett mindre antal småstigar löper genom området.

Förändringar och konsekvenser

Det är möjligt att inom egen fastighet tillskapa grön- och rekreationsytor. Planområdets närmiljö erbjuder gott om möjligheter för rekreation och friluftsliv.

Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

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

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns goda förutsättningar för rekreation och lek. Möjlighet till friyta bedöms vara tillräckligt inom kvartersmark. Byggrätten för varje bostadsfastighet är begränsad för att medge stora friytor och god sikt mellan husen. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. Friytan ska ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjligheten för de boende att följa årstidsväxlingarna.

Gator och trafik

Planområdet ansluter till vägnätet via Norrmjöllevägen (väg 522) som löper längs med planområdets norra gräns. Norrmjöllevägen har statlig väghållning och utgörs av en asfaltbelagd väg med en hastighet på 70 km/h. Inga gång- och cykelvägar ansluter till planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär en ny anslutning till Norrmjöllevägen för in- och utfart. Den enskilda vägen som ansluter till den nya bebyggelsen planläggs som lokalgata [GATA₁]. Planen möjliggör för en vändplats vid återvändsgränd för exempelvis servicefordon.

Gata planläggs som markreservat för gemensamhetsanläggning för gemensam in- och utfart [g] för att skapa förutsättningar för bildandet av gemensamhetsanläggning.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Sörmjöle utgörs av Länstrafiken. Längs med Norrmjöllevägen ligger busshållplatsen Åheden, som är belägen ca 250 meter i östlig riktning från planområdet. Hållplatsen trafikeras med en låg turtäthet av länstrafikens busslinje 126. Hållplats med högre turtäthet finns i Sörmjöle, ca 3 km väster om planområdet. Hållplatsen Sörmjöle E4 södra trafikeras med länstrafikens busslinjer 11 och 126. Även busshållplatsen Sörmjöle E4 norr trafikeras med busslinje 11.

Närmsta tågstation är Hörnefors resecentrum, belägen cirka 7 kilometer sydväst om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar av kollektivtrafiken. Fler boende i området kan på sikt skapa underlag för att utöka turtätheten för kollektivtrafiken.

Parkering, in- och utfart

Området är beläget inom parkeringszon C. Enligt parkeringsnormen (antagen 2018-03-26) krävs det inom denna zon 1,5 parkeringar per enbostadshus.

Detta innebär enligt riktvärdet ett behov av totalt två parkeringsplatser per fastighet. Behovet av parkeringar ska ses som ett minimivärde som ska tillämpas som riktlinjer i detaljplaneläggning och som krav vid bygglovsprövning.

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.

För att minimera antalet utfarter längs med Norrmjöllevägen ska en in- och utfart till planområdet anordnas.

Tillgänglighet

Enligt lagen ska nya byggnader, fastigheter och offentliga platser utformas på ett sådant sätt att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Planområdets kupering är relativt flack och bedöms inte utgöra något hinder för tillgängligheten.

Miljöfarlig verksamhet

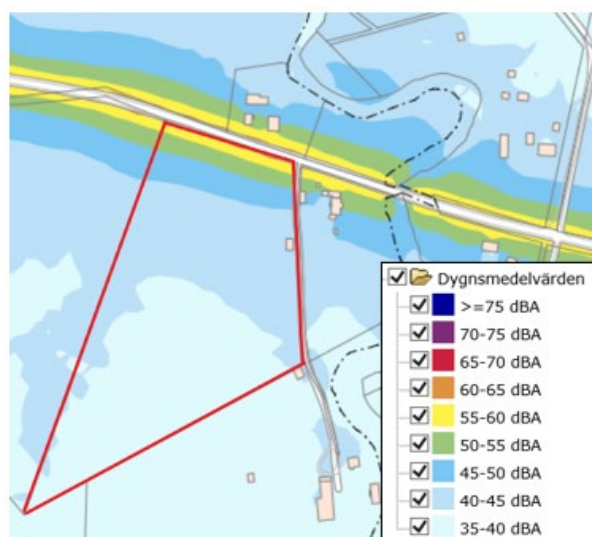
Planförslaget möjliggör ingen miljöfarlig verksamhet.

Buller

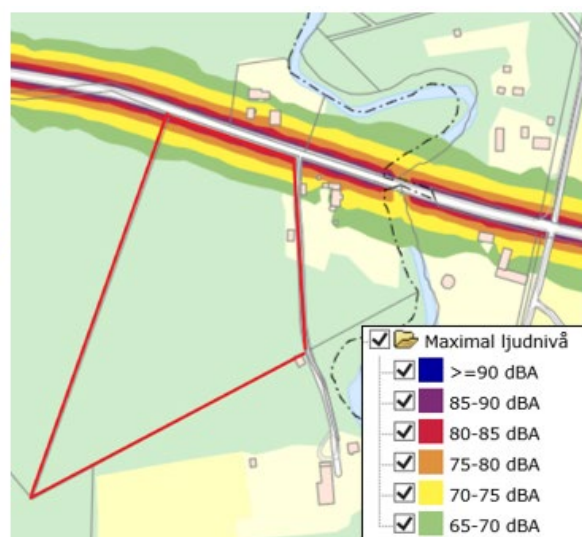
Buller kan påverka människors hälsa och välbefinnande. Det är därför viktigt att ta hänsyn till denna faktor vid planläggning i bullerutsatta lägen. Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, enligt 4 kap. 33a § PBL, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats om sådan anordnas. Det behövs dock ingen redovisning om detta anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt rådgivning från Boverket och SKL innebär bullernivåer som åtminstone ligger 5 dBA under riktvärdena. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid bostäder

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



Figur 4. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik



Figur 5. Maximal ljudnivå från vägtrafik.

Förändringar och konsekvenser

Skogsmark närmast Norrmjöllevägen planläggs som naturområde [**NATUR**] och säkerställer att bostäder inte placeras där bullernivåerna överskrider gällande riktvärden.

Enligt kommunens övergripande kartläggning från 2016 är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället alstra trafikbuller i sådan omfattning att en bullerutredning kan anses nödvändig.

Hästhållning

På grannfastigheten Sörmjöle 5:7 förekommer småskalig hästhållning. Hästhållning skulle kunna ge upphov till vissa störningar i den nya boendemiljön som är föreslagen att uppkomma på Sörmjöle 3:40. Dock anses en viss förekomst av hästhållning med inslag av ljud och lukt ingå som ett naturligt inslag i miljöer av lantlig karaktär. Den samlade bedömningen är att bostadsmarkens avstånd i planförslaget till grannfastighetens hästhållning är godtagbart utifrån rådande förhållanden.

Som närmast kommer de förslagna bostäderna att hamna 50 meter från befintliga hagar och ungefär 100 meter från befintligt stall. Ifall en utvidgning av hästhållningen sker i enlighet med grannars nuvarande intention kan hagar för lösdrift hamna 10 meter från föreslagna bostäder.

Plan- och bygglagen reglerar frågan om djurhållning vid bebyggelse då ärendet gäller nybyggnad. Regleringen av djurhållning i närheten av bebyggelse sker i miljöbalken. Det framgår dock av lagstiftningen att det saknas uttryckliga lagstöd och tydliga avståndsangivelser för hur nära djurhållning som nya byggnader får uppföras. I Boverkets upphävda allmänna råd rekommenderades 500 meter som ett lämpligt minsta avstånd. Socialstyrelsen har rekommenderat ett skyddsavstånd på 200 meter. Dessa rekommenderade avstånd har frångåtts, då de visat sig svåra att tillämpa i praktiken vid planläggning och lovgivning¹.

Diskussionen om avstånd till djurhållning handlar därför om avståndet till djurhållning *faktiskt* innebär en olägenhet för människors hälsa på den specifika platsen. Av den rättspraxis som finns framgår det att de avstånd som anses lämpliga har varierat stort utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Vid bedömning om lämpligt avstånd till djurhållning ska eventuella risker för olägenheter beaktas samt *avstånd, vind, topografi och vegetation*. Därutöver ska själva *bebyggelsemiljön* beaktas, vilket innebär att ta hänsyn till om det rör sig om ett villaområde eller lantlig bebyggelse. Det *geografiska områdets karaktär* samt *förhållanden på orten* är av stor vikt vid bedömningen. Även själva *djurhållningens art och omfattning* ska beaktas vilket innebär att storleken på djurhållning samt graden av näringsverksamhet ska

¹ Infosoc 2021-04-31 [Djurhållning - Uppförande av ny bebyggelse i närheten av djurhållning | Infosoc Rättsdatabas](#)

beaktas. Vid bedömning om lämpligt avstånd ska en helhetsbedömning göras. Även hänsyn ska tas till *grannars och djurhållningens behov* samt ett *framtidsperspektiv*².

Bedömningen om lämpligt avstånd ska bland annat utgå från områdets topografi. Terrängen för planområdet samt fastigheter runtom sluttar åt sydost mot havet. Den föreslagna bostadsmarken kommer att hamna minst 2 meter högre upp i terrängen jämfört med stall och hagar på fastighet Sörmjölle 5:7. Eftersom det föreslagna planområdet ligger högre upp i terrängen jämfört med grannfastigheten med hästhållning minskar detta risken för spridning av exempelvis allergener och lukt.

Den förhärskande vindriktningen är enligt boende söderifrån från havet, vilket är troligt utifrån platsens proximitet till havet. Detta innebär att allergener och lukt skulle kunna färdas norrut med vinden till föreslaget planområde för bostäder.

Den befintliga markanvändningen på Sörmjölle 3:40 utgörs av vegetation och naturmark i form av blandskog med huvudsakligen tall. Den befintliga vegetationen och blandskogen har en hindrande effekt på spridningen av lukt och allergener.

Planförslaget möjliggör en ny bebyggelsemiljö i form av 10 småhustomter. Detta innebär en ny bebyggelse som är mer av ett villaområde än lantlig i jämförelse med den närmaste kringliggande bebyggelse.

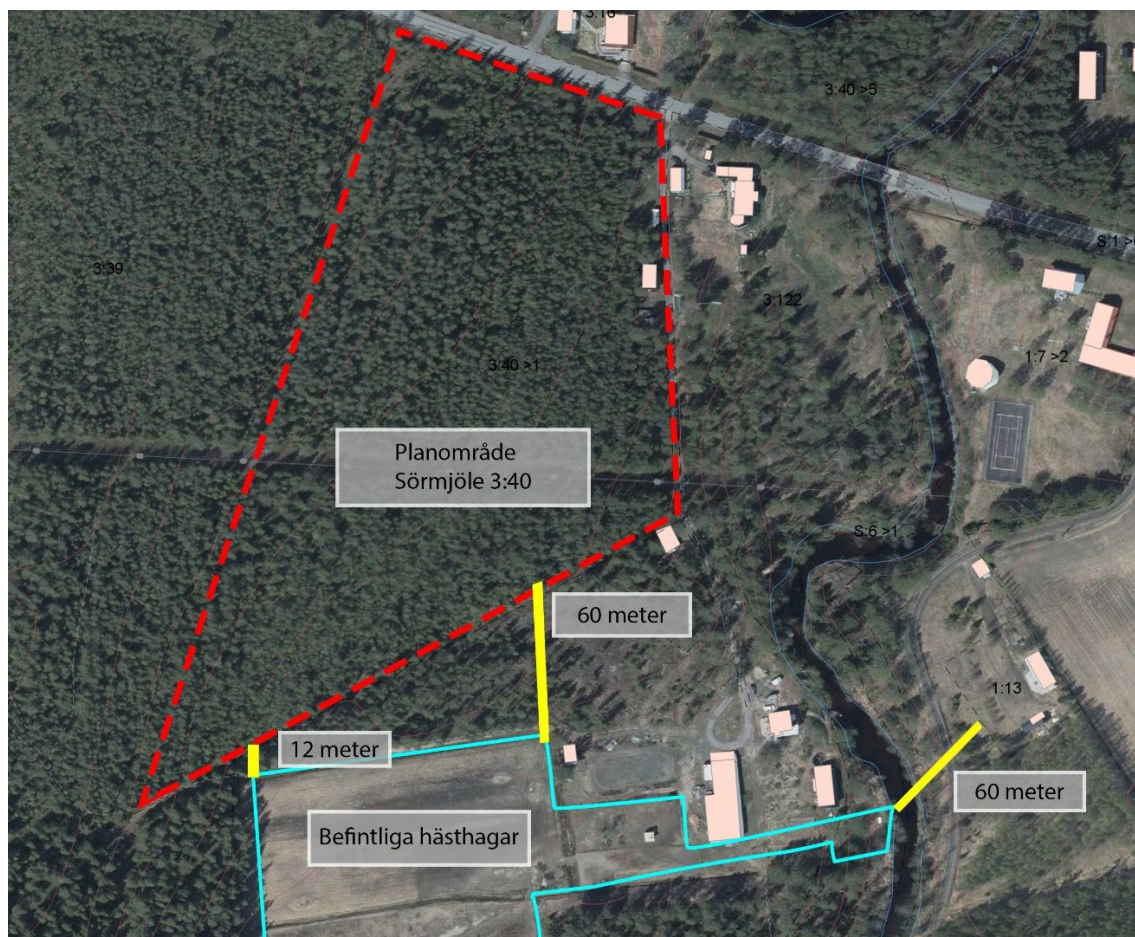
När man sedan tittar på det geografiska områdets karaktär kring planområdet återfinns en annan bostadsbebyggelse på Åheden 1:13 som ligger 60 meter från hästhagarna. Bostaden ligger öster om hagen på andra sidan Åhedån, inom samma höjd över havet som hästhållningen. Bostaden åtskiljs från hästhagen av gles skogsmark som övergår i öppen mark (figur 6). Den glesa skogsmarken är 20 meter bred. Detta ger en indikation på ett accepterat avstånd inom lokalområdet.

Enligt grannarnas egen utsägo är deras djurhållning i dagsläget av mindre skala i form av 4 hästar samt ytterligare två hästplatser sommartid. Hästhållningen utgör i dagsläget en hobbyverksamhet och är inte i skala av en näringsverksamhet. I framtiden är grannarna intresserade av att utöka sin djurhållning med ytterligare 6 eller 8 hästar samt ytterligare hagar. Bland annat vill man anlägga en hage för lösdrift precis vid planområdets södra gräns.

Utifrån uppräddade aspekter är det troligt att topografin och vegetationen är till fördel för nya bostäder inom föreslaget planområde. Vindriktningen kan påverka genom spridning av lukt och allergener till planområdet. Dock skulle den i planförslaget avsatta naturmarken i form av skog, som är 10 meter bred, mot hästhållningen kunna begränsa sådan spridning. Hästhållningen är, även vid en framtida expansion, av en sådan skala att någon stor spridningsrisk av lukt och allergener inte är att vänta.

² Infosoc 2021-4-31 [Djurhållning - Uppförande av ny bebyggelse i närheten av djurhållning | Infosoc Rättsdatabas](#)

Bebyggelsemiljön i planförslaget är tätare än nuvarande struktur vilket skulle kunna minska tåligheten för störningar från djurhållning. Däremot visar annan närliggande bostadsbebyggelse att 60 meter kan vara ett accepterat skyddsavstånd med gles skogsmark som buffert (figur 6). Detaljplanekontorets bedömning är att ett 50 meters avstånd med 10 meter tät skogsmark mellan djurhållning och bostäder är lämpligt utifrån rådande förhållanden.



Figur 6 Avstånd till nuvarande hästhållning.

Ljusförhållanden

Boverkets byggregler (BBR) ställer krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas längre än tillfälligt. Tillgång till dagsljus är både en fråga om hälsa och en fråga om trivsel. De krav på tillgång till dagsljus som ställs i BBR är dock endast motiverade av kravet i plan- och bygglagen, PBL, på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan.

Förändringar och konsekvenser

Då planområdet är stort och relativt plant har bedömningen gjorts att ny bebyggelse i två plan varken kommer att skugga eller skuggas av befintlig bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Enligt statens geologiska undersökningar ligger planområdet inom ett område med främst sedimentär bergart och jorden utgörs av morän samt postglacial sand/grus. Behovet av geoteknisk undersökning ska klarläggas i bygglovsskedet.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet eller i dess närhet.

Radon

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

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Risk för skred

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

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom ett område med god genomsläpplighet och förmåga att hantera skyfall. Detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för översvämning inom planområdet.

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 oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag.

Förändringar och konsekvenser

Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt inom respektive fastighet genom infiltrering på kvartersmark och eventuella diken. Dagvatten ska inte avledas till närliggande fastigheter. Bevarande av en del naturmark medför goda möjligheter till infiltrering.

Snöhantering

Fastighetsägare ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten. För lokalgatan anordnas snöhantering av de i gemensamhetsanläggningens delägande fastigheterna.

Förändringar och konsekvenser

För planområdet bedöms snöhantering kunna lösas lokalt. Ytor för snöupplag ska avsättas inom respektive fastighet eller i anslutning till gemensam vändplan.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds.

Här beskrivs MKN för luft, vatten och buller.

Luft

Detaljplanen bedöms inte innebära en risk för att angivna gränsvärden överskrids. Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp 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. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Planområdet ligger i närheten till Åhedån som mynnar ut i Mjölefjärden. Enligt Vatteninformationssystem Sverige har Åhedåns ekologiska status bedömts till hög. Bedömningen av ekologisk status baseras på data för hydromorfologi och/eller vattenkemi i vattenförekomsten.

Åhedån bedöms ej uppnå god kemisk status. Bedömningen baseras på att gränsvärdet för kvicksilver enligt EG:s ramdirektiv för vatten (2008/105/EG samt 2013/39/EU) överskrids samt att det europeiska gränsvärdet för polybromerade difenyletrar PBDE överskrids i ytvattnet.

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrade status för grundvattenförekomsten inom planområdet.

Vatten och avlopp

Området omfattas inte av det kommunala vatten- och spillvattennätet. På sikt kan det eventuellt bli aktuellt med anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet, om kommunfullmäktige beslutar om utökat verksamhetsområde. Området finns med i kommunens utvecklingsstrategi men det är i dagsläget inte aktuellt att ansluta ny bebyggelse till det kommunala VA-nätet varför enskild vatten- och avloppslösning ska anläggas. Vid ett ev. framtida utökande av verksamhetsområde ansluts fastigheter till det allmänna VA-nätet och den enskilda anläggningen kan bli onyttig. Miljökraven för nya avloppsanläggningar och installation av WC inom området är normal skyddsnivå.

En översiktlig VA-utredning från år 2019 gällande avlopp och dricksvatten inom planområdet har gjorts.

Utredningen beskriver två olika alternativa lösningar för avlopp:

- Trekammarbrunn med efterföljande infiltration
Varje fastighet förses med enskilt avlopp, trekammarbrunn med nedgrävd infiltration.

- Minireningsverk
En gemensam anläggning utförs. Spillvatten leds från fastigheterna till reningsverket med självfall.

Inför granskningen kommer planhandlingarna med tillhörande VA-utredning att kompletteras med lämplig placering av gemensamt vatten och avlopp. Lika så behöver VA-utredningen revideras avseende antalet bostadsfastigheter som behöver enskilda avlopp.

Befintliga privata vattenledningar som kopplar på det kommunala nätet går genom planområdet och är skyddade genom ledningsrätt.

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. VAKIN:s 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.

EI

Befintlig 10 kV luftledning som löper genom planområdet i öst-västlig riktning, planläggs inom naturmark men även som markreservat för allmännyttiga luftburna ledningar [I]. Inom området får inte åtgärd vidtas som försvårar för underhåll av ledning.

Yta för nätstation [E₁] ansluten till det kommunala elnätet säkerställs inom planområdet och försörjer de nya fastigheterna.

Strålning

En 10 kV luftledning löper genom planområdet i öst-västlig riktning. Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.) ska magnetfält inte överstiga 0,2 µT i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

Förändringar och konsekvenser

För att säkerställa riktvärdet för elektromagnetisk strålning samt risk för nedfallande ledningar placeras bostäder med säkerhetsavstånd från luftledningen. Bostädernas placering inom planområdets regleras genom att naturmark **[NATUR]** planläggs 10 meter åt respektive håll från luftledningen. Även placeringsbestämmelsen **[p]** samt **[prickmark]** gör att ytterligare avstånd skapas till bostäder. Tillsammans med prickmark innebär detta att huvudbyggnad kan som närmast placeras 15 meter från kraftledning.

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 svarar för åtgärder inom såväl kvarteretsmark som allmän platsmark. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av exempelvis angöringsvägar, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna. Området bedöms vara av begränsat intresse för utomstående besökare och den allmänna platsmarken kommer främst att nyttjas av de boende i närområdet.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Fastighetsägarna delar ansvaret för gemensamhetsanläggning.

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 fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit 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

Planavtal har tecknats mellan Detaljplanering, Umeå kommun och sökande.

Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med sökande innan detaljplanens antagandeskede. Exploateringsavtalet säkerställer genomförandet av Detaljplan för fastighet Sörmjöle 3:40 i enlighet med framtagna planhandlingar. Exploateringsavtalet reglerar att den infrastruktur som behövs blir utbyggd på ett ändamålsenligt sätt samt reglerar ansvar för inrättande av gemensamhetsanläggningar. Avtalet hanterar även andra frågor kopplade till genomförandet samt kräver en ekonomisk säkerhet från sökande, läs mer om detta under *Ekonomiska frågor*.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att 10 nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning från fastigheten Sörmjöle 3:40. Nya bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheten och ska omfatta minst 2000 m² [d].

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Gemensamhetsanläggningar

För att fördela kostnader och ansvar för den allmänna platsmarken, dvs lokalgatan och naturmark bör gemensamhetsanläggning bildas.

Lokalgatan bör omfattas av en gemensamhetsanläggning för att trygga gemensam in- och utfart. Genom en gemensamhetsanläggning blir de nybildade fastigheterna delägare i lokalgatan och gemensamt ansvariga för såväl anordnandet som underhållet av gatan. Detta innebär skottning, hyvling, grusning etc. Delägandet anges i andelstal som även anger med vilken andel som fastigheten skall betala för

vägens kostnader. Gemensamhetsanläggningarna 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.

Anläggningsförrättning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av exploatör/fastighetsägare.

Ledningsrätter

En ledningsrätt finns för en vattenledning som löper genom planområdet i öst-västlig riktning samt nord-sydlig sträckning. Ledningsrätten är skapad till förmån för Mjöllebygdens vattenförening som förser stora delar av boende i Sörmjölle med vatten. Sträckningen av ledningsrätten ska vara kvar i befintligt läge inom naturmark och påverkas inte av detaljplanens genomförande.

En högspänningsledning tillhörande Umeå Energi AB sträcker sig i öst-västlig riktning genom planområdet. I detaljplanen reserveras mark för allmännyttiga luftburna ledningar [1].

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

I samband med tecknandet av exploateringsavtal ställs krav på att exploatören ställer ut en säkerhet till Umeå kommun. Säkerheten ska motsvara det ekonomiska åtagandet i avtalet för att bygga ut den infrastruktur som behövs enligt plankartan. Säkerheten överlämnas till Umeå kommun i samband med undertecknande av exploateringsavtal. Exploatören äger rätt att återfå eller växla ställd säkerhet mot ny, uppgående till belopp motsvarande återstående skyldigheter, i takt med utförande av arbeten enligt exploateringsavtalet.

Exploatören står för alla kostnader som berör exploateringen såsom fastighetsbildning, utbyggnad av väg samt ytterligare infrastruktur som behövs för planens genomförande.

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

Medverkande

Kajsa Jacobsson, Umeå kommun, detaljplanering

Anna Herzog, Umeå kommun, detaljplanering

Liza Alcazar, Umeå kommun, detaljplanering

Emma Teglund, Umeå kommun, detaljplanering

Fredrik Björkman, Umeå kommun, detaljplanering

Jonas Svensson, Umeå kommun, miljö och hälsa

Roger Vestman, Umeå kommun, miljö och hälsa

Anton Hägglund, Umeå kommun, mark- och exploatering

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2021

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