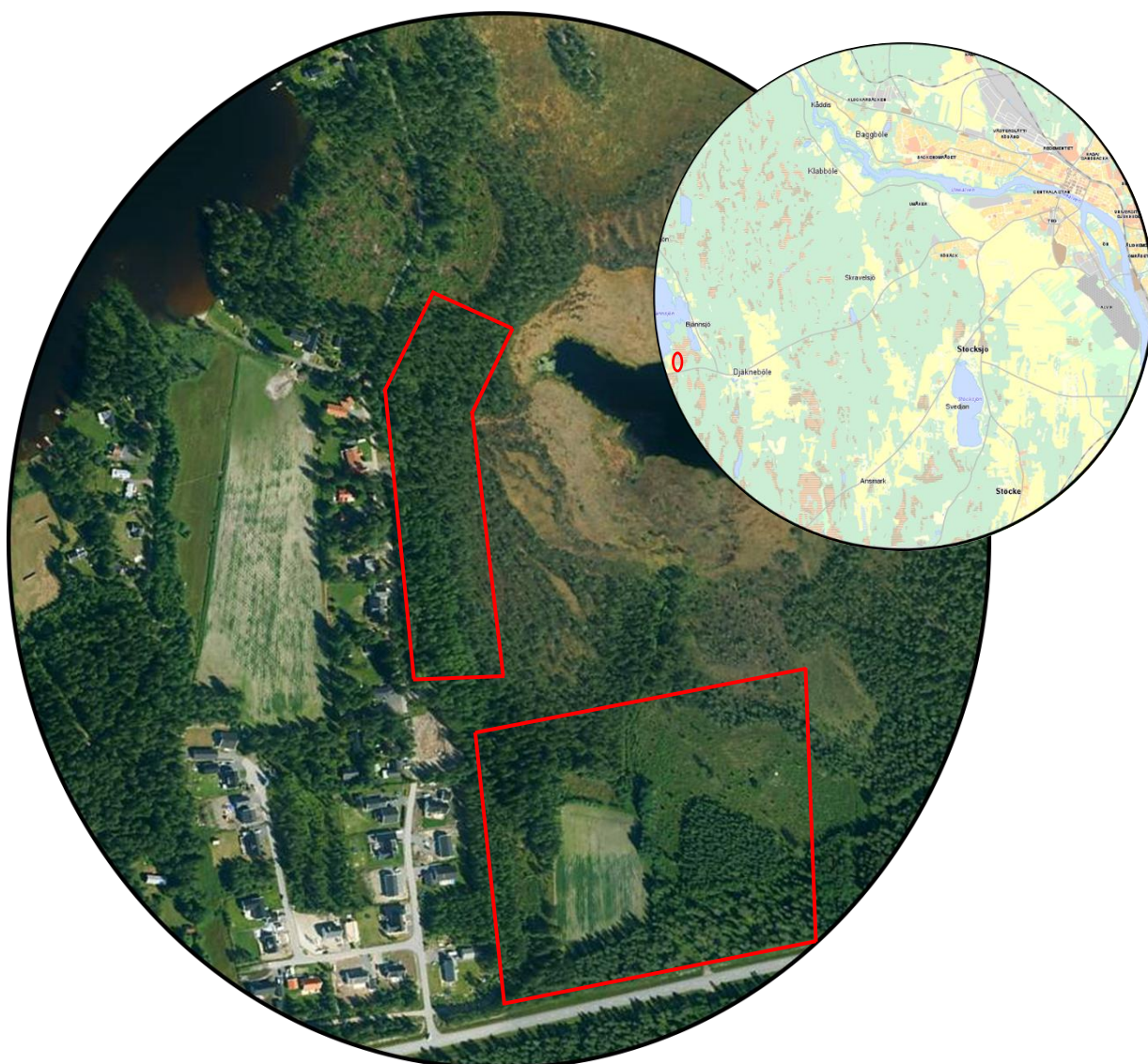


Detaljplan för del av Klubben 3:1



Planbeskrivning - samrådshandling

Diarienummer:

BN-

2018/00921

Gällande lagstiftning:
SFS 2010:900,

Aktnummer:
2480K-P20XX/X

Antagen:
20XX-XX-XX

Laga kraft:
20XX-XX-XX

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 gör kommunen ett ställningstagande, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



Samråd

Planförslaget samråds under minst tre veckor med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Syftet är att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Inkomna, skriftliga synpunkter redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen.....	2
Innehållsförteckning.....	3
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	7
Kommunala strategier och policyer.....	7
Riksintressen	7
Strandskydd	7
Undersökning om miljöpåverkan	7
Kommunala beslut i övrigt	8
Planförfarande.....	8
Samrådsrets	8
Förutsättningar och förändringar	9
Landskapsbild	9
Fornlämningar	10
Naturmiljö.....	10
Bostäder	12
Service	16
Rekreation	17
Friyta.....	18
Gator och trafik	19
Kollektivtrafik.....	20
Parkering, varumottagning, in- och utfarter	20
Tillgänglighet	20
Miljöfarlig verksamhet	21
Buller.....	21
Ljusförhållanden	22

Geotekniska förhållanden	23
Förorenad mark.....	23
Radon.....	23
Risk för skred	23
Risk för översvämning	24
Brandvattenförsörjning	24
Skyddsrum	24
Dagvatten	24
Snöhantering	28
Miljö kvalitetsnormer	29
Vatten och avlopp	30
Avfall.....	30
El och fiber.....	31
Genomförandefrågor	31
Huvudmannaskap för allmän plats.....	31
Huvudman för vatten och avlopp.....	31
Genomförandetid	31
Avtal och överenskommelser	31
Exploateringsavtal.....	32
Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Fastighetsbildning	32
Gemensamhetsanläggningar	32
Ledningsrätter.....	33
Fastighetsindelningsbestämmelser	33
Ekonomiska frågor.....	33
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	33
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	33
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	33
Medverkande	33

Planens huvuddrag

Planen innebär att det blir möjligt att bygga nya bostäder och förskola i sex avdelningar i Yttersjö, intill väg 512. Området är beläget i närheten av våtmark och därav är det av särskild vikt att dagvatten omhändertas så att våtmarken inte påverkas negativ. En del av planområdet utgör även ängsmark som idag inte brukas.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Underlag och utredningar

- Geoteknik, Tyréns 2018-10-12
- Buller, Sweco 2019-06-04
- Dagvatten, Sweco 2019-04-30 reviderad 2020-11-04
- Naturvärdesinventering, Sweco 2019-06-19
- Geohydrologisk bedömning, Sweco 2019-11-01
- Studie för jordbruksmark, Umeå kommun 2020-11-05

Planens syfte

Syftet med detaljplanen för del av Klubben 3:1 är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och förskola.

Plandata

Planområdet är beläget i Yttersjö, cirka 15 kilometer sydväst om Umeå centrum. Området angränsar till befintliga bostäder väster om Klubbenvägen och i nordvästlig riktning finns Bjännsjön. Området nås från väg 512, söder om området.

Fastigheten Klubben 3:1 är privatägd. Planområdets areal är cirka 15 hektar.



Figur 1. Översiktskarta med aktuellt planområde inringat i rött. Källa: Sweco

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I gällande *Översiktsplan för Umeå*, antagen 1998, pekas området ut som ett förändringsområde med större samlad bebyggelse. I planen stöds intentionerna om att bygga längs med stråket mot Hössjö.

I *Fördjupningen för Yttersjö* från 1990 som aktualiserades 2016, är området utpekad som naturområde där särskild hänsyn ska tas till friluftsvärden. Planen framhäver att i anslutning till befintlig bebyggelse är vissa markområden av stort värde, sett ur ett rekreativt perspektiv. Dessa markområden ska behållas oförändrade. I området närmast väg 512 anges att prövning enligt särskilda regler ska göras.

I *Tematiskt tillägg för landsbygden*, antagen 2018 finns beskrivet att ingrepp i våtmarker av naturvärdesklass 1 och 2 endast får ske om starka skäl föreligger. Föreslagen exploatering inom området strider mot översiktsplanen, men bedöms utformas så att våtmarkerna till stor del bevaras med nuvarande förhållanden.

Den sammanlagda bedömningen är att planen byggs i utpekad tillväxtsstråk mot Hössjön. Våtmarkens naturvärde ska beaktas och tas hänsyn till samt ska rekreativt möjligheterna tas hänsyn till. Efter att ha gjort naturvärdesinventering och rekreativt inventering (dessa utredningar presenteras mer under rubriken "Naturmiljö") är den samlade bedömningen att planen anses vara genomförbar med mindre avsteg från Översiktsplanens intentioner. Det avsteg som görs är att viss del av rekreativt ytorna tas i anspråk för bostäder.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det finns inga gällande detaljplaner för området. Gällande detaljplaner i angränsande områden förespråkar småskalig bebyggelse i högst två våningar, längs med större lokalgata.

Kommunala strategier och policyer

I kommunens strategiska dokument *Byggande i byarna*, godkänd av byggnadsnämnden 2005, belyses att ny bebyggelse ska ta hänsyn till byns individuella mönster gällande placering, utformning och tomtstorlek. Nybyggnation ska i första hand ske intill annan samlad bebyggelse och ny bebyggelse på odlingsmark bör vara restriktiv. Planförslaget anses vara i linje med detta.

Detaljplanen ska utgå ifrån omkringliggande detaljplaners utformning för att få en liknande struktur gällande utformning och placering. Planen ligger även i direkt anslutning till annan samlad bebyggelse.

Riksintressen

Bestämmelserna om riksintressen syftar till att främja en ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt god hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. Bestämmelser ska tillämpas vid beslut som rör ändrar användning av mark- och vattenresurser.

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet. Skyddet omfattar normalt 100 meter från strandlinjen vid alla kuster, sjöar och vattendrag.

Planområdet angränsar till våtmark och sjön Bjännsjön, men omfattas inte av strandskydd enligt 7 kap. 18 § c-d miljöbalken på grund av den omfattas av länsstyrelsebeslutet från 1975 som gällde generellt undantag för vissa sjöar och vattendrag i Västerbotten.

Undersökning om miljöpåverkan

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad undersökning om miljöpåverkan, vilket regleras i plan- och bygglagen (2010:900) och i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Undersökningen ska fastställa om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är

fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11, 12 §.

I undersökningen har frågor såsom landskapsbild, rekreation och naturmiljö samt ekosystemtjänster lyfts och risk för miljöpåverkan har identifierats. Det finns även risk för miljöpåverkan inom det vattenskyddsområde som finns inom planområdets södra del samt risk för att tillkommande bebyggelse närmast väg 512 berörs av trafikbuller.

Den sammanvägda bedömningen är att planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas.

Länsstyrelsen har den 6 februari 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har pekat ut våtmarken intill planområdet som naturvärdesklass 2 och identifierat vissa naturvärden fram till Klubbenvägen. Länsstyrelsen förtydligar att det av planhandlingarna bör framgå vilka argument som finns till avsteget från gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) samt en motivering till varför åkermark tas i anspråk.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 15 februari 2019 till och med 11 mars 2019.

Kommunala beslut i övrigt

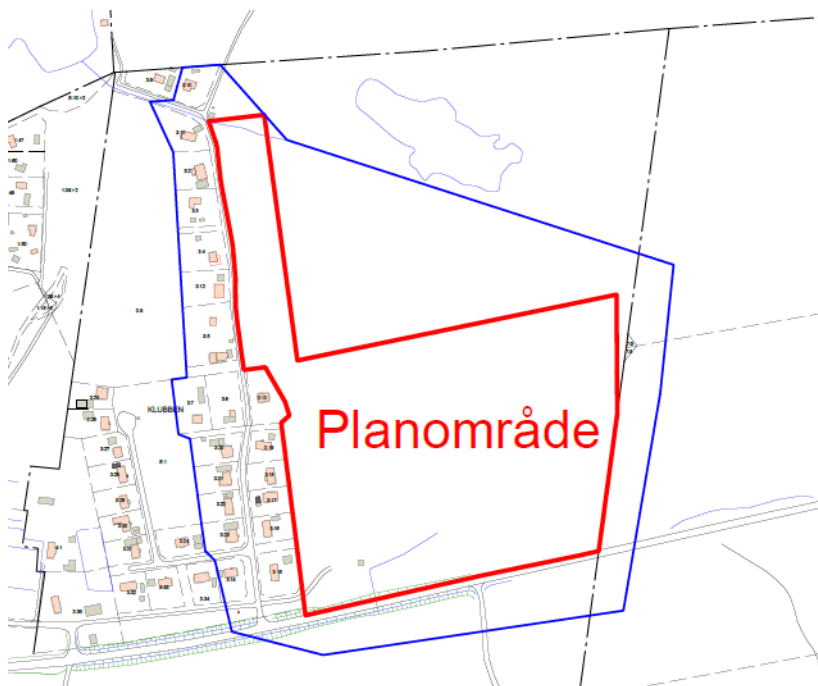
Byggnadsnämnden beviljade 22 augusti 2018 § 275 planbesked för att pröva planläggning för del av fastigheten Klubben 3:1.

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 11 § PBL, då planen inte kan anses förenlig med översiktsplanen då åkermark samt mark som i den fördjupade översiktsplanen är utpekad för rekreation tas i anspråk för exploatering.

Samrådskrets

Fastigheterna intill Klubbenvägen ingår i samrådskretsen.



Figur 2. Fastigheter inom den blå linjen ingår i samrådskretsen. Planområdet är inringat med röd linje. Källa: Umeå kommun

Förutsättningar och förändringar

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

Landskapsbild

Området är obebyggt och består i huvudsak av skogsmark med inslag av odlings- och myrmark. Landskapet är lätt kuperat och sluttar svagt mot nordost mot Bjännsjön. Inom och i direkt anslutning till planområdet finns äldre lador som bör bevaras i befintligt skick.



Figur 3 och 4. Bild över befintlig lada i sydvästra delen av planområdet samt vy över norra delen. Källa: Sweco



Figur 5 och 6. Bild över befintlig anslutning till planområdet samt över skoterleden i sydöstra delen. Källa: Sweco

Förändringar och konsekvenser

I och med ett genomförande av detaljplanen kommer landskapsbilden att förändras då planen möjliggör för exploatering av bostäder och förskola. Exploateringen bedöms vara en naturlig fortsättning på bostadsområdet väster om Klubbenvägen och inte innebära att landskapsbilden påverkas i negativ bemärkelse. Mot väg 512 och mot befintliga bostäder längs Klubbenvägen lämnas grönytor, vilka i planen regleras med **[NATUR]** (4 kap. 5 § PBL). Naturområdet binder samman den södra och norra delen av planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar inom planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Naturmiljö

Inom och i närheten av planområdet har de nära hotade fågelarterna, Havsörn, Duvhök, Smålom, Storspov, Fjällvråk, Sånglärka och Spillkråka, påträffats under år 2018. Fågelarterna bedöms inte påverka ett genomförande av detaljplanen.

Bjännsjön är en värdefull miljö för fågel och fiske.

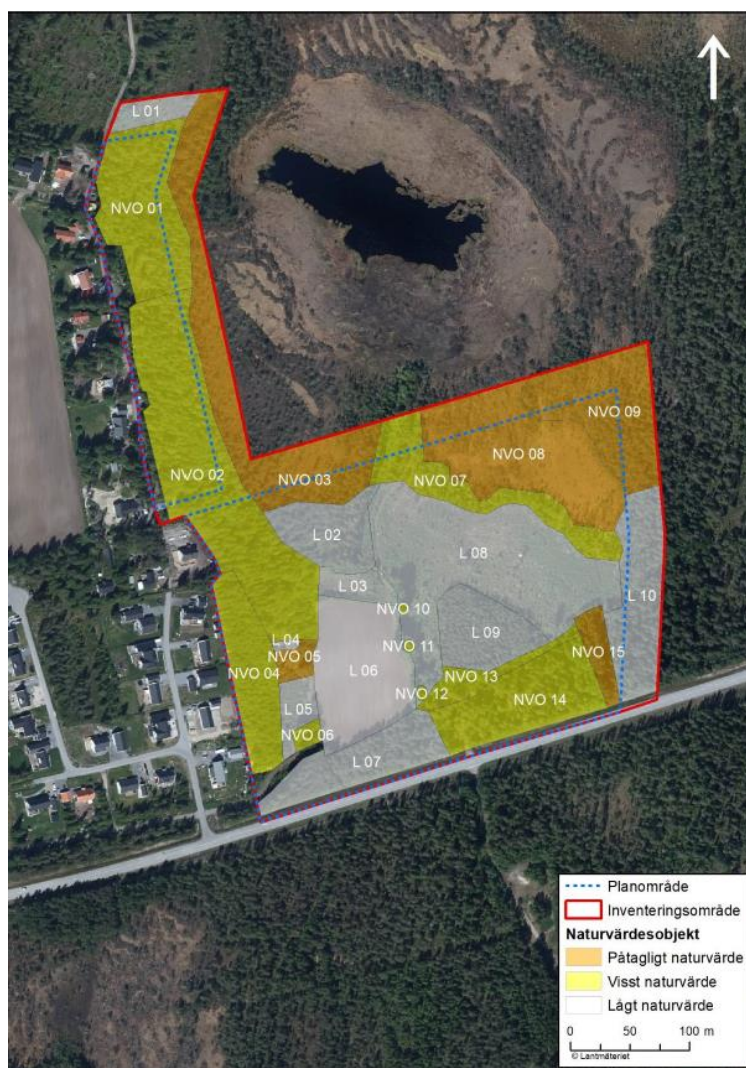
Centralt inom planområdet finns cirka 0,9 hektar åkermark, ett kalhygge samt en mindre tallplantage. Odlingsmarkens areal är 0,9 ha och ligger inte i angränsning till någon större jordbruksareal. Odlingsmarken är insprängd mitt i ett skogsparti.

Inom Lomtjärnmyran, strax norr om planområdet finns våtmark vilken bedöms hålla ett högt naturvärde (naturvärdesklass 2) enligt länsstyrelsens våtmarksinventering.

Enligt framtagen naturvärdesinventering av Sweco 19 juni 2019, har 15 naturvärdesobjekt påträffats inom planområdet. Totalt påträffades fem naturvärdesobjekt som bedöms ha påtagligt naturvärde, vilket innebär att det är av särskild betydelse att objekten bibehålls och att deras ekologiska kvalitet bör upprätthållas eller förbättras. Tre av dessa objekt är myrmarker som uppvisar förekomst av såväl värdeelement, strukturer och enstaka naturvårdsarter, vilket innebär att objekten bedöms utgöra fullvärdiga Natura 2000-naturtyper. De fjärde objektet med påtagligt naturvärde är lövbestånd på tidigare jordbruksmark där även naturvårdsarten större hackspett har noterats och det femte är övergiven jordbruksmark i västra delen av området.

Inom planområdet inventerades även 10 naturvärdesobjekt med visst naturvärde, vilket innebär att det är av betydelse att de bibehålls och deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

Vid fältbesöket noterades orre, kungsfågel och större hackspett.



Figur 7. Naturvärdesobjekt samt områden som inte når upp till visst naturvärde. Källa: Sweco

Förändringar och konsekvenser

I planförslaget avses en del av befintligt naturområde i södra delen av området bevaras, vilket regleras med **[NATUR]** (4 kap. 5 § PBL). I norra delen av området bereds i planen yta för gröna släpp mot våtmarken **[NATUR]** (4 kap. 5 § PBL). Naturvärdesobjekt 3, 8 och 9 bedöms särskilt viktiga att bevara då dessa angränsar till våtmark norr om planområdet och intrång i dessa objekt kan bidra till att våtmarken påverkas negativt. Naturvärdesobjekten säkerställs med att införa naturmark.

Ett genomförande av planen bedöms påverka närliggande värdefulla naturmiljöer men inte i den bemärkelse att det föranleder att särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas då exploatering endast är möjligt i områden med lägre klassade naturvärdesobjekt.

Åkermark tas i anspråk för bostäder och skola enligt planförslaget, med motiveringen att arealen är liten och inte sammanhängande med något större jordbruksblock och därmed går det inte att bedriva ett rationellt jordbruk. Brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. I mål P 3507-18 gjordes bedömningen att mark med begränsad area, som endast vid enstaka tillfällen använts till bete under senare år och som var omgiven av skogsbeklädd mark samt avskild från annan jordbruksmark inte var att betrakta som brukningsvärd.

Möjligheten att bruka marken som åker samt bedriva jordbruk försvinner helt i och med exploateringen. Anspråktagandet krävs för att möjliggöra exploatering i anslutning till sammanhållen bebyggelse. Exploateringen bedöms vara av hög samhällsnytta då behovet av bostäder inom Umeå kommun är stort samt att behovet av skola i Yttersjö på sikt förväntas bli stort. Alternativa lokaliseringar av bebyggelsen har övervägts (se bilaga "Studie om jordbruksmark") för att minimera påverkan på åkermarken. Bedömningen är dock att föreslagen tätortsnära bebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken inom aktuellt planområde. Detta motbakgrund att planområdet är beläget i ett av utvecklingsstråken som finns utpekade i översiktsplanen, samt följer intentionerna i tematiskt tillägg för landsbygden.

Bostäder

Utmed Klubbenvägen finns nybyggda villor med fasader i huvudsak i trä och sadeltak belagt med svart tegel. Runt om i Yttersjö finns även bostäder med kompletterande verksamheter.



Figur 8. Bild över befintliga bostäder i nära anslutning till planområdet. Källa: Sweco

Förändringar och konsekvenser

Sweco har tagit fram en illustration över områdets framtida utformning. Inom planområdet planeras för 32 tomter för friliggande villor och en förskola i sex avdelningar.



Figur 9. Illustration av föreslagen exploatering inom planområdet. Källa: Sweco

Södra delen av området

I södra delen av området reglerar planen **[B]- Bostäder** (4 kap. 5 § PBL). Den totala byggrätten per fastighet regleras i likhet med närliggande gällande detaljplaner, till 300 m² bruttoarea, varav komplementbyggnader får vara högst 80 m² **[e₁]** (4 kap. 11 § 1 st 1p.).



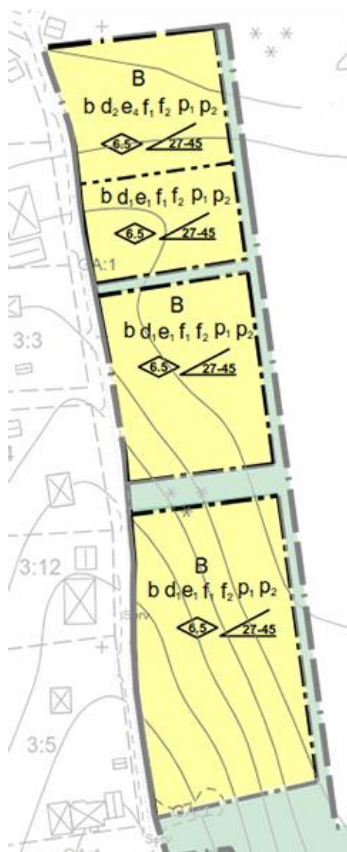
Figur 10. Urklipp ur plankarta över södra delen av planområdet och bostadsbebyggelse. Källa: Sweco

För att tillkommande bostadsbebyggelse ska samspela med rådande förhållanden reglerar planen minsta fastighetsstorlek till 1300 m² [**d₁**] (4 kap. 18 § 1 st). Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns [**p₁**] (4 kap. 16 § 1 st 1 p.) och komplementbyggnad minst två meter från fastighetsgräns [**p₂**] (4 kap. 16 § 1 st 1 p.). Placeringsbestämmelserna följer *Byggande i byarna* samt utgår ifrån regleringar i närliggande gällande detaljplaner. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad regleras i likhet med närliggande bostadsbebyggelse till 6,5 meter och för komplementbyggnad till 3,5 meter. För att bevara områdets byakaraktär skapas planmässiga förutsättningar för att endast friliggande villor [**f₁**] (4 kap. 16 § 1 st 1 p.) får uppföras i området. För att tillkommande bebyggelse ska harmoniera väl med befintlig bebyggelse regleras att fasader i huvudsak ska utformas i trä [**f₂**] (4 kap. 16 § 1 st 1 p.) och taklutningen ska vara mellan 27 och 45 grader med undantag för planerad förskola [**S**] (4 kap. 5 § PBL).

Norra delen av området

I norra delen av området planeras för bostäder [**B**]. Byggnadshöjden för huvudbyggnad är densamma som i södra området på 6,5 meter och för komplementbyggnad 3,5 meter. Endast friliggande villor [**f₁**] får uppföras och fasader ska vara i trä [**f₂**]. Taklutningen ska vara mellan 27 och 45 grader. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1300 m² [**d₁**] och högsta exploatering per fastighet till 300 m² bruttoarea, varav komplementbyggnader får vara högst 80 m² [**e₁**] med

undantag för egenskapsområden i planområdets norra del. Där regleras utnyttjandegraden till högst 380 m² bruttoarea [e₄] och minsta fastighetsstorlek till 2300 m² [d₂] då det bedöms lämpligt att möjliggöra en högre exploatering på en större fastighet med hänsyn till omkringliggande bebyggelse i norr. Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns [p₁] och komplementbyggnad minst två meter från fastighetsgräns [p₂].



Figur 11. Urklipp ur plankarta norra delen av planområdet. Källa: Sweco

Service

Offentlig service

I Yttersjö finns en förskola med två avdelningar och ett föräldrakooperativ. Närmaste grundskola F-6 finns i Kasamark, cirka 5 kilometer sydväst om planområdet.

I Yttersjö finns en församlingsgård, kallad Kyrkans hus. Närmaste livsmedelsbutik finns på Röback, cirka 12 kilometer nordöst om planområdet.

Kommersiell service

I Umeå centrum, cirka 15 kilometer nordöst om planområdet finns fullgod service och ett brett utbud av restauranger, caféer och detaljhandel.

I Yttersjö finns ett antal byggföretag och transportservice.

Förändringar och konsekvenser

I södra delen av området skapas planmässiga förutsättningar för förskola i sex avdelningar [S]- *Förskola* (4 kap. 5 § PBL). Höjden regleras till maximalt 7 meter i byggnadshöjd och maximal exploatering i byggnadsarea för huvudbyggnad regleras till 1000 m² [e₂] (4 kap. 11 § 1 st 1 p.). Friytan säkerställs med [korsmark] (4 kap. 11 § 1 st 1 p.) och att komplementbyggnader högst får vara 80 m² byggnadsarea [e₃] (4 kap. 11 § 1 st 1 p.).



Figur 12. Urklipp ur plankarta för södra delen av området med förskola. Källa: Sweco

Rekreation

Närheten till Bjännsjön innebär goda möjligheter för det rörliga friluftslivet. I Yttersjöviken finns en mindre badplats som under sommartid är välbesökt. Vintertid är det möjligt att åka skidor runt Holmen intill Bjännsjöns strand. I Yttersjö finns en fritidsförening som bland annat anordnar pimpeltävlingar och skidlopp. Planområdet genomskärs i nord-sydlig riktning av en skoterled. Inom området finns ett antal stigar, och en mindre koja.



Figur 13. Stigar, skoterled och andra tecken på rekreation inom planområdet. Källa: Sweco

Förändringar och konsekvenser

För att möjliggöra exploatering ianspråkats yta som är avsedd för rekreation i gällande översiktsplan. Planförslaget skapar inga nya rekreationsområden, men avsätter yta och möjliggör för lek och rekreation i en annan form än vad området idag fungerar för. I närheten av planområdet finns skog och mark som kommer att vara fortsatt tillgängliga i och med planens genomförande, och vilket delvis bedöms tillgodose behovet av rekreation.

Skoterleden kommer att behöva flyttas i och med en genomförd exploatering enligt detaljplanen.

Friyta

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse (8 kap. 9 § PBL).

Friyta och behov av friyta inom planeringen är i första hand utformat utifrån ett socialt perspektiv avseende olika livskvaliteter. Det har även den positiva effekten av att vara genomsläpplig mark så att en lokal fördröjning av dagvattnet kan uppnås. Sedan kan exempelvis en rik vegetation både ge goda upplevelsevärden samtidigt som den bidrar till en renare luft.

Friytan ska utformas så att förutsättningar för lek finns året runt. Snöupplag kan med fördel användas till att bygga snögrottor, pulkabacke och annan vinterlek. Vidare ska friytan vara placerad i direkt anslutning till förskolebyggnad och barnen ska självständigt kunna ta sig mellan byggnaden och friytan. Friytan ska utformas så att alla barn ska kunna använda och vara delaktiga i utemiljön.

Förändringar och konsekvenser

I anslutning till planerad förskola inom området ska en friyta i soligt och skuggfritt läge som möjliggör för lek och socialt samspel anordnas. I planen regleras detta med **[korsmark]** (4 kap. 11 § 1 st 1 p.). Målsättningen med friytan är att följa kommunens beslut om att minska barngruppsstorlekarna till i snitt 15 barn per avdelning. Det innebär att en förskola i sex avdelningar motsvarar 90 barn. Enligt Boverkets vägledning "Gör plats för unga!" från 2015 bör friytan per barn vara 40 m², vilket i aktuellt planförslag motsvarar en friyta på cirka 2700 m². I planen säkerställt även tillräcklig friyta om minst 1/3 av bostäderna, i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Gator och trafik

Planområdet nås via väg 512 och den befintliga lokalgatan Klubbenvägen. Restiden till Umeå centrum är cirka 20 minuter. Väg 512 är statlig medan Klubbenvägen är enskild. Hastigheten på väg 512 är 80 km/h och vägbredden är 8 meter. Enligt en mätning av Trafikverket år 2001 är den totala årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på väg 512 cirka 2200 fordon och för tung trafik cirka 130 fordon. Vid ett prognosår 2040 beräknas antal fordon per dygn vara cirka 2650, varav cirka 170 fordon klassade som tung trafik.

Det finns inga gång- eller cykelvägar utmed väg 512 eller Klubbenvägen.

Förändringar och konsekvens

Detaljplanen reglerar **[GATA]- Lokalgata** (4 kap. 5 § PBL). Gatan angör till väg 512 via Klubbenvägen. Gatan regleras med enskilt huvudmannaskap med anledning av att allmänna platser i anslutning till planområdet i gällande detaljplaner regleras med enskilt huvudmannaskap.

Gatans bredd på 10 meter möjliggör för en 6 meter bred körbana samt svackdiken på 2 meter på vardera sida om körbanan. Svackdikena ska anordnas för att säkerställa en god dagvattenhantering enligt framtagen dagvattenutredning. Vändplatserna är dimensionerade så att framkomligheten och vändmöjligheter för räddningstjänstfordon och sophämtningsfordon kan anses god.

Kollektivtrafik

Regional buss 135 trafikerar Yttersjö skola och Bösta med anslutning till lokalbuss 9 i Röbbäck. Restiden är totalt cirka en timme. Linje 135 trafikerar sträckan med en tur på morgonen och en tur på eftermiddagen. Från Umeå är det även möjligt att ta tåget till Hörnefors Resecentrum och därefter byta transportmedel till buss för att nå Yttersjö. Närmaste busshållplats ligger vid vägskälet Klubbenvägen och väg 512, i direkt anslutning till planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Enligt kommunens nu gällande parkeringsnorm, antagen 26 mars 2018, är parkeringsbehovet för enbostadshus utanför Umeå tätort 1,4 bilplatser.

Förändringar och konsekvenser

Parkering ska lösas inom kvartersmarken och för friliggande enbostadshus, inom den egna fastigheten. In- och utfart från bostadsbyggnader ska ske mot lokalgata inom området.

I och med att planförslaget möjliggör för förskola i sex avdelningar ska en särskild parkeringsutredning tas fram inför bygglovsprövning. I planförslaget säkerställs tillräckligt med yta för hämtning och lämning av förskolebarn med 10 parkeringsplatser samt 12 parkeringsplatser för personal. Parkeringarna bör samordnas och placeras nära gatan för att undvika att friyta tas i anspråk. I nära angränsning till skolbyggnadens entré ska minst en tillgänglighetsanpassad parkeringsplats anordnas, i enlighet med kommunens nu gällande parkeringsnorm. Varumottagning och sophantering ska, i den mån det är möjligt, samordnas med trafikytan för parkering och placeras i nära anslutning till gatan. I planen avsätts yta för parkering och varumottagning med **[korsmark]**.

Parkeringsnormen anger riktlinjer för cykelparkering. För förskoleverksamheten är riktlinjen 0,2 cykelparkeringsplatser per elev, vilket innebär att om förskolan inrymmer sex avdelningar med i genomsnitt 15 barn per avdelning är behovet cirka 18 platser.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt 8 kap. 4 § PBL och tomter enligt 8 kap. 9 § PBL. Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom planområdet och tillgängligheten för förskola ska särskilt beaktas.

Förändringar och konsekvenser

Gång- och cykelvägar inom området ska anordnas med hänsyn till landskapet och bör vara belysta. Föreslagen förskolebyggnad entréer ska vara lättåtkomliga och placeras i barnens färdväg.

Miljöfarlig verksamhet

Planområdet angränsar inte till någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet, vilket föranleder att inga säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas.

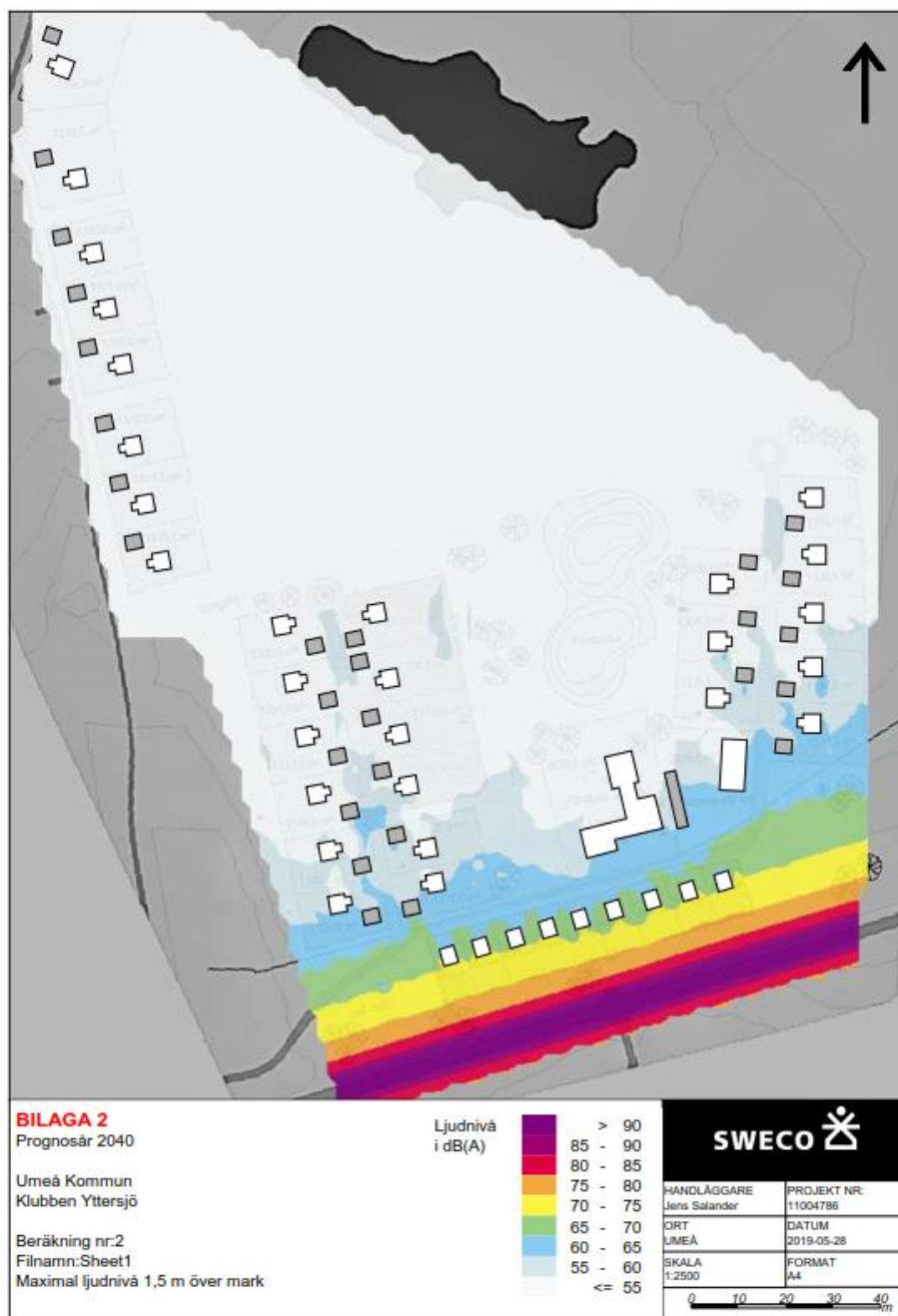
Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning från år 2016 bedöms dygnsmedelvärden i planområdets södra del, närmast väg 512 uppgå till 60 dB(A) och maximal ljudnivå bedöms vara 70 dB(A).

Enligt trafikbullerutredningen framtagen av Sweco 4 juni 2019, underskider uppmätta värden gällande riktvärden för bostadshus vid fasad och Boverkets riktlinjer för friyta vid förskola. Bullernivåerna överskrider dock maximal ljudnivå utomhus för uteplatser vid byggrätterna närmast väg 512 enligt bullerförordningen (SFS 2015:216, ändrad 2017:359). Det föranleder att säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas för uteplatser i södra delen av planområdet.

Förändringar och konsekvenser

För att uppnå gällande riktvärden för maximal ljudnivå vid uteplats för samtliga bostäder längs med väg 512 villkorar detaljplanen att startbesked för bostadsbyggnad får inte ges förrän bullerskräm med en höjd om 3 meter längs väg 512 har kommit till stånd [a] (4 kap 14 § 1 st. 1 p. PBL). Bullerskyddet kan med fördel vara vegetationsbeklätt för att bidra till en attraktiv utemiljö för boende i anslutning till väg 512.



Figur 14. Bullerkarta som redovisar maximal ljudnivå i dB(A) utan bullerskydd. Källa: Sweco

Detaljplanens genomförande medför en mindre exploatering för bostadsändamål, vilket tillsammans med en generell trafikökning i samhället inte bedöms orsaka ljudnivåer som överstiger ställda krav i trafikbullerförordningen över tid.

Då planen skapar förutsättningar för förskola inom området är det av vikt att övrig bebyggelse nordost om skolbyggnad uppförs innan skolbyggnaden för att undvika störningar, såsom dammbildningar och höga bullernivåer orsakade av byggtrafik.

Ljuförhållanden

Ljuförhållanden inom planområdet är goda och det finns inga större byggnader, vägar eller brant topografi i närheten som riskerar att området skuggas.

Geotekniska förhållanden

En geo- och markteknisk undersökning (MUR) har tagits fram av Tyréns 12 oktober 2018. Utredningen redovisar att marken i den södra och västra delen av området består av ett ytligt mulljordslager som överlagrar friktionsjord. I den norra och östra delen av området består marken av ett lager av torv. En stor del av området innefattas av ett myrområde med torvdjup upp till 3,1 meter. Inom myrområdet måste torven under nya byggnader och vägar grävas ut och återfyllas med friktionsjord. För övrig tomtmark ska torven fyllas ut för att undvika sättningar i förtid, men förutsättningarna för exploatering bedöms goda.

Utredningen har kompletterats med norra delen av planområdet 6 juni 2019 och redovisar att torvdjupet varierar mellan 1,5 till 3 meter inom området. Torvdjupet ökar söderut i planområdet, varpå morän har påträffats.

Förändringar och konsekvenser

Utredningen rekommenderar höjdsättning av byggnader där grundvattenytan bedöms vara högt belägen. Grundläggning rekommenderas att utföras i sand eller morän. Detaljerade undersökning för specifika byggnader rekommenderas.

För vägar samt för samtliga planerade tomter där torv har påträffats rekommenderar utredningen att all torv grävs ut och ersätts med friktionsjord. Överbyggnad dimensioneras för en terrass av materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1 vid anordnade på sand eller sandmorän. Vid anordnade på siltmorän dimensioneras överbyggnad av materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

I norra delen av området kan det förekomma lösare silt- eller lerskikt mellan torv och morän, vilket kan leda till sättningar vid byggnation. Kompletterande undersökningar rekommenderas innan exploatering av planområdet.

Förorenad mark

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

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon. Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Risk för skred

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

Risk för översvämning

Planområdet bedöms inte drabbas av översvämning eller höga vattenstånd till följd av kraftigt regn (skyfall).

Brandvattenförsörjning

Det finns en brandpost cirka 500 meter från planområdet och ledningen har en diameter om 110 cm. I och med ett genomförande av planen finns behov av en ytterligare markbrandpost, vilken bör placeras i anslutning till planerad förskola då denna verksamhet fodrar mest släckvatten. Uppförande av ytterligare en brandpost hanteras vid bygglovsprövning i samråd med VAKIN.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns på Böleäng, cirka 12 kilometer nordost om planområdet.

Vatten

Vattenskyddsområde

Inom planområdet fanns tidigare ett vattenskyddsområde enligt miljöbalkens 7 kap. 19, 20 § och som fastställdes av länsstyrelsen i december 1969. Avsikten var då att vattenskyddsområdet skulle kunna betjäna den fritidshusbebyggelse som planlades vid den tiden. Inom Klubbenområdet har därefter skett en utveckling mot permanentbebyggelse, vilket möjliggjorts via nya detaljplaner. I samband med denna bebyggelseutveckling byggde kommunen i slutet av 1990-talet vatten- och avloppsledningar fram till Klubbenområdet. Vid den tiden anslöts även den tidigare privata vattenföreningen för den norra delen av Klubbenområdet till det kommunala vattennätet.

Vattenskyddsområdet blev således överflödigt. Alla 13 fastigheter i den norra delen av Klubbenområdet är enligt företrädare för vattenföreningen numera anslutna till det kommunala nätet. Den privata vattenledningen har säkerställts i lantmäteriförrättning och benämns Klubben GA:2.

Den ytterligare exploatering av Klubbenområdet som nu är aktuell förutsätter att tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala nätet eftersom sådana ledningar redan finns utbyggda. Vattenskyddsområdet nyttjas för närvarande inte och bedöms inte heller nyttjas i framtiden, varpå fastighetsägaren till Klubben 3:1 har ansökt om ett upphävande hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 8 oktober 2019 att upphäva skyddsområdet med skyddsföreskrifter.

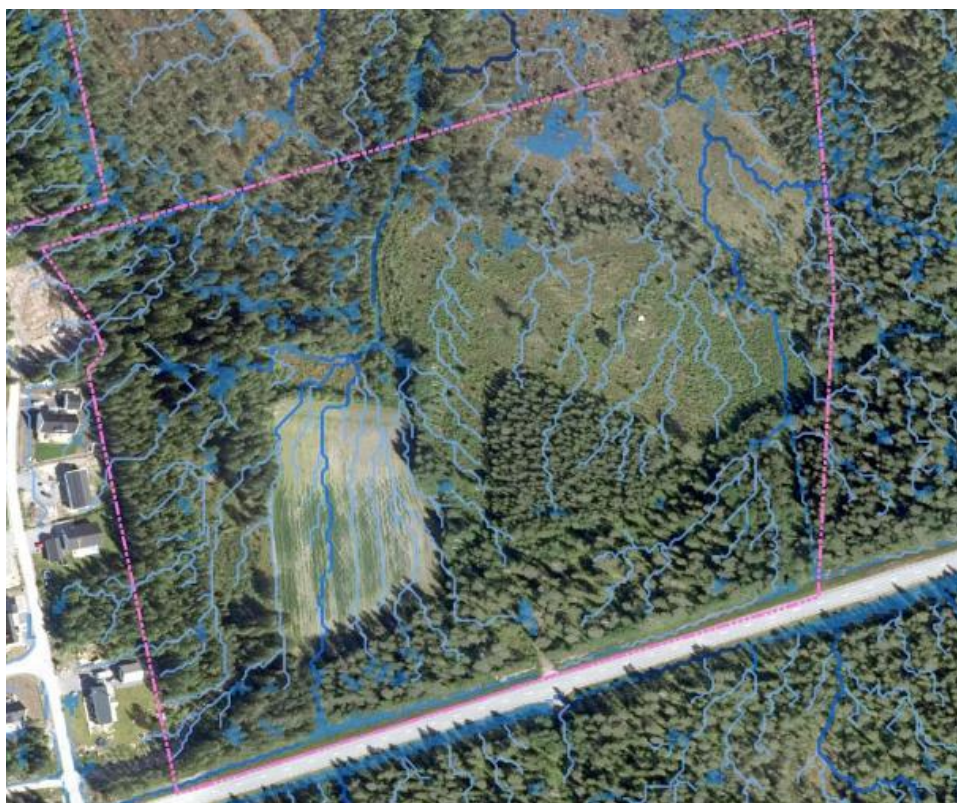
Dagvatten

Recipient, avrinningsstråk, höjdnivåer

Enligt framtagna dagvattenutredning av Sweco 30 april 2019, reviderad 4 november 2020, lutar området i huvudsak i nordlig riktning.

Recipienten för dagvatten från området är Bjännsjön och avrinning sker till största delen via Lomtjärnsmyran och Lomtjärnen. Lomtjärnsmyran har ett högt naturvärde enligt Naturvårdsverkets våtmarksinventering. Bjännsjön är avrinningsområde för Degersjön och Svartsjön genom Svartbäcken. Det är av vikt av att belastningen av näringsämnen till Bjännsjön inte ökar i och med planerad exploatering, för att undvika att miljö kvalitetsnorm för vatten inte överskrids.

I de södra delarna av området är lutningen svag och där finns risk för stående vatten och hög grundvattennivå. Den norra delen av planområdet lutar mot en bäck som förbinder Lomtjärnet och Bjännsjön. Avrinning sker direkt via bäcken till Bjännsjön. Det är av vikt att placering och höjdsättning av byggnader planeras utifrån rinnvägar av dagvattnet.

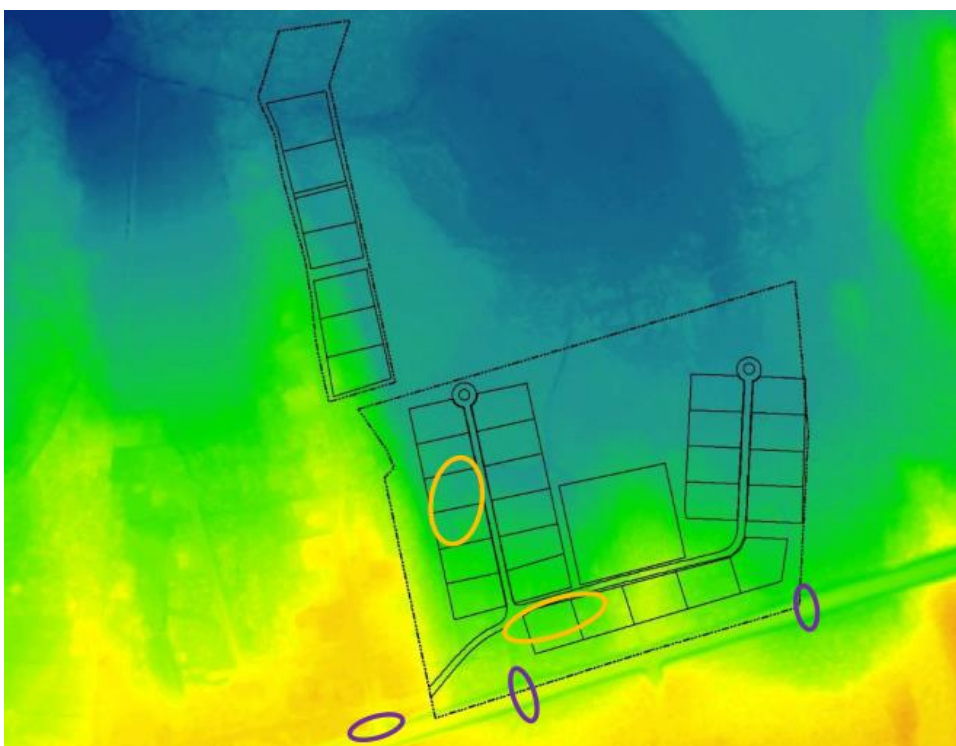


Figur 15. Avrinningsstråk och stående vatten i södra delen av området. Källa: Sweco

Planområdets norra del lutar mot en bäck som förbinder Lomtjärnet och Bjännsjön, samt delar av området.



Figur 16. Avrinningsstråk och stående vatten i norra delen av området. Orange markerat är område där särskild hänsyn måste tas till rinnstråk. Källa: Sweco



Figur 17. Planerad markanvändning med nuvarande höjdnivåer i bakgrund, där lågpunkter ges blå färg och högre punkter orange. Riskområde för instängda lågpunkter är inringade i orange färg och bedömd position av trummor i lila. Källa: Sweco

Förändringar och konsekvenser

Avledning av dagvatten ska så långt som möjligt ske över grönytor. Där dagvattnet samlas vid vägar ska breda, grunda och vegetationsbeklädda svackdiken anläggas. Diken har ett högt flödesmotstånd, vilket tillsammans med infiltrationsförmågan ger en fördröjande effekt på dagvattenavrinningen.

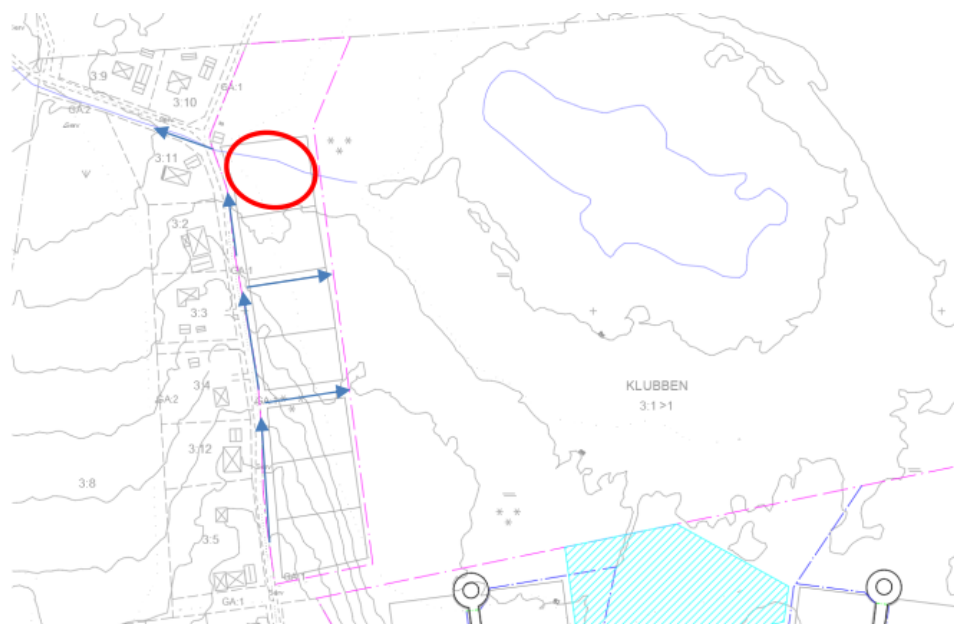
Byggnader rekommenderas att höjdsättas några decimeter högre än gatans överkant och höjdsättningen ska beakta ytavrinningen så att den sker till svackdikena. För att undvika instängda lågpunkter rekommenderas att sätta trummor och höjdsätta planerade gator så att sekundära rinnvägar skapas.

Det rekommenderas att vattnet från stora delar av områdets södra del samlas och avleds till en dagvattendamm för rening vid en lågpunkt närmast Lomtjärnet **[dagvattendamm]** (4 kap. 5 § PBL). Det är även av vikt att diken förläggs så att avrinning sker mot dagvattendammen.



Figur 18. Förslag på dikes- och åtgärdsplacering med rinnpilar i det södra avrinningsområdet. Den ljusblå ytan är områdets lågpunkt och lämpar sig för dagvattendamm. Källa: Sweco

I den norra delen av området ska avrinning främst ske via marken. För att säkerställa en lämplig rinnväg till recipienten är det av vikt att dagvatten avleds i östlig riktning mot Lomtjärnen **[b]** (4 kap. 16 § PBL). I figur 18 är ett område inringat i rött, där särskild hänsyn måste tas för extremflöde i bäcken. För att undvika översvämning vid extrema flöden rekommenderas att byggnader höjdsätts. Det finns inget behov av att i planen reglera höjdsättning av byggnader då bäckens djup är okänt och bör därav hanteras vid framtida bygglovsprövning.



Figur 19. Förslag på dikes- och åtgärdsplacering med rinn Pilar i det norra området. Inom det röda området måste särskild hänsyn tas till flödet i bäcken. Källa: Sweco

Det rekommenderas av mer detaljerad projektering av dagvattenlösningar tas fram inför exploatering av området. Trummor och broar som finns i anslutning till planområdet behöver utredas vidare och dess exakta läge och kapacitet, klargöras. Vid vidare utredningar ska det undersökas om en separation av vattenflöden är möjligt eller om en gemensam behandling måste genomföras. Där området sedan tidigare är dikat kan det finnas markavvattningsföretag som bör beaktas och eventuellt omförhandlas. Beroende på grundvattennivån kan det även finnas behov av att skapa ett nytt markavvattningsföretag i delar av området.

Grundvatten

Enligt framtagna geohydrologisk bedömning av Sweco 1 november 2019, bedöms exploateringen av området försämma de naturliga förutsättningarna för grundvattenbildning. Då ytor som tidigare har varit tillgängliga för grundvattenbildning hårdgörs, leder detta till att nederbörd istället avrinner som dagvatten. Uppsamlat dagvatten avleds från planområdet vilket medför att en del av det nuvarande grundvattenutflödet mot Lomtjärnmyran går förlorat. Vidare kan schaktning och dikning påverka grundvattennivåer där sådana markåtgärder görs under grundvattenytan.

Snöhantering

Snöhantering i närliggande område hanteras privat, avsikten är densamma i aktuellt planområde.

Förändringar och konsekvenser

På båda sidor om föreslagna körbanor inom planområdet finns yta för snöupplag.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap. miljöbalken, är ett juridiskt styrmedel vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, 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

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂) och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM_{2,5}), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. För Umeå kommun finns uppmätta värden för Kväveoxid samt partiklar (PM10).

För att skydda människors hälsa får kvävedioxid inte förekomma i utomhusluften med mer än i genomsnitt:

- 90 mikrogram per kubikmeter luft under en timme (timmedelvärde)
- 60 mikrogram per kubikmeter luft under ett dygn (dygnsmedelvärde)
- 40 mikrogram per kubikmeter luft under ett kalenderår (årsmedelvärde)

För att skydda människors hälsa får partiklar inte förkomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt:

- 50 mikrogram per kubikmeter under ett dygn (dygnsmedelvärde)
- 40 mikrogram per kubikmeter under ett kalenderår (årsmedelvärde)

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas då planerad exploatering är ringa och trafikflödet till området bedöms vara fortsatt låg.

Vatten

Vattenförekomsten Bjännsjön har lång omsättningstid och bedöms som ekologiskt känslig. Bjännsjön har måttlig ekologisk status men bedöms uppnå god ekologisk status år 2021. Recipientens kemiska status bedöms som inte god med anledning till atmosfärisk deposition av bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar. Utöver detta har recipientens kemiska ytvattenstatus inte klassats. Regelbundna kalkningsåtgärder genomförs i sjön för att undvika försurande ämnen.

Bjännsjön har enligt avloppsdirektivet utpekats som en känslig vattenförekomst för avloppsvatten och fosfor. Södra delen av planområdet är enligt miljöbalkens 7 kap. 19, 20 § utpekad som vattenskyddsområde.

Planområdet dricksvattenförsörjning kommer i huvudsak från grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen, vars kemiska grundvattenstatus och kvantitativa status anses god.

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag med motivering till underlag som redovisas i dagvattenutredningen.

Buller

I kommunens åtgärdsprogram mot buller, antagen den 28 januari 2019 beskrivs kommunens systematiska arbete med omgivningsbuller, vilket omfattar buller från vägar, järnvägar, flygplatser och viss industriell verksamhet. Åtgärderna syftar till att uppnå en bättre ljudmiljö för boende- och skolmiljöer samt parker och rekreationsområden.

Ett genomförande av planen bedöms inte orsaka överskridanden av MKN för buller till följd av ett ökat trafikflöde, då de bullernivåer som planområdet omfattas av, underskrider gällande riktvärden för trafikbuller för bostadshus. I planen säkerställs att bullerminskande åtgärder för planerad bebyggelse vidtas för att uppnå en god ljudmiljö utomhus (se vidare under avsnittet "Buller" på s.21-22).

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Förändringar och konsekvenser

Verksamhetsområdet för spillvatten och vatten ska utvidgas så att planområdet kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

För att pumpa in vatten till självfallssystemet krävs en pumpstation. Bedömningen är att befintlig pumpstation som ligger i planområdets norra del kan brukas. Befintligt ledningsnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för anslutning av fler hushåll.

Planen reglerar [**u₁**] (4 kap. 5 § 1 st 2p.) för det vatten- och avloppsstråk som passerar genom området inom allmän plats och [**u₂**] (4 kap. 6 §) samt [**prickmark**] (4 kap. 11 § 1 st 1 p.) för den del av stråket som är förlagd inom kvartersmark.

Avfall

VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Avfall hanteras kommunalt enligt kommunens gällande avfallsplan. Hushållsavfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall.

Förändringar och konsekvenser

Förslagen gatustruktur innebär vändmöjligheter för sophämningsfordon.

El och fiber

Fastigheten ska anslutas till Yttersjö Byanät (fiber). Ansvaret för anslutningen åligger fastighetsägaren.

Inom norra delen, strax utanför planområdet, utmed Klubbenvägen finns en befintlig nätstation som distribueras av Umeå Energi AB. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till befintligt elnät.

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

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Inom planområdet och i närområdet finns befintliga gator, vilka driftas och underhålls av vägföreningar. I och med att även tillkommande gator inom planområdet har enskilt huvudmannaskap, skapas en enhetlig förvaltning av vägarna. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp, VAKIN är huvudman.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio (10) 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 och överenskommelser

Planavtal har tecknats mellan Umeå kommun och OBOS Mark AB.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägare kommer att tas fram under planprocessen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att byggrätter tillskapas på del av den privatägda fastigheten Klubben 3:1. Gatunätet i området regleras som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Fastighet	Konsekvenser
Klubben 3:1	Markområde A överförs till Spiltan 2 (kvartersmark) Markområde B tillförs från Spiltan 2 (allmän platsmark)
Klubben 3:1	Gemensamhetsanläggning för väg ska bildas till förmån för fastigheten

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

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

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen medför att område för gemensamhetsanläggningen Klubben GA:4 måste omprövas med anledning att tillkommande fastigheter ska anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning	Konsekvenser
Klubben GA:4	Samtliga nya fastigheter inom planområdet ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Planen medger att totalt 32 bostadsfastigheter kan bildas samt förskola.

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

Ledningsrätter

Den spillvattenledning som korsar planområdets södra del avses ligga kvar i befintligt läge, vilket föranleder att ledningsrätt reserveras i detaljplanen genom områden med rätt att framdra underjordiska ledningar [**u₁**] och [**u₂**].

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.

Ekonomiska frågor

För att möjliggöra exploatering behöver nya lokalgator inom området tillskapas och ledningar för vatten och avlopp, el och bredband dras fram till fastigheterna.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploateringsavtal mellan Umeå kommun och OBOS Mark AB kommer att upprättas och tas fram till granskningskedet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Exploateringsavtal mellan Umeå kommun och OBOS Mark AB kommer att upprättas och tas fram till granskningskedet.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

En ny pumpstation som pumpar in vatten till självfallsystemet är en förutsättning för att möjliggöra exploatering. Kostnaden för den nya pumpstationen betalas av fastighetsägaren.

Medverkande

Planen har tagits fram av Umeå kommun. Detaljplanering i samband med Sara Israelsson, planarkitekt Sweco.

Clara Ganslandt

Planchef

Malin Nyberger

Konsultansvarig planarkitekt