

**Detaljplan för del av fastigheterna Baggböle 1:17 och 2:23
inom Baggböle i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning - samrådshandling

Diarienummer:
BN-2017/01706

Gällande lagstiftning:
2010:900,
SFS 2017:568

Aktnummer:

Antagen:

Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen 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 med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Samrådstiden varierar mellan olika ärenden, men vanligtvis är den minst tre veckor. 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. Efter samrådet justeras förslaget utifrån de synpunkter som kommit in.

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

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	2
Plandata.....	2
Avgränsningar	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	3
Gällande översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	3
Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser	3
Riksintressen	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Planförfarande.....	7
Samrådskrets	8
Förutsättningar och förändringar	9
Stads-/landskapsbild	9
Byggande i byarna.....	11
Kulturmiljö	12
Fornlämningar	14
Naturmiljö.....	15
Service	17
Rekreation	17
Friyta.....	18
Gator och trafik	19
Kollektivtrafik.....	20
Parkering, in- och utfarter	20
Tillgänglighet	21
Miljöfarlig verksamhet	21
Buller.....	22
Ljusförhållanden	22
Geotekniska förhållanden	23
Förorenad mark.....	23

Radon.....	23
Risk för skred	23
Risk för översvämning	23
Dagvatten	24
Snöhantering	24
Miljö kvalitetsnormer	24
Luft.....	24
Vatten	25
Buller.....	26
Vatten och avlopp	26
Avfall.....	27
El	27
Strålning.....	27
Genomförandefrågor	28
Huvudmannaskap för allmän plats.....	28
Huvudman för vatten och avlopp.....	28
Genomförandetid	28
Avtal och överenskommelser	28
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Fastighetsbildning.....	29
Gemensamhetsanläggningar	29
Ledningsrätter.....	30
Ekonomiska frågor.....	30
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	30
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	31
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	31
Medverkande	32

Planens huvuddrag

En sammantagen bedömning av områdets förutsättningar har legat till grund för planens huvudstruktur. Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan *Umeå kommun - Fördjupning för älvskapet* och innebär att högst 21 fastigheter om minst 1 500 m² kan avstyckas för bostadsändamål. Totala byggnadsarea regleras till högst 200 m² per ny bostadsfastighet varav friliggande komplementbyggnader begränsas till 80 m². Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnaden är 6,5 meter, vilket motsvarar två våningar och för komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och planförslaget bygger på att tillkommande bostadsbebyggelse ska anpassas och ta hänsyn till den kringliggande bebyggelsens unika karaktär, samt till platsens natur- och kulturvärden. Detta innebär bland annat att ny bebyggelse ska färgsättas och utformas på ett sätt som samspelar med kringliggande bebyggelse. Vidare förutsätter detaljplanen att planområdet inkluderas i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet ligger inom översiktsplanens utpekade tillväxtstråk, och överensstämmer med byggnadsnämndens riktlinjer *Byggande i byarna*.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Naturvärdesinventering

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av cirka ett 20-tal tomter för villabebyggelse.

Syftet är också att skydda riksintresset för kulturmiljövård samt naturvärden på platsen.

Plandata

I figur 1 ses planområdets läge i förhållande till andra delar av kommunen.

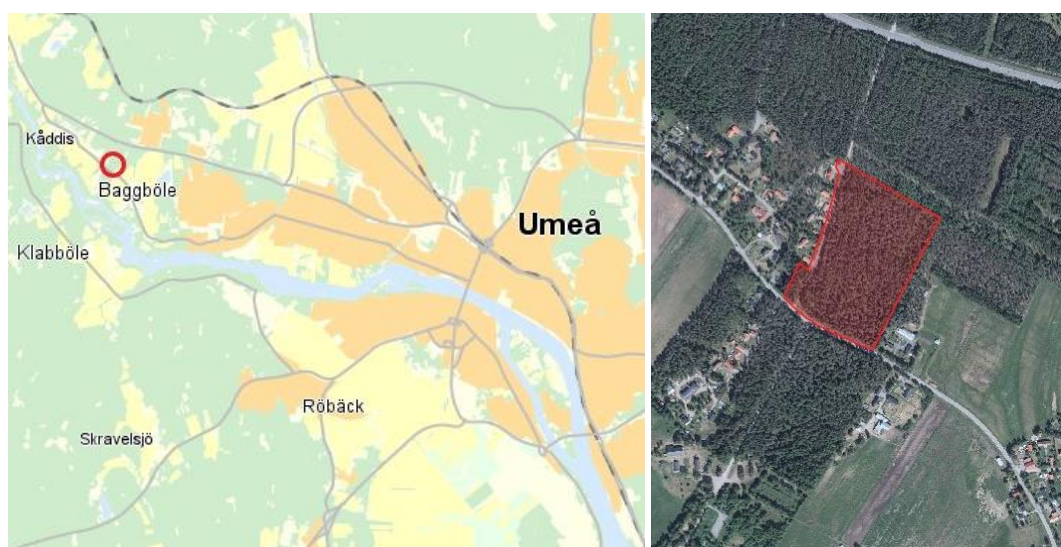
Planområdets läge: Inom Baggböle by, vilken är belägen cirka 1 km väster om stadsdel Backenområdet.

Planområdets area: Cirka 50 500 m²

Avstånd till centrala Umeå: 7 km

Markägoförhållanden: Planområdet utgörs av delar av två fastigheter, Baggböle 1:17 samt Baggböle 2:23. Baggböle 1:17 som utgör den största delen av planområdet är i kommunal ägo och Baggböle 2:23, som utgör en mindre del av området, är i privat ägo.

Närmsta större vatten är Ume älv som ligger ca 1 km söder om planområdet.



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

Avgränsningar

Längs med planområdets västra sida löper en mindre väg som idag utgörs av en gemensamhetsanläggning (BAGGBÖLE GA:4), väster om denna väg avgränsas planområdet av befintlig detaljplan för fastigheten Baggböle 4:9 m.fl. (2480K-P97/60) för bostäder i två våningar.

I öster gränsar planområdet främst till skog, men även till bebyggelse i öster/sydöst som utgörs av friliggande villor och komplementbyggnader.

Marken norr om planområdet består av skogsmark och i söder avgränsas planområdet närmast av Sockenvägen och sedan skogsmark.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för älvlandskapet* (FÖP älvlandskapet, antagen av kommunfullmäktige 29 oktober 2012) där planområdet ingår i delområde 3, *Kåddis-Klabböle-Baggböle*. Baggböle ingår i de tillväxtstråk som översiktsplanen pekar ut som "Byar i stråk". De utpekade bystråken för tillväxt knyts samman med regional busstrafik och många av de utpekade områdena har redan befintlig infrastruktur vilket ger bra möjligheter för samlad bebyggelse att utvecklas.

FÖP älvlandskapet anger att jordbrukets intressen såväl som platsens natur- och kulturvärden ska prioriteras inom delområdet, samt att kompletteringsbebyggelse som samspelar med byarnas karaktär kan tillkomma. FÖP anger även att landskapsbilden är en viktig faktor att beakta i planeringen för att älvlandskapet ska behålla sin karaktär. Vidare anger FÖP älvlandskapet att "utveckling av bebyggelse i Baggböle och Kåddis ska ske enligt områdesbestämmelser och byggnadsnämndens riktlinjer "Byggnad i byar." Områdesbestämmelserna bör dock ses över."

Utifrån detta görs bedömningen att planförslaget är förenlig med översiktsplanen *Umeå kommun - Fördjupning för älvlandskapet*. Dock är det viktigt att ny bebyggelse samspelar med, och tar hänsyn till, den kringliggande miljön och befintlig bebyggelse såväl som kringliggande kulturmiljö och kulturvärden.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare men omfattas av en äldre områdesbestämmelse från 1994 för *Baggböle och Kåddis byar inom Umeå kommun* (2480K-P95/5), se figur 2. I områdesbestämmelsen utpekades området som "område

som inte är lämpligt för nybebyggelse med hänsyn till kultur- och minnesvårdens riksintresse NRL 2 kap 6 § samt i övriga delar med hänsyn till landskapsbilden och markens naturvärde PBL 3 kap 1 § samt allmänna intressen PBL 2 kap 3§". Stor del av det aktuella planområdet är i områdesbestämmelsen utpekad som "Gammal skog".



Figur 2. Utsnitt från områdesbestämmelse med ungefärligt planområde markerat i rött.

Områdesbestämmelsen anger även att delar av intilliggande bebyggelse utgörs av bebyggelse med kulturhistoriskt värde. Vidare anger områdesbestämmelsen att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsemiljön vad avser karaktär, utformning och kulturhistoriska intressen.

Sammanfattningsvis anger områdesbestämmelsen att området är olämpligt för nybyggnation utifrån platsens kultur- och naturvärden, samt för bevarandet av den rådande landskapsbilden. Översiktsplanen från 2012 anger dock att områdesbestämmelserna i detta område bör ses över, samt är översiktsplanens intentioner att Baggböle ska ingå i ett av kommunens tillväxtstråk. Utifrån detta såväl som de utredningar som utförts kring platsens kultur- och naturvärden har bedömningen gjorts att planområdets lämpar sig väl för bostäder och att området kan exploateras utan att dessa värden förstörs. Planförslaget ska dock utformas på ett sätt som tillvaratar och visar hänsyn till den rådande landskapsbilden såväl som till platsens kultur- och naturvärden.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen. Det kan vara områden som innehåller naturvärden eller kulturvärden som är så ovanliga att de bedöms som viktiga för hela landet.

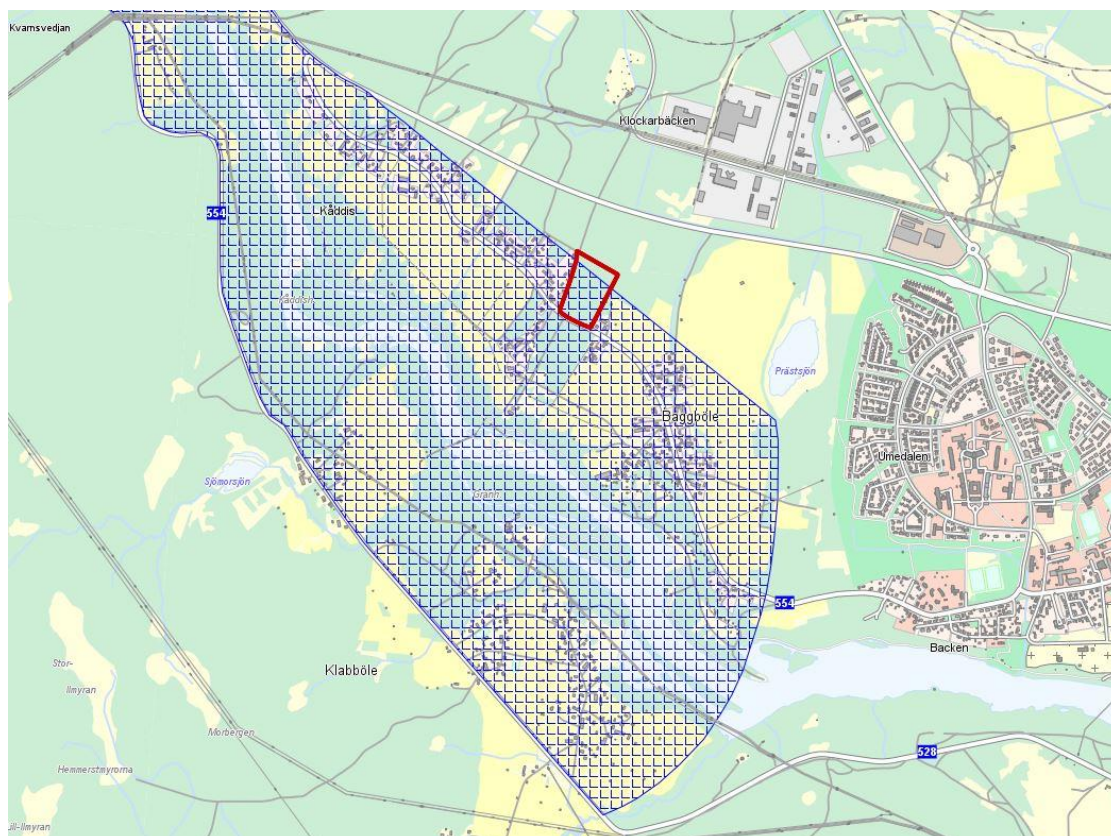
Bestämmelserna om riksintresse finns i 3 och 4 kapitlet miljöbalken (1998:808). De riksintressen som återfinns i 4 kap MB avser större geografiska områden som beslutas av riksdagen och är inskrivna i lagtexten, medan bedömningen av vilka områden som ska betraktas som riksintresse enligt 3 kap MB ligger på ett antal centrala förvaltningsmyndigheter. Definitioner och förhållningssätt finns att läsa i miljöbalken. Länsstyrelsen har ett ansvar att bevaka att riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

De riksintressen som planområdet berörs av är följande:

- Riksintresse för kulturmiljövård, AC 11 Norrfors – Klabböle

Som ses i figur 3 så ligger den största delen av planområdet inom utpekade område för kulturmiljövårdens riksintresse *Norrfors - Klabböle*. Områden som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården utgörs av kulturhistoriska landskap, så kallade kulturmiljöer. Dessa ska sammanlagt ge en generell bild av samhällets kulturhistoriska utveckling – så som den återspeglas i landskapet, med regionala variationer och särdrag. De riksintressanta kulturmiljöerna skiljer sig åt genom att de tål olika former av förändringsåtgärder, i olika stor utsträckning. Gemensamt för de kulturhistoriska värdena är dock att de ska vara vägledande för utvecklingen. De är därmed inte skyddade på samma sätt som exempelvis byggnadsminnen eller kulturresevat.

Det utpekade området för riksintresse *Norrfors - Klabböle* består av älvdalsbygd med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet längs Umeälven mellan Norrforsdammen och utsläppet i Klabböle. Området utgör Umeå sockens kärnbygd. De uttryck som preciseras för riksintresset är fornlämningar i form av boplatser och en hållristningslokal, genuina byamiljöer med välbevarad bebyggelse och tillhörande odlingslandskap längs älven samt i älven övergivna anläggningar för flottning, sågverksdrift, laxfiske och kraftverk.



Figur 3. Vy över planområdets läge (markerat i rött) i förhållande till utpekad område för riksintresse för kulturmiljövård (markerat i blått ruttmönster).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om genomförandet av detaljplanen 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.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan grundas på genomgång av planens miljöpåverkan. Utifrån genomgången har bedömningen gjorts att planförslaget innebär en risk för påverkan på kulturmiljö, landskapsbild och riksintresse för kulturmiljövården.

Enligt genomgången har bedömningen gjorts att det inte finns anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid en sammanvägning, av de faktorer som kan medföra risk för inverkan, bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) ska därför inte genomföras.

I planbeskrivningen ska faktorer med risk för miljöpåverkan behandlas, även om en miljöbedömning inte ska göras, enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § andra stycket.

Länsstyrelsen har i januari 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill dock förmedla följande av stor vikt:

Kulturmiljö

Under 2018 har en arkeologisk utredning företagits inom detaljplanens område på fastigheten Baggböle 1:17, men inte på fastigheten Baggböle 2:23. Vid utredningen registrerades fornlämningar inom de västra delarna av området. Länsstyrelsen har besiktat platsen under hösten 2018 och bedömer att en tilläggsutredning inom detaljplanens avgränsning på fastigheten Baggböle 2:23 är nödvändig för att avgöra om ytterligare fornlämningar finns inom den delen av detaljplanen.

Motivering

Vid Länsstyrelsens besiktning av området framkom ett flertal gropar i marken i sådana lägen att de kan vara fornlämningar. Även om det är i de västra delarna av detaljplanens avgränsning som lämningarna registrerades vid utredningen 2018, är de östligaste delarna av intresse på grund av att de ligger något högre än området mellan de registrerade lämningarna och den strandvall där groparna noterades under besiktningen. Något som antyder att de kan ha varit strandbundna vid samma tid i historien och därmed kan ingå som en del av bosättningsområdet. Utredningen borde kunna samköras med en eventuell förundersökning av de, under 2018, konstaterade fornlämningarna.

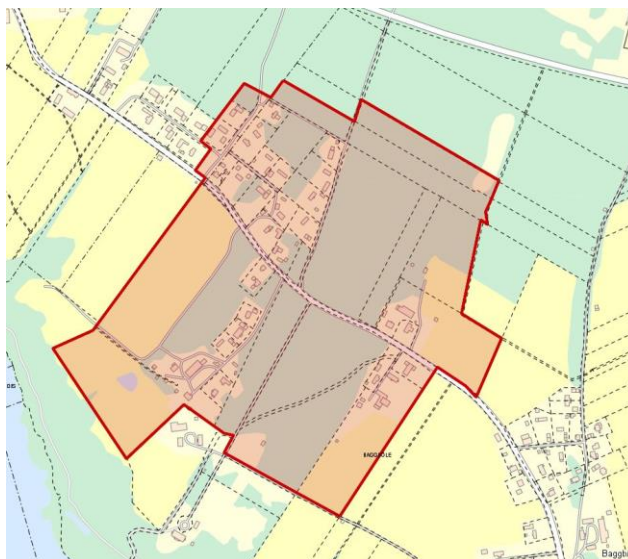
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 25 januari 2019 till och med 18 februari 2019.

Planförfarande

Enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan bedöms planförslaget inte innebära betydande miljöpåverkan (se rubrik *Undersökning om betydande miljöpåverkan*). Utöver detta har bedömningen gjorts att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten. Då planförslaget även är förenligt med *översiktsplan Umeå Kommun – fördjupning för älvskapskapet* handläggs planen med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Samrådsrets

Kartan nedan redovisar planförslagets samrådsrets. Bedömningen har gjorts att fastighetsägare samt andra aktörer inom dessa utpekade områden kan beröras av detaljplanen som ianspråktar ett befintligt naturområde.



Figur 4. Karta med samrådsrets markerat i rött. Fastigheter inom röd markering bedöms ingå i samrådsretsen.

Förutsättningar och förändringar

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

Stads-/landskapsbild

Baggböle är en av de medeltida byarna i älvdalen och har historiskt sett, liksom de närliggande byarna Klabböle, Norrfors och Sörfors, kombinerat jordbruk med rika laxfisken. Baggböles bystruktur och byns utveckling, där bebyggelsen delats upp i en västlig respektive östlig byadel, antas till stor del ha formats av det stora sågverk som låg inom byn under 1800-talet. Sågverket i Baggböle utgjorde under denna tid centrum för sågverksindustrin i Västerbottens kust- och inlandskapskap. I sågverkets närhet, som var beläget cirka 500 meter söder om planområdet, växte den västra delen av Baggböle by upp.

Planområdet består främst av obebyggd skogsmark och omgivande naturmiljö utgörs framförallt av en jordbruks- och skogsmosaik som blandas upp med bostäder. Sett från öster skapar skogsmarken inom planområdet, tillsammans med angränsande skogsområde, en skogsridå som utgör en tydlig landskapsbild med jordbruksmark och enstaka bostadshus i förgrunden.

I förhållande till planområdet så sträcker sig bebyggelsen, i denna del av Baggböle by, framförallt i västlig och sydlig riktning. Bostadsbebyggelsen som omger planområdet har vuxit fram under lång tid. Den äldre bebyggelsen har varsamt kompletterats med nyare bebyggelse som anpassats i både sin placering och utformning för att bevara platsens karaktär. I figur 5 och 6 ses delar av den omgivande bebyggelsen som främst utgörs av fristående rödmålade villor i en till två plan. Många av de omgivande fastigheterna har även komplementbyggnader av varierande storlek och form som bildar gårdstun och förstärker platsens karaktär.

De kringliggande villatomterna är av varierande storlek, men de flesta har en area mellan 2 000–3 500 m². Som ses i figur 5 och 6 så är många av de kringliggande tomterna delvis skogbeksäddade, vilket skapar naturliga avskärmningar mellan bostäderna. I närområdet finns även några aktiva jord- och skogsbruksföretag. Med ett avstånd på cirka 7 kilometer från Umeå centrum och en rik natur- och kulturmiljö utgör Baggböle by idag en både stads- och naturnära boendemiljö.



Figur 5. Angränsande bostadsbebyggelse väster om planområdet.



Figur 6. Angränsande bostadsbebyggelse i sydöst om planområdet.

Byggande i byarna

Ny bebyggelse inom detta område ska enligt FÖP älvslandskapet följa byggnadsnämndens riktlinjer *Byggande i byarna*. I riktlinjerna formuleras förhållningssätt och riktlinjer som avser att tjäna som vägledning vid handläggning. Syftet med dessa riktlinjer är att de ska bidra till en hållbar bebyggelseutveckling på landsbygden som både bevarar och stärker landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Byggande i byarna anger att ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till byns karaktär och kringliggande bebyggelse. Läge ska väljas för att uppnå en så naturlig komplettering som möjligt till befintlig bebyggelse. Vidare anges även att tomtstorlekarna ska anpassas till byns karaktär, samt att 1 500 m² kan ses som en lämplig tomtstorlek. Markens profil ska ses som en del av byns karaktär där större schaktning och uppfyllnad ska undvikas. Vad gäller byggnadsvolymer, proportioner, takvinklar, detaljer, material och kulörer anges att detta ska anpassas efter de lokala byggnadstraditionerna. Riktlinjerna anger även att det vid nybebyggelse ska eftersträvas att gruppera huvudbyggnaden och komplementbyggnader fristående kring ett gårdstun med huvudbyggnadens entré mot detta samt att garage med eventuell carport ges en återhållsam utformning för att inte tillåtas dominera intrycket av gårdsgruppen.

Förändringar och konsekvenser

Utifrån undersökningen om betydande miljöpåverkan har bedömningen gjorts att planförslaget innebär en risk för påverkan på landskapsbilden. På grund av detta har planbestämmelserna utformats för att påverkan på landskapsbilden ska bli så liten som möjligt.

Detaljplanen möjliggör för bostäder [**B**] och nätstation [**E₁**] inom kvartersmark. Fastighetsstorlek och bygg rätt anpassas för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1 500 m² [**d**], vilket även följer byggnadsnämndens riktlinjer *Byggande i byarna*. Vidare regleras maximal byggnadsarea per fastighet till 200 kvadratmeter, varav 80 kvadratmeter i fristående komplementbyggnad [**e₁**]. Högsta byggnadshöjd i meter är 6,5 meter för huvudbyggnad, vilket möjliggör för byggnad i två våningar och samspelar med kringliggande bebyggelse. För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3,5 meter [**e₂**]. Dessa bestämmelser följer även byggnadsnämndens riktlinjer byggande i byarna där det anges att garage med eventuell carport inte ska tillåtas dominera intrycket av gårdsgruppen.

För att skapa en öppenhet mellan bebyggelsen och möjliggöra för naturlig avskärmning mellan bostäderna får huvudbyggnad inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns och för komplementbyggnad gäller 2 meter [**p₁**].

För att bevara och ta hänsyn till kringliggande bebyggelsestrukturer ska huvudbyggnad placeras med entré mot gårdsplan [**p₂**], samt ska

komplementbyggnad, om sådan uppförs, placeras vinkelrätt mot huvudbyggnad så gårdstun skapas [p₃].

För att skydda naturvärden och behålla den nuvarande skogsridå som skapar en tydlig landskapsbild i området, planläggs delar av skogsmarken som naturområde [NATUR] i planområdets södra del. För att skydda de träd som utgör landskapsbilden får träd endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och fällda träd ska ersättas med nya [träd₁], samt krävs marklov för fällning av träd [a₁]. Det område som planläggs som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] undantas dock från bestämmelserna [träd₁] och [a₁] för att möjliggöra för planområdets anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt för att möjliggöra för underhåll av dessa ledningar.

Ett större naturområde [NATUR] sparas även i planområdets mittersta och sydvästra del för att skydda naturvärden och för att bygga vidare på de strukturer som finns på platsen med bevarade naturområden mellan bebyggelse som skapar en naturlig avskärmning mellan bostäderna.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget i ett område med en rik kulturhistoria. Bland annat omfattas planområdet av riksintresse för kulturmiljövård vilket innebär att ny detaljplan bör utformas på ett sådant sätt att dessa värden bevaras.

I samband med det sågverk som låg i Baggböle under 1800-talet uppfördes även det som idag kallas Baggböle herrgård, vilken är belägen längs med älvkanten cirka 500 meter sydväst om planområdet. Herrgården som ses i figur 7 är, tillsammans med tillhörande parkmiljö, sedan 1968 skyddad som byggnadsminne av byggnadsminneslagen.



Figur 7. Baggböle herrgård som ligger ca 500 meter söder om planområdet och som tillsammans med tillhörande parkmiljö är skyddad som byggnadsminne.

I Umeå kommuns kulturhistoriska bebyggelseinventering och bevarandeförslag från 1984 presenteras kulturhistoriskt värdefulla byggnader i ett flertal byar längs med älvslandskapet. Flera av dessa kulturhistoriskt intressanta byggnader återfinns i Baggböle by och utgörs i huvudsak av traditionell jordbruksbebyggelse med faluröda träfasader i fallande längder. Bostadsbyggnaderna är i huvudsak i 1 ½ våning med sadeltak och fönster med krysspöst eller sexdelad mittpost.

Även övrig kringliggande bebyggelse i Baggböle by utgörs huvudsakligen av bebyggelse som i sin utformning har anpassats till den traditionella jordbruksbebyggelsen. I figur 8 ses ett axplock av den kringliggande bostadsbebyggelsen som i huvudsak försetts med faluröd träpanel i fallande längder, spröjsade fönster och tegelröda tak.



Figur 8. Ett urval av den kringliggande bebyggelsen i Baggböle by.

Förändringar och konsekvenser

Utifrån undersökningen om betydande miljöpåverkan har bedömningen gjorts att planförslaget innebär en risk för påverkan på kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövård. På grund av detta bör ny bebyggelse anpassas i sin utformning för att harmonisera med kringliggande bebyggelse och omgivning.

För att anpassa ny bebyggelse till den kringliggande kulturmiljön och bygga vidare på de traditioner som finns i området reglerar detaljplanen att ny bostadsbebyggelse ska bestå av endast fristående villor [f₁]. Ny bebyggelse ska förses med stående träpanel samt färgsättas i faluröd kulör [f₂]. Med faluröd kulör menas färgkoden NCS

S5040-Y80R. Huvudbyggnad ska förses med sadeltak med nocken centrerad över gavelns mitt [f₃] och bebyggelse ska förses med takmaterial i tegelröd kulör [f₄]. Vidare gäller att fönster ska förses med spröjs eller krysspöst [f₅].

Om byggnad förses med så kallad "midja" ska även denna färgsättas i faluröd kulör [f₆] med färgkoden NCS S5040-Y80R. Detta för att midjan inte ska bli en visuell framträdande detalj utan harmonisera med kringliggande bebyggelse som i huvudsak har utformats utan midja.

För att även tekniska anläggningar ska anpassas till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö, gäller även för nätstation att byggnad ska förses med stående träpanel samt färgsättas i faluröd kulör [f₂] med färgkoden NCS S5040-Y80R.

Fornlämningar

Ett flertal arkeologiska fynd har gjorts i planområdets omgivning. I figur 9 ses planområdets läge (markerat i rött) i förhållande till några av de fyndplatser och lämningar som sedan tidigare identifierats i närheten av planområdet.



Figur 9. Markerat med bokstaven "R" ses några av de fyndplatser och lämningar som identifierats i närheten av planområdet (markerat i rött). Källa: Riksantikvarieämbetet.

Då planområdet ligger i en miljö som är rik på kulturmiljö och arkeologiska fynd har inledande arkeologiska utredningar utförts inom planområdet. Under de initiala utredningarna identifierades fyra objekt i planområdets västra delar där tre av dessa klassades med antikvariskt status *Fornlämning* och en med antikvariskt status *Fyndplats*.

Under sommaren 2019 kommer ytterligare utredningar att göras för att säkerställa platsens lämplighet.

Förändringar och konsekvenser

De vidare utredningar som kommer att utföras kan komma att påverka planens utformning. I granskningskedet, efter att de arkeologiska utredningarna är genomförda, kompletteras planbeskrivningen med information om aktuella förändringar och konsekvenser.

Naturmiljö

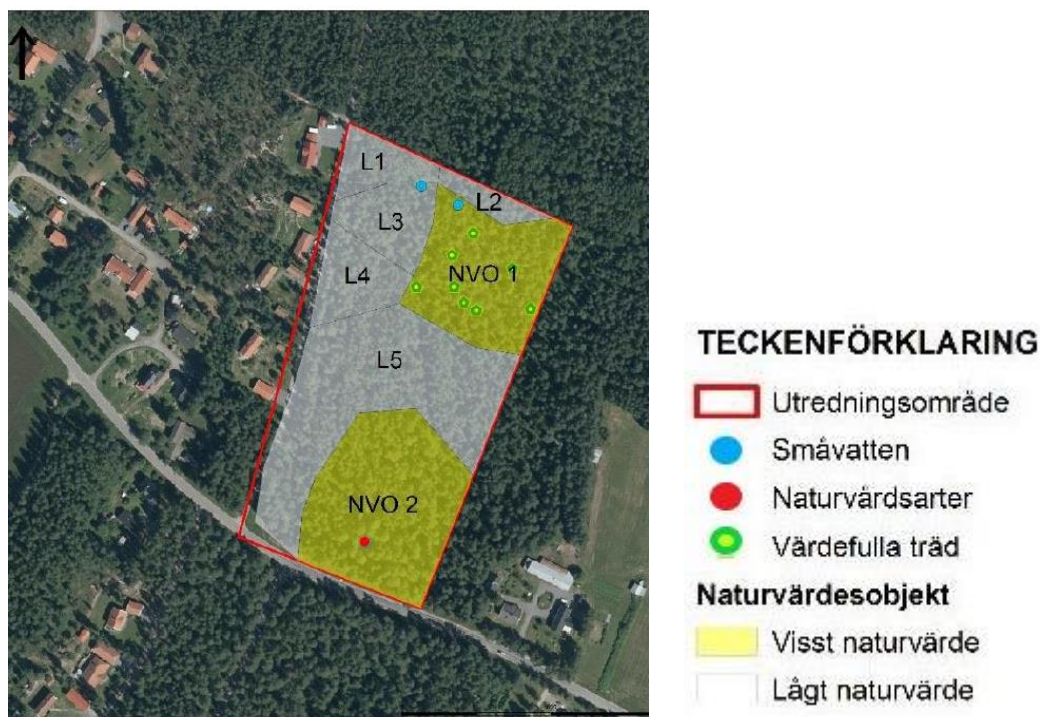
För att kartlägga områdets värden ur ett naturmiljöperspektiv har en naturvärdesinventering (NVI) genomförts i delar av planområdet under våren 2018. En naturvärdesinventering är en process som innebär att geografiska områden av positiv betydelse för biologisk mångfald identifieras, avgränsas, dokumenteras och naturvärdesbedöms. De fyra naturvärdesklasser som finns (enligt SIS standard SS 199000:2014) är följande:

- **Högsta naturvärde** – naturvärdesklass 1
Störst positiv betydelse för biologisk mångfald
- **Högt naturvärde** – naturvärdesklass 2
Stor positiv betydelse för biologisk mångfald
- **Påtagligt naturvärde** – naturvärdesklass 3
Påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald
- **Visst naturvärde** – naturvärdesklass 4
Viss positiv betydelse för biologisk mångfald

Sammanfattningsvis, enligt utförd NVI, görs bedömningen att inga större naturvärden förekommer i planområdet. Utredningen visar att området, som består av ett talldominerat skogsbestånd, ligger i ett landskap som under lång tid påverkats av såväl skogs- som jordbruk. Skogsbruk har bedrivits aktivt inom utredningsområdet. Trots den långa brukningshistoriken identifierades två naturvärdesobjekt som bedömdes hålla *visst naturvärde – naturvärdesklass 4* (se NVO 1 och 2 i figur 10). Naturvärdesklass 4 kan sägas motsvara områden som omfattas av generellt biotopskydd men som inte uppfyller kriterier för högre naturvärdesklass.

Som ses i figur 10 är dessa områden lokaliserade i planområdets nordöstra och sydöstra delar. Både naturvärdesobjekt 1 och 2 (NVO 1 och NVO 2) utgörs av ett

tallbestånd med en genomsnittlig ålder mellan 120–150 år. Inom NVO 1 fann man cirka ett tiotal stående döda tallar, varav några av dessa är markerade som värdefulla träd. Inom NVO 2 fann man även tämligen allmänna förekomster av överståndare med en ålder överstigande 150 år varav vissa med en brösthöjdsdiameter överstigande 40 cm. Dessa överståndare är även stormfasta. Två mindre vattensamlingar klassades som lågt naturvärde. Utöver detta gjordes ett fynd av en naturvårdsart 1, tallticka (rödlistad; NT) inom NVO 2. Resterande delar av utredningsområdet bedömdes hålla låga naturvärden.



Figur 10. Naturvärdesobjekt (gula områden) inom fastigheten Baggböle 1:17. Bild från Naturvärdesinventering utförd av SWECO.

För att säkerställa att viktiga naturvärden bevaras i planområdet har även en inventering och inmätning av så kallade tallöverståndare utförts i området. Tallöverståndare utgörs av mycket gamla, stormfasta tallar med grova grenar och en bröst diameter över 30 cm. Dessa gamla och grova träd har ett högt värde för biologisk mångfald och en viktig ekologisk betydelse som bland annat skydd och födosöksområde för fåglar. Utöver detta erbjuder tallöverståndarna även ekosystemtjänster så som skugga och vinddämpande skydd. Inventeringen identifierade ett flertal tallöverståndare, framförallt i planområdets södra del samt i planområdets mittersta del som i stort sammanfaller med de sydvästra delarna av NVO 1.

Artsammansättningen inom utredningsområdet är typisk för trakten med ett dominerade trädskikt av tall. Fältskiktet består främst av blåbär, lingon, ljung, kråkbär och skvattram medan bottenkiktet utgörs av väggmossa, kvast-, björn- och vitmossor.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst för Vindelälvsåsen men området berörs inte av något vattenskyddsområde.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet kommer totalt ca 11 000 m² av befintlig skogsmark att planläggas som naturområde [**NATUR**] varav ett större sammanhängande område i planområdets mittersta delar om ca 6 000 m².

Detaljplanens genomförande innebär att delar av de avgränsade naturvärdesobjekten med visst naturvärde kommer att bevaras som naturområde. Naturområdets utformning har anpassats för att ta hänsyn till och bevara delar av de döda träd som utpekades som värdefulla i NVI (se gröna ringar inom NVO 1 i figur 10). De döda träden kan dock med fördel samlas ihop och lämnas i en hög, så kallad *fauna depå*, för att inte utgöra någon säkerhetsrisk samtidigt som biologiskt mångfald gynnas. För de delar av objekten med visst naturvärde som inte bevaras som naturmark, bedöms behovet av bostäder väga tyngre än det utpekade objektets naturvärden.

Många av de gamla och grova tallöverståndarna som identifierats inom planområdet återfinns i områdets södra delar inom den yta som planläggs med förbud mot trädfällning [**träd₁**] samt med marklov [**a₁**], vilket innebär att även dessa träd omfattas av bestämmelsen. En större grupp med värdefulla tallöverståndare identifierades även i planområdets mittersta delar. Denna yta planläggs som naturområde [**NATUR**] med bestämmelsen att träd med en bröst diameter över 30 cm endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk [**träd₂**] samt att marklov krävs för att fälla träd med en bröst diameter över 30 cm [**a₂**].

Service

Planområdet har låg tillgång på både offentlig och kommersiell service i närområdet, men ligger cirka 7 kilometer väster om Umeå centrum. Närmsta för-, grund- och gymnasieskola är samtliga belägna på Umedalen, cirka 2 km öster om planområdet. Även närmsta större dagligvaruhandel är belägen på Umedalen, men med ett avstånd om cirka 3,5 kilometer.

Rekreation

Planområdet ligger längs med älvlandskapet, vilket utgör ett område som är rikt på både natur- och kulturmiljö. Detta innebär att det finns goda möjligheter för utevistelse och rekreation i närområdet. Cirka 500 meter söder om planområdet ligger en anordnad park/skogsträdgård och söder om denna ligger Ume älv som

erbjuder en rad olika friluftslivs- och rekreationsmöjligheter. Cirka 1,5 kilometer söder om planområdet, på andra sidan Ume älv, finns både elljusspår och museum som nås via notvarpsbron som är en gång- och cykelbro.

I söder gränsar planområdet även till ett område som i FÖP älvskapet kallas *utvecklingsområde för besöksnäringen Klabböle-Baggböle*. Inom utvecklingsområdet återfinns bland annat skyddsvärd natur, byggnadsminnen och fornlämningsområden. FÖP älvskapet anger att det stadsnära läget gör området till en resurs för rekreation och friluftsliv även för framtida boende i området och ska ges möjlighet att utvecklas.

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

Planområdets närmiljö erbjuder gott om möjligheter för rekreation och friluftsliv. Detaljplanen har inte anpassats till de mindre antal småstigar som finns i området, då behovet av bostäder bedöms väga tyngre än stigarnas rekreationsvärden.

Planförslaget skapar dock förutsättningar för rekreationsområden inom planområdet då större skogsytter sparas och tillgängliggörs med stigar. Inom det planerade naturområdet i planområdets mitt planeras det även att anläggas en mindre yta för aktiviteter så som exempelvis lek- eller grillplats, vilket kan öka användningen av området ytterligare.

Friyta

Om en fastighet 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. (PBL § 9 kap 8)

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

Förändringar och konsekvenser

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 Sockenvägen som löper längs med planområdets södra gräns. Sockenvägen har statlig väghållning och utgörs av en asfaltbelagd väg med en hastighet på 50 km/h. Inga gång- och cykelvägar ansluter direkt till planområdet men cirka 500 meter söder om området finns en gång- och cykelväg som löper längs med älven i både västlig riktning mot Kåddis, samt i östlig riktning mot Umedalen och centrala Umeå. Från planområdet nås gång- och cykelvägen via en mindre bilväg från planområdets sydvästra del, alternativt österut via Sockenvägen. I Umeå kommuns karta över vinterväghållning anges att gång- och cykelvägen inte har någon plogning under vintertid för de delar som ligger väster om stadsdelsområdet Västerhiske, vilket omfattar Baggböle.

Längs med planområdets västra sida löper en mindre grusväg som är en del av den större samfälligheten Baggböle S:2 men som underhålls av en gemensamhetsanläggning (BAGGBÖLE GA:4). I söder ansluter denna väg till Sockenvägen och i nordlig riktning smalnar vägen av och övergår i en mindre skogsbilväg som ansluter till Vännäsvägen (väg E12). Den smalare del av vägen som utgör skogsbilväg plogas vanligtvis inte vintertid utan används främst under sommaren.

Enligt anläggningsbeslutet för Baggböle GA:4 ska denna väg dimensioneras med en minsta körbanebredd på 3,5 meter och den ska hållas tillgänglig för nödvändig trafik norrut mot E12, vägen ska dock inte anpassas för att underlätta genomfart till väg E12. Snö eller andra massor får inte läggas upp så att tillgängligheten i vägens förlängning norrut försvåras.

Både Vännäsvägen och Sockenvägen kommer, enligt vägförslaget för den nya dragningen av västra länken, att anknyta till den framtida ringleden "västra länken" ca 1 km öster om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att två olika gatutyper planläggs. Den befintliga väg som löper längs med planområdets västra sida planläggs som huvudgata [**GATA₁**] och vägområdet bereddastill 12 meter för att möjliggöra en breddning av vägen som kan hantera en ökad trafikmängd. Den väg som ansluter den nya bebyggelsen till huvudgatan planläggs som lokalgata [**GATA₂**] med ett vägområde på 12 meter. Huvudgata och lokalgata får inte understiga 5 meter i bredd och inom vägområdet på 12 meter ska även dikeslösningar som kan hantera dagvatten inrymmas.

För att de nyblivna fastigheterna ska ha tryggad rätt till utfart mot Sockenvägen bör de anslutas till huvudgatans gemensamhetsanläggning.

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

För att säkerställa trafiksäkerheten gäller in- och utfartsförbud längs med den del av huvudgatans östra sida som ligger närmast in- och utfarten mot Sockenvägen och gränsar till kvartersmark.

För att säkerställa trafiksäkerheten ska även siktröjning ske där planområdets huvudgata ansluter till Sockenvägen.

Planförslaget kan medföra en viss ökning av trafik längs Sockenvägen men innebär i övrigt ingen förändring av det befintliga trafiksystemet utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Längs med Sockenvägen, som avgränsar planområdet söderut, ligger busshållplatserna Baggböle 4 och Baggböle 5 som är belägna ca 100 meter i västlig riktning, respektive 60 meter i östlig riktning från planområdet. Dessa hållplatser trafikeras endast under skoltid med en mycket låg turtäthet under läsåret av länstrafikens linjer 132 och 133.

Hållplats med högre turtäthet finns längs med Vännäsvägen, drygt en kilometer nordväst om planområdet. Hållplatsen heter *Kåddis E12* och har mellan klockan 06.00 och 22.00 en ungefärlig turtäthet på 30 – 60 minuter i båda riktningarna.

Närmsta tågstation är belägen i centrala Umeå, cirka 7 kilometer öster om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar av kollektivtrafiken.

Parkering, in- och utfarter

Kommunen har ett övergripande ansvar för parkeringsplaneringen inom kommunen och ska ange vilket parkeringsbehov fastighetsägaren/byggherren ska tillgodose. Som stöd för bedömningen av parkeringsbehovet tar kommunen fram parkeringsnormer med riktlinjer för vilka krav som ska ställas på fastighetsägaren/byggherren för att uppnå en rimlig tillgång på parkering.

Området är beläget inom parkeringszon B. Enligt parkeringsnormen (antagen 2018-03-26) krävs det inom denna zon 1,4 parkeringar per enbostadshus samt 0,1 besöksparkeringar.

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

Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten.

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.

Planförslaget innebär att nuvarande in- och utfart från befintlig väg mot Sockenvägen i planområdets sydvästra del kommer att behållas. Förslaget innebär även två nya in- och utfarter där ny kvartersväg ansluter till befintlig väg.

För att minimera antalet utfarter längs med Sockenvägen ansluts hela planområdet via befintlig in- och utfart. Befintlig in- och utfart mot Sockenvägen ska dock breddas och siktröjas för att säkerställa god sikt och säkra trafiksituationer.

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.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär en ökad tillgänglighet till planområdets grönområden som planeras att tillgängliggöras med vägar och stigar.

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

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

Förändringar och konsekvenser

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

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. Kommunens geotekniska översikt från 1974 anger att jordarten inom planområdet främst består av sand och mo (grov sediment) som i allmänhet vilar på siltlager av varierande fasthet. Behovet av geoteknisk undersökning ska klarläggas i bygglovsskedet.

Enligt kommunal kartering är grundvattentillgången i jordlagren liten.

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. Beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet kan radongas sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom att förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder. Radongashalten i luft anges i enheten Becquerel per kubikmeter och enligt Boverkets byggregler (BBR) får en nybyggd bostad inte ha en radonhalt över 200 Bq/m³.

Enligt kommunal kartering utgör delar av planområdet lågriskområde 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

Planområdet ingår i en del av Ume älvs avrinningsområde. För att hantera dagvattnet behövs dikeslösningar längs med planområdets huvudgata och lokalgata. Vid större regn kommer avrinning främst att ske mot planområdets södra del och ansluta till Ume älv. För mer information om Ume älvs ekologiska och kemiska status se under rubriken *Miljö kvalitetsnormer – Vatten*.

Förändringar och konsekvenser

Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt genom infiltrering på kvartersmark samt genom dikeslösningar längs med huvud- och lokalgata. Dagvatten ska inte avledas till närliggande fastigheter. Dagvattenhanteringen ska redovisas vid bygglovsprövning.

Snöhantering

Andelsägarna för gemensamhetsanläggningen Baggböle GA:4 ansvarar för vinterväghållningen av den befintliga vägen inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

För planområdet bedöms snöhantering kunna lösas lokalt. Ytor för snöupplag ska avsättas inom respektive fastighet eller i anslutning till gemensam vändplan. Snö eller andra massor får dock inte läggas upp så att tillgängligheten i den befintliga vägens förlängning norrut försvåras.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) 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 m³ luft under en timme (timmedelvärde)
- 60 mikrogram per m³ luft under ett dygn (dygnsmedelvärde)
- 40 mikrogram per m³ 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)

Umeå Kommun har tagit fram ett åtgärdsprogram för luft. Åtgärdsprogrammets syfte är att uppfylla miljö kvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet. När samtliga åtgärder är genomförda klaras angivna gränsvärden för kvävedioxid och uppnått en renare luft i Umeå.

Detaljplanen bedöms inte innebära en risk för att angivna gränsvärden överskrids.

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) (tydliggjordes genom Weserdomen, 2015).

Planområdet ligger cirka 500 meter från den del av Ume älv som Vatteninformationssystem Sverige (VISS) benämner *Stornorrfors naturfåra* och ingår i dess avrinningsområde. Enligt VISS har Stornorrfors naturfåra, på grund av att vattenförekomsten är kraftigt modifierad av vattenkraftverksamhet, en ekologisk status med god ekologisk potential. Vidare har vattenförekomsten en god kemisk ytvattenstatus.

Planområdet ligger även inom Vindelälvsåsens grundvattenförekomst men ingår inte i något vattenskyddsområde. Enligt VISS har grundvattenförekomsten god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status bedöms i enlighet med SGU:s klassificeringsföreskrifter (SGU-FS 2008:2) och innebär i praktiken en bedömning av om det råder balans mellan nybildning och uttag av grundvatten i en grundvattenförekomst.

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

Buller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när en tätort har fler än 100 000 invånare.

Eftersom Umeå kommun inte har någon tätort som är fler än 100 000 invånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Däremot har ett åtgärdsprogram tagits fram för att minska bullernivåerna i kommunen.

Åtgärdsprogrammet behandlar dagens ljudmiljö, genomförda åtgärder och planerade åtgärder kopplat till tidsmål. Åtgärderna är i huvudsak inriktade på vägtrafikbuller som kommunen har rådighet över. Programmets målsättning är att uppnå en bättre ljudnivå via:

- Fysiska åtgärder i utomhusmiljö och för byggnader
- Större andel tystare fordon i trafiken
- Identifiering av områden där ny bebyggelse kan skärma av och skapa bättre ljudnivå för befintlig bebyggelse och parker.

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Området angränsar dock i väster, och till viss del i söder, till verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

I *Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp i Umeå kommun* är Baggböle-Kåddis utpekad som område där verksamhetsområde för avlopp finns. Vidare föreslår strategin att området ska bli föremål för utvidgning av verksamhetsområde för avlopp gällande tillkommande bebyggelse i anslutning till befintligt verksamhetsområde.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen förutsätter att vatten och spillvatten ordnas genom att kommunens verksamhetsområde utvidgas.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar planläggs i planområdets södra del, både inom kvartersmark [**u₁**] och inom naturområdet som utgör allmän plats [**u₂**], för att säkerställa planområdets möjligheter att ansluta till kommunalt vatten och spillvatten.

Inom kvartersmark planläggs området även som mark där byggnad inte får uppföras.

Markreservatet sträcker sig ut över naturområdet i söder för att underlätta och möjliggöra för ledningsdragningar och dess underhåll då detta naturområde annars omfattas av förbud mot att fälla träd som inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk samt marklov för fällning av träd.

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. In- och utfartsvägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

EI

Yta för nätstation [**E₁**] planläggs i planområdets sydvästra del längs med huvudgata. Placeringen uppfyller kravet om ett säkerhetsavstånd om minst 12 meter från Sockenvägens väggkant som har statlig väghållning.

Längs med delar av områdets västra sida löper ett elstråk med servicekabel och två kabelskåp. Matarkabel i mark löper längs med gränsen i angränsande fastighet i sydväst. Längs med planområdets södra gräns löper kanal för fiberoptik.

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

Strålning

Ingen strålningskälla finns i närheten av planområdet som skulle kunna medföra risk att riktvärdet för strålning överskrids. Planförslaget bedöms inte kräva åtgärder för elektromagnetisk strålning.

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 då det finns enskilt huvudmannaskap i området sedan tidigare. Enskilt huvudmannaskap för allmän plats innebär att exploatören själv svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför Umeå kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detaljplanen förutsätter att kommunens verksamhetsområde utvidgas och inkluderar planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag 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 Detaljplanering, Umeå kommun och sökande.

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Mark och exploatering, Umeå kommun och sökande angående den del av planområdet som utgörs av den kommunalt ägda fastigheten Baggböle 1:17.

Markanvisningen är begränsad till högst ett år efter att ärendet om detaljplan för området fått laga kraft. Inom denna tid ska avtal om exploatering och överlåtelse av mark träffats mellan kommunen och sökande.

Genomförandeavtal

Umeå kommun avser att teckna ett genomförandeavtal med sökande.

Genomförandeavtalet säkerställer att gatorna inom planområdet blir utbyggda på ett ändamålsenligt sätt samt reglerar ansvar för inrättande av gemensamhetsanläggning och andra frågor kopplade till genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför framförallt bebyggelse på östra sidan av den befintliga vägen, på västra sidan av den befintliga vägen medför detaljplanen uppförandet av en nätstation.

Nya bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheten och ska omfatta minst 1 500 m².

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

Gemensamhetsanläggningar

Planen medger förutom den befintliga väg som löper längs planområdets västra sida och som i detaljplanen planläggs som huvudgata, även en ny väg som planläggs som lokalgata. Lokalgatan ansluts till huvudgatan med två in- och utfarter. Lokalgatan blir gemensam för samtliga fastigheter som har sina in- och utfarter mot denna och huvudgatan blir gemensam för de fastigheter som har sin utfart till väg 632 via denna.

För att fördela kostnader och ansvar för den allmänna platsmarken, dvs naturmark, lokalgatan och huvudgata, bör en eller flera 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.

För att de nya fastigheterna ska ha tryggad rätt till allmän väg bör de anslutas till gemensamhetsanläggningen Baggböle GA:4. Anslutningen till gemensamhetsanläggningen sker enligt 43 § anläggningslagen eller genom anslutning enligt 42 § anläggningslagen. Inträde i gemensamhetsanläggningen bör ordnas i samband med avstyckningen av bostadsfastigheterna. I samband med detta kan de nybildade fastigheterna behöva betala ersättning för att inträda i gemensamhetsanläggningen.

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

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar planläggs i planområdets södra del för att säkerställa planområdets möjlighet till anslutning av kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Markreservatet berör fastigheten Baggböle 1:17.

Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

I samband med tecknandet av exploateringsavtalet ställs krav på att exploatören ställer ut en säkerhet till Umeå kommun, säkerheten ska motsvara det ekonomiska åtagandet i avtalet.

Exploatören står för alla kostnader som berör exploateringen såsom fastighetsbildning, bygglov, vatten och avlopp.

De nybildade bostadsfastigheterna kan komma att behöva betala in sig i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Baggböle GA:4. Kommer inte berörda parter överens om ersättning beslutar Lantmäterimyndigheten om den summan i samband med anslutningen.

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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Del av fastigheten Baggböle 1:17 förvärvas av exploatören. Köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som antagen detaljplan medger samt genom oberoende byggrättsvärdering. Värdering bekostas av Umeå kommun. Vid prissättning kommer hänsyn tas till kommunens krav på upplåtelseform.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Detaljplanen förutsätter en utökning av kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten vilket kan innebära ökade kostnader för kommunens VA-huvudman i form av drift. Kostnaden debiteras fastighetsägarna i form av VA-taxa.

Medverkande

Liza Alcazar, Umeå kommun Detaljplanering
Clara Persson Harlin, Umeå kommun Detaljplanering
Anna Singmo, Umeå kommun Detaljplanering
Anna Helmersson, Umeå kommun Lantmäteri
Mikael Uppenbergs, Umeå kommun Lantmäteri
Marlene Cipi Olsson, Umeå kommun Miljö och hälsa
Sandrine Rivoire, Umeå kommun Mark och exploatering
Conny Persson, Vakin

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2019

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