

Lagakraftsbevis

Detaljplanen för del av fastigheten Obbola 19:1 är antagen av kommunfullmäktige 2021-11-29, § 250.

Länsstyrelsen beslutade 2022-12-10 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till mark- och miljödomstolen som 2022-06-07 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet har inte överklagats till mark- och miljööverdomstolen.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2022-06-07**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

2480K-P2022/16

Detaljplan för del av fastigheten Obbola 19:1 samt Obbola 19:2 inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län



Se gällande lagstiftning: <http://rkrattsbaser.gov.se/sfsr?bet=2010:900>,

Planbeskrivning - antagandehandling			Diarienummer: BN-2018/00483
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2018/59	Aktnummer: 2480K-P2022/16	Antagen: 2021-11-29, § 250, KF	Laga kraft: 2022-06-07

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

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



Samråd

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

Detaljplaneprocessen.....	2
Innehållsförteckning.....	3
Planens huvuddrag.....	5
Planhandlingar.....	5
Underlag och utredningar	5
Planens syfte.....	6
Plandata.....	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan, fördjupningar	6
Detaljplaner och områdesbestämmelser	7
Riksintressen	7
Strandskydd	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	8
Planförfarande.....	8
Samrådskrets	8
Förutsättningar och förändringar	9
Stads- och landskapsbild	9
Kulturmiljö.....	17
Fornlämningar	17
Naturmiljö.....	17
Service	20
Rekreation	20
Friyta.....	21
Gator och trafik	22
Kollektivtrafik.....	22
Parkering, in- och utfarter	22
Tillgänglighet	24
Miljöfarlig verksamhet	25
Buller.....	25
Ljusförhållanden.....	28
Geotekniska förhållanden	29
Förorenad mark.....	30

	4
Radon.....	31
Risk för skred	31
Risk för översvämning	31
Dagvatten	31
Snöhantering	34
Miljö kvalitetsnormer	34
Vatten och avlopp	36
Avfall.....	37
EL	37
Strålning.....	37
Genomförandefrågor	37
Huvudmannaskap för allmän plats.....	37
Huvudman för vatten och avlopp.....	38
Genomförandetid	38
Tillstånd och utredningar	38
Avtal och överenskommelser	38
Markanvisningsavtal	39
Fastighetsrättsliga frågor.....	39
Fastighetsbildning	39
Gemensamhetsanläggningar	39
Ledningsrätter.....	40
Ekonomiska frågor.....	40
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	40
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	41
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda (ex ledningshavare, rättighetshavare)	41
Medverkande	41

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i Obbola, söder om Umeå. Del av sydvästra planområdet är idag planlagt för *Park- eller plantering*. I övrigt är området ej detaljplanlagt naturmark.

Planförslaget möjliggör förutsättningar för byggande av bostäder på kvartersmark. För att skapa variation i området samt för att öka möjligheterna för att området ska passa marknadens behov varierar storleken på byggrätter och fastigheter inom planområdet. Detaljplanen reglerar byggnadshöjd mellan 7 och 9 meter för bostäder och mellan 3 och 3,5 meter för komplementbyggnader.

En del av den befintliga naturmarken i mitten av planområdet säkerställs som gemensamhetsanläggning för grönyta **[g₂]**. Inom detta område får marken inte hårdgöras eller förändras på ett sätt som gör att befintlig hållmark försvinner **[n₂]**. Detaljplanen reglerar också förbud mot fällning av träd (med undantag om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk), inom avsedda ytor **[n₃]**. För utbyggnad och omhändertagande av gatemark samt vatten och avloppsledningar regleras delar av kvartersmarken med gemensamhetsanläggning för gata och/eller vatten-och avlopp (spill- och dagvatten) **[g₁]**.

Planförslaget reglerar två ytor för omhändertagande av dagvatten **[dagvatten]** på naturmark **[NATUR]** med kommunalt huvudmannskap.

I samband med detaljplanens genomförande ska en utvidgning av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp beslutas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan; *Fördjupning för Umeå* (FFU), som antogs 2011. Planen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 7§, (plan och bygglagen, 2010:900).

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag och utredningar

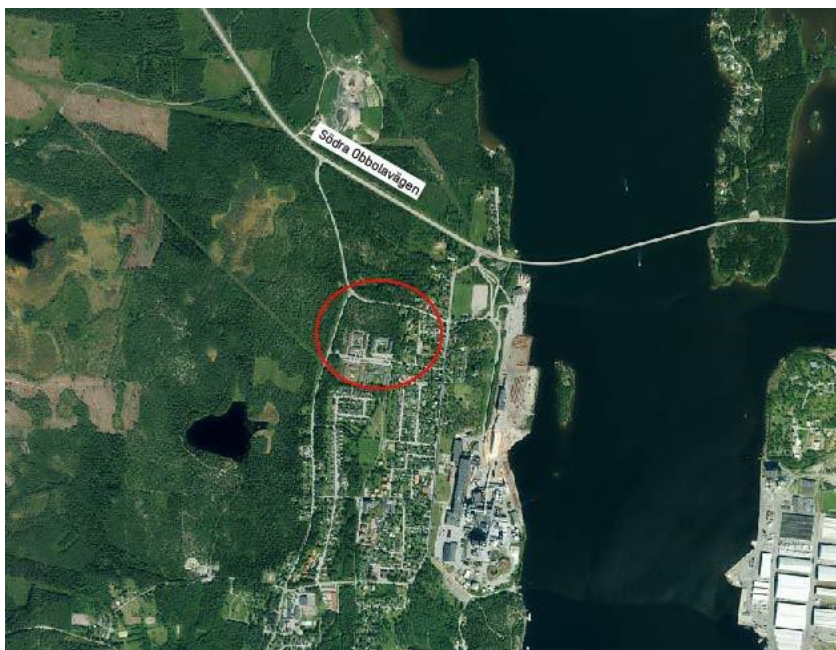
- Översiktlig geoteknisk bedömning, Tyréns AB 2018-12-06
- Naturvärdesinventering, Sweco 2018-11-05
- Arkeologisk utredning, Eldrun kulturmiljö, 2019-10-14
- Dagvattenutredning, Sweco 2020-01-23 (sammanställning av del 1 och 2) – reviderad 2020-11-05
- Bullerutredning – Situationsplan Obbola 19:1. Sweco 2021-02-16

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planen syftar också till att bevara vissa grönområden för att säkerställa omhändertagande av dagvatten samt områdets nuvarande naturkvalitéer.

Plandata

Planområdet är beläget i norra delen av Obbola by, sydost om korsningen Södra Obbolavägen/Ångmanskroken. Planområdets area är cirka 46 700 m² (4,7 ha). Avstånd till centrala Umeå (Rådhusorget) är 16 kilometer. Umeå kommun äger all mark.



Figur 1. Planområdets placering i norra delen av Obbola by. Källa: Lantmäteriet

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar

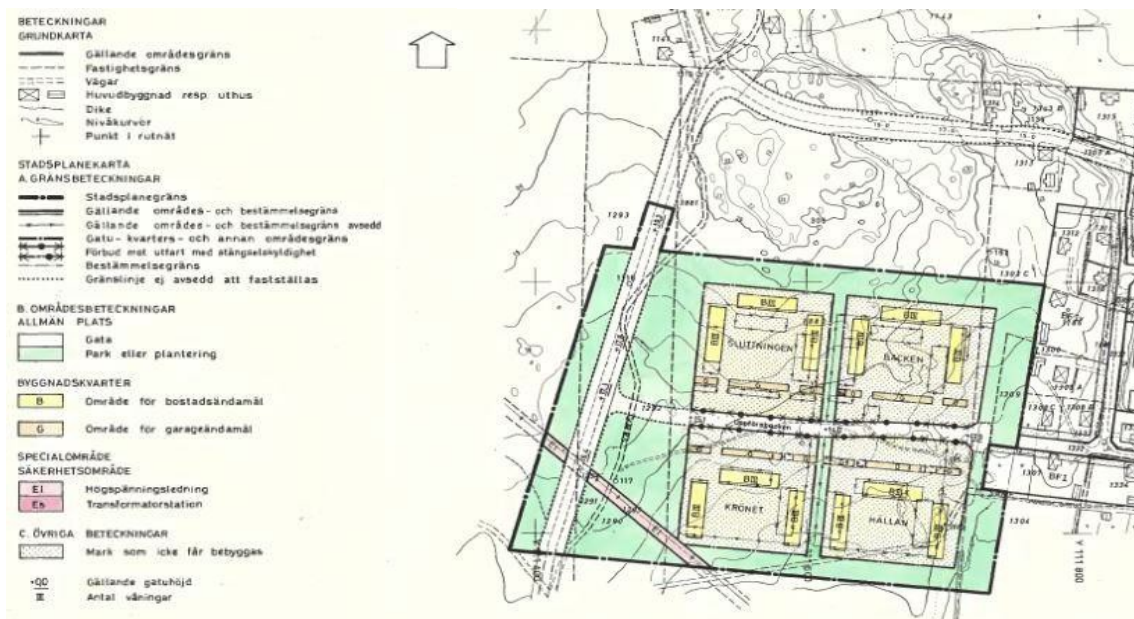
För området gäller översiktsplanen *Fördjupning för Umeå* (FFU), antagen 2011. Översiktsplanen berör Umeå tätort och de områden som ses som stadens viktigaste expansionsområden. Planen är en bebyggelsestrategi som syftar till att skapa förutsättningar för en hållbar tillväxt och fortsatt utveckling mot Umeås tillväxtmål att staden ska växa till 200 000 invånare senast år 2050.

I översiktsplanen görs bedömningen att Obbola har möjlighet att växa med cirka 3000 personer. Utifrån detta framhålls vikten av att främja bostadsbyggandet i Obbola. Samhället ligger på rimligt pendelavstånd från Umeå centralort och har förutsättningar för en bra kollektivtrafik samt goda sociala miljöer och bra kapacitet när det gäller skola och barnomsorg. Pendlingsmöjligheterna förenklas ytterligare genom planområdets läge i Obbola, då det ligger i nära anslutning till Obbolavägen.

Planförslaget är därmed förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Del av sydvästra planområdet är idag planlagt för allmän platsmark - *Park eller plantering*. En stadsplan för nordvästra delen av Obbola, den antogs den 20 april 1972.



Större delen av planområdet omfattas dock inte av någon detaljplan.

Figur 2. Stadsplan (2480K- P O A2/12) Källa: Umeå kommun

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.

Enligt 4 kap 8 §§ Miljöbalken, är alla Natura 2000 områden klassade som riksintresse. Inom planområdet finns inget område utpekad som riksintresse. Cirka 650 meter norr om planområdet finns två utpekade Natura 2000-områden gällande Art- och habitatdirektivet samt Fågeldirektivet. Det skyddade området utgörs delvis av Umeälvens deltaområde som även är skyddat som naturreservat. Det överordnade syftet är att bevara eller återställa ett gynnsamt tillstånd för de naturtyper eller arter som utgjort grund för utpekandet av området.

Påverkan på Umeälvens delta bedöms inte bli betydande och något skäl för Natura 2000-prövning är ej nödvändigt.

Strandskydd

Strandskydd finns inte inom eller i anslutning av planområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad undersökning av miljöpåverkan. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning

(MKB) upprättas enligt bestämmelserna i miljöbalken (1988:808).

Den 28 januari 2019, undersöks behovet att göra en miljöbedömning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbedömningsförordningen (2017:966). Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) ska därför inte genomföras.

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

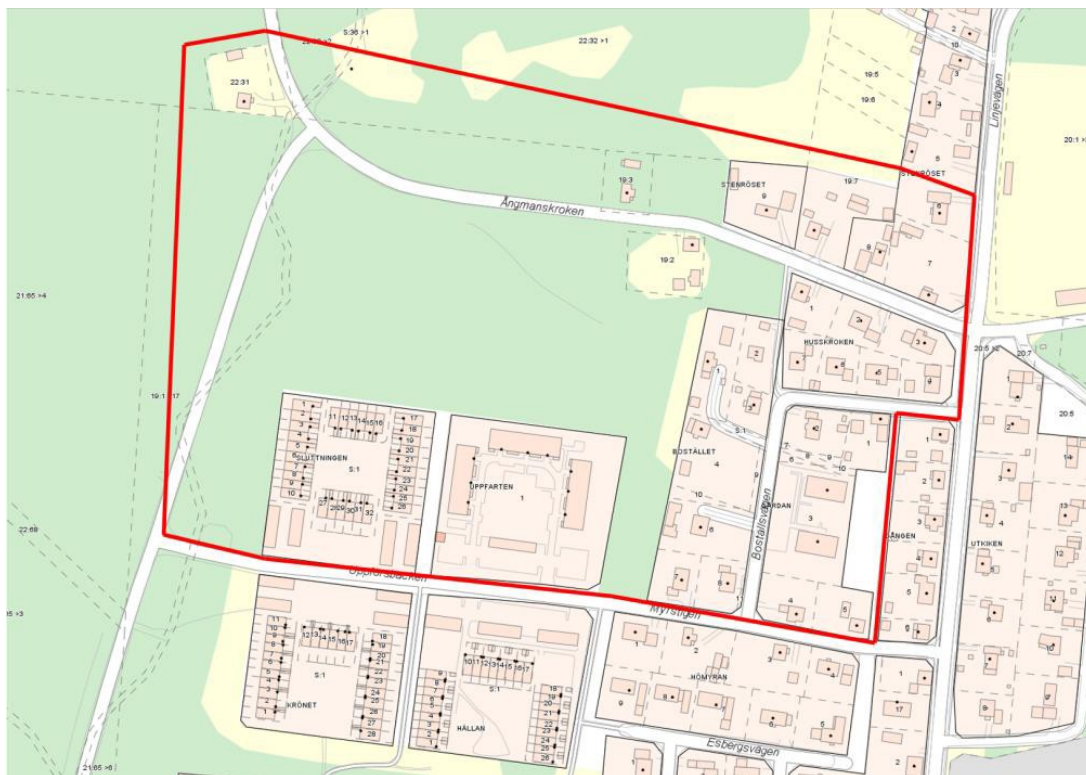
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 28 januari 2019 till och med 19 februari 2019.

Planförfarande

Planförslaget strider inte mot översiktsplanens intentioner, medför ingen betydande miljöpåverkan och inga riksintressen påverkas. Planförslaget avses därmed handläggas med standardförfarande enligt 5 kap. 7§, plan- och bygglagen.

Samrådskrets

Samrådskretsen utgörs av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare, myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget. I nedanstående karta visas förslag till gränsdragning över angränsande fastigheter (som utgör sakägare).



Figur 3. Bild över angränsande fastigheter (samrådskrets). Avgränsning markerat i rött.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Planområdet är avgränsat av Södra Obbolavägen i norr och Ångmanskroken i väst. Angränsande befintlig bebyggelse, söder om planområdet längs med Myrstigen, består av radhuslängor (sydväst) och flerbostadshus med två- respektive tre våningar (sydöst). Det är relativt stor höjdskillnad mellan befintlig bebyggelse och planområdet, då planområdet ligger på en platå och med sluttningar som leder till rad- och flerbostadshus. Söder om dessa hus ligger garagelängor med maximal byggnadshöjd på 3,0 meter.



Figur 4. Vy från planområdet - angränsande radhuslängor, söder om planområdet. Källa: Sweco



Figur 5. Vy från Myrstigen mot flerbostadshus som angränsar till planområdet i söder. Källa: Sweco

I öst angränsar planområdet till Boställsvägen med villabebyggelse från 1920–1930-talet där byggnaderna är försedda med övervägande träfasad. De flesta av husen består av en våning med inredd vind. Komplementbyggnader är också av något lägre karaktär.



Figur 6. Vy från Boställsvägen mot villabebyggelse, öster om planområdet. Källa: Sweco

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget reglerar kvartersmark *Bostäder*, enligt 4 kap. 5 § 1 st 3 pt. Användningen reglerar områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Inom användningen ingår bostadskomplement av olika slag, exempelvis garage, parkering, tvättstuga, gästlägenheter eller lekplats. För att planområdet ska samspela med omgivningen varierar byggrätterna och fastighetsstorlek. Variation av boendestorlek och byggnadstyp ökar möjligheterna för att området ska passa marknadens olika behov. Blandning av bebyggelse bidrar även till att området ska smälta samman med kringliggande byggnader. I figur 7 illustreras ett exempel på hur en bebyggelse kan komma att se ut.



Figur 7. Illustration över hur området kan komma att se ut. Källa: Sweco

Exploatering

I den sydvästra delen av planområdet reglerar planförslaget **[e₂]** – *Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 650 kvadratmeter* (4 kap. 11 § 1 st 1 pt) (se figur. 8). Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken. Öppen area, såsom carportar, balkonger, altaner, loftgångar och ytan under skärmtak inräknas också i denna.

Vidare bestäms en högsta byggnadshöjd på 9 meter och en maximal taklutning på 22 grader. Då denna del av planområdet ligger lägre än andra delar gör en begränsning av taklutningen att den visuellt upplevda storleken på byggnaden fortsatt hålls nere. Mot befintligt bostadsområde i öst regleras prickmark med 8 meter. Med prickmark menas att området inte får placeras med byggnad. Andra anläggningar såsom murar och staket får uppföras på marken.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader begränsas till 3,0 meter **[e₃]**. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad stämmer överens med den byggnadshöjd för garage som finns i området strax utanför planområdet.



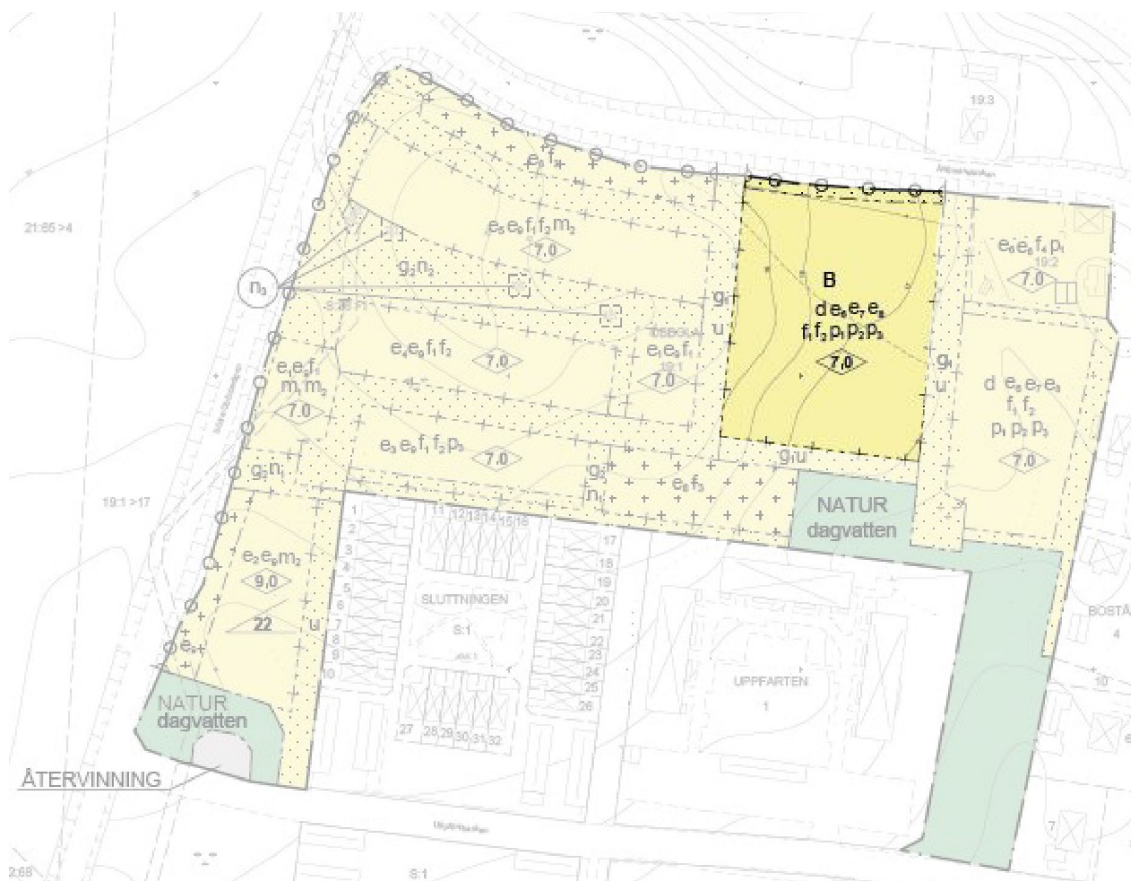
Figur 8. Utklipp från plankarta – exploatering i den sydvästra delen av planområdet. Källa: Sweco

byggnadsarea inom egenskapsområdet är 1500 kvadratmeter (4 kap. 11 § 1 st 1 p.). Skillnad på exploateringsgrader beror på egenskapsområdenas varierade storlek och hur stor del av marken som bedömts kan utnyttjas till exploatering. Gemensamt är

fastigheterna. Byggrätten för fastigheter med friliggande villor regleras till **[e₆]** – *Största bruttoarea för fastigheter med friliggande byggnadssätt är 250 kvadratmeter. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt ha 60 kvadratmeter bruttoarea (4 kap. 11 st 1 p.)*. Bruttoarea är den sammanbyggda ytan av alla våningsplan. Öppenarea, såsom carportar, balkonger, altaner, loftgångar och ytan under skärmtak inräknas inte inom bruttoarean.

För fastigheter med sammanbyggda byggnader gäller **[e₇]** – *Största byggnadsarea för fastigheter med sammanbyggt byggnadssätt är 120 kvadratmeter. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt ha 20 kvadratmeter bruttoarea (4 kap. 11 st 1 p.)*.

För att samspela med omgivning och andra delar av planområdet regleras sadeltak **[f₁]** samt att längsta fasadlängd för byggnad är 42 meter **[f₂]**. Inom denna del av planområdet regleras den högsta byggnadshöjden över medelmarknivå till 7,0 meter och för komplementbyggnad till 3,5 meter **[e₈]**.



Figur 10. Utklipp från plankarta – exploatering i mitten av planområdet. Källa: Sweco

Även i den östra delen av planområdet finns möjlighet för fastigheter i varierad storlek (se figur 11). Inom detta område regleras fastigheterna till **[d₂]** – *Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter för fastigheter med friliggande byggnadssätt respektive 500 kvadratmeter för fastigheter med sammanbyggt byggnadssätt (4 kap. 18§ 1st p.)*.

I likhet med planområdets mittersta del införs en placeringsbestämmelse som uppmärksammar att rad-, par- och kedjehus kan byggas ihop över fastighetsgräns **[p₂]**. Vidare regleras placering för friliggande fastigheter **[p₁]**. För att få enhetliga gårdstrukturer på fastigheter med exempelvis friliggande byggnadssätt regleras **[p₃]** – *Huvudbyggnadens entré ska placeras mot gata (4 kap. 16§ 1 st 1 p.)*. För att öka avståndet mellan befintlig och planerad bebyggelse regleras 8 meter

prickmark mot befintlig bebyggelse i öst.

Byggnadsrätten varierar beroende på vilken typ av byggnad som placeras på fastigheterna. Byggrätten för fastigheter med friliggande villor får bebyggas med maximal bruttoarea på 250 kvadratmeter, inklusive 60 kvadratmeter bruttoarea komplementbyggnad **[e₆]**. För fastigheter med sammanbyggda byggnader är den maximala byggrätten 120 kvadratmeter byggnadsarea, inklusive 20 kvadratmeter bruttoarea komplementbyggnad **[e₇]**.

Som övriga delar i planområdet regleras sadeltak **[f₁]** samt längsta fasadlängd för byggnad är 42 meter **[f₂]**. Inom denna del av planområdet regleras den högsta byggnadshöjden över medelmarknivå till 7,0 meter och för komplementbyggnad till 3,5 meter **[e₈]**.



En befintlig fastighet finns inom planområdet (figur 12). Den byggrätt som idag finns på fastigheten säkerställs med samma bestämmelse som omkringliggande ytor med största bruttosarea på 250 kvadratmeter, varav komplementbyggnader får sammanlagt ha 60 kvadratmeter **[e₆]**. Högsta byggnadshöjden över medelmarknivå regleras till 7 meter och för komplementbyggnad till 3,5 meter **[e₈]**. Vidare regleras **[f₄]** - Endast bostäder med friliggande byggnadssätt (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)



Figur 12. Utklipp från plankarta – kvartersmark i den nordöstra delen av planområdet. Källa: Sweco

Terräng och höjdsättning

Planområdet karaktäriseras idag av gamla tallar och berg i dagen. Trots exploatering är det viktigt att den ursprungliga karaktären lever kvar. Naturen som den befintliga marken består av är en viktig plats för många människor. Terrängen med berg i dagen är unik. Med ett syfte att bevara dessa platsunika kvaliteter reglerar detaljplanen [n₂] – Marken får inte hårdgöras eller förändras på ett sätt som gör att befintlig hållmark försvinner (4 kap. 10 §).

Högsta byggnadshöjd över medelmarknivå regleras till 7 meter inom majoriteten av planområdet (4 kap. 11 § 1st. 1p.). Byggnadshöjden är något tilltagen för att ge utrymme för exploatörer att placera byggnader oregelbundet i samklang med terrängen.

Byggnadshöjd reglerar avståndet mellan den medelnivå som marken har intill byggnaden och skärningen mellan fasadplanet och ett takplan på 45 graders lutning. Om byggnaden är belägen mindre än 6 meter från allmän plats ska avståndet beräknas från den allmänna platsens medelnivå vid tomt. Byggnadshöjdens kombination med bestämmelse om att tak ska utformas som sadeltak [f₁] skapar ett övergripande uttryck i kvarteret.

Kulturmiljö

Inga inventerade kulturmiljöer förekommer inom planområdet eller i anslutning till planområdet. Inga registrerade kulturhistoriska lämningar finns karterade inom planområdet¹.

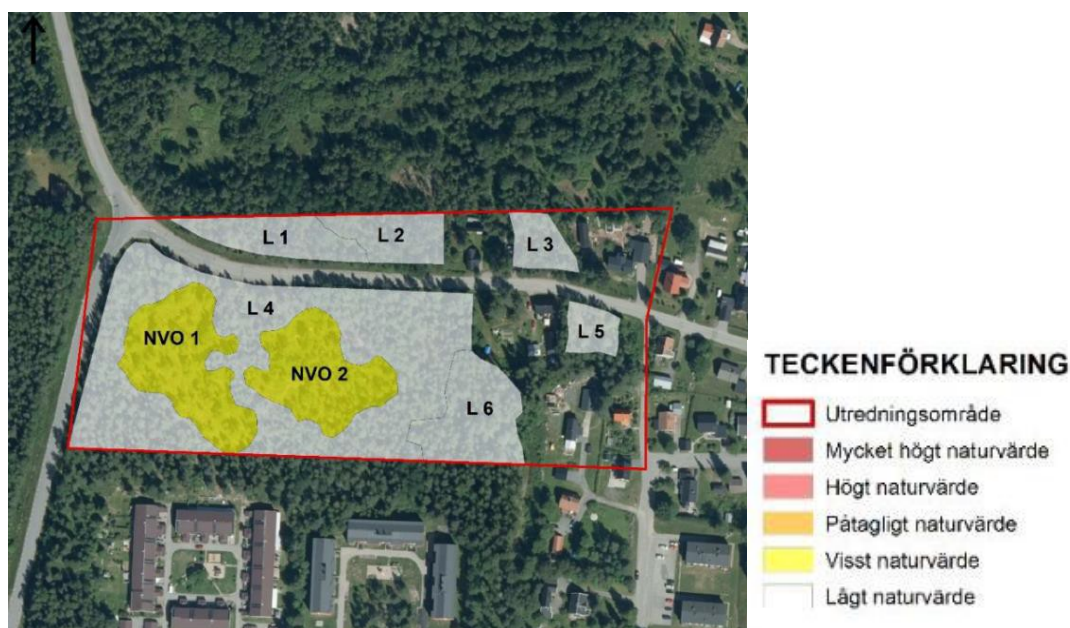
Fornlämningar

En arkeologisk utredning av fastigheten Obbola 19:1 är genomförd². Vid utredningen framkom inget av arkeologiskt intresse. Inte heller de historiska kartorna indikerar någon historisk bebyggelse eller odling i området.

Naturmiljö

I undersökning av miljöpåverkan uppmärksammas att hållmark är en känslig miljö varpå en naturvärdesinventering togs fram av Sweco Environment AB den 5 november 2018.

Planområdet ligger i ett landskap som under lång tid påverkats av såväl skogs- som jordbruk. I och med utförd naturvärdesinventering³, identifierades två avgränsbara naturvärdesobjekt som bedömdes hålla visst naturvärde.



Figur 13. Urklipp från naturvärdesinventeringen av Sweco Environment AB. Två naturvärdesobjekt (NVO 1 och NVO 2) bedöms hålla visst naturvärde. Källa: Sweco

Naturvärdesobjekt "NVO 1" utgörs av ett tallbestånd med enstaka tallar över 250 år, på hållmark. Förekomsten av gamla träd, vissa med en ålder som överstiger 250 år och förekomst av en mindre vattensamling motiverar att objektet bedöms hålla visst naturvärde.

¹ Riksantikvarieämbetet, <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html>

² Arkeologisk utredning (steg 1), fastighet Obbola 19:1, Rapport 2020:1. Eldrun kulturmiljö Ab (2019-10-14)

³ OBOS MARK AB, Naturvärdsinventering – underlag till detaljplaneärende Obbola 19:1, framtagen av Sweco AB, (2018-11-05)



Figur 14. Miljöbild; naturvärdesobjekt med visst naturvärde (NVO 1). På bilden syns en av de gamla tallarna som bidrar till att objektet bedöms hålla visst naturvärde. Källa: Sweco

Naturvärdesobjekt "NVO 2" utgörs av ett tallbestånd på hållmark med sparsamma förekomster av gran med en beståndsålder på ca 150 år. Tallar som uppnått en ålder överstigande 200 år förekommer sparsamt varav enstaka tallar överstiger en ålder på 250 år. Förekomsten av död ved är obetydlig. Förekomsten av gamla träd, vissa med en ålder som överstiger 250 år motiverar att objektet bedöms hålla ett visst naturvärde.

Landskapet är kuperat med en lokal högpunkt i mitten av området, där ytligt berg är förekommande. Planområdet består i nuläget mestadels av tallskog med hög förekomst av gamla tallar där de äldsta träden överstiger en ålder på 250 år. Det förekommer även inslag av björk, sälg, asp och rönn inom planområdet. På hållmarken utgörs trädskiktet främst av relativt glesa tallar där marken utgörs av exponerad sten och ett tunt lav- och mosslager. Vegetationen i skogsmarken domineras av ris sås om blåbär, lingon, skvattram och ljung med mossor i bottenskiktet.

Området används som rekreationsområde av de närboende med ett nät av stigar och ett flertal kojbyggen.



Enligt naturvårdsinventeringen⁴ finns inga sedan tidigare kända naturvärden som kommer påverkas av detaljplanen. Det finns två objekt inom planområdet som bedöms hålla *visst* naturvärde. I bägge fallen beror klassningen på att det inom objekten förekommer träd med hög ålder som kan vara intressant ur naturvårdssynpunkt. Det finns heller inga förekomster av inrapporterade naturvårdsarter inom eller i omgivningen som kommer att påverkas av detaljplanen.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget reglerar användningen [**NATUR**] för att säkerställa naturkilar i mindre delar av planområdet. Användningen *natur* används för grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan. Inom denna ingår mindre park-vatten och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning, exempelvis anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Inom det östra naturområdet i planen är det tänkt att kunna anlägga en gång- och cykelväg. Natur har planlagts mot vändplan för gatan för att säkerställa att det finns utrymme för en gång- och cykelväg. Inom kvartersmark finns även ett 8 meter brett område som ligger placerat mellan gatorna. Området är tänkt att säkerställa ledningar i marken samt att boende inom området kan röra sig mellan de två olika gatorna utan att behöva gå ut på Ångmanskroken.

Majoriteten av den befintliga naturmarken som beskrivits ovan regleras till kvartersmark. I mitten av planområdet reglerar detaljplanen [**g₂**] – *Markreservat för gemensamhetsanläggning för grönyta* (4 kap. 18 § 1 st.). Eftersom platsen består av en terräng och natur som ger en speciell karaktär i området ses det som viktigt att detta bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

⁴ OBOS MARK AB, *Naturvårdsinventering – underlag till detaljplaneärende Obbola 19:1*, framtagen av Sweco AB, (2018-11-05).

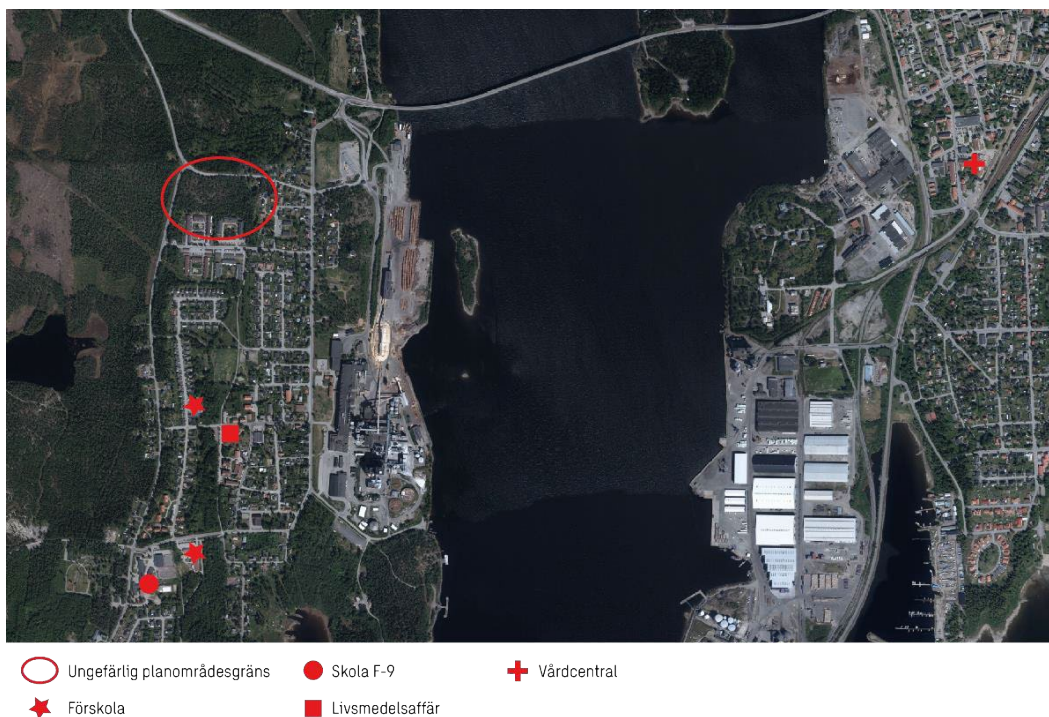
Inom gemensamhetsanläggningens yta finns träd (naturvärdesobjekt) som enligt naturvärdesinventeringen utgör ett visst naturvärde. Fem naturvärdesobjekt regleras med en begränsning mot fällning genom bestämmelse [n3] – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (4 kap. 10 §). Kontroll av detta regleras i en ändrad lovplikt för marklov – Marklov krävs även för fällning av träd som är utpekade med bestämmelsen n3 (4 kap. 15 § 1 st 3 p.)

Vidare regleras att marken inte får hårdgöras eller förändras på ett sätt som göra att befintlig hållmark försvinner [n2].

Gemensamhetsanläggningens yta är formad för att skapa kilar mellan egenskapsområden för bostäder och för att tillgängliggöra gemensamhetsanläggningen från gatan. Gemensamhetsanläggningens syfte är att tillgodose kringliggande boendes gemensamma behov av en grönyta med utrymme för lekyta och naturmark. Yta för gemensamhetsanläggning finns också reglerat som en kil mot befintlig bebyggelse i söder. Bredden är 4 meter. Planbestämmelsen för gemensamhetsanläggningen medför i sig ingen rättighet. Säkerställandet av gemensamhetsanläggningen regleras i en separat anläggningsförrättning till Lantmäteriet.

Service

Närmaste förskola ligger cirka 600 meter söder om planområdet där även en livsmedelsaffär finns. Närmaste skola F-9 är Obbola Skola som ligger drygt en kilometer söder om planområdet. Vårdcentralen Holmsunds Hälsocentral ligger i Holmsunds centrum cirka tre kilometer öster om planområdet.

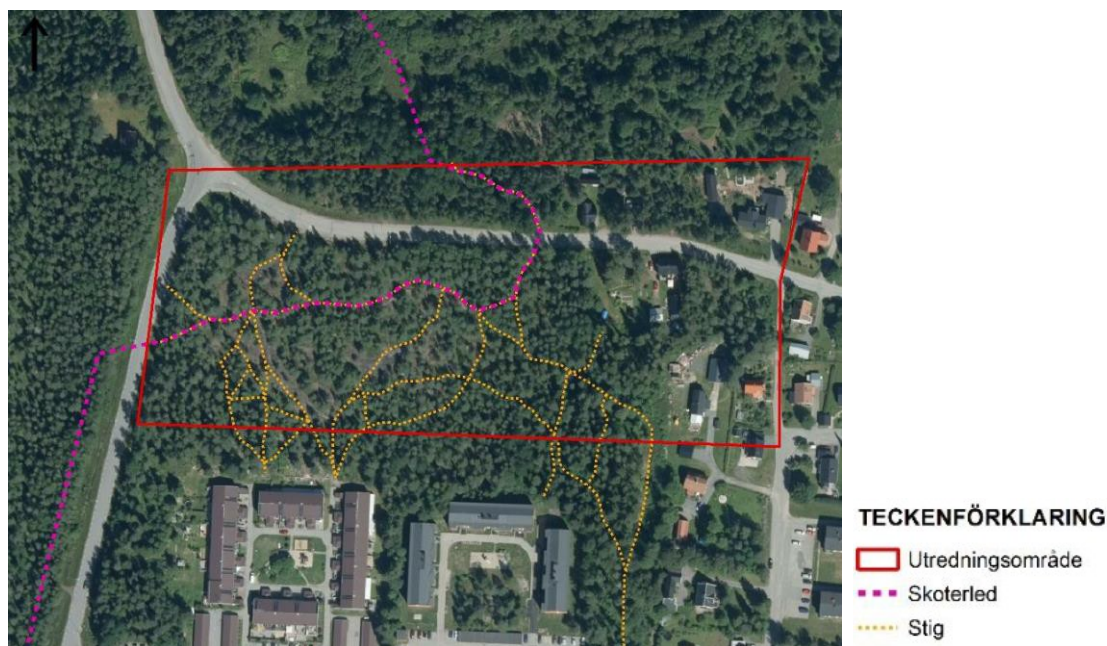


Figur 16. Karta över service i området. Källa: Sweco

Rekreation

I naturvärdesinventeringen uppmärksammas att området används frekvent av närboende för rekreation. I området finns ett nät av flertal upptrampade stigar.

Stigarna används för bland annat rastning av hundar. Kojbyggen vittnar om att skogen använts av barn som bor i närhet till skogen. Genom skogen sträcker sig skoterleden som går över Obbolaön och sammanbinder Öster- och Västerfjärden.



Figur 17: Utklipp från naturvärdesinventeringen från Sweco. Stigar och skoterled i planområdet.

Förändringar och konsekvenser

I och med planförslaget försvinner markområden för rekreation.

Gemensamhetsanläggningen [g₂] som regleras inom detaljplanen är till för en grupp av fastigheters gemensamma behov och bidrar främst till att tillgodose barnens närhet till natur inom kvartersmarken.

Skoterleden kommer behöva dras om utanför planområdet.

Friyta

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utvistelse (PBL § 9 kap 8).

Att skapa möjligheter för god boendemiljö i tätare kvartersstrukturer kräver en helhetssyn på tillgängliga friytor/grönytor inom bostadens närhet. Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Förändringar och konsekvenser

Behov av friyta har beaktats i detaljplanens reglering av bebyggandets omfattning. Detta innebär att de byggrätter som finns inom kvartersmarkens egenskapsområden är begränsade så att friytan motsvarar cirka en tredjedel av byggnadernas bruttoarea. Inom de egenskapsområden som är lokaliserade intill gemensamhetsanläggning för grönyta [g₂] bedöms anläggningen tillgodose behovet av friyta.

Gator och trafik

Inom planområdet finns ingen GC-väg. Genom planområdets norra del löper Ångmanskroken som utgör huvudstråket mellan planområdet och kopplingen till väg E12. I väst avgränsas planområdet av Södra Obbolavägen som förser trafik genom Obbola och som även ansluter till Obbola skola. Öster om planområdet löper Boställsvägen som ansluter till Ångmanskroken i norr och Myrstigen i söder.

Förändringar och konsekvenser

Inom kvartersmarken planeras [g₁] – *Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata och/eller vatten-och avloppsledningar (spill-och dagvatten)* (4 kap. 18 § 1 st p). Ytansom reserveras för gata är cirka 10 meter brett inom vilken eventuella diken kan rymmas. Gemensamhetsanläggningens syfte är att tillgodose kringliggande boendes gemensamma behov av en gata in i bostadsområdet, utbyggnad av vatten-och avloppsledningar samt avvattning av dagvatten på kvartersmark. Planbestämmelsen för gemensamhetsanläggningen medför i sig ingen rättighet. Säkerställandet av gemensamhetsanläggningen regleras i en separat anläggningsförrättning till Lantmäteriet.

Den sydöstra delen av planområdet är planlagt med [NATUR]. Denna yta kan möjliggöra för en framtida gång-och cykelväg som sträcker sig mellan gatan Uppförsbacken och planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet är inte beläget inom influensområde för stomlinjenätet utan försörjs av Länstrafiken med linje 123 samt 125. Närmaste busshållplatser är *Obbola uppförsbacke* som nås via Myrstigen cirka 250 meter söder om planområdet samt *Obbola IP* som nås via Linjevägen cirka 290 meter norr om planområdet. Busslinjerna har en turtäthet med cirka 30–60 minuters intervaller under högttrafik med en restid till Umeå centrum på cirka 20 minuter. Båda linjerna försörjer även närområdet med trafik till Holmsund.

Parkering, in- och utfarter

Enligt parkeringsnormens zonindelning ligger Obbola inom zon C. Vid beräkning av bilparkering för bostäder ska:

- Säkerställas att fastighetens behov av parkeringsplatser kan tillgodoses inom egna fastigheten eller i gemensam anläggning.
- Utöver parkeringsplatser för boende ska även besöksparkering säkerställas.
- Vid beräkning av parkeringsplatser för bostäder ska zonindelning samt tabell 1 tillämpas.

Tabell 1. Bilparkering per lägenhet

Zon	Per mindre lgh ≤ 35 m ² (bpl/lgh)	Lägenheter > 35m ² < 55 m ² (bpl/lgh)	Per större lgh > 55m ² (bpl/lgh)	Enbostadshus – gemensam/en- skild parkering
A	0,2 + 0,1*	0,5 + 0,1*	0,65 + 0,1*	1,1 + 0,1*
B	0,7 + 0,1*	0,7 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,4 + 0,1*
C	0,8 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,1 + 0,1*	1,4 + 0,1*

*) + 0,1 bpl/lgh = Besöksparkering

*) Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga beräknas enligt tabell 3

*) Särskilt boende – Kräver parkeringsutredning

I kringliggande bebyggelsen intill planområdet finns fastigheter som har privata bilparkering. De in- och utfarter som existerar trafikerar endast privata fastighetsägare till och från deras bostäder med anslutningar till Ångmanskroken och Boställsvägen.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget säkerställer två ytor i planområdet som kan användas för att tillämpa nu gällande parkeringsnorm (se figur 17). Marken på dessa områden är reglerade som korsmark. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är reglerat till maximalt 3.5 meter [e₈]

En utformningsbestämmelse, [f₃] - *Längsta fasadlängd för komplementbyggnader är 27 meter* (4 kap. 16 § 1st 1pt. PBL), begränsar byggrätten till att bestå av komplementbyggnader med maximal längd på 27 meter. Bestämmelsen förhindrar att komplementbyggnaderna blir alltför långa byggnadskroppar som kan upplevas som barriärer från och till omgivande bebyggelse.

Ett område i den norra delen av planområdet har avsatts för komplementbyggnader. Inom ytan finns plats för maximalt tre enheter av komplementbyggnader på 27 meter med 4 meters mellanrum. I en garagebyggnad med maximal längd på 27 meter beräknas 10 parkeringsplatser inrymmas. Planförslaget möjliggör för 30 parkeringsplatser i det norra parkeringsytan.

Ett område i den södra delen av planområdet har avsatts för komplementbyggnader. Inom ytan finns plats för maximalt fyra enheter av garage/carport på 27 meter med 4 meters mellanrum. Planförslaget möjliggör för 40 parkeringsplatser i det södra parkeringsytan.



Figur 18: Utlipp från plankarta - Ytor som kan användas för att anlägga parkering. Källa: Sweco

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska tillämpas.

Tillgänglighet

Krav på tillgänglighet regleras i plan- och bygglagen, PBL, samt i plan- och byggförordningen, PBF, och förtydligas, bland annat genom Boverket byggregler, BBR. Syftet med regleringarna är att människor ska ha möjlighet att delta i samhället på lika villkor, oavsett om personer har full rörlighet eller nedsatt rörelseförmåga/orienteringsförmåga. Tillgänglighetskrav gäller byggnader och vissa bygglovspliktiga anläggningar och finns som utformningskrav, tomtkrav och tekniska egenskapskrav. Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls.

Tillgängligheten inom planområdet är något begränsande då terrängen är kuperad och ytligt berg är förekommande. Planområdet utgörs av två mindre skogsbestånd med upptrampade stigar, tomtmark och vägområden utan trottoar för gång- och cykeltrafik. Planområdets lokalisering möjliggör för goda buskommunikationer.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget påverkar den tidigare allmänna tillgängligheten till planområdet som kommer att förändra förutsättningar att använda området av kringboende.

Byggnationer utformas efter gällande föreskrifter om tillgänglighet enligt BBR.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen möjliggör inte för någon miljöfarlig verksamhet.

Buller

En bullerutredning har upprättats av Sweco (2021-02-16). För att detaljplaneområdet ska vara dimensionerad för att klara bullersituationen från framtida trafikflöden har bullerberäkningen gjorts med förväntad trafikmängd för prognosåret 2040.

Bullerberäkningen visar att det är möjligt att uppnå en god boendemiljö avseende buller för de planerade bostadshusen på fastigheten Obbola 19:1.

Riktvärden för buller vid nybyggnation av bostäder regleras i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216, ändrat 2017-05-11, SFS 2017:359). Förordningen innehåller riktvärden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnader och tillämpas vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken. Riktvärden inomhus regleras i Boverkets byggregler.

Om riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent vid fasad överskrids bör minst hälften av rummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Om ljudnivå om 70 dB(A) maximal ljudnivå ändå överskrids bör den inte göra det mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

Tabell 2. Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation. Källa: Sweco (2020)

Plats i bostad	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Vid fasad	60 dB(A) ¹	-
På uteplats	50 dB(A)	70 dB(A) ²

1) För lägenheter under 35 m² gäller riktvärdet 65 dB(A) vid fasad.

2) Om ljudnivån vid uteplats överskrider 70 dB(A) maximalnivå bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger per timme dagtid mellan 06-22.

Tabell 3. Riktvärden för trafikbuller inomhus. Källa: Sweco (2020)

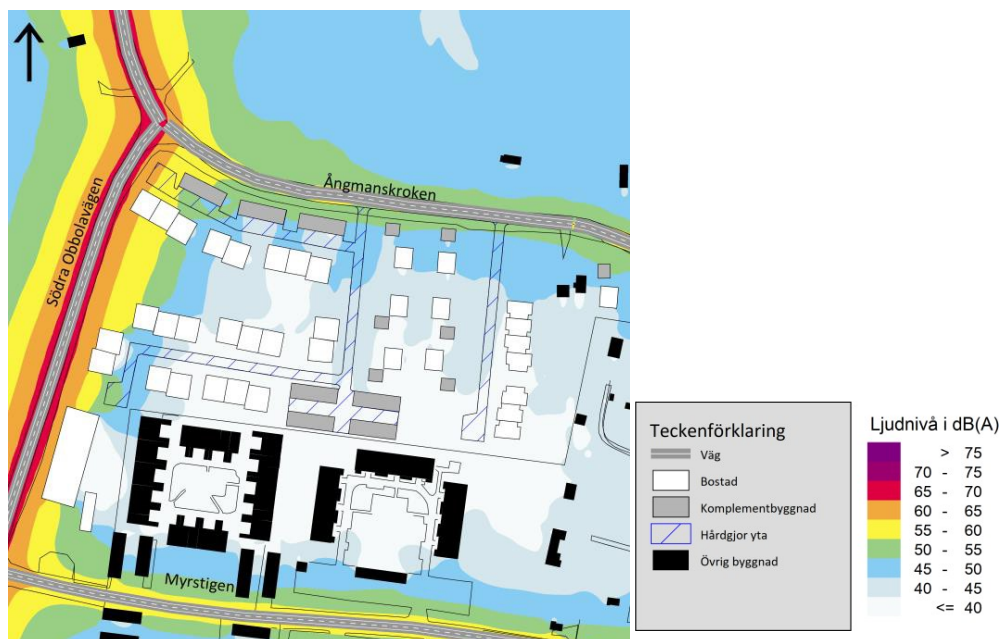
Plats i bostad	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30 dB(A)	45 dB(A) ¹

1) Gällande ljudnivå inomhus ska fasaddämpning dimensioneras efter den maximala ljudnivå som kan antas förekomma mer än tillfälligt under en medelnatt (mellan kl. 22-06). Riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus bör inte överskridas mer än fem gånger per natt och aldrig med mer än 10 dB(A).

Förändringar och konsekvenser

I planområdet är vägtrafik från Södra Obbolavägen och Ångmanskroken den dominerande bullerkällan. Figur 18 visar att de störningar som genereras från den västra delen av Ångmanskroken till viss del mildras genom placering av komplementbyggnader parallellt med vägen. Detta bidrar till viss skydd mot störningar för planerad bebyggelse som placeras söder om komplementbyggnaderna.

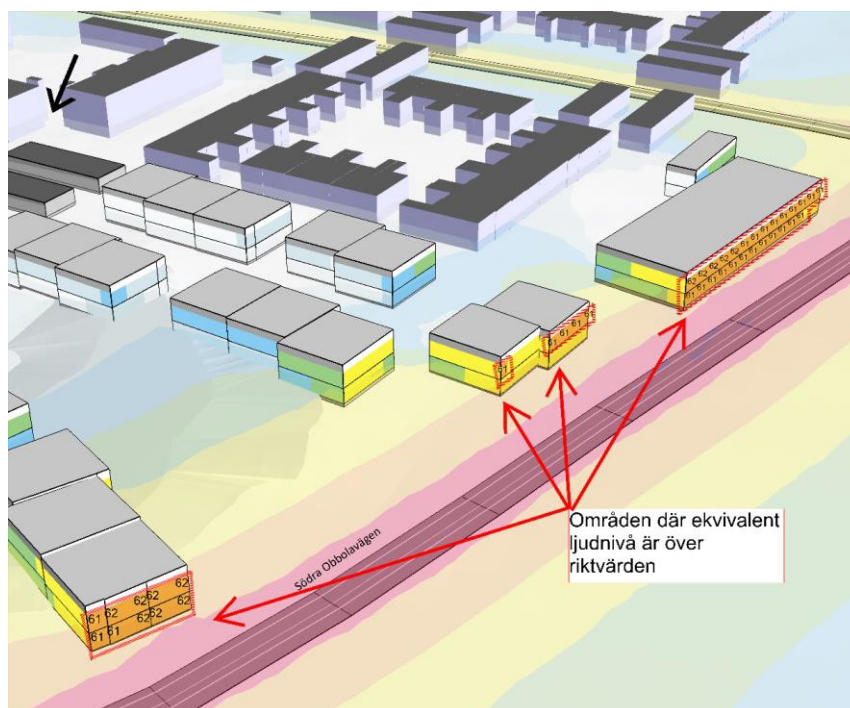
Den ekvivalenta ljudnivån från Södra Obbolavägen överskrider riktvärden vid delar av fasader som är riktade mot Södra Obbolavägen. Den planerade bebyggelsen påverkas av detta inom tre byggrätter.



Figur 19. Planerad bebyggelse och ekvivalent ljudnivå för år 2040. Källa: Sweco

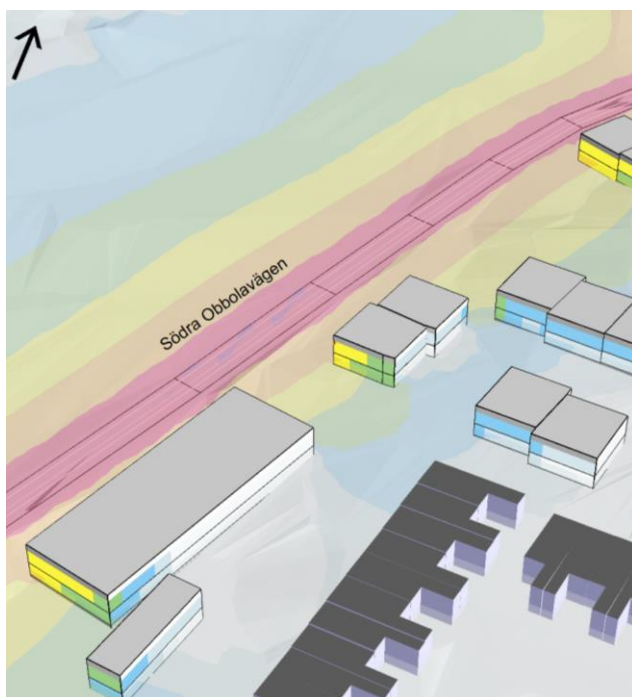
Ljudnivå vid fasad

Ekvivalent ljudnivå beräknas överskrida riktvärdet vid fasader på tre planerade byggnader riktade mot Södra Obbolavägen (se figur 19).



Figur 20. Fasad där ekvivalent ljudnivå är högre än riktvärdet. Ljudnivån vid fasaderna är strax över riktvärdet. Källa: Sweco

Ljudnivå vid uteplats



Figur 21. De två söderliggande byggnaderna: Ljuddämpad sida av byggnader med fasader där ekvivalent ljudnivå är högre än riktvärden. Ljudnivåerna på ljuddämpad sida är inte över riktvärden.

Bullerutredningen visar att tre byggrätter påverkas av bullerstörningar. För att säkerställa att bostäder utsätts för ljudnivåer som inte är över riktvärden har vissa regleringar gjorts (se figur 21). I den nordligaste byggrätten har en del av marken mellan Södra Obbolavägen och byggrätten reglerats med markreservat för gemensamhetsanläggning [**g₂**] samt prickmark för att hindra att bebyggelse placeras närmare än 14,5 meter från vägen. Då hamnar byggrätten på sådant långt avstånd att riktvärdena för buller inte överskrider vid fasad. Därmed behövs ingen reglering av buller för bostad. En skyddsbestämmelse angående uteplats har dock lagts till [**m₂**] - Om uteplats ska anordnas ska samtliga bostäder ges tillgång till en uteplats, egen eller gemensam, där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dB(A) och där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) vid fler än fem tillfällen i timmen mellan kl. 06-22. Maximal ljudnivå bör inte överskrida 80 dB(A).

I den mellersta byggrätten regleras buller med två skyddsbestämmelser [**m₁**] - Bostadshus ska, med avseende på trafikbuller, utformas så att ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrider 60 dBA. För en bostad om högst 35 kvm ska bostadshuset utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överskrider 65 dBA vid fasad. Om den ljudnivån ändå överskrider gäller att bostäder utformas så att minst hälften av alla boningsrum inom varje bostad ges tillgång till fasad där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dB(A) och där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) vid fler än fem tillfällen mellan kl. 22-06. Maximal ljudnivå bör inte överskrida 80 dB(A). Den andra är [**m₂**] - Om uteplats ska anordnas ska samtliga bostäder ges tillgång till en uteplats, egen eller gemensam, där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dB(A) och där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) vid fler än fem tillfällen i timmen mellan kl. 06-22. Maximal ljudnivå bör inte överskrida 80 dB(A).

I den sydligaste byggrätten är korsmark placerad för att hindra att exploatering av huvudbyggnader placeras med ett avstånd som är mindre än 14,5 meter från Södra

Obbolavägen. Bullerutredningen visar att om byggnaderna är 14,5 meter från Södra Obbolavägens vägkant ska ekvivalent ljudnivå vid de närmaste fasaderna ligga under riktvärdet. En skyddsbestämmelse angående uteplats har dock lagts till [**m₂**] - Om uteplats ska anordnas ska samtliga bostäder ges tillgång till en uteplats, egen eller gemensam, där den dygnskvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dB(A) och där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) vid fler än fem tillfällen i timmen mellan kl. 06-22. Maximal ljudnivå bör inte överskrida 80 dB(A).



Figur 22. Tre områden där justeringar har gjorts av plankartan för att skapa boendemiljöer med bullernivåer under riktvärden.

Ljushöghållanden

Boverkets byggregler, BBR, ställer krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer 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. Kravet i BBR baseras på reglering i plan- och bygglagen, PBL, och i byggförordningen, PBF, i fråga om miljö, hälsa och hygien.

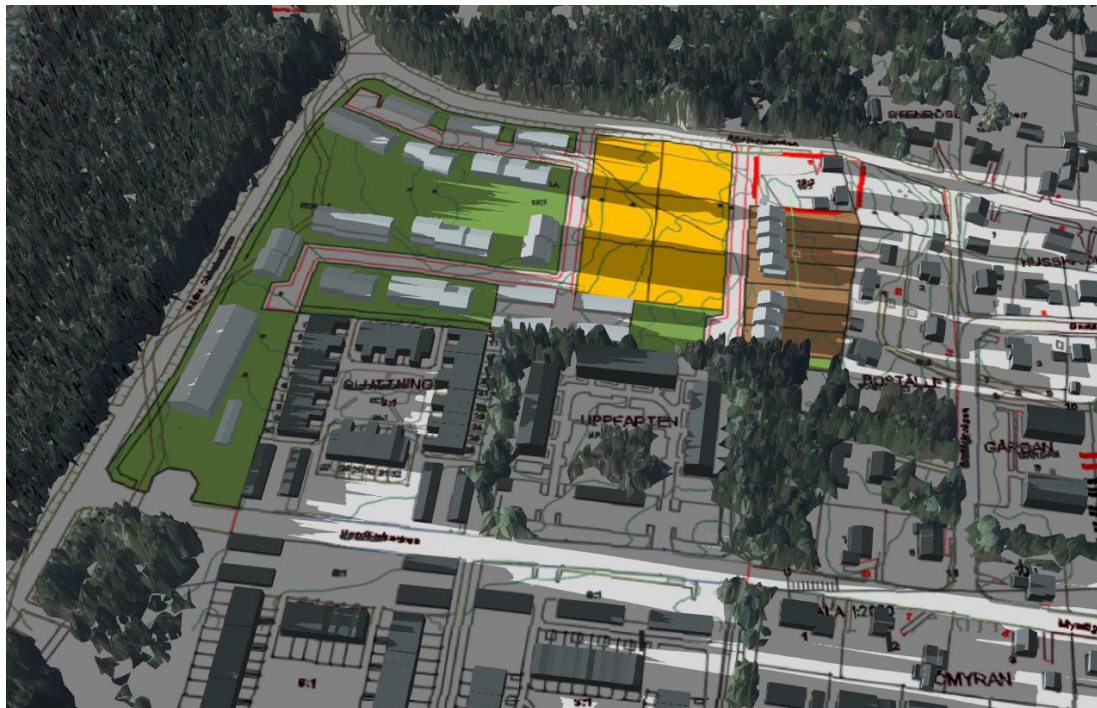
Kring planområdet finns inga högre byggnader som skuggar området.

Förändringar och konsekvenser

På detaljplanens projektsida på Umeå kommuns hemsida finns en länk med skuggstudie i 3D-modell. Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC +02 för att simulera omställningen av tiden.

I den interaktiva skuggstudien går det att undersöka hur den planerade bebyggelsen skuggar kringliggande miljöer. Det är också möjligt att se hur det befintliga skogsområdet som i dagsläget finns på platsen skuggar kringliggande miljöer.

Då den befintliga bebyggelsen ligger till söder samt väster om planerad bebyggelse visar skuggstudien att skuggning på kringliggande miljöer främst kommer att förekomma under sen eftermiddag/kväll. Ungefär samma skuggning finns redan idag från befintliga träd på platsen. Nedan visas en illustration från skuggmodellen som visar skuggning på omgivande platser en eftermiddag klockan 17.00 i april.



Figur 23. Utklipp från skuggmodellen, daterad april klockan 17.00.

Geotekniska förhållanden

Området består av barrskog, berg i dagen samt tunnare jordtäcke i områdets östra del. Högsta punkten inom planområdet ligger i nordväst och området sluttar mot omgivande fastigheter i syd, sydväst och väster. Där berg i dagen inte är synligt är planområdet väldigt blockrikt (Översiktlig geoteknisk bedömning, Tyréns AB). Enligt Statens Geotekniska Undersökning, SGU, består marken i och omkring planområdet av mestadels postglacial sand- och grus och berg samt en liten del bestående av morän.

På ställen med högre mäktigheter av morän och i lokala svackor inom området bedöms grundvattenytan ligga i nivå med markytan delar av året.



Figur 24. Utsnitt från befintlig jordartskarta för området som redovisar post glacial sand- och grus (orange färg med vita prickar), berg (röd färg) och morän (ljusblå färg). Källa: Statens geologiska undersökning

Förändringar och konsekvenser

Förorenad mark

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

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö.

Planområdet utgör normalriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende på radon.

Risk för skred

I den kommunala karteringen finns inga indikationer på risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Risk för översvämning

Vid stora skyfall hinner vattnet inte infiltreras, då behöver det finnas uppsamlingsytor för större volymer.

Förändringar och konsekvenser

Två dagvattenytor har placerats inom planområdet för att säkerställa att uppsamlingsytor finns vid större skyfall.

Dagvatten

Reglering av dagvattenhantering, enligt plan- och bygglagen, handlar främst om att möjliggöra goda förutsättningar för att avvatta kvartersmark och allmänna platser samt att reservera de markområden som behövs för att ta hand om och avleda vattnet i allmänna va-anläggningar.

En dagvattenutredning har framtagits av Sweco (reviderad 2020-11-05).

Uträkningarna utgår från att regnvaraktighet på 10 minuter och återkomsttid på 20 år ska vara dimensionerade. Utloppsflödet bestäms till max. 30% av Q_{dim} baserat på en regnvaraktighet på 10 minuter och återkomsttid på 5 år, enligt krav från Vakin. Storleken på fördröjningsvolymen beräknas enligt Svenskt Vattens publikation P110.

Enligt dagvattenutredningen är det lokala omhändertagandet av dagvatten, genom infiltration, begränsat i området. Inom planområdet finns inga dagvattenledningar. Avrinning sker huvudsakligen mot det sydvästra hörnet av planområdet och rinner vidare söder om planområdet. Avrinningen som sker i nordvästlig riktning samlar sig i en lokal lågpunkt vid väggkorsningen Södra Obbolavägen/Ångmanskroken (se figur 24).



Figur 25. Avrinningsområden inom planområdet med rinnpilar från områdena. Källa: Sweco 2020 (reviderat 2020-11-05)

Förändringar och konsekvenser

I och med en exploatering på området och ökning av andelen hårdgjorda ytor beräknas en kraftig flödesökning. För att minska risken nedströms och uppnå en säker avrinning ska flödet inte öka som en följd av exploateringen.

Enligt önskemål från Vakin ska planområdet uppdelas i två områden (se figur 25). Det norra röda området föreslås att avledas via det sydöstra hörnet till Myrstigen. Det gröna området (syd) vid det nya serviceboendet avvattnas efter fördröjning via Uppförsbacken/Myrstigen. Det lila östra delavrinningsområdet har planlagts med natur och där antas de ytliga avrinningsförhållande bibehållas.



Figur 26. Avrinningsområdesuppdelning enligt förslag från Vakin samt rinnpipor från områdena. Källa: Sweco 2020

Det sydvästliga och sydöstliga hörnet av planområdet bedöms vara mest relevant för dagvattenhantering. Dessa två områden är lågpunkter inom det norra avrinningsområdet och är därför mest lämpligt för att hantera det avrinnande dagvattnet.

Detaljplanen reglerar **[dagvatten]** – *Område för infiltration och fördröjning av dagvatten (4 kap. 5 § 1st. 2p.)*. Dessa två ytor bedöms, enligt dagvattenutredningen, vara tillräckligt stora ytor för att ta hand om beräknade flöden.

Dagvattnet föreslås att avledas yttlig via mark och svackdiken till de nämnda släppunkterna enligt skiss i figur ovan 25. P.g.a. de ogynnsamma markförhållandena ur ett dagvattenperspektiv rekommenderas att de fördröjningsvolymerna som krävs anläggs som överjordiskt magasin, som exempelvis torra dammar.

För att hantera avvattning av dagvatten inom kvartersmarken samt för att leda dagvatten till allmänna dagvattenområden planläggs markreservat för gemensamhetsanläggning **[g₁]** – *Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata och/eller vatten-och avloppsledning (spill-och dagvatten) (4 kap. 18 § 1 st p)*

Inom planområdet där mer hårdgjorda ytor anläggs bör marken höjdsättas så att dagvatten avleds ut på närliggande vegetationsytor (g_1) så att principen med översilning kan ske. Systemet gör att avrinningen blir trög och att det skapas förutsättningar för fastläggning av partiklar och föroreningar innan dagvattnet leds ut till recipienten.

I samband med projekteringen behöver det utredas och säkerställas att det finns tillräckligt med plats för anläggning av svackdiken i området. Det rekommenderas att i planområdet anlägga nya diken som svackdiken och att ersätta befintliga diken med svackdiken där det finns utrymme. Om marken ska fyllas på med ny jord ska den tillförda massan ha bra infiltrations- och fördröjningskapacitet.

Snöhantering

Umeå kommun ansvarar och sköter snöhanteringen för kommunala gator och gång- och cykelvägar. Trafikverket ansvarar för och sköter snöhanteringen för väg E12 norr om planområdet.



Figur 27. Vinterväghållning som Umeå kommun ansvarar för. Källa: Umeå kommun 2019

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget reglerar två ytor som markreservat för gemensamhetsanläggning för gata och/eller vatten- och avloppsledningar (spill- och dagvatten) [g_1]. På denna gata gäller privat snöhantering. Gatuområdet är 10 meter brett och i anslutning till vändplan finns utrymme för snöupplag.

I ytan för markreservat för gemensamhetsanläggning för grönyta [g_2] finns plats att placera snöupplag.

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.

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 PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. För Umeå kommun finns uppmätta värden för Kväveoxid samt partiklar (PM10).

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

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

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

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

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.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Kommuner får inte upprätta planer eller tillåta projekt som kan orsaka att ett vattens status försämrats.

Recipienten för det dagvatten som uppkommer inom planområdet är Österfjärden, en del av Umeälvens nedre lopp. Österfjärden är klassat som vattenförekomst och uppnår ej god ekologisk status på grund av höga halter förorenande ämnen (måttlig mängd arsenik, koppar och zink). Den kemiska statusen har klassats till ej god. Ingen grundvattenförekomst finns inom eller i närheten av området enligt Vatteninformationssystem Sverige, VISS. Ytligt avrinning från planområdet sker via bäcken som rinner från Harpsjön vidare till Österfjärden. Detta vattendrag är klassat som övrigt vatten enligt VISS.

Efter exploatering är föroreningsbelastningen högre än vid naturliga markförhållanden, dock beräknas inte riktvärdena överskridas i någon större utsträckning. En stor källa till spridning av tungmetaller inom bostadsområden är tungmetallhaltiga material i takbeläggning, hängrännor och stuprör som därför ska undvikas.

Genom att skapa en öppen dagvattenhantering med översilning över grönytor, svackdiken samt torra dammar sker en betydlig reduktion av ovan nämnda förorenade ämnen.

Enligt dagvattenutredningen (Sweco, 2019) bedöms möjligheten att uppnå MKN i Österfjärden inte försämrats av den aktuella planen. Planen bedöms inte innebära försämrad status för grundvattenförekomst i området.

Buller

MKN buller är en målsättningsnorm som eftersträvar att inte medföra skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Med omgivningsbuller menas ett oönskat och skadligt utomhusljud från bland annat vägar, järnvägar, flyg och industrier. Kommuner med mer än 100 000 invånare vart femte år ta fram en bullerkartläggning och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar.

Umeå kommuns åtgärdsprogram mot buller 2019–2023 godkändes av kommunfullmäktige 28 januari 2019. I den preciseras åtgärder som föreslås till år 2023.

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende på buller.

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

Vatten och avlopp

Fastighet *Obbola 19:2* ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Övriga delar av planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Förändringar och konsekvenser

I och med detaljplanens antagande måste också beslut om att utvidga verksamhetsområde för vatten- och avlopp tas av kommunfullmäktige.

Exploatören kommer att bilda en gemensamhetsanläggning för området och ansluta denna till anvisad förbindelsepunkt till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Va-huvudmannen (Vakin) ansvarar för den allmänna anläggningen fram till förbindelsepunkten. På andra sidan förbindelsepunkten anläggs ett privat vatten- och avlopps-nät som driftas och omhändertas av gemensamhetsanläggningen.

Anslutningspunkt till verksamhetsområdet för vatten och avlopp kommer att anges av Vakin.

Avfall

Enligt plan- och bygglagen, PBL, är en rationell avfallshantering ett viktigt allmänt intresse och kommunen ska vid planläggning ta hänsyn till möjligheterna att ordna och hantera avfall. Lokalisering och utformning av bebyggelse och byggnadsverk sker med hänsyn till möjligheterna att anordna avfallshantering. Avfall ska tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. VAKIN:s (Vatten- och avfallskompetens i norr AB) gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

I planområdets sydvästra del finns en återvinningsstation.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns ytor för att genomföra byggnation av avfallsutrymmen. Exakt placering avgörs i bygglov. Minsta diameter på vägutrymmet vid vändplaner inom gemensamhetsanläggningen för gata är 17 meter vilket bedöms inrymma vändmöjligheter för sophämtningsfordon.

EL

Det finns inga befintliga ledningar inom planområdet. Det kommunala elnätet finns i kringliggande gator och bebyggelse.

Skanova har en ledning i den norra delen av planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Ledningar bör förläggas i gata.

Strålning

Det finns inga kraftledningar i eller i närheten av området.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende 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

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

I och med detaljplanens genomförande ska området anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. När ett detaljplanelagt område ingår i ett

verksamhetsområde för dagvatten har huvudmannen för verksamhetsområdet enligt LAV ansvar för att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för att ta hand om dagvattnet. I huvudmannens ansvar ingår att ordna de tekniska installationer som behövs.

Det är de enskilda fastighetsägarna och huvudmannen för den allmänna platsen som ansvarar för avvattningen av kvartersmark och de allmänna platserna.

Dagvattendammarna har planlagts på kommunal mark för att kunna säkerställa funktionen över tid. Ett exploateringsavtal ska dock tas fram innan antagande som reglerar att sökande är ansvarig för att upprätta dagvattendammarna.

Huvudman för vatten och avlopp

Huvuddelen av planområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet planeras att inkluderas i kommunens verksamhetsområde. Beslut om utökat verksamhetsområde för vatten och avlopp fattas av kommunfullmäktige innan eller i samband med att detaljplanen antas.

Inom planområdet kommer en gemensamläggning för vatten- och avloppsledningar bildas. När området införlivas i allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp är Vakin va-huvudman.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Tillstånd och utredningar

Enligt dagvattenutredningen rekommenderas att utreda och mäta in möjliga trummor under Södra Obbolavägen och Ångmanskroken i anslutning till planområdet för att kunna bedöma till- och avrinning från planområdet. Vidare anges i utredningen att i samband med projekteringen utredas och säkerställas att det finns tillräckligt med plats för anläggning av svackdiken i området.

Avtal och överenskommelser

Ett planavtal har skrivits mellan Umeå kommun och sökanden Obos AB.

Markanvisningsavtal

Umeå kommun har genom ett markanvisningsavtal gett OBOS Mark AB rätt att pröva framtagandet av ny detaljplan inom del av Obbola 19:1 som ägs av Umeå kommun.

Markanvisningsavtalet innebär att Obos Mark AB har rätt att driva och bekosta detaljplanearbete för små- och radhus inom området, och att de ska ha rätt att friköpa marken från Umeå kommun för ett marknadsmässigt pris när en lagakraftvunnen detaljplan finns och de är redo att påbörja byggnationsarbeten. Avtalet säger även att Obos Mark AB ska bekosta samtliga exploateringskostnader för till exempel utbyggnad av gator.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför byggrätt för del av fastigheten Obbola 19:1 samt för fastigheten Obbola 19:2. Planen möjliggör för att fastigheten Obbola 19:1 kan avstyckas.

Fastighet	Konsekvenser
Obbola 19:1	Nya fastigheter kommer att behöva bildas. Både villatomter, enskilda radhustomter samt samägda radhuslängor.
Obbola 19:2	Inga fastighetsregleringar krävs utifrån detaljplanen. Det är dock möjligt att fastigheten kan utökas genom en fastighetsreglering.

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

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning samt efter prövning. En prövning sker alltid för att endast lämpliga fastigheter skall bildas både i utformning och innehåll. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

En marksamfällighet (Obbola S:36 Klossmyrvägen) sträcker sig parallellt utmed Södra Obbolavägen inom planområdet. Vägen som låg i marksamfälligheten har idag ersatts av Södra Obbolavägen. Samfälligheten ägs av delägande fastigheter och förvaltas av Obbola bys samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en rättighet för de fastigheter som har andelar i anläggningen. De fastigheter som ingår i en gemensamhetsanläggning blir delägare av anläggningen och får därmed rättigheten att nyttja området.

När en gemensamhetsanläggning inrättas beslutas vad som ska ingå och hur de deltagande fastigheterna tillsammans ska bygga, sköta och fördela kostnaderna för den gemensamma anläggningen. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur förvaltas av en samfällighetsförening.

Detaljplanen medför att ett område för gemensamhetsanläggning för grönyta och gata samt vatten- och avloppsledningar (spill-och dagvatten) ska bildas. Om/när en gemensamhetsanläggning bildas måste fastighetsindelningsbestämmelser användas för att säkerställa bildandet. Vid ansökan om att bilda en gemensamhetsanläggning är det deltagande/blivande delägare, dvs fastighetsägare, som ska ansöka.

Gemensamhetsanläggning Konsekvenser

<i>Ny gemensamhetsanläggning</i>	Ny gemensamhetsanläggning för gata och/eller vatten-och avloppsledningar (spill och dagvatten) ska inrättas inom området.
<i>Ny gemensamhetsanläggning</i>	Ny gemensamhetsanläggning för grönyta ska inrättas inom området.

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

Ledningsrätter

Befintliga ledningar finns längsmed Ångmanskrokens södra sida. Ledningshavare för dessa är Umeå Energi och Vakin. Skanova har även en ledning i närheten.

I gator på kvartersmark [g₁] finns [u] - *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* (4 kap. 6§). Ledningsrätter kan bildas inom u-området genom en lantmäteriförrättning. Ansökan görs av ledningshavaren till Lantmäterimyndigheten och inrättas efter prövning. Det är ledningshavaren som bekostar ledningsrätten om inte annat avtalas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

De ekonomiska åtagandena som exploatören åtar sig är byggande av gator, vatten- och avloppsledningar och övriga ledningar samt markberedning för diken och avvattning/ledning av dagvatten till allmänna dagvattenytor. Tydliggöranden om fastighetsägarens ekonomiska skyldigheter framgår i ett markanvisningsavtal mellan Umeå kommun och exploatör.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planförslaget innebär ökade driftskostnader för allmänna platser i form av underhåll av dagvattenhantering.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda (ex ledningshavare, rättighetshavare)

Planförslaget innebär ökade driftkostnader för Vakin samt Umeå Energi. Detaljplanen kan även innebära kostnader för ny pumpstation, nätstationer samt dragningar av elledningar samt vatten-, dagvatten och spillvattenledningar.

Marksamfällighet (Obbola S:36 Klossmyrvägen) behöver upphöras eller läggas om vid exploatering av planområdet. Detta bekostas av exploatör.

Medverkande

Emelie Sjöström, planarkitekt, Sweco

Karin Wilstrand planarkitekt, Sweco

Detaljplanering, Umeå kommun, oktober 2021

Denna handling har godkänts av Planchef Clara Ganslandt med konsultansvarig planarkitekt Malin Nyberger som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.