

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

- GATA Gata
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvarteretsmark. 4 kap 5 § 3

- B Bostäder

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- tillfartsväg Marken får användas för tillfartsväg till vattentornet. 4 kap 5 § 2

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- $e_1$  Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20 %. 4 kap 11 § 1
- $e_2$  Största exploatering per fastighet är 3000 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap 11 § 1
- $00-00$  Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap 11 § 1

### Placering

- $p_1$  Friliggande villa ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns. 4 kap 16 § 1

### Utformning

- $f_1$  Takkupor om max 1/3 av takets längd får uppföras utöver högsta byggnadshöjd. 4 kap 16 § 1
- $f_2$  Längsta obrutna fasad får vara högst 30 meter. 4 kap 16 § 1
- Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 5.5 meter. Suterrängvåning kan därutöver tillåtas om befintlig markklutning tillåter. 4 kap 16 § 1
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap 16 § 1

### Markens anordnande och vegetation

- $n_1$  Parkering ska anordnas inom den egna tomt/fastigheten. 4 kap 13 § 1
- $n_2$  Marken ska i fastighetsgräns mot naturmark i väster förses med staket, häck eller likvärdig avgränsning. 4 kap 10 §

### Stängsel och utfart

- Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

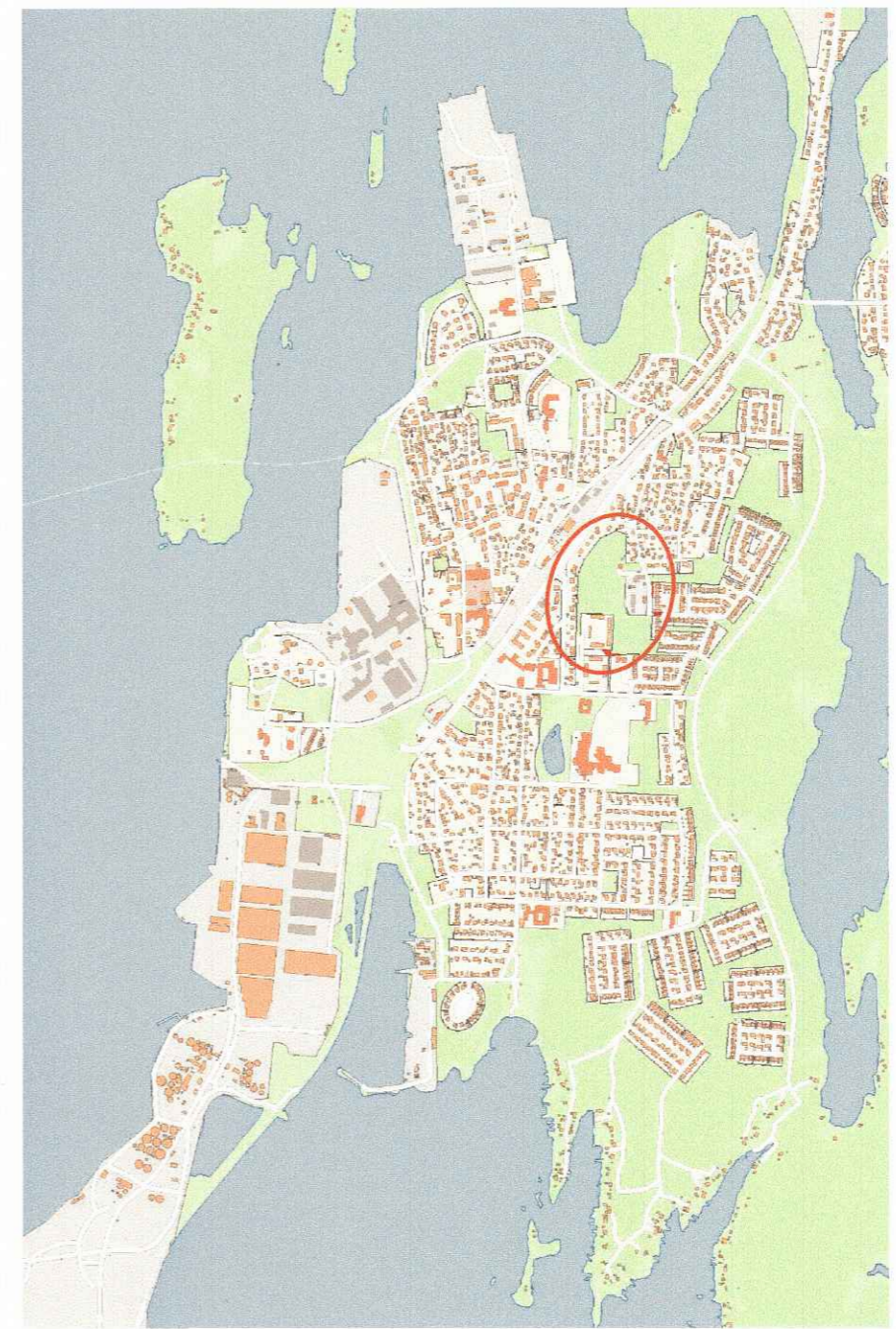
### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från årsskiftet närmast efter lagakraftdatum. 4 kap 21 §



Översiktskarta Holmsund, röd ring markerar planområdet

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2016-05-18  
Reviderad

*Anna Seluemo*  
Lantmätare

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Lagesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (fortsomsråde)  
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdförändring: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans  
Ursprung: Digital primärkarta  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:1000

ANTAGANDEHANDLING  
Till planen hör:  
- plankarta  
- planbeskrivning  
- Samrådsredogörelse  
- Granskningsutlåtande

BESLUT  
Antagen KF 2018-06-18, § 171.  
Laga kraft 2019-04-01  
Vidimeras

Detaljplan för fastigheten  
TALLKRONAN 1, HOLMSUND 4:33 SAMT  
DEL AV HOLMSUND 2:1  
i Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå kommun, detaljplanering december 2017, reviderad april 2018

*Clara Ganslandt*  
Clara Ganslandt  
Planchef

Johanna Söderholm  
Planarkitekt, Tyréns AB

2480K-P2019/16

## Lagakraftsbevis

Detaljplanen för fastigheten Tallkronan 1, Holmsund 4:33 samt del av Holmsund 2:1 inom, Holmsund är antagen av kommunfullmäktige **2018-06-18, § 171**.

Länsstyrelsen beslutade **2018-07-02** att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som **2018-12-13** beslutar att avvisa överklagandet från Landström och Åström. Mark- och miljödomstolen beslutar vidare **2019-04-01** att avslå överklagandet från Marklund.

Marklund överklagar beslutet till Mark- och miljööverdomstolen som **2019-06-25** beslutar att inte lämna prövningstillstånd som den klagande har begärt och därmed står Mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, d.v.s. är giltig från och med **2019-04-01**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



Fredrik Björkman  
kartingenjör

2480K-P2019/16

**Planbeskrivning***Antagande*

Diarienummer: BN-2013/1843

Datum: 2018-03-28

Handläggare: Johanna Söderholm,  
Tyréns AB

Lagakraft 2019 -04- 01

Akt nr 2480K-P-2019/.....16

**Detaljplan för fastigheten Tallkronan 1, Holmsund 4:33 samt del av Holmsund 2:1 i Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

**HANDLINGAR**

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadsområde i Holmsund för att kunna erbjuda ett attraktivt boende i de centrala delarna av samhället.

**BAKGRUND**

Det är viktigt för kommunens fortsatta tillväxt att det finns attraktiva möjligheter till boende i kommundelarna så att även de kan växa och följa Umeå kommuns mål om befolkningsökning.

Idag finns endast ett fåtal villatomter kvar i de områden som tidigare tagits fram för fortsatt bebyggelse i Holmsund. Bebyggelse som man tänker sig inom planområdet kan variera utifrån lämplighet och terräng men huvudspåret ska vara fristående småhus.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget i Holmsund, cirka 15 km öster om Umeå centrum. Planen avgränsas av fastigheterna Tallkronan 1, Holmsund 4:33 (liten fastighet längs med vägen) samt del av Holmsund 2:1. Området har en area på cirka 6 ha.

Fastigheten Holmsund 4:33 är i privat ägo. Övriga fastigheter ägs av Umeå kommun. Fastighetsförteckning visar sakägare.



Fastighetskarta med planområdets ungefärliga läge (markeras med rött). Källa: metria.se 2017-01-16

## PLANPROCESSEN

Detaljplanen tas fram med utökat planförfarande eftersom naturområdet (del av fastigheten Holmsund 2:1) bedöms vara av intresse för allmänheten lokalt och används av många, till exempel för promenader.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

**Kungörelse.** Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i orts-tidning och på kommunens anslagstavla.

**Samråd.** Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

**Samrådsredogörelse.** Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

**Underrättelse och granskning.** Innan planen antas ska kommunen låta planförslaget granskas under 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga

som har yttrat sig under samrådet. Den som vill lämna synpunkter ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planen. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

**Granskningsutlåtande.** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

**Antagande.** Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

**Laga kraft.** Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.

Utökat förfarande



*Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött)*

## BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 6 kap. 11§ miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (ändrad genom SFS 2005:356) och ska alltid utmytna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en MKB för detaljplanen där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ miljöbalken. Hänvisning till detta finns även i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. (34§). Regeringen får därutöver meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen bedöms innebära betydande miljöpåverkan ifall själva Kassjöberget med tallskogen ianspråkats. MKB bör i sådant fall upprättas.

Eftersom kvartermarken inte bedöms beröra den värdefulla tallskogen har ingen MKB tagits fram. De aspekter som kan leda till inverkan behandlas istället i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad behovsbedömning. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att planen kan anses medföra betydande miljöpåverkan. Detta med anledning av att länsstyrelsen inte kan se att det finns någon nyckelbiotop där kommunen har redovisat att det finns en.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala beslut

Umeå kommun, genom Mark & exploatering, önskar planlägga aktuellt område för bostäder.

Byggnadsnämnden tog 2017-05-24 beslut att detaljplan ska upprättas för området enligt tidigare beskrivet syfte.

### Gällande översiktsplaner

Umeå kommuns översiktsplan (ÖPL 98) antogs 1998 och är delvis inaktuell. Den gäller dock fortfarande i de delar som inte behandlas i de nya fördjupade översiktsplanerna (FÖP) för Umeås framtida tillväxtområde och centrala stan. Kommunen har också tagit fram så kallade tematiska fördjupningar (TÖP) för vindkraft och strandskydd, vilka har arbetats fram gemensamt för Umeåregionens kommuner. Ny ÖP kommer så småningom tas fram utifrån framtagande FÖP/TÖP.

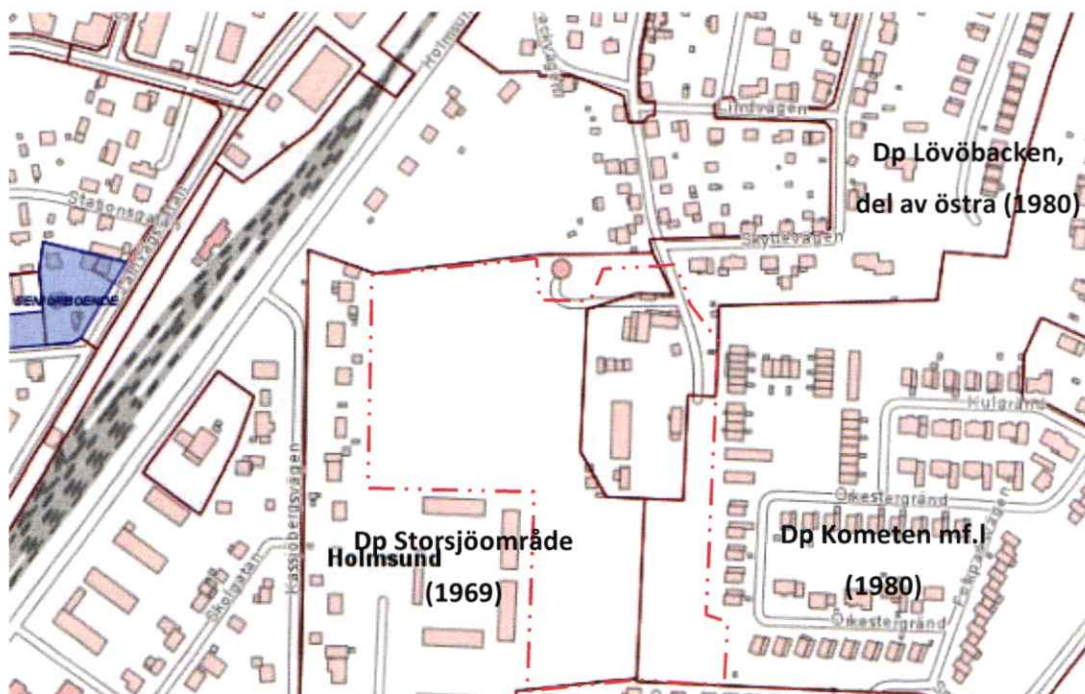
Kommunen tog 2011 fram en FÖP med syfte att utreda utvecklingsstrategier för 200 000 invånare (Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde). Här föreslås bland annat utveckling kring ett antal kollektivtrafikförsörjda stråk.

I FÖP för Umeås framtida tillväxtområde redovisas Holmsund och aktuellt planområde som detaljplanelagd tätortsbebyggelse. I FÖP går att läsa att det i centrala Holmsund bor drygt 6000 personer och att samhället föreslås växa med 2000 personer. Vidare förespråkas att bostadsbyggandet (främst småhusbebyggelse) i Holmsund ska främjas då orten ligger på rimligt pendelavstånd från centralorten och har förutsättningar för en bra kollektivtrafik samt goda sociala miljöer och bra kapacitet när det gäller skola och barn-omsorg.

Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med kommunens översiktliga planer.

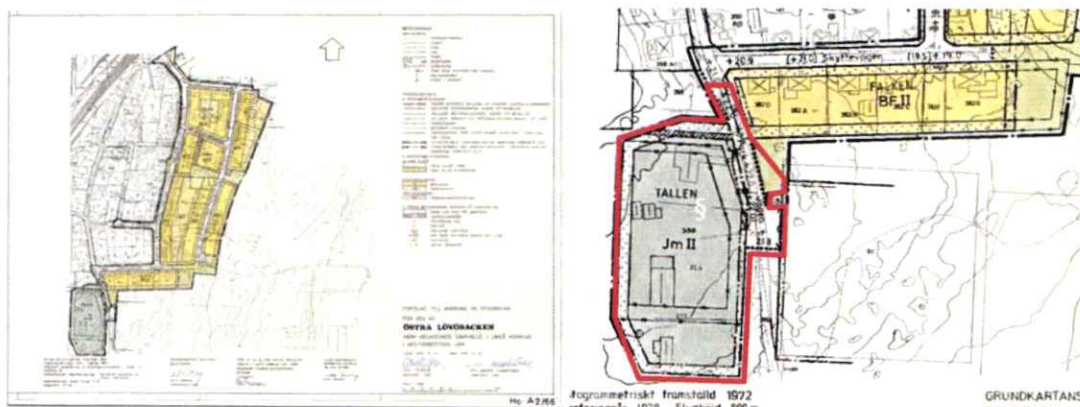
## Gällande detaljplaner

Området berörs av 3 detaljplaner vilka reglerar markanvändningen för kommunens förråd till småindustri och därutöver park. Delar av gällande planer ersätts med föreliggande detaljplan.

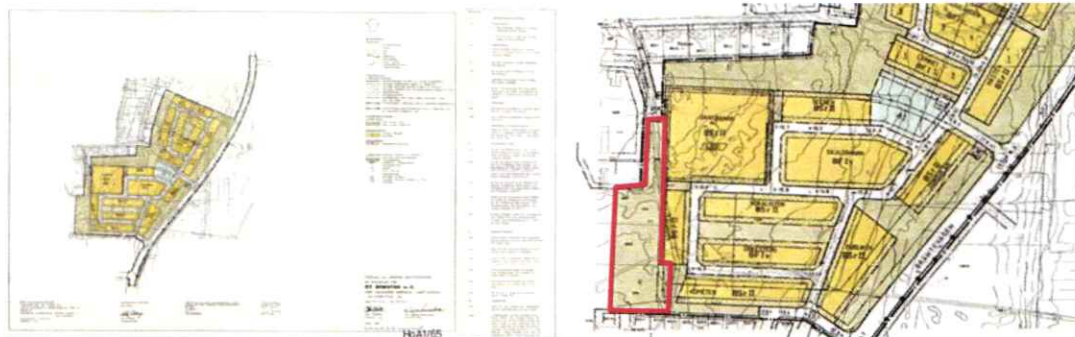


Gällande detaljplaner (plangränser redovisas i mörkrött och aktuellt planområde ungefärligt med röd streckad linje).

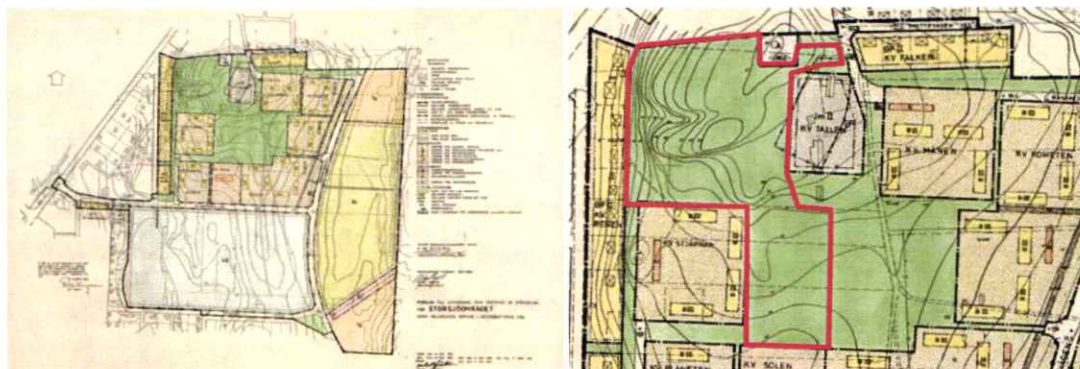
- Dp för del av östra Lövöbacken (oktober 1980) reglerar för aktuellt område småindustri.
- Dp Kometen m.fl (januari 1980) reglerar för aktuellt område park.
- Dp Storsjöområde (1969) reglerar för aktuellt område park samt en mindre del av område för allmänt ändamål (vattentorn).



TV: Dp för del av östra Lövöbacken (1980). TH: utklipp för del som ersätts av ny detaljplan (markeras ungefärligt med rött).



TV: Dp Kometen m.fl (januari 1980). TH: utklipp för del som ersätts av ny detaljplan (markeras ungefärligt med rött).



TV: Dp Storsjöområde (1969). TH: utklipp för del som ersätts av ny detaljplan (markeras ungefärligt med rött).

### Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller Natura 2000 områden.

### Strandskydd

Planområdet berörs inte av några strandskyddade områden.

### Kulturskydd

Planområdets berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.

Ingen fornminnesinventering har genomförts. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

## Naturskydd

Området vid Kassjöberget har i delar höga naturvärden. I den nordvästra delen växer upp till 300 år gamla tallar med brandljud och skogen är här klassad som nyckelbiotop (högsta naturvärde). Övriga området är klassat med höga naturvärden. Här är marken något blötare och bevuxen med granskog. För mer information om detta, se under rubrik *Mark och vegetation*. Planområdet berörs i övrigt inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats (under åren 2000-2016).

## Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

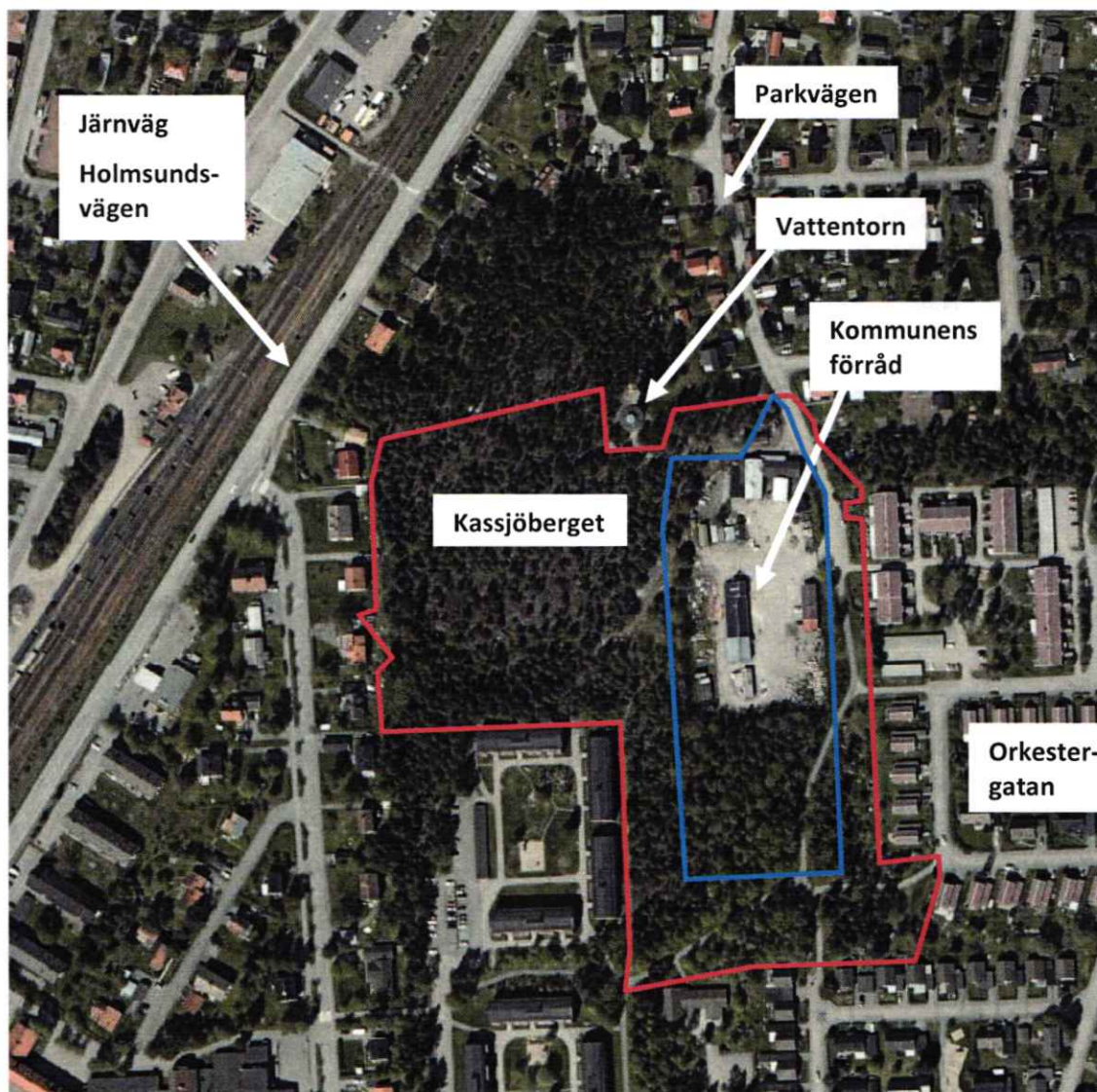
Planområdet ligger på Kassjöberget, vilket utgör en höjdpunkt i Holmsund. Marken stiger från Holmsundsvägen i väster upp mot Kassjöberget och vattentornet, cirka +10 (i höjdsystem RH2000) vid vägen och cirka +26 vid högsta punkterna. Detta innebär en medellutning om cirka 11% i den västra delen av planområdet. Från vattentornet och mot befintligt bostadsområde i öster är medellutningen cirka 8%.

Fastigheten Tallkronan 1 innehåller idag kommunens förråd med diverse äldre/enklare förrådsbyggnader. Marken är här relativt plan, hårdgjord och fastigheten omgärdas av staket.

Strax nordväst om kommunens förråd ligger ett vattentorn som är under avveckling. En enklare väg leder upp till vattentornet från Parkvägen i öster. Marken kring vattentornet är delvis plan och hårdgjord. Området för vattentornet har utgått ur detaljplanen efter samrådet. För mer information om vattentornet, se under rubrik *Bebyggelseområden*.

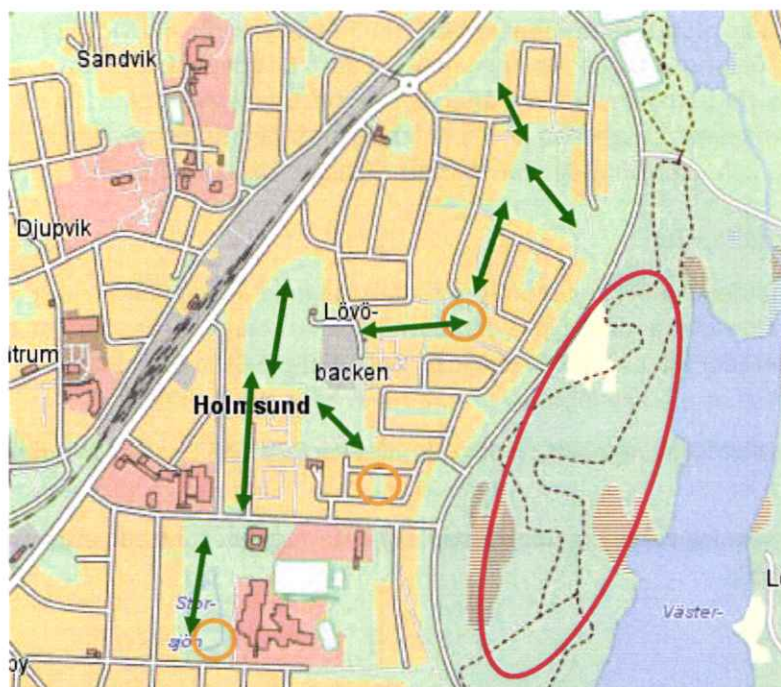
Den västra delen av planområdet (Kassjöberget) består av hållmarkstallskog med glest, lågväxande tallar. Marken utgörs av berg i dagen/klippblock och jordmånen är tunn, torr och näringsfattig och därmed relativt artfattig. Kommunen gjorde 2015-2016 en naturinventering av bostadsnära skogar (parksogar) där Kassjöberget ingick. Området klassades då som nyckelbiotop med högsta naturvärde eftersom det delvis är bevuxet med upp till 300 år gamla tallar.

Skogen söder om kommunens förråd ligger lägre och är blötare än uppe på berget. Här är skogen något frodigare och tätare med inslag av lövträd och gran. Området har höga naturvärden, men något lägre än uppe på berget varför det lämpar sig bättre för bostäder än den västra delen av området.



Ortofoto med planområdets ungefärliga läge (markeras med rött) och yta som föreslås att exploateras (markeras med blått). Källa: metria.se 2017-01-16

Skogsområdena kring Kassjöberget ingår i ett sammanhängande stråk (gröna pilar på kartan nedan) i Holmsund med några mindre lekparkar (orangea på karta nedan), Storsjöparkens lek och anlagda park samt skogsområden med promenadstigar, bland annat ett större skogsområde öster om Bräntevägen (rödmarkerat på kartan nedan). Det sammanhållna grönstråket ligger centralt i bebyggelsen och är därmed bostadsnära och lättillgängligt. Denna typ varierande grönstråk är en bra stomme att fylla på med bebyggelse runtom.



Karta på sammanhängande grönstruktur i aktuell del av Holmsund. Källa: Umeå kommun

### Lekplatspolicy

Umeå kommun har en beslutad lekplatspolicy som säger att alla barn ska ha möjligheter till lek inom 250 meter. Alla ska också ha tillgång till park inom 250 meter och det ska dessutom finnas en variation i park- och naturmark. Den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna i Umeå anger riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA).

### Planförslag

Detaljplanen medger att området bebyggs med bostäder [B] för del där kommunens förråd ligger idag, del av granskogen nedan denna fastighet samt mindre del av tallskogen i norr (sydost om vattentornet). Ett större område med högsta naturvärde bevaras som orört naturområde [NATUR] vilket innebär att kvarvarande skog inte fragmenteras. Gröna passager i väst-östlig riktning reserveras som parkmark [PARK] för att bevara naturliga kopplingar mellan omkringliggande grön- och bostadsområden. På så sätt kommer det fortsatt att vara lätt att ta sig till Kassjöbergets skog från omgivningen. I den södra delen av planområdet har en "grön koppling" (11 meter bred) reserverats mellan tomterna där marken redan idag har skapat en naturlig slänt. Tomterna norr om detta stråk hamnar därför något högre än de söder om.

Befintlig gång- och cykelväg, som går söderut från Parkvägen och Orkestergatan, leds om på den nya lokalgatan [GATA]. I söder bevaras gång- och cykelvägarna inom parkmarken, men dessa behöver byggas om något för anpassas till det nya området.

Mellan de nya fastigheterna och naturmarken i väster ska avgränsning ske med staket, häck eller likvärdig avgränsning [n<sub>2</sub>] för att tydliggöra vad som är privat respektive allmän platsmark.

Umeå kommun  
 Postadress: 901 84 Umeå  
 Besöksadress: Skolgatan 31A  
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
 Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplan  
 Telefon: 090-16 13 61  
 Fax:  
 Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
 Webbplats: [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

Ett par kommunala lekplatser finns inom radien 200-300 meter från planområdet (inom kvarteret Scenen i öster och kvarteret Fullmånen i söder). Det bedöms därutöver inte behövas en särskild lekplats för barn i det nya området. Lek ombesörjas av respektive fastighetsägare. I övrigt kan skogen på Kassjöberget fungera som lekplats för de lite större barnen. Bevarande av relativt stora park- och naturområden innebär att riktlinjer för friyta uppfylls.

### Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är genomförd i samband med detaljplanearbetet. En okulär besiktning av planområdet är dock gjord där det noteras att berget ligger nära markytan. I större delen av området finns berg i dagen/lösa block. Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering består marken inom planområdet av berg och morän.

Berg i dagen är vanligt förekommande inom området varför stabilitetsförhållandena bedöms vara goda.

Geoteknisk undersökning krävs i samband med exploatering för att utreda exakt grundläggningsteknik.

### Radon

Strålning från marken kommer främst från sönderfallen av de naturligt förekommande grundämnena kalium, uran och torium. Halterna av dessa ämnen varierar i berggrunden och jordlagren vilket gör att strålningen varierar från plats till plats. Halterna av uran i bergarterna varierar med deras bildningssätt och mineralogiska sammansättning. Många sedimentära bergarter som kalksten och sandsten, liksom de flesta basiska bergarter, har låga uranhalter. Höga halter påträffas främst i kvartsrika bergarter, som vissa graniter och pegmatiter, samt i alunskiffer.

Radonhalten bör inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> i bostäder, skolor och allmänna lokaler (Folkhälsomyndighetens riktvärde). Risken med radon betraktas som linjär, vilket innebär att en radonhalt på 400 Bq/m<sup>3</sup> är dubbelt så farlig som 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med planarbetet, men enligt kommunens markradonkarta (1987) så ser det aktuella området ut att ligga inom normalriskområde för markradon. Av denna anledning måste markstrålning särskilt beaktas vid grundläggning. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Prover bör tas i samband med exploatering och metod ska redovisas i samband med bygglov.

### Förorenad mark

Ingen misstanke finns om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

## Bebyggelseområden

Planområdet utgörs till största del av natur och parkmark som omgärdas av bostadsområden i alla väderstreck.

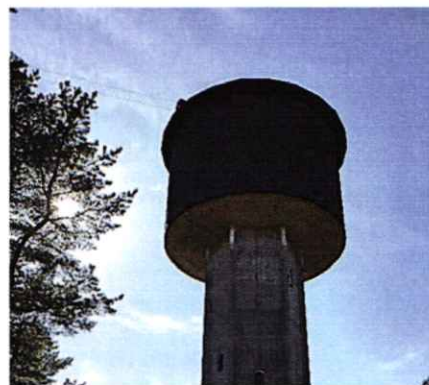
Fastigheten Tallkronan 1 innehåller kommunens förråd med diverse äldre/enklare förrådsbyggnader. Marken är här hårdgjord och fastigheten omgärdas av staket. Förrådet är under avveckling och fastigheten kan därmed nyttjas för annat.

Strax nordväst om kommunens förråd ligger ett vattentorn, uppfört 1951-1952. Eftersom vattentornet står på en höjd i centrala Holmsund (och är 26 meter högt) är byggnaden synlig från flera kilometers avstånd. Området för vattentornet ingår dock inte längre i aktuell detaljplan utan regleras fortsatt i äldre detaljplan (Allmänt ändamål med omkringliggande parkmark).

En utredning gällande vattentornets (utvändiga) kulturmässiga värden är genomförd (Tyréns AB, 2017-05-02). I denna noteras att vattentornet är ett landmärke i Holmsund och utgör ett gott exempel på hur samhällets offentliga vattentorn utformades omsorgsfullt i sin arkitektur, eftersom de ofta kunde betraktas från långt håll. Byggnaden har en hög detaljeringsgrad på sina ytskikt, som genom träpanelen på vattentornet anspelar väl till sin skogspräglade omgivning.



*Kommunens förråd samt vattentornet. Utdrag från 3D modell, Tyréns AB*



*Vattentornet. Foto: Tyréns AB*

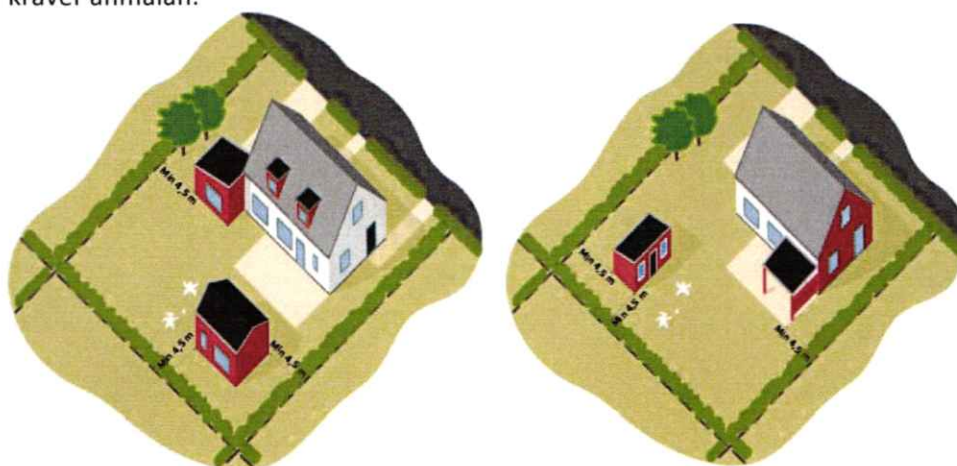
### Planförslagenbostadshus

Inom detta område möjliggörs för olika typer av enbostadshus. Beroende hur tomterna delas upp kan friliggande villor, par- eller radhus bli aktuellt. Tomterna får bebyggas upp till 20% BYA av fastighetsarean [e<sub>1</sub>]. För att visa vad detta innebär för olika typer av enbostadshus ges exempel på exploateringsgraden 20% nedan.



Figuren ovan visar exempel på hur exploateringsgrad 20% kan se med olika boendeformer för friliggande villor, par- eller radhus. Berörd kvartersmark är markerad med den röda streckade linjen. Grå byggnader avser bygglovsbefriade åtgärder. Till flerbostadshuset finns det även utrymme inom exploateringsgraden att uppföra ytterligare komplementbyggnader/garage inom området som i illustrationen visas som parkeringar. Norr redovisas till höger i bild. Källa: Tyréns AB.

I exemplen ovan har även bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus tagits med (grå byggnader). Dessa kan enligt plan- och bygglagen uppföras utöver reglerad bygggrätt om de uppfyller vissa villkor som exempelvis mått och placering. Vissa av de bygglovsbefriade åtgärderna för en- och tvåbostadshus kräver bygganmälan. Nedan visas exempel på bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan samt bygglovsbefriade åtgärder som inte kräver anmälan.



TV: Bygglovsbefriade åtgärder där anmälan krävs. TH: Bygglovsbefriade åtgärder som inte kräver anmälan. Källa: Boverket.

Umeå kommun  
 Postadress: 901 84 Umeå  
 Besöksadress: Skolgatan 31A  
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
 Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplan  
 Telefon: 090-16 13 61  
 Fax:  
 mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
 Webbplats: [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

Bostadshusen får inom dessa områden uppföras med en byggnadshöjd på 7 meter och med en takvinkel på 10-45°. Bostadshusen får kompletteras med takkupor om max 1/3 av takets längd utöver högsta byggnadshöjd [f<sub>1</sub>].

Högsta totalhöjd (nockhöjd) för komplementbyggnader inom planområdet är 5,5 meter, vilket i praktiken innebär 1 våning. Suterrängvåning kan därutöver tillåtas om befintlig marklutning tillåter.

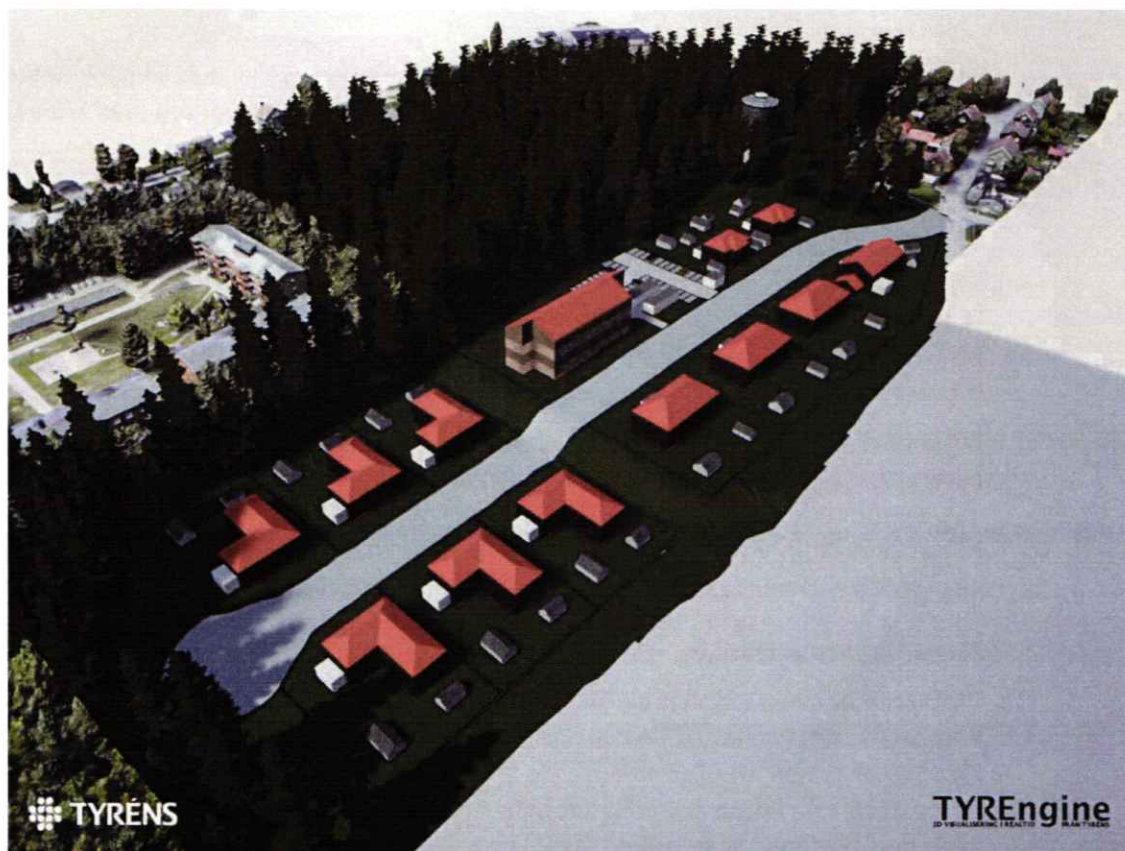
Längsta obrutna fasad får vara högst 30 meter [f<sub>2</sub>] för att undvika alltför långa "monotona" fasader. Bostadshus som byggs ihop ska det vill säga minst var 30:e meter delas upp eller förskjutas för att skapa ett "livligare" uttryck.

Byggnader får inte placeras närmare fastighetsgräns mot allmän gata än 6 meter för att till exempel möjliggöra parkering framför bostadshuset (prickad mark på plankartan). Mot natur och parkområden får byggnader inte placeras närmare fastighetsgräns än 3 meter. Friliggande bostadshus får inte placeras närmare fastighetsgränsen än 3 meter [p<sub>1</sub>], bland annat på grund av brandskyddskrav och åtkomst för underhåll/renovering av byggnad från egen tomt.

#### **Planförslag flerbostadshus**

Väster om den nya vägen möjliggörs i mitten av planområdet bostäder i form av flerbostadshus. Planen är flexibel när det gäller val av utformning på flerbostadshuset. De kan röra sig om lamellhus eller ett eller två punkthus. Byggrätten regleras dock till att flerbostadsfastigheten maximalt får bebyggas med 3000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea) [e<sub>2</sub>]. I den ytan ingår dels bostadshus men även komplementbyggnader i form av förråd, garage, utrymmen för avfallshantering och mindre byggnader för utemiljö/rekreation (till exempel små paviljonger). Planen medger att dessa nya flerbostadshus maximalt får vara 4 våningar. Detta regleras genom en högsta byggnadshöjd för byggnaderna maximalt får vara 13,5 meter.

För att minska eventuell skuggpåverkan från flerbostadshusen styr detaljplanen att den norra delen av fastigheten bara får bebyggas med komplementbyggnader med en maximal totalhöjd om 5,5 meter. För flerbostadshustomten får bostadsbyggnader inte placeras närmare än 6 meter mot fastighetsgräns mot gata. Mot naturområdena får byggnader inte placeras närmare fastighetsgräns än 3 meter. Skälet till dessa ytor är att styra bebyggelsens placering samt att skapa ett respektavstånd till den övriga bebyggelsen.



Utdrag från 3D-modell som visar exempel på hur området kan se ut när exploatering skett i enlighet med detaljplanen

### Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att nå målet med sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

### Offentlig och kommersiell service

I Holmsunds centrum, cirka 1 km väster om planområdet, finns viss kommersiell och offentlig service. Söder om planområdet, cirka 200 meter, finns förskola, badhus, sporthall, ishockeybana och fotbollsplan. Skärgårdsskolan ligger sydväst om planområdet, cirka 250 meter.

## Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

## Gator och trafik

### Fordonstrafik

Planområdet gränsar i norr till Parkvägen till vilken ny gata [**GATA**] ansluts till.

Utbyggnaden beräknas inrymma cirka 12-20 nya enbostadshus/parhus och cirka 40 lägenheter. Varje bostad (cirka 60 stycken möjliga) beräknas (genom Trafikverkets trafikstringsverktyg) generera knappt 4 bilrörelser varje dag (exklusive nyttotrafik, exempelvis godsleveranser). Detta ger en ökning av trafiken till och från området på framför allt Parkvägen med cirka 230 bilrörelser/dag.

Av trafiksäkerhetsskäl begränsas möjligheten till in och utfart (körbar förbindelse får inte anordnas) för en fastighet i norra delen av planområdet.

Planläggningen sker i enlighet med kommunens parkeringsprogram (*Ks 2013-11-12*) med syfte att skapa en balans mellan att säkerhetsställa ett tillräckligt antal parkeringsplatser utifrån framtagna behovstal, samtidigt som normen ska möta och verkställa kommunens mål och riktlinjer om minskat bilanvändande till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Framtagen parkeringsnorm för bilar i aktuellt område (bedömningsvis Zon C enligt parkeringsprogrammets bilaga) beskriver hur många bilplatser som krävs för boende, arbetande, kunder, besökare med flera:

Parkeringsnorm för:	Antal bilplatser*
Bostad – mindre lgh < 2 rok (bpl/lgh)	0,9
Bostad – större lgh > 2 rok (bpl/lgh)	1,2

\* Inkl. besöksparkering 0,1 bpl/lgh

Parkering inom planområdet ska ske inom respektive fastighet, vilket regleras med planbestämmelsen [n<sub>1</sub>].

Byggrätten möjliggör att alla tillkommande bostadslägenheter i flerbostadshuset bör kunna erbjudas en parkerings- eller garageplats. Tillkommande parkeringsplatser och komplementbyggnader till flerbostadshuset ska till övervägande del placeras i den norra delen av den nya fastigheten. Detta styrs genom en planbestämmelse om att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader.



*Exempel på hur ytorna kan nyttjas inom marken avsedd för flerbostadshus (1 lamellhus och 34 markparkeringsplatser)*

#### Angöring till vattentornet

Den befintliga angöringsvägen till vattentornet kommer vara kvar och marken norr om vägen kommer till största delen fortsatt vara naturmark. Ett område för detta pekas ut på plankartan och ges planbestämmelsen tillfartsväg.

#### Gång- och cykeltrafik

Inom området finns befintliga GC-vägar (gång- och cykelvägar). GC-väg som idag leds från Parkvägen via parkmark söderut kommer att ledas in på den nya lokalgatan (som blir en förlängning av Parkvägen). Anslutande GC-vägar i söder kommer därutöver att behöva byggas om något.

GC-vägarna regleras inte särskilt på plankartan, utan ingår i parkområdet [**PARK**]. Syftet med att inte reglera dessa på plankartan är att exakta lägen kan komma att behöva justeras vid detaljprojektering av området.

#### Kollektivtrafik

Holmsund trafikeras av kollektivtrafik i riktning mot Umeå och Obbola. Närmaste busshållplats finns längst Bräntevägen, cirka 500 meter från planområdet. Ett flertal busshållplatser finns därutöver inom 1 km radie.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår delvis i verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp) gällande fastigheten Tallkronan 1. Del av fastigheten Holmsund 2:1 (Kassjöberget) ingår endast i verksamhetsområde för dagvatten. Kommunfullmäktige behöver av denna anledning, senast i samband med att detaljplanen antas, ta ett beslut om att det nya bostadsområdet ska inkluderas i verksamhetsområde för VA. När planområdet ingår i VA-området ansvarar VAKIN för anslutningar till det allmänna ledningsnätet genom anvisning av anslutningspunkt. Förslagsvis ansluts det nya området till de befintliga ledningarna i Dansvägen och/eller Orkestergränd, sydost om planområdet.

Eftersom det inte är långt till berg inom de områden som avses att bebyggas medför det vissa svårigheter vid anläggande av ledningar. Ledningar ska om möjligt förläggas i gatu- eller parkmarken och röjning och sprängning i markerad naturmark ska undvikas.

På grund av markens beskaffenhet kommer området sannolikt uppfylla kriterierna för särtaxa om området tas in i VA-verksamhetsområdet.

### Dagvatten

Utveckling enligt planförslaget bedöms innebära en viss påverkan på berörda vattenförekomster och uppfyllandet av satta miljö kvalitetsnormer (se rubrik *Miljö kvalitetsnormer*). Detta gäller framför allt Västerlångslådan som är känslig för ytterligare påverkan. Påverkan bedöms framför allt bero på ökad trafik tillsammans med ökad tillrinning på grund av fler hårdgjorda ytor. I övrigt kan risk finnas vid olyckshändelser av typ brand i uppförda byggnader och efterkommande släckningsarbete, alternativt diverse utsläpp under byggtiden.

Dagvatten som avleds från planområdet behöver renas och flödesbegränsas för att inte öka föroreningsbelastningen till berörda vattenförekomster. Detta ska kompletteras med att allt dagvatten från planområdet leds till kustvattnen och *inte* till sjön Västerlångslådan (som bedöms vara den mest belastade).

Ett avvattningsproblem finns därutöver mot fastigheterna i väster, vid Holmsundsvägen, då nivåskillnaderna är stora och berget inte tar upp så mycket vatten. En mindre del av den av planområdet avvattnas naturligt mot väster varför avvattning av dagvatten här bör styras från dessa fastigheter.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten-gata men inte dagvatten-fastighet. Lokalt omhändertagande av dagvatten / fördröjning av dagvatten för bostadsfastigheterna bör därför ske inom respektive fastighet. Mark planlagd som park kan komma att behöva användas till anläggningar för hantering av dagvatten det kan röra sig om till exempel ytlig avledning och fördröjning/infiltration. Det samma gäller för diken längs gatorna.

## Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall omhändertas via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Hämtning av avfall ska kunna utföras på ett trafiksäkert sätt, vilket exempelvis innebär att hämtfordon inte behöver backa vid avfallsutrymme och att det finns en genomfart eller en vändplan som är dimensionerad i enlighet med anvisningarna i NOA. Avfallsutrymmen för flerbostadshus bör bland annat placeras i anslutning till den nya gatan.

Vägområde som möjliggör vändplaner enligt NOA, regleras på plankartan [GATA]. Hänsyn till NOA ska tas vid detaljprojektering av området.

## El och värme

Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala el- och fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledning finns bland annat utmed Backvägen.

Uppvärmningssystemet i nya byggnader ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra, ur miljösynpunkt, godtagbara energiformer.

## Tele- och datakommunikationer

Exploatören tar kontakt med respektive leverantör för TV, tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

## Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av brandposter, släckvatten och framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering och exploatering. Samråd ska ske med VAKIN (Umeå Vatten och Avfall AB).

## Samordning av ledningar

Sannolikt behövs bergschakt vid anläggande av underjordiska ledningar i området. Alla ledningar inom kvarteret bör därför, så långt det är möjligt, samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Vid projektering och all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras.

## STÖRNINGAR, RISKER OCH SÄKERHET

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kapitlet 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. Hänsyn ska dock tas till personer som är något känsligare än normalt. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

## Buller

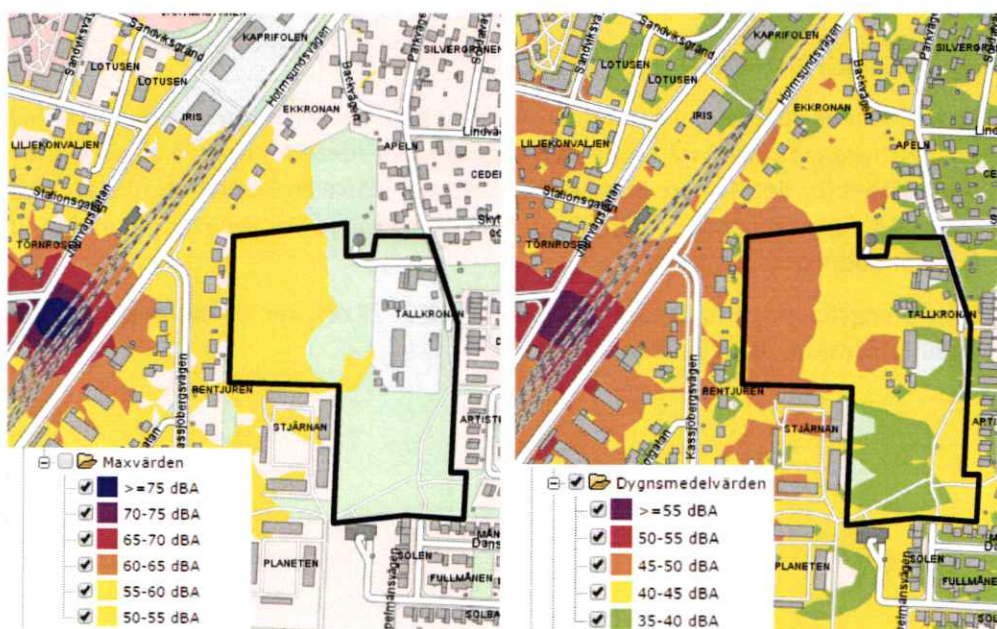
Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216), vilken tar stöd i 9 kap. 12 § miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked. Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

- 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad (60 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m<sup>2</sup>)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Gällande industribuller har Boverket tagit fram en vägledning (*Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning, 2015:21*) för byggande av bostäder i områden utsatta för buller från industrier och annan liknande verksamhet. Här delas områden in i tre olika zoner:

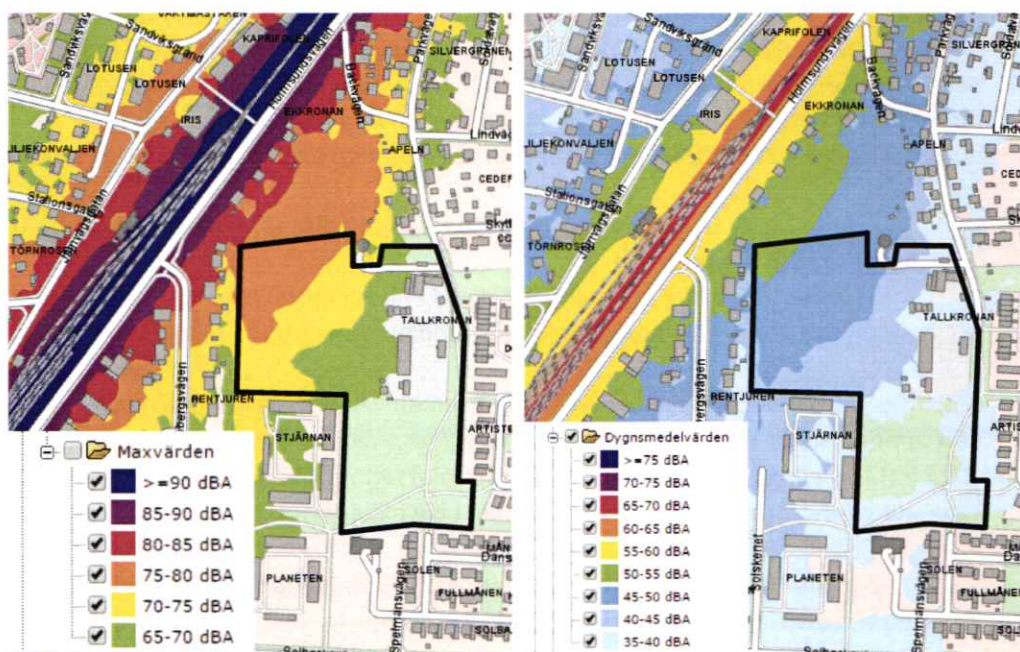
- Zon A bör bostadsbebyggelse kunna accepteras utan bulleranpassad utformning (dag ≤50 dBA, kväll/natt/lör-sön/helgdag ≤45 dBA)
- Zon B bör bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att tillkommande bostadsbebyggelse får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas (dag ≤60 dBA, kväll/lör-sön/helgdag ≤55 dBA, natt ≤50 dBA)
- Zon C Boverkets bedömning att ljudnivåerna är för höga för att området ska vara lämpligt för bostadsbebyggelse och bostäder bör därför inte accepteras (dag >60 dBA, kväll/lör-sön/helgdag >55 dBA, natt >50 dBA)

Planområdet utsätts för buller från hamnen (industribuller) samt från järnvägen enligt Umeå kommuns bullerkartläggning, se nedan.



TV: Maxvärden industribuller. TH: Dygnsmedelvärden industribuller. Planområdet markeras ungefärligt.

Buller från hamnen (så kallat industribuller) påverkar inte kvartersmarken för bostäder över gällande gränsvärden ( $\leq 45$  dBA) enligt kartläggningen.



TV: Maxvärden järnvägsbuller. TH: Dygnsmedelvärden järnvägsbuller. Planområdet markeras ungefärligt.

Buller från järnvägen påverkar kvartersmarken för bostäder med maxnivåer upp till 75 dBA (gult område på den vänstra kartan) respektive ekvivalenta nivåer (dygnsmedelvärden) upp till 50 dBA. Endast maxnivåerna (för uteplats vid anslutning till bostad) kan därmed utgöra problem. Uteplatser ska därmed inte placeras eller utformas så att 70 dBA maximalnivå överskrids. Detta bör kunna åstadkommas genom olika typer av avskärmning och/eller placering. Planen har i övrigt utformats med hänsyn till befintliga bullerkällor.

#### Nya riktvärden för trafikbuller

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 m<sup>2</sup> läggs nivån på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 m<sup>2</sup> höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. En höjning av bullerriktvärdena enligt beslutet innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015.

## Skuggning

I planområdet norra del möjliggörs för en eller ett par nya högre byggnader. Eftersom dessa kan komma att innebära skuggning för omkringliggande bostäder har en skuggstudie genomförts i en 3D-modell. I utdrag från 3D-modellen nedan redovisas hur ett flerbostadshus kan påverka närliggande bostäder under olika årstider.

Sammanfattningsvis bedöms påverkan inte bli oacceptabel om nya hus placeras enligt förslaget.



Bild från 3D-modell som visar hur solen faller mitt på dagen i oktober månad. Källa: Tyréns AB



Bild från 3D-modell som visar hur solen faller mitt på dagen i mars månad. Källa: Tyréns AB



Bild från 3D-modell som visar hur solen faller mitt på dagen i juni månad. Källa: Tyréns AB

### Negativ påverkan på omgivningen

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

## FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3:e kapitel (grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden).

Planområdet omfattas inte av 4:e kapitlet (särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet).

### Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150), totalt 16 stycken ([www.miljomal.se](http://www.miljomal.se)), är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Detaljplanens genomförande kommer delvis att ianspråka naturmark/strövområde. Samtidigt bedöms att stads-/landskapsbilden kommer att förändras till det bättre avseende fastigheten Tallkronan 1, vilken idag innehåller kommunens verksamheter (förråd, upplag med mera).

Särskild hänsyn till områdets kvaliteter har tagits i utformningen av området med friytor och byggnader. Inget av miljömålen bedöms på så sätt att påverkas på ett betydande negativt sätt.

### Miljökvalitetsnormer

MKN (miljökvalitetsnormer) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras via miljöbalken med syfte att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

#### *MKN för utomhusluft*

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

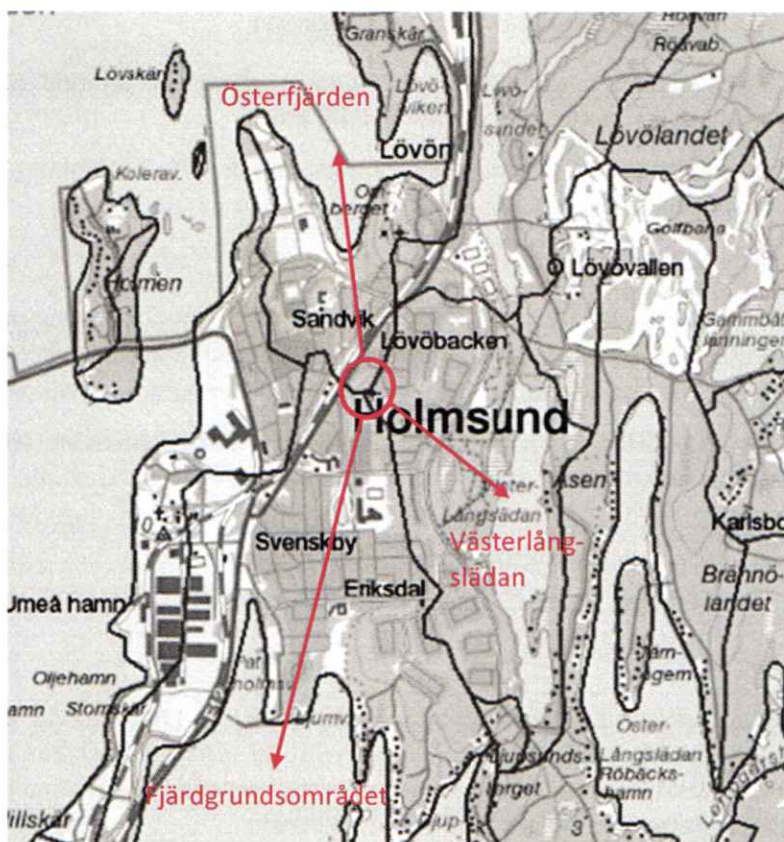
Tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN bedöms inte riskera att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

#### *MKN för vattenförekomster och för havsmiljön*

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet.

Vattenmyndigheten i Bottenvikens vattendistrikt beslutade i december 2016 om MKN för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet samt ny förvaltningsplan (inklusive åtgärdsplan) för åren 2016-2021. Besluten innebär att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status/potential och god kemisk ytvattenstatus om inte särskilt undantag har meddelats. Samtliga grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus om inte undantag har meddelats. Yt- och grundvattenstatus får generellt inte försämrats.

Kassjöberget/aktuellt planområde delas upp i 3 olika avrinningsområden (recipienter); mot Österfjärden (kustvatten) i norr, Västerlångslädan (sjö) i öster och Fjärdgrundsområde (kustvatten) i söder.



*Avrinningsområden (Viss, 2017-09-27). Aktuellt planområde markeras ungefärligt med rött, avgränsning avrinningsområden med mörkgrå linje.*

Idag har den ekologiska och kemiska statusen för de berörd ytvattenförekomst Österfjärden (SE634200-202033) klassificerats som måttlig respektive uppnår ej god. Kvalitetskravet är att ekologisk status uppnås till år 2027 och att kemisk status ska uppnå god till och med år 2021 (med undantag av bromerad difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar samt att undantag för Tributyltenn föreningar med tidsfristen 2027). Det bedöms finnas en risk att god ekologisk- och kemisk status inte uppnås till satta tidsfrister. De miljöproblem som identifierats är företrädesvis miljögifter och främmande arter.

Idag har den ekologiska och kemiska statusen för de berörd ytvattenförekomst Fjärdgrundsområdet (SE636570-203590) klassificerats som måttlig respektive uppnår ej god. Kvalitetskravet är att ekologisk- och kemisk status ska uppnå god till och med år 2021 (med undantag av bromerad difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar). Det bedöms finnas en risk att god ekologisk- och kemisk status inte uppnås till år 2021. De miljöproblem som identifierats är företrädesvis miljögifter och främmande arter.

Idag har den ekologiska och kemiska statusen för de berörd ytvattenförekomst Västerlångslädan (SE707401-172663) klassificerats till otillfredsställande respektive uppnår ej god. Kvalitetskravet är att ekologisk- och kemisk status ska uppnå god till och med år 2021 (med undantag av bromerad difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar). Det bedöms dock finnas en risk att god ekologisk- och kemisk status inte uppnås till år 2021. De miljöproblem som identifierats är företrädesvis miljögifter, övergödning och syrefattiga förhållanden.

Ingen känd grundvattenförekomst beröras.

Utveckling enligt planförslaget bedöms innebära en måttlig påverkan vad det gäller fysiska förändringar i aktuella vatten. Påverkan bedöms framför allt bero på ökad trafik tillsammans med ökad tillrinning på grund av fler hårdgjorda ytor. I övrigt kan risk finnas vid olyckshändelser av typ brand i uppförda byggnader och efterkommande släckningsarbete, alternativt diverse utsläpp under byggtiden.

Dagvatten som avleds från planområdet behöver renas och flödesbegränsas för att inte öka föroreningsbelastningen till berörda vattenförekomster. Detta kan kompletteras med att allt dagvatten från planområdet leds till kustvattnen och inte till sjön (som bedöms vara den mest belastade).

All ny bebyggelse kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att rening och flödesbegräsning förenklas.

#### *MKN för omgivningsbuller*

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 ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Holmsund berörs inte av MKN för omgivningsbuller, men planen har utformats med hänsyn till omkringliggande bullerkällor (hamn och järnväg). För mer information om buller, se kapitel *Störningar, risker och säkerhet – Buller*.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Administrativa frågor

#### Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under första halvåret 2018.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från årsskiftet närmast efter lagakraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen/exploatören ansvarar för planens genomförande, bland annat alla åtgärder som krävs på ledningsnätet.

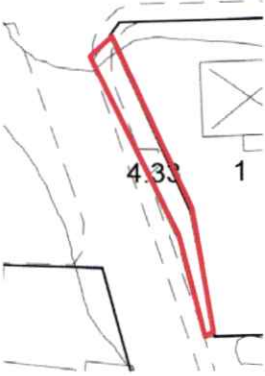

VAKIN/Umeå energi avgör vilka åtgärder som krävs och godkänner entreprenör alternativt utför anläggningsarbetena i egen regi mot ersättning.

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Inget behov finns att ändra lovplikten eller reglera krav på villkor.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör nybildning av bostadsfastigheter genom avstyckning från Holmsund 2:1 och Tallkronan 1. Dessa åtgärder genomförs i en lantmäteriförrättning efter ansökan av fastighetsägaren.

Fastighet	Ägare	Rättigheter*	Övrig information*	Konsekvenser
Tallkronan 1	Umeå kommun		Areal: 10 364 m <sup>2</sup> Hela fastigheten ingår i planområdet.	Fastigheten delas upp i flera bostadsfastigheter för enbostadshus.
Holmsund 4:33	Privat	Fastigheten samtaxeras med fastigheten Contortan 1 och har typkod 220 småhusenhet.	106 m <sup>2</sup> Hela fastigheten ingår i planområdet.	I gällande detaljplan (se utsnitt nedan) är fastigheten planlagd som bostäder (mark som inte får bebyggas). Eftersom aktuell del idag utgör trottoar och grönområde utanför bostadsfastighetens häck planläggs området som parkmark.
				
Holmsund 2:1	Umeå kommun	Ett flertal avtals servitut, officialservitut och ledningsrätter belastar fastigheten. Fastigheten ingår även i gemensamhetsanläggning och ett flertal samfälligheter.	Areal: 101 2305 m <sup>2</sup> Endast en mindre del av fastigheten ingår i aktuellt planområde. Lantmäteriförrättning pågår för närvarande (ärende 156019 och 166327) vilket inte berör aktuell del.	Del av fastigheten delas upp i flera bostadsfastigheter för enbostadshus samt flerfamiljshus.

### Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Inga behov av gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter eller liknande bedöms finnas.

### **Ekonomiska frågor**

Kommunen ansvarar och bekostar detaljplanens framtagande.

Kommunen/exploatören svarar för alla exploateringskostnader, bland annat alla ledningsåtgärder. Anslutningsavgift debiteras enligt gällande taxor.

Planavgift utgår vid bygglov.

### **Tekniska frågor**

Inför exploatering kommer särskilda utredningar att krävas, till exempel geoteknisk utredning för att utreda grundläggningssätt för respektive byggnad, projektering av byggnader, utemiljöer och ledningsnät.

Planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät, fjärrvärmeanläggning, optofiber samt gatubelysning.

### **Behov av ytterligare utredningar och tillstånd**

Inga behov av kompletterande tillstånd bedöms behövas för genomförandet av detaljplanen.

### **MEDVERKANDE**

Planhandlingarna har upprättats av handläggare på Tyréns AB. Ansvarig planarkitekt är Johanna Söderholm. Tyréns AB har även ansvarat för framtagande av 3D-modell och utredning gällande vattentornets kulturmässiga värden.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda. Ansvariga på Umeå kommun är Tomas Strömberg, stadsarkitekt och Jenny Olsson, mark & exploateringsingenjör MEX.

Genomförandefrågorna har behandlats i samråd med den kommunala lantmäterimyndigheten.

## REVIDERING UNDER PLANPROCESSEN

### Ändringar efter samråd

Planens utformning har, som ett led av inkomna synpunkter under samrådet, setts över och justerats för att bland annat negativ påverkan på närliggande bostadsfastigheter inte ska bli så stor. Förändringarna innebär översiktligt att:

- plats för lägre flerfamiljshus nu föreslås i områdets nordvästra del, men deras placering styrs till den södra delen av den nya flerbostadshusfastigheten.
- vattentornet, det norra naturområdet och området (skogsremsan) mellan Apeln 1 och nuvarande EM plåt har lyfts ur aktuell detaljplan. Dessa områden regleras fortsatt enligt äldre detaljplan.
- gång- och cykeltrafik kommer att ledas via den nya lokalgatan.

Planhandlingarna har i övrigt ändrats på följande punkter:

- Dagvattenfrågan och påverkan på berörda ytvattenförekomster har förtydligats.
- Planbestämmelse om att parkering ska ske inom respektive fastighet har kompletterats för alla områden på plankartan.
- Avgränsningar i tomtgräns mot naturmarken i väster har kompletterats med en bestämmelse på plankartan.
- Information om förväntad trafikökning har kompletterats planbeskrivningen.

### Ändringar efter granskning

Planens utformning har, som ett led av inkomna synpunkter under granskningen setts över och justerats för att bland annat negativ påverkan på närliggande bostadsfastigheter inte ska bli så stor. Förändringarna innebär översiktligt att placering och höjd av flerbostadshus har justerats och skuggstudien sågs även över enligt förändringarna. Befintlig tillfart till vattentornet kvarstår samtidigt.

Planhandlingarna har i övrigt ändrats på följande punkter:

- Trafikberäkningen har setts över för att ta höjd för max antal bostäder.
- Att de gråmarkerade komplementbyggnaderna avser bygglovsbefriade komplementbyggnader har förtydligats.
- Information om lämplig placering av avfallsutrymmen har kompletterats.
- Vad som gäller för dagvattnet har förtydligats.
- Att Parkvägen felaktigt benämns Parkgatan har korrigerats.

Detaljplanering, Umeå kommun december 2017. Reviderad april 2018.



Clara Garstrand

Planchef, Umeå kommun

Johanna Söderholm

Planarkitekt, Tyréns AB