



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
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B** Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e** Största bruttoarea är 200 m², varav maximalt 50 m² får utgöras av komplementbyggnader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 5.0** Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

- Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

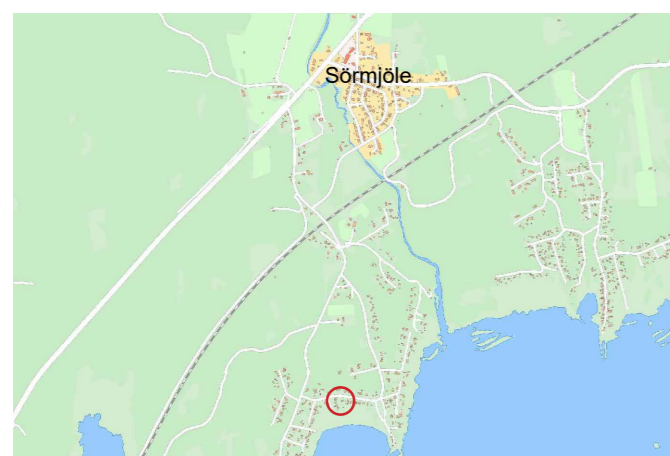
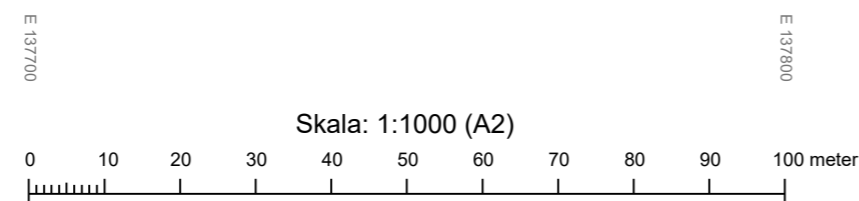
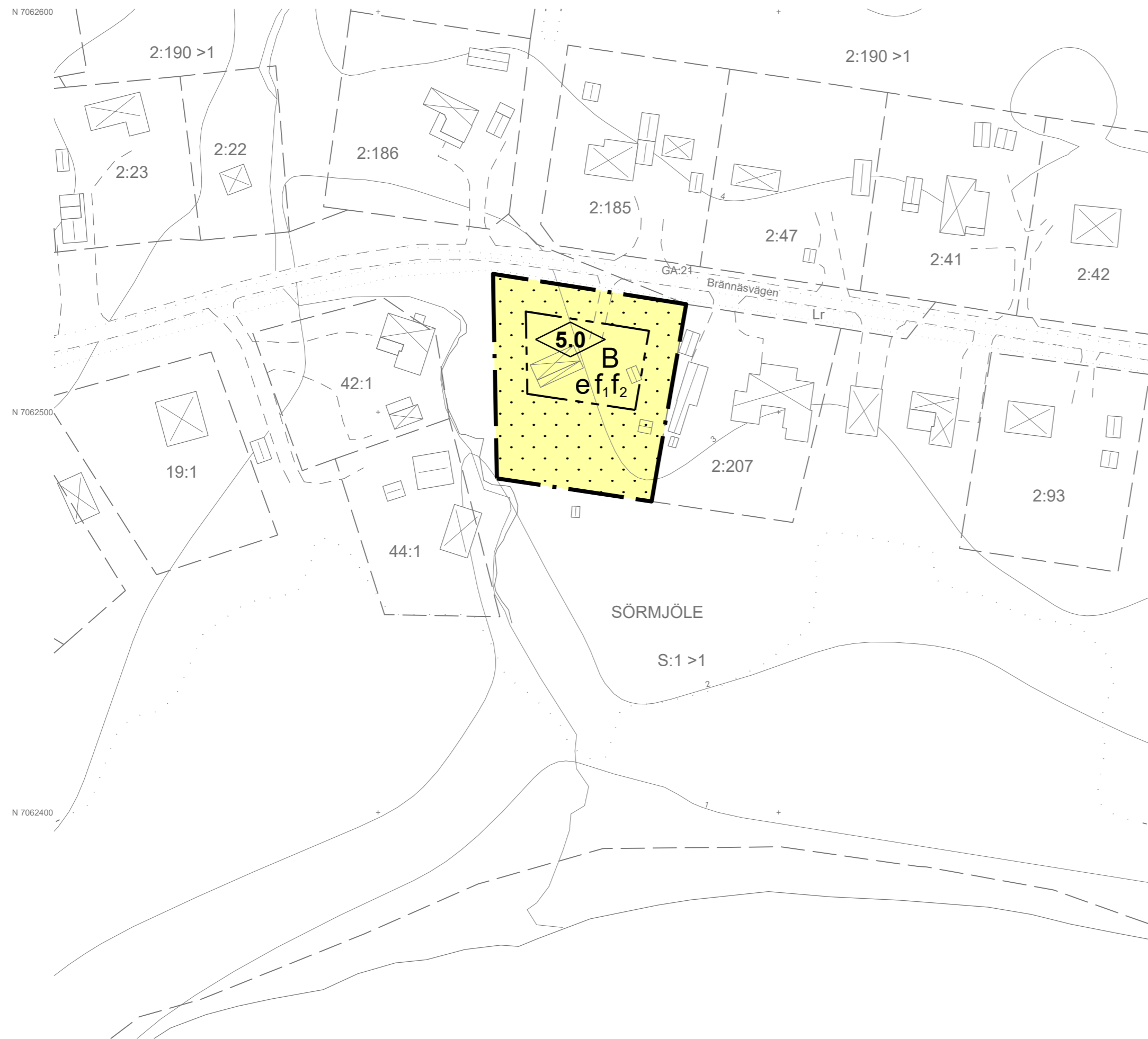
Utformning

- f₁** Endast en huvudbyggnad per fastighet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₂** Byggnader ska uppföras fristående, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Bostad får inte inredas i komplementbyggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år efter den dag planen fått laga kraft, 4 kap. 21 §



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 BN-2021/01836
 Upprättad 2021-08-30
 Reviderad 2022-01-27

Lantmäteri
 Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt 18MK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Läge noggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
 - Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angivet tidpunkt

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

Antagandehandling

- Till planen hör:
- Planbeskrivning
 - Plankarta
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande

Beslut

Antagen: 2022-04-20, § 98.
 Laga kraft: 2022-05-21
 Vidimeras: ST

Detaljplan för del av fastigheten

Sörmjölle S:1

inom Sörmjölle i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, april 2022

Clara Ganslandt
 Planchef

Villiam Brännström
 Planarkitekt

2480K-P2022/8

Lagakraftbevis

Detaljplanen för del av fastigheten Sörmjöle S:1 är antagen av byggnadsnämnden 2022-04-20, § 98.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2022-04-29 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2022-05-21**.

Kopia till:

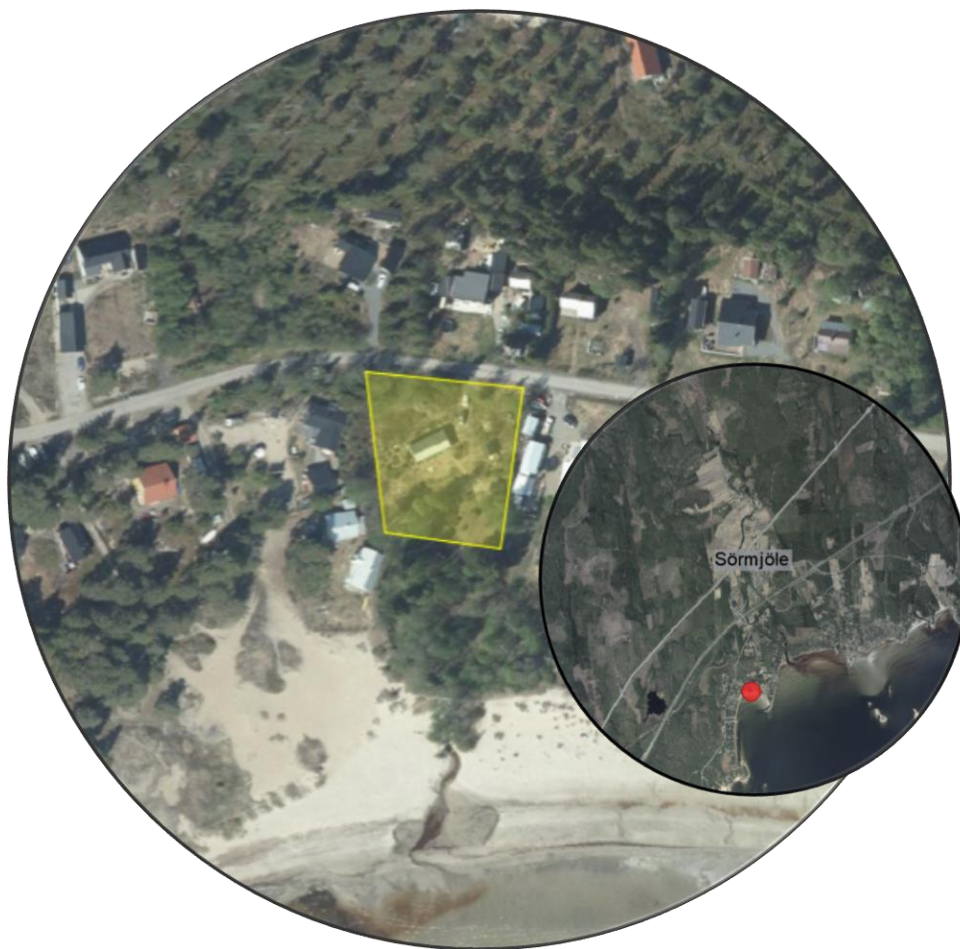
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg
Koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2022/8

**Detaljplan för del av fastigheten Sörmjöle S:1
Inom Sörmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – Antagandehandling			Diarienummer: BN-2018/01158
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2021:788	Aktnummer: 2480K-P2022/8	Antagen: 2022-04-20, § 98.	Laga kraft: 2022-05-21

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 tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två 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 får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag	1
Planhandlingar	1
Planens syfte	1
Plandata	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	2
Fördjupad översiktsplan	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser	2
Riksintressen	3
Strandskydd	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	3
Planförfarande	4
Samrådskrets.....	4
Förutsättningar och förändringar	4
Stads- och landskapsbild	4
Fornlämningar	5
Naturmiljö	5
Service.....	6
Rekreation.....	6
Gator och trafik	6
Kollektivtrafik	6
Parkering, varumottagning och angöring	7
Tillgänglighet.....	7
Buller.....	7
Geotekniska förhållanden.....	8
Förorenad mark.....	8
Radon.....	9
Risk för skred.....	9
Risk för översvämning	9
Dagvatten.....	9
Snöhantering.....	9
Miljökvalitetsnormer	10
Vatten och avlopp	10
Avfall.....	11

El	12
Genomförandefrågor	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	14
Medverkande	14
Källor	15

Planens huvuddrag

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan och innebär en bekräftelse av att befintlig markanvändning på platsen tillåts, vilket omfattar ett område på cirka 2200 m² där 200 m² bruttoarea (BTA) för bostäder möjliggörs. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

Planhandlingar

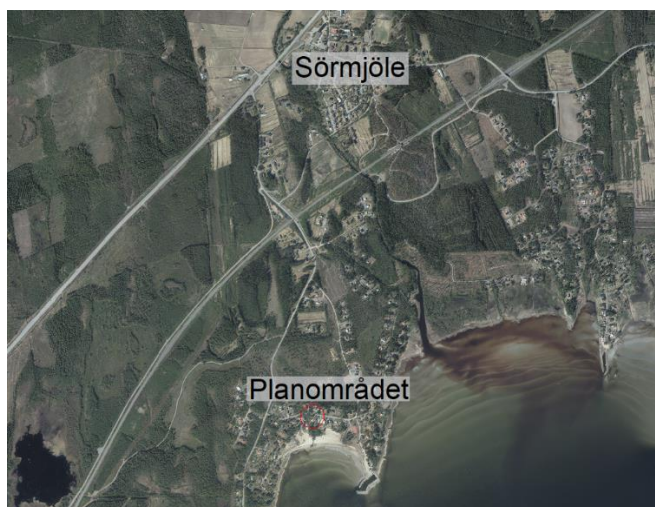
- Plankarta
- Planbeskrivning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig bostadsbebyggelse. Befintlig bostadsbebyggelse är uppförd på en arrenderad tomt som är planlagd som parkmark. Bebyggelsen är därmed planstridig vilket innebär att bygglov inte kan medges och därmed får byggnaderna inte återuppföras vid eventuell brand eller liknande. Detaljplanen ska skapa planmässiga förutsättningar för att huvudbyggnad och komplementbyggnad kan fortsätta att användas för bostadsändamål. Syftet är även att möjliggöra för avstyckning av ny fastighet inom planområdet.

Plandata

Tätort: Sörmjölle
Planområdets area: 2200 m²
Avstånd till Sörmjölle tätort: 2 km
Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1 visar planområdets lokalisering i förhållande till Sörmjölle tätort.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av Umeå kommuns översiktsplan *fördjupning för kusten* (FFK)¹, antagen 2013-06-17. Det övergripande målet för FFK är att befintliga kustnära orter stöds med ny bebyggelse. För att stödja befintlig tätortsstruktur vid dessa orter föreslår FFK därför attraktiva och vattennära bebyggelselägen. Sörmjöle havsbad som planområdet angränsar till är utpekad som särskilt värdefullt havsbad och FFK föreslår att allmänhetens tillgänglighet till havsbadet ska säkerställas. Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen och stärker syftet med detaljplanen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet berörs av två detaljplaner:

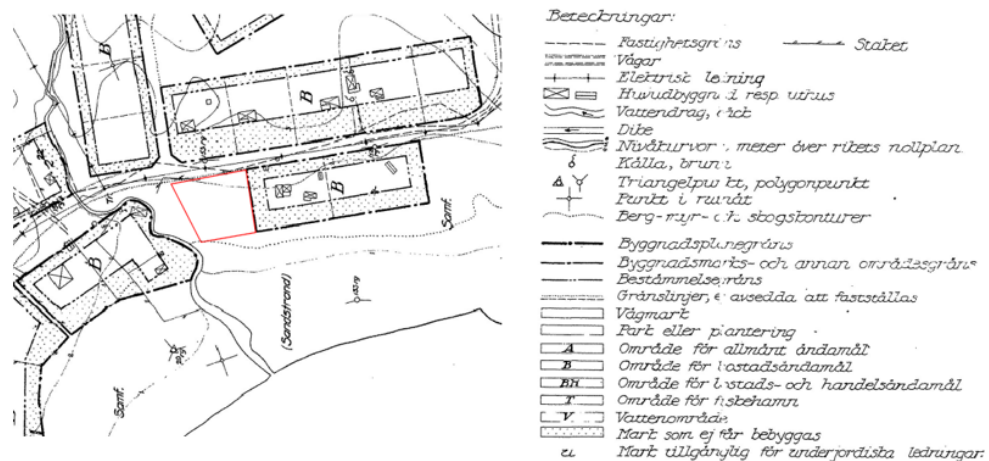
Förslag till ändring av byggnadsplan för ett strandområde i Sörmjöle by (2480K-P HÖBY A3/7) är gällande för planområdet. Byggnadsplanen medger användningen park för planområdet. För ändringsområdet gäller planbestämmelserna i enlighet med befintlig byggnadsplan (2480K-P HÖBY A1/4) men med ändringen att fastigheterna utökats något söder ut.



Figur 2 visar gällande förslag till ändring av byggnadsplan för ett strandområde i Sörmjöle by (2480K-P HÖBY A3/7)

Förslag till byggnadsplan för ett strandområde i Sörmjöle by (2480K-P HÖBY A1/4) medger användningen PARK för planområdet. I direkt anslutning till planområdet medges B – bostadsändamål, en minsta tomtstorlek på 2000 m², endast en byggnad för bostadsändamål får uppföras och ska uppföras fristående, endast en lägenhet per fastighet, vindsvåning får inredas och maximal byggnadshöjd får inte överskrida 5,0 meter.

¹ *Fördjupning för kusten. Antagen av kommunfullmäktige 2013-06-17*



Figur 3 visar planområdets lokalisering (röd markering) i gällande förslag till byggnadsplan för ett strandområde i Sörmjöle by (2480K-P HÖBY A1/4)

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område. Länsstyrelsen har beslutat om undantag från strandskyddet för bäcken som rinner väster om planområdet enligt beslut 21 maj 1979.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 23 augusti till den 13 september år 2021.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Enligt utförd undersökning av betydande miljöpåverkan inom planområdet framgår det att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget anses inte vara utav betydande intresse för allmänheten.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Figur 4. Den bedömda samrådsrets är markerad med blå linje.

Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Angränsande bebyggelse består till största del av enbostadshus i ett våningsplan och fritidsboenden. Terrängen är flack och angränsar till Sörmjöle havsbad vilket är ett utav Umeås tio havsbad. Tillgängligheten till havsbadet är i dagsläget säkerställd genom den närliggande tillfartsvägen Brännäsvägen, som går från Bovikenvägen till Brännäsets småbåtshamn. Närområdet präglas av barrskog men närmast havsbadet förekommer alskog.

Planområdet är enligt gällande byggnadsplan (2480K-P HÖBY A3/7) troligtvis utpekad som park för att skapa ett släpp mellan bostadsfastigheterna och skapa en passage från Brännäsvägen ner till Sörmjöle havsbad. I realiteten utgör inte området en funktion av passage i dagsläget och i närområdet finns ett antal befintliga passager från Brännäsvägen ner till Sörmjöle havsbad, vilket bedöms vara tillräckligt. Planområdet bedöms inte heller vara allmänt tillgänglig då befintlig bebyggelse har funnits inom planområdet sedan 1940-talet. Befintlig bebyggelse bedöms göra ett lämpligt inslag i den befintliga bebyggelsestrukturen.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget förväntas inte påverka den befintliga landskapsbilden då planförslaget syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse. Området planläggs för bostadsbebyggelse **[B]** vilket stämmer överens med befintlig användning. Planområdet regleras med en **största bruttoarea** (BTA) om 200 m² i enlighet med närliggande bebyggelse, varav maximalt 50 m² får utgöras av komplementbyggnader **[e]** för att huvudbyggnad ska vara överordnad eventuella komplementbyggnader. För att passa in i den befintliga bebyggelsestrukturen i området regleras byggrätten med maximal **byggnadshöjd** om 5,0 meter, **endast en huvudbyggnad per fastighet [f1]** och att **byggnader ska uppföras friliggande [f2]**. För att bevara områdets karaktär, skapa ett släpp mot bäcken som rinner väster om planområdet samt säkerställa skydd mot brandspridning regleras kvartersmarkens ytterkanter med 8 meter **prickmark** mot Brännäsvägen, bäcken i väster och närliggande fastighet öster om planområdet. Prickmarken görs något större söder ut för att stämma överens med närliggande bebyggelsestruktur. Fastighetsstorlekarna i området kring Sörmjöle havsbad varierar något men generellt gäller att fastighetsstorleken minst ska vara 2000 m² i enlighet med gällande byggnadsplan (2480K-P HÖBY A1/4). För att stämma överens med storleken på närliggande fastigheter regleras planområdet med en **minsta fastighetstorlek** om 2000 m² **[d]**.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Marken norr om planområdet består till största del av barr- och blandskog. Planarbete pågår i skogsområdet med syfte att etablera ny bostadsbebyggelse vilket kan medföra en viss avverkning i av skogsområdet i norr. Väster om planområdet rinner en bäck som mynnar ut i Mjölefjärden. Planområdet är flackt och består av postglacial sand. Mellan planområdet och Sörmjöle havsbad växer tätbevuxen alskog. Den befintliga naturmiljön i området förväntas inte påverkas av planförslaget.

Service

Inom Sörmjölje tätort finns en kommunal grundskola och förskola. I tätorten finns även en livsmedelsaffär och närmast planområdet finns ett sommarcafé i direkt anslutning till Sörmjölje havsbad.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar eller konsekvenser för befintlig service i området.

Rekreation

I Sörmjölje tätort finns en fotbollsplan, hockeyrink och ett elljusspår. Närmast planområdet finns en tennisbana och Sörmjölje havsbad.

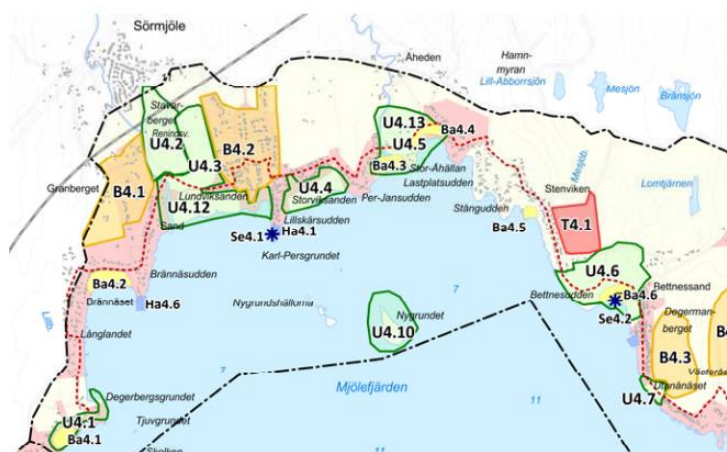
Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar eller konsekvenser för befintlig rekreation i området.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till tillfartsvägen Brännäsvägen. Planförslaget medför ingen utökning eller ändring av det befintliga vägnätet och inga nya infartsvägar planläggs. Planförslaget förväntas inte bidra till något ökat flöde på befintligt vägnät.

Umeå kommun utreder i dagsläget möjligheterna att binda ihop de tio havsbaden med ett gång- och cykelstråk som planeras att anläggas i anslutning till Brännäsvägen. Planförslaget påverkar inte den tänkta gång- och cykelsträckan men planförslaget anses gynnas av den. Nedan visas ett utklipp med den tänkta gång- och cykelvägen som röd streckad linje.



Figur 5. Röd streckad linje redovisar tänkt gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns i Sörmjölje tätort i anslutning till E4, cirka 2 km från planområdet. Länstrafiken i Västerbotten erbjuder flera turer dagligen i både norr- och södergående riktning.

Parkering, varumottagning och angöring

Yta för parkering finns tillgängligt inom planområdet. Parkering ska lösas inom fastigheten med angöring från Brännäsvägen.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är flackt och planförslaget medför inga betydelsefulla förändringar i terrängen och dess lutning. Hantering av tillgänglighet inom planområdet hanteras i och efter bygglovsskedet i enlighet med Boverkets byggregler (BBR).

Buller

I förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik och vägar. Förordningen anger att buller från tåg och vägar inte bör överskrida nedanstående nivåer vid en bostadsbyggnads fasad.

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

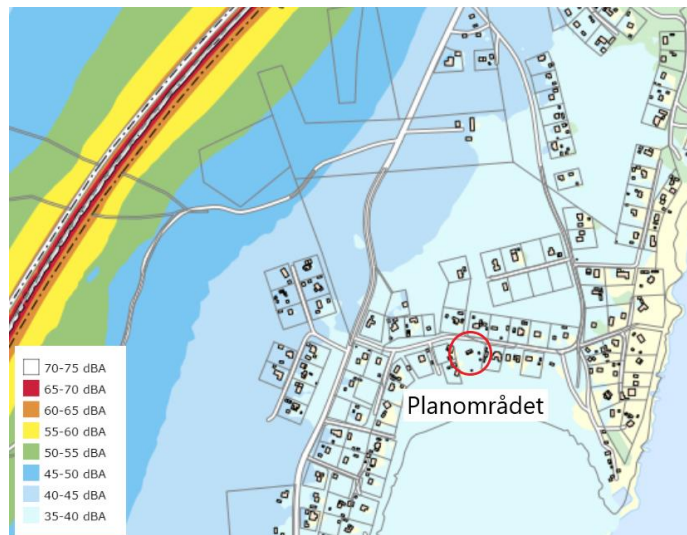
Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

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

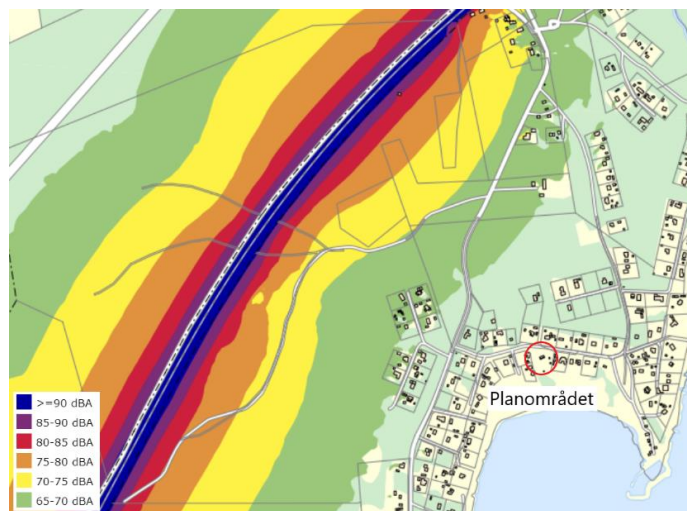
Förändringar och konsekvenser

Enligt kommunal kartering (2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

Figurerna 6 och 7 nedan redovisar järnvägsbuller från Botniabanan i förhållande till planområdet. Uppmätta bullernivåer från bullerkarteringen (2016) ligger tydligt under gällande riktvärden.



Figur 6. Ekivalent ljudnivå uppgår till 35-40 dBA vid planområdet.



Figur 7. Maximal ljudnivå understiger 65 dBA vid planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har utförts i området. Enligt kommunal kartering för kapacitet i jordlagren är planområdet inklusive närområde klassat som klass 1 vilket innebär liten eller ingen grundvattentillgång. Marken består av postglacial sand.

Förändringar och konsekvenser

Efter bygglovsskedet kan geoteknisk utredning krävas beroende på vilken åtgärd som planeras att utföras.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

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. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ingen åtgärd.

Risk för skred

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

Risk för översvämning

Planområdets markhöjd över medelvattennivån varierar mellan 2 och 3,5 meter. Den befintliga huvudbyggnadens lägsta punkt ligger 2,4 meter över medelvattennivån. Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. När oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Förändringar och konsekvenser

Marken inom planområdet består av postglacial sand vilket har bra förutsättningar för infiltration av dagvatten. Dagvatten förväntas kunna hantteras inom planområdet genom infiltration i och med planområdets storlek i förhållande till eventuella hårdgjorda ytor samt terrängens lutning.

Snöhantering

Fastighetsägaren är ansvarig för att snöröjning sker inom den egna fastigheten och tillräcklig yta för snöupplag finns tillgängligt inom planområdet. Brännäsets vägsamfällighet 2 ansvarar för snöröjning på den närliggande tillfartvägen Brännäsvägen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroeningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

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. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Närmaste vattenförekomst och recipient är Mjölefjärden vilken har fått klassificeringen god ekologisk status. Mjölefjärden uppnår däremot inte god kemisk status. Området ligger inom zon för hög skyddsnivå gällande avloppsrening för att minimera risken för övergödning och att vattenkvaliteten i Mjölefjärden påverkas negativt av omkringliggande bebyggelse. I planområdet finns liten eller ingen tillgång till grundvatten enligt kommunal kartering. Planförslaget bedöms inte försämma vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till enskild vattenledning med andel i Brännäs-Solviksvägens vattenförening.

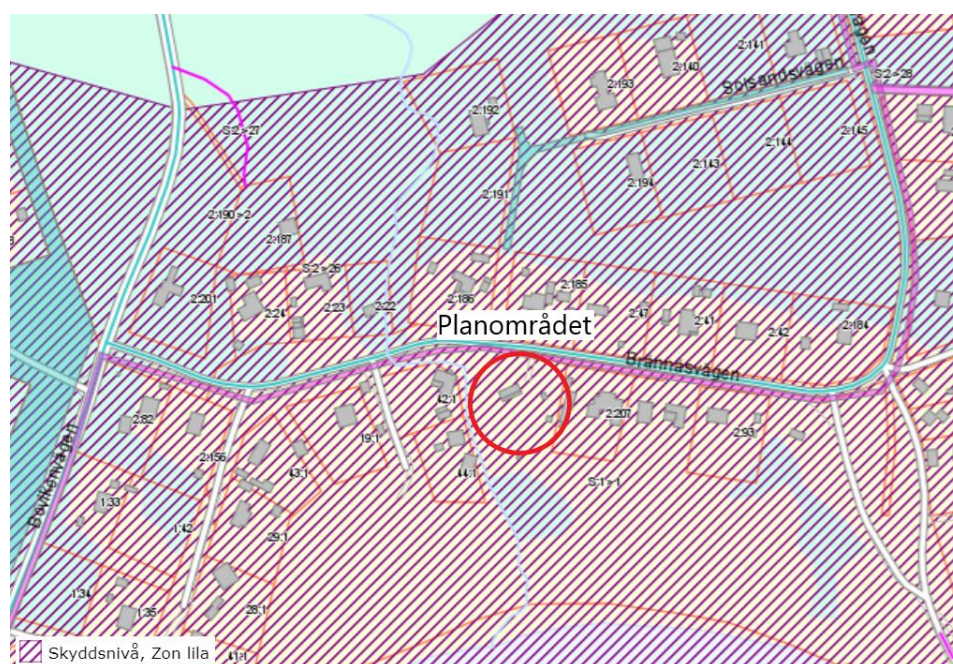
Planområdet är idag anslutet till en befintlig trekammarbrunn.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för spillvatten och inom lila zon avseende skyddsnivå för enskilda avlopp. Lila zon innebär att nya avloppsanordningar måste klara kraven för hög skyddsnivå för fosfor (minst 90 % rening) men även att ytterligare krav kan ställas för områden i närheten av badplatser och vattentäkter. Figur 8 nedan redovisar utsträckningen av lila zon. Fastighetsägaren ansvar för att säkerställa en lämplig lösning i enlighet med gällande skydds krav för avloppshantering.

För att minimera belastningen på befintlig VA-struktur regleras planområdet med en generell bestämmelse som medför att **bostad inte får inredas i komplementbyggnad**, vilket överensstämmer med befintlig begräsning i närområdet.

Planområdet ligger inom utredningsområde för utökat verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp vilket medför att en kommunal anslutning eventuellt kan bli möjlig i framtiden. Beslut inväntas från kommunfullmäktige.



Figur 8. Planområdet i förhållande till skyddsnivå zon lila.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet. Återvinningsstation finns närmast i Sörmjölle tätort.

EI

Planområdet är sedan tidigare anslutet till det kommunala elnätet genom anslutningspunkt vid Brännäsvägen 79 och kräver ingen planmässig åtgärd för fortsatt anslutning.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Huvudman för vatten och avlopp

Huvudmannaskapet är enskilt för vatten och avlopp inom planområdet.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Inom planområdet kan finnas befintliga anläggningar som förvaltas av ideella föreningar, ekonomiska föreningar, samfällighetsförening samt utan ordnad förvaltning alternativt att vatten- och avloppsfrågan kan lösas enskilt inom respektive fastighet.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan sökande och Umeå kommun. Utöver planavtalet har inga fler avtal tecknats.

Tidplan

Preliminär tidplan för planförslaget:

Samråd: Q4 år 2021

Granskning: Början av Q1 år 2022

Antagande: Början av Q2 år 2022

Laga kraft: Början av Q2 år 2022

Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

Detaljplanen medför att fastighetsbildning möjliggörs. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Fastighet	Konsekvenser
Sörmjöle S:1	Planområdet föreslås bilda egen fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

Gemensamhetsanläggning	Konsekvenser
Sörmjöle GA:21	Nybildad fastighet ska ha del i gemensamhetsanläggning.
Sörmjöle GA:3	Nybildad fastighet ska ha del i gemensamhetsanläggning.

Rättigheter

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns inom planområdet eller planeras att upprättas i och med planförslaget.

Tekniska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Eventuella kostnader för avstyckning och fastighetsbildning står fastighetsägaren för.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planområdet är sedan tidigare planlagt som parkmark i privat ägo och planförslaget innebär en omvandling till kvartersmark vilket inte innebär någon tillkommande kostnad för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Planförslaget medför inte några ökade driftskostnader, utökade verksamhetsområden eller liknande vilket betyder att planförslaget inte förväntas medföra några ekonomiska konsekvenser för övriga berörda.

Medverkande

Villiam Brännström, Detaljplanering
Jonas Söderlind, Detaljplanering
Gerd Norén, Lantmäteri
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
Jonas Strömdahl, Umeå Energi

De kommunala verksamheternas namn:

Bygglov
Detaljplanering
Lantmäteri
Miljö- och hälsoskydd
Umeå Energi AB
Vakin

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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

Detaljplanering, Umeå kommun april år 2022

Villiam Brännström

Clara Ganslandt
Planchef