

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

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sörmjöle 2:190 samt Sörmjöle 2:187 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2020-08-26 – 2020-09-16. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### LÄNSSTYRELSEN

#### Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för bostäder. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur.*

Detaljplanen avses att handläggas med standardförfarande.

### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

### Övrigt

Planens syfte

Länsstyrelsen rekommenderar att anpassningssyftena *landskapsbild* och *bebyggelsestruktur* förklaras i planbeskrivningen. Vad är det specifika mm? Bland annat för att underlätta för kommande bygglovsgivning vore det en fördel, speciellt som det är ett av syftena med planförslaget.

MKN vatten

I planen anges att en liten bäck rinner genom området och mynnar ut i Mjölefjärden. Länsstyrelsen förtydligar att bäcken i själva verket mynnar mitt på Sörmjöle havsbads sandstrand ca 250 m söder om planområdet. Badplatsen är långgrund och mycket attraktiv för barnfamiljer. Det är därför av största vikt att exploatering av planområdet inte innebär att vattenkvaliteten i bäcken påverkas negativt.

**Avlopp**

Länsstyrelsen har inga synpunkter på den avloppslösning som kommunen förordar, under förutsättning att inget diffust utläckage eller bräddavlopp från avloppsanläggningen leds ut mot bäcken.

**Kulturmiljö**

Det finns inga forn- eller kulturlämningar registrerade inom detaljplaneområdet sedan tidigare. Området ligger på ca 5 meter över havet och bedömningen är att risken för att ännu inte kända fornlämningar kommer att beröras av detaljplanen är liten. Men som det står i samrådsunderlaget så ska arbetet omedelbart avbrytas om en fornlämning ändock påträffas under grävning eller annat arbete, till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen (2 kap. 10 § Kulturmiljölagen, SFS 1988:950)

**Kommentar**

*Det som avses som landskapsbild och bebyggelsestruktur är den öppna karaktären i området, byggnaders uttryck i form av fasadmateriäl, höjd och storlek. Detta säkerställs genom planförslagets planbestämmelser. Syftet förtydligas i planbeskrivningen.*

*Exploateringen av planområdet bedöms inte påverka vattenkvalitén. För att dagvatten ska infiltreras används bestämmelsen "Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas till genomsläpplig yta". Placering av avloppsreningsverk har lokaliserats efter markens förutsättningar för att minska risken för att bäcken, med utlopp på badplatsen, förorenas. Aktuellt tillstånd är förenat med ett antal villkor för att säkerställa att avloppsreningen håller hög nivå.*

**UMEÅ ENERGI**

Inom planområdet ska Umeå Energi Elnät AB ges möjlighet, att utan ersättning till fastighetsägaren, förlägga kablar och sätta upp kabelskåp för tillkommande bebyggelse. Exploatören ska i god tid innan vägbyggnationer kontakta Umeå Energi för planering av ledningsförläggning samt utförande. I övrigt inga synpunkter.

Inga synpunkter avs. fjärrvärmeledningar.

**Kommentar**

*Planbeskrivningen förtydligas gällande att Umeå energi ska ges möjlighet att förlägga kabelskåp och kablar för tillkommande bebyggelse inom området. Yttrandet förmedlas till fastighetsägaren.*

## POSTNORD

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

## Kommentar

*Yttrandet förmedlas till fastighetsägaren.*

## TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra.

## UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget BN - 2020/01141, Sörmjölje 2:190 samt Sörmjölje 2:187.

## VAKIN

### Vatten och avlopp

Med hänvisning till vårt yttrande 2018-08-20, PLA 11-39, framförs åter nödvändigheten av att det säkerställs att taxkollektivet inte belastas av eventuella ersättningskostnader för onyttigblivna enskilda och gemensamma va-anläggningar i det fall kommunfullmäktige beslutar om verksamhetsområde för vatten och avlopp. Framtida boende inom området bör också informeras om risken att behöva betala anläggningsavgift enligt då gällande kommunal va-taxa. Detta så länge osäkerhet råder kring tidigare beslutad utvecklingsstrategi för vatten och avlopp men som nu är höljd i dunkel. Alternativet att planområdet exkluderas från framtida verksamhetsområde bedöms inte vara sannolikt med hänsyn till miljöpåverkan, här får dock hänvisas till miljömyndigheterna, och skulle sannolikt påverka täckningsgraden negativt vid en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i närområdena.

Alternativen att medvetet låta boende i området köpa in sig i enskilda va-anläggningar för att senare betala anläggningsavgift för kommunala förbindelsepunkter eller utelämna "öar" från kommande verksamhetsområdesbeslut bedöms inte vara troliga. Tolkningen av ett godkännande av planen blir därför att det inte blir aktuellt med kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp, åtminstone inte i anslutning till Mjölefjärden. Vilket också innebär att hänsyn till bostäder längs denna del av kusten inte behöver tas vid dimensionering av planerade, under utredning, överföringsledningar för spillvatten och reservvatten mellan Hörnefors och Umeå. Därav bör fortsatt hantering av planen stoppas till dess beslut har tagits om omfattningen av kommande verksamhetsområde enligt utvecklingsstrategin.

I det fall planen i strid med ovanstående går vidare i detaljplaneprocessen: I avtalet mellan Umeva och Brännäset-Solviksvägen vattenförening regleras att föreningen måste erhålla tillstånd av kommunens va-huvudman innan

fler bostadsfastigheter och/eller motsvarande får ansluta till föreningens vattenledningsnät, "Anslutning av ytterligare fastigheter får ske först sedan va-verket lämnat sitt medgivande". Detta ska kommuniceras mellan va-huvudmannen och föreningen, inte via tredje part. Texten i planbeskrivningen ändras till att tydliggöra detta.

Byggrätten i nordvästra delen av planområdet ska flyttas flera meter bort från befintlig väg, markerad VÄG<sub>1</sub>, på grund av konflikt med befintlig allmän huvudvattenledning. Även planerad gata i väst östlig sträckning, fram till samma byggrätt, berör vattenledningen varvid åtkomst för drift och underhåll inte får försvåras.

#### Avfall och återvinning

Vakin förordar en gemensam lösning för enskilt avlopp. Tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare/reningsverk inte bör överstiga 10m.

I övrigt inga synpunkter under förutsättning att vändplanerna följer anvisningarna i gällande NOA.

#### **Kommentar**

*Planbeskrivningen förtydligas gällande tillkommande kostnader om området i framtiden blir intagen i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Huruvida utvecklingsstrategin för kommunalt vatten och avlopp inkluderar aktuellt område hanteras inte inom ramen för detaljplanen. I planbeskrivningen finns strategins intention beskrivet, att området ska omfattas av kommunalt VA men att det inte är aktuellt i dagsläget. Det faktum att beslut tagits om att avvakta genomförande av utvecklingsstrategin kan inte föranleda begräsning av områdets utveckling.*

*Planbeskrivningen revideras gällande vattenförsörjning. Möjlighet finns för tillkommande fastigheter att ansluta till Brännäsvikens vattenförening.*

*Planförslaget revideras utifrån synpunkt gällande huvudvattenledning, aktuellt område planläggs som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom naturmark [u].*

*I planbeskrivningen finns beskrivet att VAKIN:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.*

#### **KOMMUNSTYRELSENS PLANERINGSUTSKOTT**

Bedömningen är att detaljplanen är i enlighet med översiktsplanens intentioner om utveckling i tillväxtstråk samt ligger inom utpekade område för bebyggelse inom Fördjupad översiktsplan för Kusten (2012). Detaljplanen innebär ett välkommet tillskott av småhustomter i kommunen, i attraktivt läge längs kusten. Tillskottet stärker dessutom underlaget för service, såväl kommersiell som offentlig, i Sörmjölle.

Planförslaget innebär småhustomter med gator som till stora delar slutar i vändplatser. För att undvika risken med enklaver, bebyggelseseparering och otillgänglig vägstruktur bör förutsättningar för mer genomgående anslutningar i gatustrukturen kunna prövas. Detta även för att möta och underlätta framtida förtätningar intill planområdet, samt för att skapa kortare körvägar för exempelvis skolskjuts, hemtjänst eller avfallshanteringen.

I utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2016) är aktuellt detaljplaneområde utpekat som utredningsområde för framtida anslutning till allmänt VA. Planförslaget innebär en enskild gemensamhetsanläggning för spillvatten och det är av stor vikt att anläggningen möjliggör en framtida anslutning till allmänt VA. Lösningen som presenteras i planförslaget innebär att anläggningen kan bli onyttig i det fall området beslutas ingå i verksamhetsområde för vatten och spill, vilket framgår av planhandlingen. Detta kan innebära ökade kostnader för VA-kollektivet vid en utbyggnad av allmänt VA. I utvecklingsstrategin för vatten och avlopp framgår även att anslutningar till endast vatten via avtal (vattenföreningar) bör begränsas, ifall detta ändå bedöms som det lämpligaste alternativet bör ställningstagandet framgå av planhandlingen, vilket saknas i samrådshandlingen.

### **Kommentar**

*Planförslagets gator har arbetats fram som den lämpligaste lösningen med hänsyn till tillkommande trafik för den befintliga vägstrukturen i området.*

*Planbeskrivningen förtydligas gällande att det lämpligaste i dagsläget är att området ansluts via privat vattenförening, då det inte är aktuellt med kommunalt verksamhetsområde. Det faktum att beslut tagits om att avvakta genomförande av utvecklingsstrategin kan inte föranleda begränsning av områdets utveckling.*

### **TEKNISKA NÄMNDEN**

#### Trafik och gata

Inga synpunkter

### **KOMMUNALA LANTMÄTERIMYNDIGHETEN**

I planbeskrivningen under tidigare ställningstagande bör det framgå hur gällande plan 2480K-PHÖBY A1/4 kommer att påverkas. Som det är skrivet nu är det inte tydligt om det nya planområdet går in på den äldre detaljplanen.

Vidare är det även otydligt hur planområdet ansluter till befintliga fastigheter samt hur planområdet är avgränsat på vissa ställen, speciellt i nordöstra hörnet av planen. Planområdet bör även innefatta ga:21. Planbeskrivningen behöver kompletteras med vad som händer med de befintliga rättigheterna samt ledningsrätten som finns inom planområdet.

*Genomförande frågor:*

Stycket om Ansvarsfördelning och huvudmannaskap måste förtydligas. Framförallt är det konsekvensen av det enskilda huvudmannaskapet som måste framgå på ett tydligare sätt, att efter att exploatören byggt vägar kommer ansvar och kostnader för drift och underhåll att läggas på de fastigheter med andelar i gemensamhetsanläggningen.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna som genomförandet av planen medger för fastighetsägare samt rättighetshavare måste utvecklas. Vilken typ av fastighetsbildning som behövs för att genomföra planen behöver utvecklas. Vidare behöver planbeskrivningen också kompletteras med vem som ansvarar för ansökningar samt svarar för kostnaderna för de olika fastighetsbildningsåtgärderna som kan komma att bli aktuella. I tabellen där konsekvenserna för varje berörd fastighet redovisas ska endast de fastigheter som direkt berörs av planen nämnas.

Naturområdet är väldigt stort i denna plan. Det är inte säkert att det går att bilda en gemensamhetsanläggning för naturmarken. Bör övervägas om all mark ska detaljplaneläggas eller om det är bättre att minska planområdet. Det står att det finns kommunala vattenledningar i området, bör framgå hur dessa är säkerställda och hur de kommer att påverkas. Även de privata vattenledningar.

*Gemensamhetsanläggning:*

Vad som händer med de befintliga gemensamhetsanläggningarna och vad en gemensamhetsanläggning är måste utvecklas.

*Ekonomiska konsekvenser:*

Det ekonomiska konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen kommer att ge både för enskilda och kommunen måste framgå.

Detaljplanens namn bör ändras då även Sörmjölle s:2 ingår i planområdet. Alternativt ändra så att Sörmjölle s:2 ej är med i planen.

Konsekvenserna av att planen genomförs med exploateringsavtal bör utvecklas.

**Kommentar**

*Planbeskrivningen revideras enligt inkomna synpunkter gällande förtydligande av planförslagets genomförandefrågor.*

*Planområdet avgränsas genom att Sörmjölle s:2 (skogsvägen) utgår ur planområdet. Naturmark i planområdets västra del minskas för att möjliggöra för skapande av gemensamhetsanläggning, i enlighet med yttrandet.*

**MILJÖ OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Nämnden har lämnat tillstånd till en gemensam avloppsanläggning med särskilt hög skyddsnivå som vi bedömer kommer att säkra att den närliggande badplatsen inte påverkas av smittämnen eller näringsämnen som följd av detaljplanen. En planbestämmelse reglerar att bostadsbebyggelse inte får uppföras innan anläggningen är färdig.

#### Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder inom ett område utpekad för förtätning/omvandling av bostäder i Fördjupningen av översiktsplan för kusten. Området är samtidigt utpekad för framtida verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp i kommunens VA-plan. Något som nämnden bedömer är nödvändigt på sikt för att säkra områdets utveckling och vattenkvaliteten i vikar och på badplatser i närområdet.

#### **BOVIKENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**

Vid avstyckningen av tomterna skall det beslutas att de får andel i Boviken Samfällighetsförening, samt att det medföljer en skyldighet att betala inträdesavgiften till föreningen enligt Lantmäterimyndighetens krav. Föreningen har utifrån gällande rekommendationer beslutat att den för aktuellt läge är 5000 kr. Enklarest vore att exploatörerna, i exploateringsavtalet ålades, att betala inträdesavgiften för samtliga 17 tomter totalt 85 000 kr.

#### **Kommentar**

*Vid avstyckning av de nya fastigheterna kommer dessa att anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar i området. Vid anslutning av fastigheterna inom förrättningen beslutas vilken ersättning som ska betalas för inträdet i gemensamhetsanläggningen. Yttrandet föranleder inte någon förändring av planförslaget.*

#### **BRÄNNÄSET VÄGSAMFÄLLIGHETSFÖRENING**

Sammanfattning av synpunkter nedan.

Planområdet nås enligt plankartan från två vägar, Bovikenvägen och Brännäsvägen. För att säkerställa vägens kvalitet behöver det klart framgå hur byggtrafik under anläggning av infrastruktur ska ske, var ansvar för skador ligger samt hur dessa ska åtgärdas.

Området är vattensjukt och får på vår/försommar mer karaktär av myr. Till sammans med ökad mängd hårdgjorda ytor kommer att väsentligt öka vattenmängden i diken och bäckar. Boende konstatera att det varje vår finns stående vatten på gräsytor som ligger i nära anslutning till planområdet. I planbeskrivningen beskrivs "Inom planområdet behöver det skapas plats för att samla upp och fördröja dagvatten på ett sätt så att tillkommande exploatering och kraftiga regn inte påverkar områden nedströms samt att byggnader inom planområdet inte tar skada." "Vi skulle vilja ta del av hur denna plats kommer att skapas.

Det finns några diken som saknas på plankartan, framförallt ett dike som avvattnar en del av norra området av plankartan för vidare transport till havet. Även smältvatten från östra sidan av Brännäsvägen ansluter till detta dike via vägtrumma.

På våren är det redan idag ett kraftigt flöde i bäcken och om dagvatten från planområdet ska ledas via denna bäck befars det att trumman vid Brännäsvägen inte riktigt klarar belastningen och att det kan få konsekvenser för närliggande fastigheter. I marken finns sand och stilt som är lätt flyttat för en strid bäck.

Reningsverket har på plankartan lagts in i norra delen av området medan det i VAutredningen har placerats längre söderut. Ett reningsverk med infiltration tillför ännu mer vatten till ett område där det redan är högt vattenstånd. "Lämplig placering" borde väl innebära att reningsverket placeras så långt från stranden som möjligt?

I planbeskrivningen nämns några åsbildningar. I verkligheten finns betydligt fler åsar inom planområdet. Har Länsstyrelsen vidtalats om detta och hur ser de på att endast de nämnda kommer att bevaras?

Hur ser kommunen på den osäkra skolvägen för barnen till och från skolan i Sörmjöle? Kommer de nya vägarna ha belysning? När kan vi förvänta oss att den planerade gång- och cykelvägen längs kusten är klar? Är det dags att förlänga cykelvägen från Bovikenvägens början vid E4:an fram till Brännäsvägen?

*Till yttrandet har även skisser över nämnd bäck, dike, vägtrumma, åsbildningar samt placering av reningsverk bifogats.*

### **Kommentar**

*Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen, exploatören svarar för genomförande av detaljplanen och eventuella åtgärder.*

*Plats för dagvattenhantering skapas genom att mark inom planområdet säkerställs som naturmark och får således inte bebyggas. Till följd av mer hårdgjord mark ska dagvatten och det renade avloppsvattnet infiltreras och fördröjas i mark och inte ledas direkt till bäcken. Planbestämmelsen "Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas till genomsläpplig yta", används för att säkerställa att vatten från exempelvis tak och asfalt leds mot genomsläpplig mark/naturmark för infiltration och därmed fördröj. Utöver detta kan eventuella diken anordnas inom planområdet. Exakt utformning av dagvattenlösningar beror på hur området utformas och prövas först i bygglov. En detaljplan möjliggör för flera olika utformningar. Hur området utformas avgör i sin tur hur dagvatten på bästa sätt hanteras. I en detaljplan kan inte tekniska lösningar låsas fast utan endast plats ges åt tillräckliga funktioner. Det bedöms finnas*



*tillräckligt med yta i detaljplanen för att kunna tillskapa mark och diken som kan fördröja tillräckligt med dagvatten.*

*För berörda fastigheter utom planområdet kan inga särskilda åtgärder säkerställas. Här kan förstärkande åtgärder göras av ansvarig samfällighetsförening som ansvarar för drift och underhåll av vägen med dess anslutande dagvattenlösningar. För det nya planområdet kommer åtgärder vidtas för att fördröja dagvatten.*

*Grundkartan till detaljplanen är inte inmätt på den detaljeringsnivå att alla diken utom planområdet är markerade.*

*Länsstyrelsen har yttrat sig över planförslaget och har utifrån samrådsförslaget ingen erinran.*

*Placering av avloppsreningsverk har lokaliserats efter markens förutsättningar för att minska risken för att bäcken, med utlopp på badplatsen, förorenas. Aktuellt tillstånd är förenat med ett antal villkor för att säkerställa att avloppsreningen håller hög nivå. Reningsverkets placering har sedan tidigare omarbetats, aktuell placering är säkerställd i plankartan.*

*I exploateringsavtalet regleras att anläggande och utförande av lokalgatorna inom planområdet sker enligt Trafikverkets anvisningar, VGU. I fördjupning för kusten föreslås kusten göras mer allmänt tillgänglig genom att binda samman de tio havsbaden med en gång- och cykelväg. En detaljplan kan inte reglera nya gång- och cykelvägar utanför planområdet.*

## **BRÄNNÄSET-SOLVIKSVÄGENS VATTENFÖRENING**

Styrelsen har sedan tidigare beslutat att inte ansluta fler medlemmar. Detta beror på att vattenledningen ligger på maxkapacitet, vilket märks tydligt under sommaren när fritidsboende är på plats och vattentrycket sjunker drastiskt. Vattenföreningen måste för varje ny medlem skicka en ansökan till VAKIN. Det finns ingen dokumentation från vattenföreningen på en sådan ansökan eller ett godkännande för detaljplanens nya medlemmar.

### **Kommentar**

*Planbeskrivningen revideras gällande vattenförsörjning. Möjlighet finns för tillkommande fastigheter att ansluta till Brännäsvikens vattenförening.*

### **YTTRANDE 1**

Om det inte redan är gjort, kontrollera om det inte rinner ett underjordisk "dike" från min mark ner till och genom det nya området. Ca 50 meter in från Brännäsvägen och ner jämte Brännäsvägen. Sedan det nya området avverkades från träd och sand/jord lagts upp i högar verkar det som om min mark har blivit vattnigare pga att det inte rann igenom det nya området som det gjorde förr.

**Kommentar**

*Det löper en grenad bäck norrifrån och genom aktuellt planområde för att så småningom mynnar i Mjölefjärden. Angående dagvatten och flöden se kommentar till Brännäset vägsamfällighetsförening.*

**YTTRANDE 2**

Inom planerat detaljplaneområde är som uppmärksammat vatten ett stort problem. Skogsområdet är sankt och det går en vattenåder som sträcker sig genom hela området ned till Brännäset havsbad. Detta skapar i dagsläget stora problem för fastighetsägarna nedströms planområdet genom översvämningar på våren. Att utföra dikningsåtgärder genom att avleda dagvatten till befintlig bäck ser vi som en stor risk. Detta för att bäcken under rådande förhållanden har ett högt vattenstånd under våren och under högflödesperioder. Marken där bäcken rinner och nedströms planområdet består dessutom av sand vilket innebär att bäckkanterna eroderar och meandrar beroende på vattnets framfart. Detta ser vi tydliga spår av på stranden (Brännäset havsbad). Det finns flertalet fastigheter som ligger i direkt anslutning till bäcken som riskerar sättningar och skador i befintliga byggnader om detta inträffar.

Tillskottet av renat avloppsvatten måste också räknas in i vattenbalansen för området. Vi önskar se en VAutredning som innefattar en vattenbalansräkning för dagvatten från tak, hårdgjorda ytor samt tillskott från renat avloppsvatten från planerat avloppsreningsverk.

För övrigt ser vi positivt på den nya detaljplanen.

**Kommentar**

*Angående dagvatten och flöden se kommentar till Brännäset vägsamfällighetsförening.*

**YTTRANDE 3**

Sammanfattning av synpunkter nedan.

Denna detaljplan bör vara av allmänt intresse då större bäck, allmän badplats, pga avloppsfråga, kommunal anslutning/lokalt reningsverk som har riksbetydelse och gett politiska initiativ, uppmärksammas medialt och i agerande från berörda i Umeå.

Hur badstranden vid Brännäsviken och andra friluftsområden/aktiviteter här nås säkert och tryggt anges ej. Genande över nuvarande fastigheter kan riskeras, särskilt då flera är fritidsboende.

Det är ingen liten bäck, särskilt vid snösmältning och regnperioder. Översvämning har skett när bäckens vatten bottenfrusit i närheten av planområdet vid vårsmältning, för ett par decennier sedan, och vägtrumman under Brännäsvägen inte klarade allt bäckvatten. Ökat vattenflöde i bäckar

och diken till följd av hårdgjorda ytor skapar risk för översvämning och erosion nedströms planområdet. Kommunen bör ta ansvar för översvämningar även i fråga om värdeminskningrisker vid sådana händelser. Vid högvatten och stormar i havet förskjuts strandlinjen högre upp och medför hinder för bäckens vattenflöde. Det behövs än större "naturområde" för att studeras, analyseras och bedömas för översvämningrisker i bäcken.

Umeå kommun har inte varit i kontakt med oss fastighetsägare. Inga besök på plats har skett för syn och dialog om den problematik och de risker vi som fastighetsägare ser för närhet till bäck med ökade flöden och erosion av denna detaljplan.

Umeå kommuns beslut om "Undersökning av miljöpåverkan" "att planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan" stämmer inte, varför en MKB kan behövas.

*Till yttrandet bifogas 4 bilagor med foton över nämnd bäck inom och utanför planområdet samt vid stranden.*

#### **Kommentar**

*Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) då planen är förenlig med översiktsplanens intentioner samt inte anses medföra betydande miljöpåverkan.*

*Allemansrätten gäller men att aktuellt planområde detaljplanläggs innebär inte att ytor utanför planområdet, så som er eller annans mark får inräknas av någon.*

*Angående dagvatten och flöden se kommentar till Brännäset vägsamfällighetsförening.*

*Umeå kommun har i syfte av detaljplanen samt vid tillstånd för avloppshantering besökt planområdet och dess omgivning.*

*En undersökning av behovet att göra en strategisk miljöbedömning enligt plan- och bygglagen och miljöbedömningsförordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats. Beslutet offentliggjordes på kommunens anslagstavla 29 juni 2020-06-26 – 2020-07-21.*

#### **YTTRANDE 4**

Att beaktande tas med tanke på risk för ökad vattenmängd i marken, som kan beröra de redan befintliga fastigheterna. I och med den avverkning på skog som redan gjorts, märker vi befintliga fastigheter ökad vattenmängd. Hur har man plan för att leda vatten utöver de befintliga bäckarna?

**Kommentar**

*Angående dagvatten och flöden se kommentar till Brännäset vägsamfällighetsförening.*

**YTTRANDE 5**

I samband med detaljplanen 2013 togs beslutet att det ska finnas möjlighet att utöka fastighet Sörmjöle 2:187 5 meter österut, är detta fortfarande säkerställt?

**Kommentar**

*Detaljplanen möjliggör för att aktuell fastighet ska kunna utökas 5 meter österut.*

**Ändringar efter samråd**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

*Planbeskrivning*

- Planbeskrivningen förtydligas ytterligare gällande konsekvenser av att området i framtiden kan beslutas omfattas av kommunalt vatten och avlopp.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande att det lämpligaste i dagsläget är att området anslutas till privat vattenförening, då det inte är aktuellt med kommunalt verksamhetsområde.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande att Umeå energi ska ges möjlighet att förlägga kabelskåp och kablar för tillkommande bebyggelse inom området
- Planbeskrivningen revideras gällande vattenförsörjning.
- Planbeskrivningen avsnitt omfattande genomförandefrågor förtydligas.
- Redaktionella revideringar av planbeskrivningen.

*Plankarta*

- Bestämmelsen **[g]** införs på lokalgata för att tydliggöra markreservat för gemensamhetsanläggning.
- Bestämmelsen **[d<sub>1</sub>]** ändras till **[d]**.
- Område planläggs som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom naturmark **[u]**.
- Område som innefattar skogsväg i nordvästra hörnet av planområdet utgår.
- Planområdet minskas genom att naturmark i den västra delen utgår.

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

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2020