

TECKENFÖRKLARING

- Bostadshus, husliv resp. takkant
- Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
- Barnskog, enskilda barrträd
- Lövskog, enskilda lövträd
- Belysningsstolpe
- Ångmark, sankmark, åkermark
- GAX, Gemensamhetsanläggning
- Lr/Serv, Ledningsanläggning
- Äggräns
- Fasadsläppläns
- Väg, gång- och cykelväg
- Staket
- Dike
- Höjdhöjd
- Stig
- Slätt

GRUNDKARTA TILL DETALPLAN

Upprättad 2021-12-08 BN-202102484
 Reviderad 2024-11-06, Kartografiskt justerad 2025-01-10

Mätning: JÜ, MU
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt IMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägestandard: Objekten är digitaliserade (färdigutvärderade)
 - Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem (plan och höjd): Swebref 90 25 15 resp. RM 2000
 Höjdenheten: Höjdhöjden genereras av basenheten från 2019-2020. Samt punkthöjden
 Ursprung: Digital primärkarta
 Undergränds ledningar och anslutningsnät redovisas ej på grundkarta
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000

PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
 - Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
 Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA Lokalgata
- NATUR Naturområde
- B Bostäder
- C Centrum endast i bottenvåning
- K Kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP
 Utformning av allmän plats

- erosionsskydd Skydd mot erosion. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Mark och vegetation strandlövsökog Strandlövsökog. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
 Bebyggandets omfattning

- e, Största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 390 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 240 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 160 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 300 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Högst 60 kvadratmeter (BYA) i fristående komplementbyggnad får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Högst 110 kvadratmeter (BYA) i fristående komplementbyggnad får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Högst 190 kvadratmeter (BYA) i fristående komplementbyggnad får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Utöver angiven BYA får balkonger uppföras samt glasas in där balkonger medges. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln exakt angiven i grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Byggnadens användning

e, Byggnadens användning ska vara komplementbyggnader till bostäder och kontor. 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Placering

p Komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från Prästgårdens södra kortsida. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f, Inga balkonger mot Kungsvägen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Inga balkonger mot Industrivägen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Inga balkonger mot Hörneån. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Balkong/loftgång får maximalt kraga ut 2 meter från fasadliv. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, I bottenvåning ska lägsta rumshöjd vara 2,7 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Nocken ska vara centrerad över gavelns mitt. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Fasad ska utformas med stående träpanel i fallande längder. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Taktäckningsmaterial ska utgöras av lertegel. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Huvudentré ska placeras mot GATA. Gäller ej komplementbyggnader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Huvudentré ska placeras på fasadens långsida mot norr. Gäller ej komplementbyggnader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Huvudentré ska placeras på fasadens långsida mot söder. Gäller ej komplementbyggnader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Entréer mot Kungsvägen och/eller Industrivägen ska utföras indragna. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Huvudentréer ska placeras mot innergård. Gäller inte komplementbyggnader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f, Fasad ska utformas i huvudsak av trä. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b, Kallare får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b, Upplyfnader under huvudbyggnader får uppgå till maximalt 1,0 meter över nuvarande marknivå. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n, Staket eller annan avskrämdande anordning ska uppföras. 4 kap. 10 §
- n, Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

Stängsel och utfart

o, Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

Rivningsförbud

r, Byggnad får inte rivas. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

- k, Fasadmateriäl ska vara av stående locklistpanel av trä. Fönster ska vara av trä, slotthänggda med fast fastpost. Om fönster är spröjsade ska spröjs vara fast och genomgående i den yttre bågen. Fönster- och dörrfoder ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil samt vara slätthylvade. Fasaden får inte tillaggsisoleras utvändigt. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k, Fasadmateriäl ska vara av stående locklistpanel av trä. Fönster ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil, hängning, spröjs- och glasindelning. Fönster- och dörrfoder ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil samt vara slätthylvade. Fasaden får inte tillaggsisoleras utvändigt. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

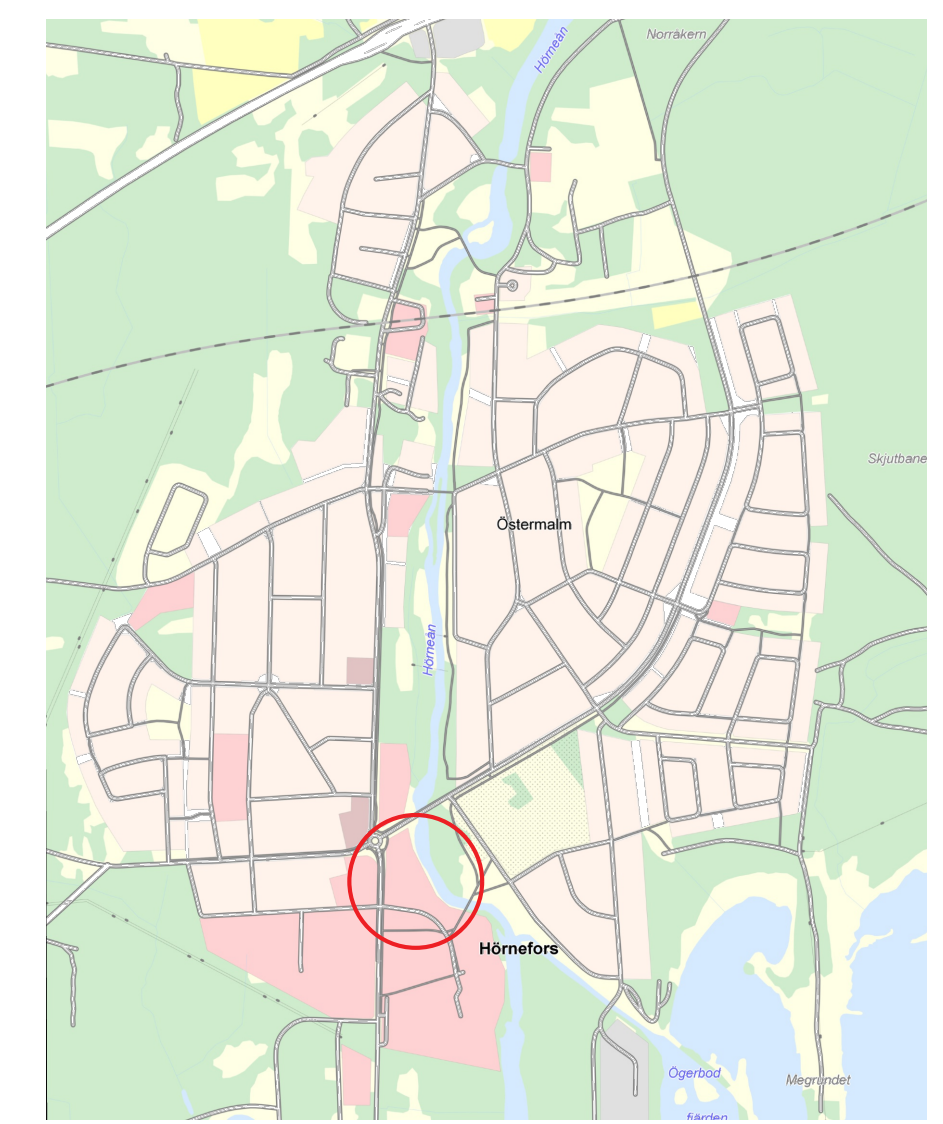
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft. 4 kap. 21 §

Markreservat

u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

Strandskydd

a, Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §



Översiktskarta

Detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:3 m.fl. inom Hörneå i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län Umeå kommun, Detaljplanering, februari 2025

Antagandehandling Till planen hör: - Planbeskrivning
 Beslut Antagen: KF 2025-04-28, § 79 Laga kraft: 2025-05-29 Vidimeras: VB

Lagakraftbevis

Detaljplanen för del av Hörneå 8:3 med flera inom Hörnefors är antagen av kommunfullmäktige 2025-04-28, § 79.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2025-05-13 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2025-05-29**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

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

2480K-P2025/11

Detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:3 m.fl. inom Hörnefors i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling			Diarienummer: BN-2018/00540
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:603	Aktnummer: 2480K-P2025/11	Antagen: KF 2025-04-28 § 79	Laga kraft: 2025-05-29

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 utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

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 tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av 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
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	2
Plandata.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	3
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	3
Detaljplaner och områdesbestämmelser	4
Riksintressen.....	6
Strandskydd	7
Andra särskilda områdesskydd.....	16
Undersökning av betydande miljöpåverkan	16
Planförfarande	17
Samrådsrets	17
Förutsättningar och förändringar	18
Kulturmiljö	18
Förändringar och konsekvenser	23
Stads- och landskapsbild	25
Förändringar och konsekvenser	27
Fornlämningar	33
Förändringar och konsekvenser	33
Naturmiljö.....	33
Förändringar och konsekvenser	33
Service	36
Förändringar och konsekvenser	36
Rekreation	36
Förändringar och konsekvenser	37
Friyta.....	37
Förändringar och konsekvenser	38
Gator och trafik	38
Förändringar och konsekvenser	38
Kollektivtrafik.....	38
Förändringar och konsekvenser	39

Parkering, varumottagning och angöring.....	39
Förändringar och konsekvenser	39
Tillgänglighet	40
Förändringar och konsekvenser	40
Buller.....	40
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik	40
Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller	41
Förändringar och konsekvenser	41
Ljusförhållanden	41
Förändringar och konsekvenser	42
Geotekniska förhållanden och risk för skred	43
Förändringar och konsekvenser	45
Förorenad mark.....	47
Förändringar och konsekvenser	47
Radon.....	48
Förändringar och konsekvenser	48
Risk för översvämning	48
Förändringar och konsekvenser	49
Dagvatten	49
Förändringar och konsekvenser	50
Snöhantering	51
Förändringar och konsekvenser	51
Miljö kvalitetsnormer	52
Luft	52
Förändringar och konsekvenser	52
Vatten	52
Förändringar och konsekvenser	53
Vatten och avlopp	55
Förändringar och konsekvenser	55
Avfall	57
Förändringar och konsekvenser	57
El	58
Förändringar och konsekvenser	58

Genomförandefrågor	58
Huvudmannaskap för allmän plats.....	58
Huvudman för vatten och avlopp.....	58
Genomförandetid	58
Ansökan om vattenverksamhet.....	59
Exploateringsavtal.....	59
Avtal	59
Markanvisningsavtal	59
Fastighetsrättsliga frågor.....	59
Fastighetsbildning.....	59
Ledningsrätter.....	61
Fastighetsindelningsbestämmelser	61
Ekonomiska frågor.....	61
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	62
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	62
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	62
Medverkande	62
Källor	63

Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Hörneå 8:3, Hörneå 8:4 och Hörneå 8:459. Fastigheterna Hörneå 8:3 och Hörneå 8:459 är kommunägda. Hörneå 8:4 är privatägd.

Detaljplanen möjliggör för cirka 40 bostadsenheter, totalt 4030 m² BTA bostäder. Detaljplanen möjliggör även för centrumverksamhet i nordvästra delen av planområdet samt kontor i södra delen av planområdet. En viktig förutsättning för detaljplanen är att den tillkommande bebyggelsen ska samspela med kulturmiljön som finns på platsen idag.

Detaljplanen säkrar även naturmark i östra delen av planområdet vid Hörneån. Naturmarken möjliggör för allmänheten att få en ökad tillgång till Hörneån än i dagsläget.

Detaljplanen bekräftar även befintlig användning för gatorna i planområdets utkant.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför en MKB inte har upprättats. Planförslaget överensstämmer enbart delvis med *Fördjupade översiktsplanen för Hörnefors samhälle* (1999). Planen handläggs därför med utökat förfarande eftersom hela planförslaget inte bedöms vara helt förenligt översiktsplanen.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Samrådsredogörelse, november, 2024.
- Granskningsutlåtande, februari, 2025.
- Översiktlig bedömning av kulturmiljövården inom fastigheten Hörneå 8:4, Hörnefors, Umeå kommun. Umeå kommun. 2021.
- Översvämningsutredning Hörneå 8:3 och 8:4. Tyréns. 2021.
- PM va-utredning för detaljplan i Hörnefors. WSP. 2022.
- Hörneå 8:3 geoteknisk utredning och MUR. Tyréns. 2022.
- Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning Hörneå 8:4. Sweco. 2024.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för främst bostäder, men även centrumverksamhet och kontor. Detaljplanens syfte är även att säkerställa befintliga byggnaders kulturhistoriska värde på Hörneå 8:4 (prästgården samt tillhörande garagebyggnad). Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska samspela med kulturmiljön på platsen. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa naturmark vid Hörneån samt möjliggöra för ett erosionsskydd vid ån. Syftet även att uppföra bebyggelse som är lämplig till följd av de geotekniska förhållandena på platsen. Syftet med detaljplanen är även att bekräfta gatornas användning samt skapa trafiksäkra miljöer.

Plandata

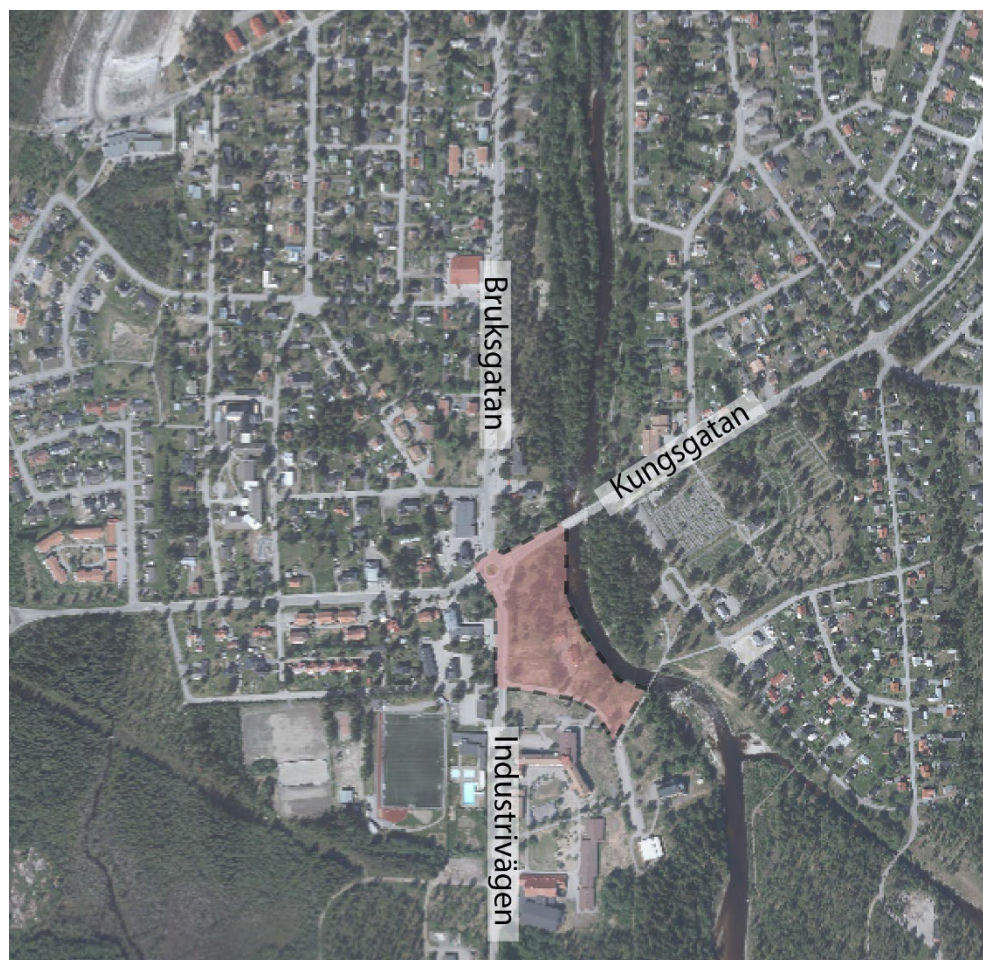
Aktuell tätort: Hörnefors

Planområdets area: 23 000 m², se Figur 1.

Avstånd till Hörnefors centrum: 0 meter

Markägförhållanden: Privat och kommunal ägo

Vattenområden: Hörneån

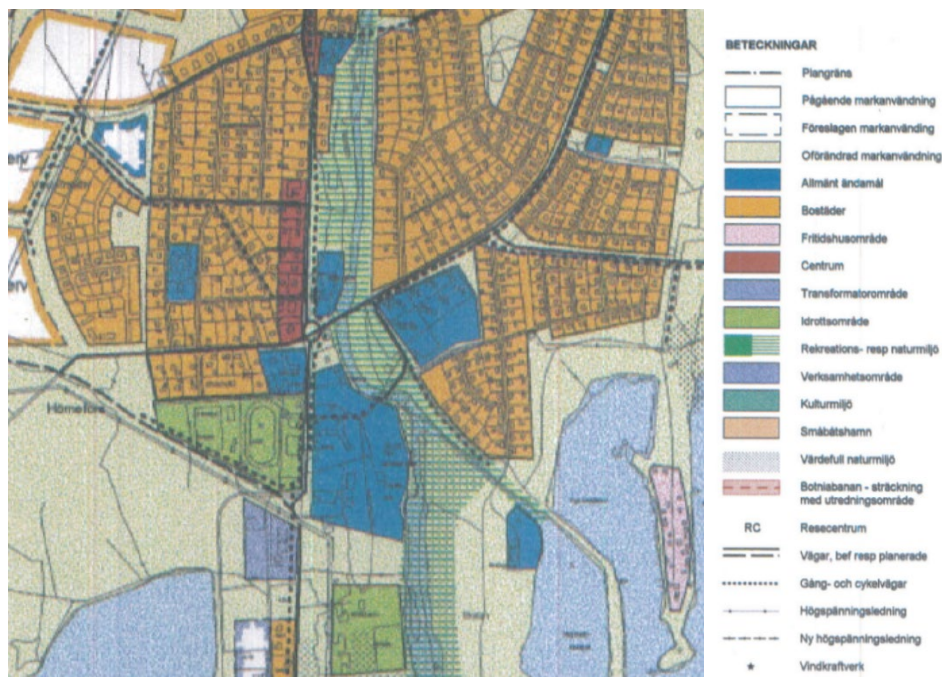


Figur 1. Planområdet i Hörnefors tätort.

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Hörnefors ska enligt *Översiktsplan Umeå kommun -Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (2018)¹ utvecklas med 6000 nya bostäder för att nå invånarmålet om 200 000 invånare i Umeå kommun, se Figur 2. Botniabanan, som sträcker sig genom tätorten, skapar förutsättningar för hållbart resande och befolkningstillväxt. En ökad befolkning i orterna ger även ett större underlag för utvecklad service.



Figur 2. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Hörnefors samhälle (1999).

Planområdet omfattas av den *Fördjupade översiktsplanen för Hörnefors samhälle* (1999)². Den föreslagna markanvändningen enligt den fördjupade översiktsplanen är allmänt ändamål i södra delen av planområdet, oförändrad markanvändning i norr och rekreations- respektive naturmiljö längs med Hörneån. Då allmänt ändamål inte överensstämmer med den tänkta markanvändningen på den södra delen av planområdet (bostäder och kontor), frångår planförslaget den fördjupade översiktsplanens intentioner på denna plats. Planrådets norra del anses stämma överens med den fördjupade översiktsplanen då oförändrad markanvändning anses vara bostäder då denna del av planområdet i gällande detaljplaner är planlagd med bostäder. Då planförslaget medger natur i planrådets östra del vid Hörneån anses planförslaget stämma överens med den fördjupade översiktsplanen på denna del av planområdet.

¹ *Översiktsplan Umeå kommun -Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet. Antagen av kommunfullmäktige 2018.*

² *Fördjupning för Hörnefors samhälle. Antagen av kommunfullmäktige 1999, aktualitetsförklaring 2016*

Det framkommer även i den fördjupade översiktsplanen att bostadsbebyggelse bör förläggas till områden som ger god tillgänglighet till serviceutbudet och till kollektiva färdmedel. Det framkommer även att Hörneån utgör det viktigaste grönstråket genom Hörnefors samhälle. Det är ett viktigt stråk för både människor, flora och fauna. Utmed det här stråket bör åtgärder vidtas för att öka tillgängligheten. Hörneåns sträckning, från E4:an ner till havet, bör säkerställas som natur- och rekreationsområde. Gångvägarna kring ån bör kompletteras. Detta är något som planförslaget uppfyller.

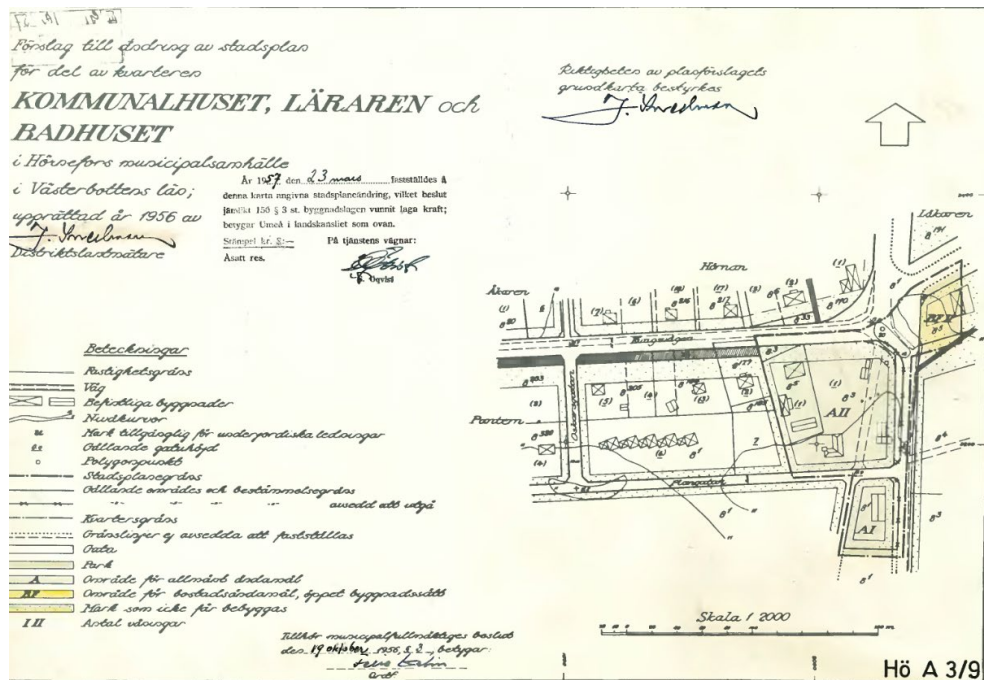
Med hänvisning till ovan anses därför planförslaget enbart delvis överensstämma med översiktsplanens intensioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Tre gällande planer omfattar fastigheterna:

- *Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren KOMMUNALHUSET, LÄRAREN och BADHUSET i Hörnefors municipalsamhälle (2480K-P HÖ A3/9) från 1957, se Figur 3.* Del av fastighet Hörneå 8:3 är planlagd som område för bostadsändamål, öppet byggnadssätt. Högsta antal våningar är två. Del av fastighet Hörneå 8:459 är planlagd som gata.
- *Förslag till ändring av stadsplan för Hörnefors municipalsamhälle (2480K-P HÖ A1/7) från 1951, se Figur 4.* Fastigheterna del av Hörneå 8:3 och 8:4 är planlagda som område för allmänt ändamål om maximalt två våningar. Fastigheterna är även planlagda som kvartersmark som ej får bebyggas. I nordöstra delen av Hörneå 8:3 är fastigheten delvis planlagd som bostadsändamål. Del av fastighet Hörneå 8:459 är planlagd som allmän plats (gata, torg m.m.) samt allmän plats (park, plantering m.m.).
- *Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret badhuset m.m inom Hörnefors samhälle i Hörnefors kommun (2480K-P HÖ A3/30) från 1973, se Figur 5.* Del av fastighet Hörneå 8:459 är planlagd som allmän plats gata.

Genomförandetiden för planerna har gått ut.



Figur 3. Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren KOMMUNALHUSET, LÄRAREN och BADHUSET i Hörnefors municipalsamhälle (2480K-P HÖ A3/9) från 1957.



Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Delar av planområdet omfattas av strandskydd. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom den markerade delen av kvartersmarken och allmänna platsmarken. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

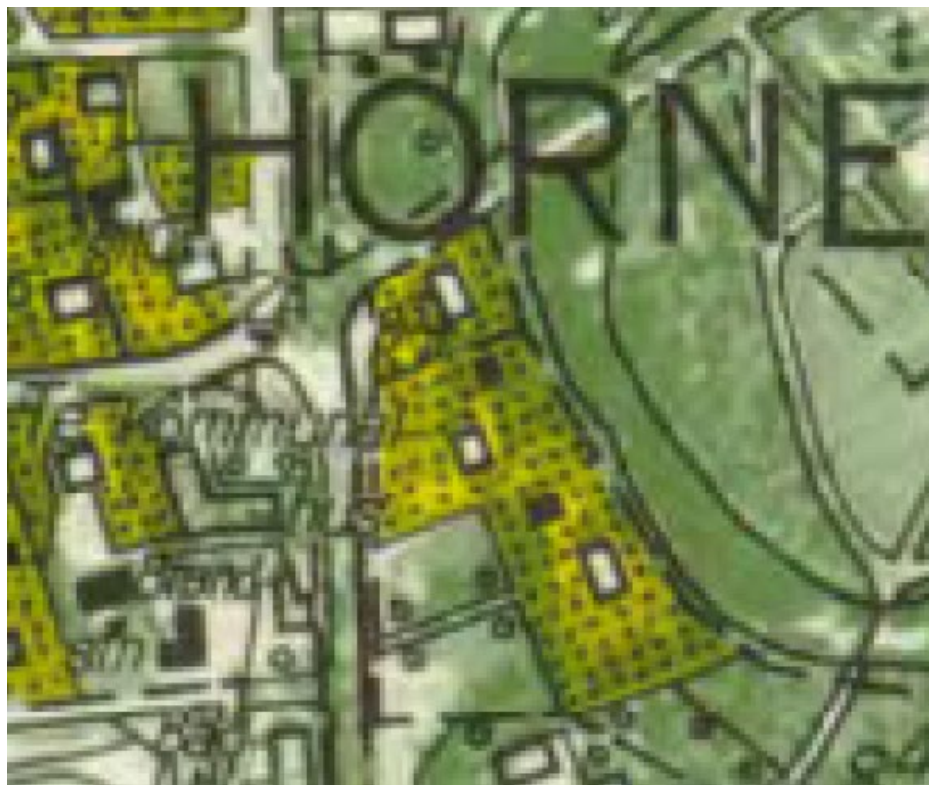
Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet är delvis bebyggt och den obebyggda marken är iordningsställd på sådant sätt att den ger intrycket av att vara ianspråktaget. Större delen av planområdet är idag även planlagd som kvartersmark. Inom planområdet finns det inte heller någon skyddsvärd djur- eller växtliv och därmed görs bedömningen att området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Se nedan för motivering.

Planområdet är idag redan detaljplanlagt med planer som laga kraft före 1975. Före 1975 upphörde strandskyddet automatiskt när en detaljplan (då stads- eller byggnadsplan) fastställdes av länsstyrelsen. Detta innebär att strandområden, som ingår i planer fastställda före 1975, som regel inte omfattas av strandskydd. Strandskyddet är således upphävt inom hela planområdet idag.

Gällande norra delen av planområdet är det idag planlagt för bostäder. De byggrätterna är inte nyttjade idag, men platsen har varit bebyggd förr, se Figur 6, Figur 7 och Figur 8. Större delen av den norra delen av planområdet är planlagt som kvartersmark och området kan därmed byggas och privatiseras i framtiden.



Figur 6. Ekonomisk karta över Sverige år 1983 som visar att planområdet har varit bebyggt under lång tid.

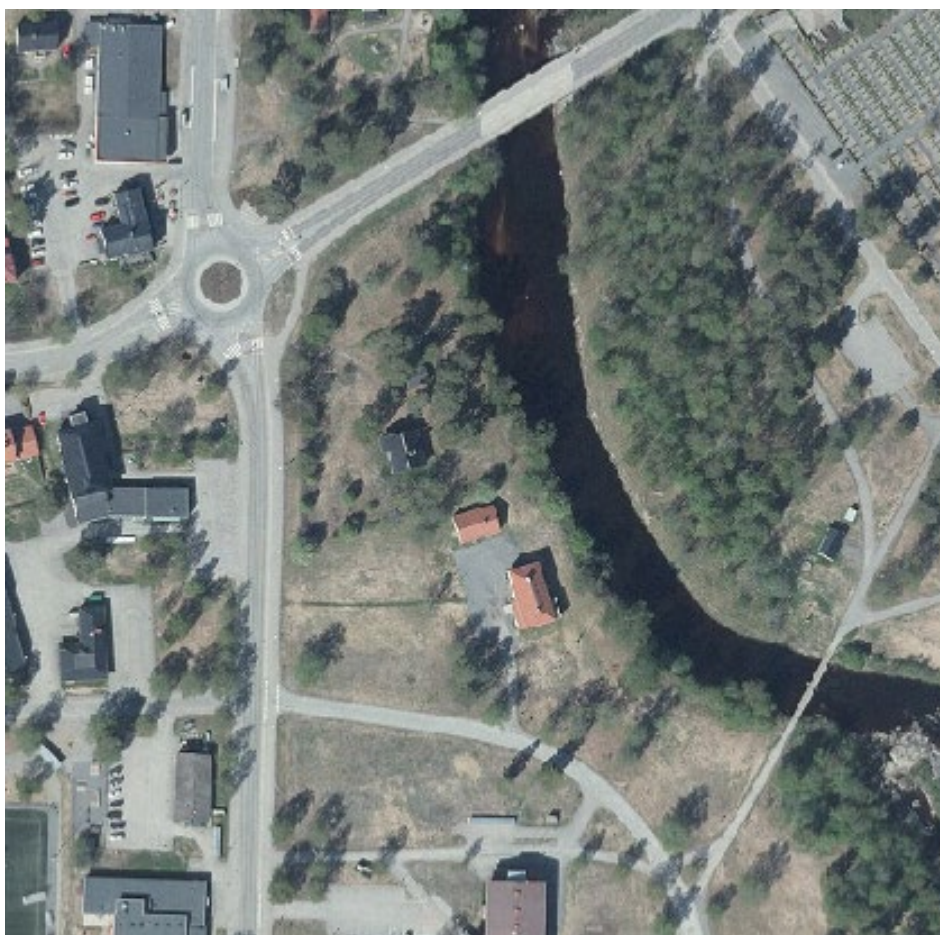


Figur 7. Utdrag ur Ekonomisk karta över Sverige år 1960 som visar att planområdet har varit bebyggt under lång tid.



Figur 8. Ortofoto som visar bebyggelse som idag rivits i norra delen av planområdet (år 1955-1967). Källa: eniro.se

Mellersta delen av planområdet är planlagd som allmänt ändamål och det finns idag ett privat bostadshus uppfört på fastigheten. Utöver bostadshuset finns det även en komplementbyggnad, ett antal träd, buskage samt en stig med en brevlåda som ansluter till Industrivägen. Se Figur 9. Denna del av planområdet kan också, liksom området i norr, försees med exempelvis staket och privatiseras vid nybyggnad av enbostadshus i och med att det är planlagt som kvartersmark.



Figur 9. Ortofoto över växtligheten inom planområdet.

Enligt dom M 10247–14 beror hemfridszonen, det vill säga det ianspråktagna området, på omständigheterna i det enskilda fallet³. Kommunen gör bedömningen att hela fastigheten bedöms vara ianspråktagen och därmed att hela fastigheten ingår i fastighetens hemfridszon. Det finns flera skäl till denna bedömning. Sikten till bostadshuset från vägarna är god, se Figur 10, Figur 11 och Figur 13, och bostadshuset syns därmed från vägarna. Vegetationen är inte tät samt träden och buskage ger intrycket att de är klippta och omhändertagna. Gräsmattan är likaså klippt. Det finns därmed inte någon vildvuxen vegetation på fastigheten. I nordöstra delen av området finns en stig till bostadshuset som ansluter till Industrivägen, se Figur 12 och Figur 13. Längs stigen finns en brevlåda. Detta privatiserande inslag på fastigheten ger intrycket av att området är ianspråktaget.

Att sikten är god, att det finns privatiserande inslag på fastigheten (komplementbebyggelse, stig och brevlåda), att fastigheten är skött samt att växtlivet inte har övertagit fastigheten ger intrycket av att fastigheten har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

³ Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-06-17, målnummer M 10247-14



Figur 10. Sikt till bostadshuset från Kungsvägen.



Figur 11. Sikt till bostadshuset från Industrivägen.



Figur 12. Stig med brevlåda.



Figur 13. Sikt till bostadshuset från Industrivägen. Källa: Google maps.

Södra delen av planområdet är idag planlagt för allmänt ändamål (kvartersmark). Inom denna del ligger prästgården som fungerar som församlingsexpedition och kontor för Hörnefors församling. Det är inte ett allmänt tillgängligt område då det är privat mark och det är därmed ett område som kan privatiseras och som har öppet vissa tider på dygnet. Kommunen bedömer att området framför prästgården mot Industrivägen ger intrycket att det är ianspråktaget då terrängen är platt och det finns inga avskärmande träd. Det är därmed god sikt till prästgården från Industrivägen. Framför prästgården finns det även en ordnad och klippt gräsmatta. Se Figur 14.

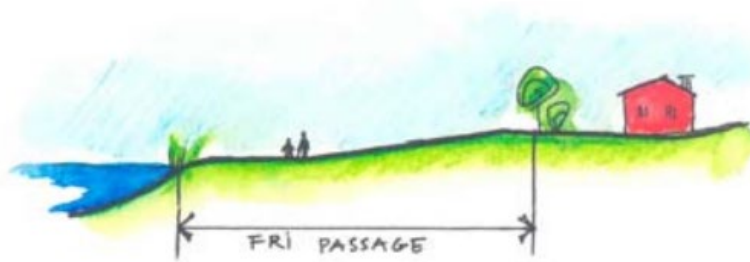


Figur 14. Prästgården och ytan mellan byggnaden och Industrivägen.

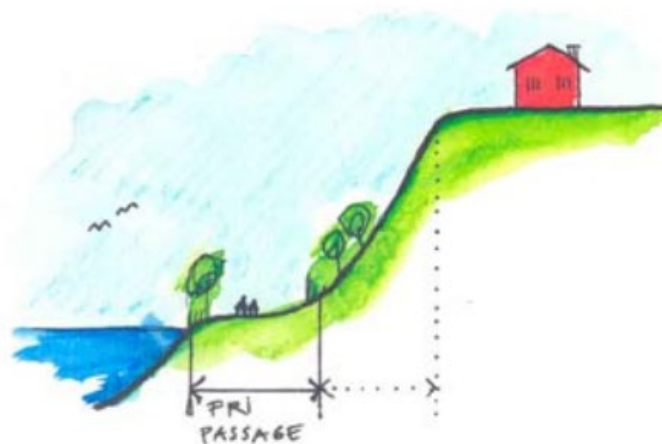
Som särskilt skäl åberopas även 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken, nämligen att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bedömningen är behovet av att bygga bostäder och centrumverksamhet på denna plats är stor och att det väger tyngre än strandskyddets intressen. Det är inte möjligt att exploatera med bostäder och centrumverksamhet så här centralt i Hörnefors om inte denna mark kan tas i anspråk då planområdet ligger i centrum av Hörnefors. Översiktsplanens utvecklingsstrategier⁴ för hållbar tillväxt ska möta den snabba befolkningsökningen och efterfrågan på bostäder. Översiktsplanens sammantagna planeringsinriktning innebär en ambition om att förtäta i centralorten och längs stråk samt noder i kollektivtrafikhärlägen. Planförslaget överensstämmer med detta. Planförslaget bedöms även överensstämma med översiktsplanens övriga inriktningar. Exempelvis planeras det för en blandstad inom planområdet där planförslaget möjliggör för centrumverksamhet i ett centralt läge i Hörnefors. Planförslaget innebär även en förtätning av området samt ligger nära tåg- och busstation, vilket innebär att förutsättningarna för ett hållbart resande är goda. Det finns även ett behov av bostäder i Hörnefors, särskilt flerbostadshus, nära centrum och vård. Det finns även efterfrågan av bebyggelse för äldre, vilket kan möjliggöras inom planområdet.

⁴ Strategier för hållbar tillväxt – översiktsplan för Umeå 2018.

vid ån, se Figur 15. som visar den allmänna platsens bredd i gällande detaljplan. Detta bedöms även förstärka det rörliga friluftslivet.



Figur 19. Om landskapet är flackt och öppet så behöver den fria passagen vara så pass bred att det uppfattas som möjligt att passera utan att göra intrång på hemfridszonen.



Figur 20. Anpassning till topografin. Om det finns en naturlig klack längs med stranden blir den fria passagen något smalare än i fallet ovan.

Figur 16. En fri passage som anpassas till topografin och landskapet. Källa: Naturvårdsverket

Sammanvägd bedömning

Kommunen bedömer att upphävandet av strandskyddet väger tyngre än strandskyddets intresse eftersom området idag är bebyggt och de obebyggda områdena anses vara ianspråktagna. Det finns inte någon skyddsvärd djur- eller växtliv och en fri passage till ån säkerställs. Planförslaget bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet, utan förbättra friluftslivet. Behovet av att bygga bostäder och centrumverksamhet på denna plats är även stor, det är inte möjligt att exploatera med bostäder så här centralt i Hörnefors om inte denna mark kan tas i anspråk för bostäder. Planförslaget möjliggör även bredare allmän plats än vad de gällande detaljplanerna medger. I och med planläggningen så möjliggörs det även för mer rörelse längs med ån och därmed att det rörliga friluftslivet kan förstärkas. Detaljplanen förbättrar allmänhetens tillgång till ån.

För att förstärka naturområdet som allmän plats har det reglerats att staket eller annan avskärmande anordning ska uppföras vid kvartersmarken i norr mot naturmarken [n₁]. Förutom staket kan bestämmelsen innefatta exempelvis buskage eller liknande. Detta bör exploatören av området uppföra i samband med byggnation av området.

Utifrån ovanstående samt att intresset att ta området i anspråk såsom avses i planen, bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen, avses strandskyddet upphävas inom område markerat med [a] i plankartan i samband med att detaljplanen får laga kraft. Det finns ingen skyddsvärd djur- eller växtliv inom planområdet. Intresset att bygga bostäder väger tyngre än strandskyddets intressen.

Andra särskilda områdesskydd

Det finns inga andra särskilda områdesskydd.

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.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. 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. Länsstyrelsen

utgår ifrån att de faktorer som bedömts som "Risk för inverkan" i bedömningsmallen utreds i kommande planhandlingar.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 24e augusti till den 15e september år 2020.

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande eftersom planförslaget inte bedöms vara helt förenligt med *Fördjupade översiktsplanen för Hörnefors samhälle* (1999).

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I Figur 17 redovisas detaljplanens samrådsrets. Bedömningen av samrådsretsens storlek grundar sig på att detaljplanen inte motverkar översiktsplanens allmänna intentioner och inte medför betydande miljöpåverkan samt inte påverkar något riksintresse.



Figur 17. Detaljplanens samrådsrets.

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.

Kulturmiljö

I detaljplanearbetet har en översiktlig bedömning av kulturvärden tagits fram av Umeå kommun år 2021. Inför detaljplanens granskningskede har en antikvarisk och byggnadsteknisk utredning (2024) även tagits fram med fokus på garagebyggnaden på Hörnefors prästgård.

I den översiktliga bedömningen (2021) framkommer det att Hörnefors är ett gammalt brukssamhälle som har växt fram längs den gamla byvägen. Det gamla bruket från 1700-talet är en av de två skyddsvärda miljöer som presenteras i dokumentet Kulturhistorisk bebyggelseinventering (1997) från Västerbottens museum. Den andra skyddsvärda miljön som nämns är fabriksområdet i Hamnskär från 1900-talets början. Mellan dessa områden har Hörnefors centrum och bebyggelse utvecklats. Stadsbilden präglas i stort sett av gles egnahemsbebyggelse som bildat årsringar från Västermalm och österut. Byggnadstraditionen är stående locklistpanel och tvåvåningsbebyggelse med en relativt gles bebyggd struktur. I ovannämnt dokument har ett antal bevarandevärda byggnader pekats ut, däribland Hörnefors gamla prästgård som ligger inom planområdet. Se Figur 18.



Figur 18. Hörnefors gamla prästgård på fastighet Hörneå 8:4. Ungefärligt planområde markeras med streckad linje.

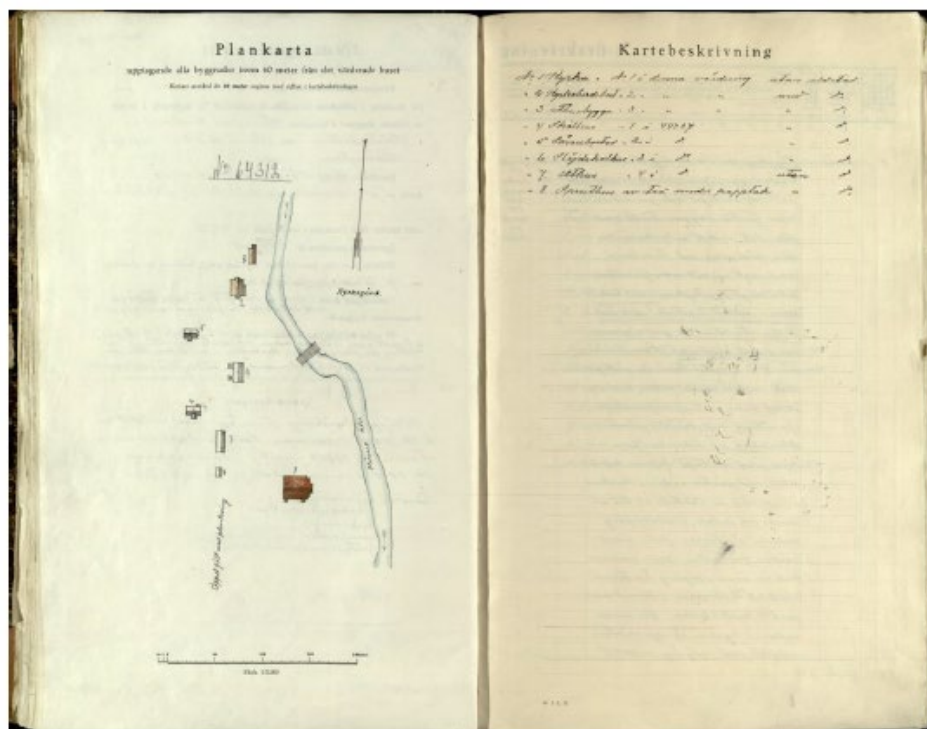
Inom planområdet står idag prästgården med tillhörande garagebyggnad. År 1908 uppfördes prästgårdens bostadshus och en komplementbyggnad av Mo & Domsjö efter ritningar av Olof Nilsson daterade 1906. Se Figur 19. Prästgården överläts till Hörnefors församling 1913. Enligt Kulturhistorisk bebyggelseinventering (1997) har bostadshusets nuvarande karaktär påtagliga drag av 1940-talets arkitekturströmningar, ett resultat från en ombyggnad 1944 med Kjell Wretling som arkitekt. Prästgårdens bostadshus är uppfört som en timrad byggnad i två våningar med källare samt med ett valmat tak. När byggnaderna inventerades runt 1990 var taket täckt med tvåkupigt lertegel, men idag ligger en tegelimiterande röd plåt på både bostadshus och garage.





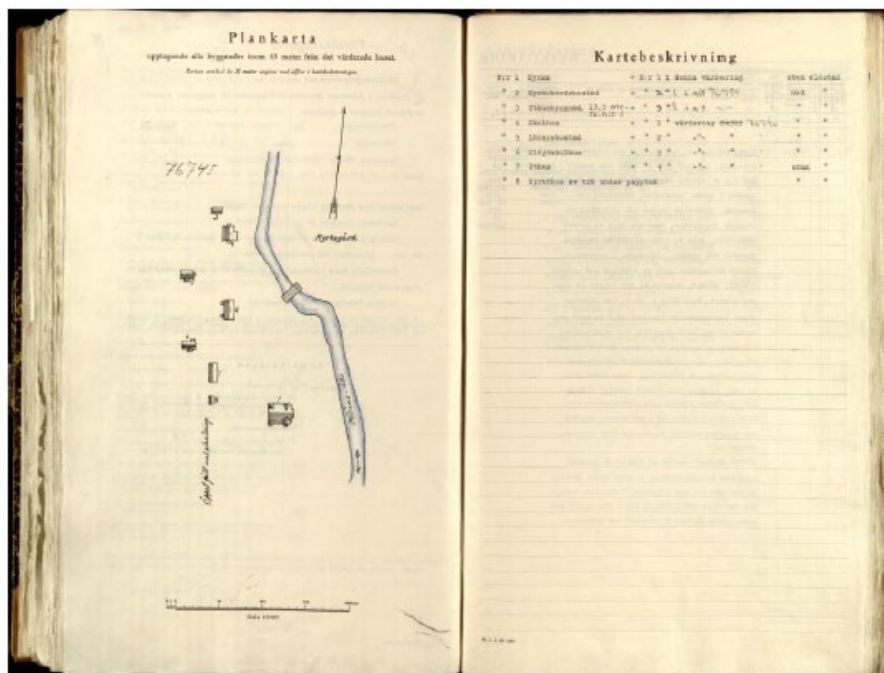
Figur 19. Prästgården på Hörneå 8:4 med tillhörande garagebyggnad. Översta fotot är taget från Rosornas gränd. Mittersta fotot är taget väster om prästgården. Nedersta fotot är taget från Hörneån.

Enligt ett brandförsäkringsbrev (en detaljerad beskrivning av byggnaderna på prästgården, nedtecknad i samband med tecknande av brandförsäkring) från 1932 låg en nu riven uthusbyggnad norr om bostadshuset (prästgården). Den låg i närheten av där nuvarande garaget ligger men orienterad närmre, och med långsida mot, ån. Uthuset anges vara uppfört 1907 och tillbyggt med en vedbod mot norr 1910. Byggnadens skick beskrevs som god.



Figur 20. Brandförsäkringsbrev 1932, tidigare uthus är nummer tre i bilden och prästgården är nummer 2.

I brandförsäkringsbrev från 1940 framkommer att nuvarande garagebyggnad uppfördes 1939. Byggnaden är placerad i vinkel mot bostadshuset (prästgården) och gavel mot ån. Byggnaden kallas uthusbyggnad och beskrivs vara en konstruktion av resvirke och brädor, delvis isolerad med spånfyllning.



Figur 21. Brandförsäkringsbrev 1940. Nuvarande garagebyggnad är nummer tre i bilden och prästgården nummer två.



Figur 22. Garagebyggnaden på Hörneå 8:4.

Den nuvarande garagebyggnaden är en resvirkeskonstruktion. Den östra delen av byggnaden, nu miljörum men tidigare garagedel, är reveterad (en teknik att klä en trävägg). Grunden är gjuten i cement. Sadeltaket är belagt med tegelimiterande plåt, en plåtinklädd skorsten är placerad över nocken. Fasaden är klädd med stående träpanel med smala lock, målade i en gul kulör. Byggnadens ytterdörrar är av olika slag, alla av trä. I fasaden sitter fönster av trä med enkelglas och fasta spröjs, omfattade av släta fönsterfoder utan profil, fönster och foder är målade i vitt. Fönstren har inte bytts ut. Garagebyggnaden är välbevarad från byggnadsåret, såväl exteriört som interiört. Enbart några förändringar har skett i form av nya entrédörrar, trappor samt garageport i plåt. Fasaden har även fått en mörkare gul kulör under samma sentida renovering.

Prästgården och garagebyggnaden utgör tillsammans en kulturhistoriskt värdefull miljö som även innefattar gårdsplan och uppvuxna träd intill ån. De bildar tillsammans ett rumsskapande gårdstun. Förutom det historiska

och nutida bruket i lokalsamhället som prästgården som helhet representerar, vittnar byggnaderna också om kopplingen mellan Hörnefors och Mo & Domsjö.

Prästgården och garagebyggnaden är tätt sammankopplade genom fasadernas utformning vad gäller paneltyp och färgsättning. Prästgårdens fönster bedöms ha bytts i samband med ombyggnaden 1944. Garagebyggnadens fönster samt två spegeldörrar interiört bedöms äldre än 1939 och kan möjligtvis komma från den tidigare uthusbyggnaden. Kulören på båda byggnaderna har tidigare varit en mildare gul kulör som senare målats om i en mörkare gul kulör. De båda byggnaderna bedöms även enskilt som kulturhistoriskt värdefulla.

Förändringar och konsekvenser

I den översiktliga bedömningen (2021) framkommer det att gårdsgruppen prästgården bör, vid framtida exploatering av området, erhålla varsamhetsbestämmelse då prästgårdens värde utifrån byggnader, dess placering i bebyggelse och dess funktion som miljöskapare i Hörnefors är viktiga kulturmiljövärden att ta hand om. Parkmarken och området närmast ån utgör även ett viktigt offentligt rum. Även i den antikvariska och byggnadstekniska utredningen (2024) framkommer det att prästgården och garagebyggnaden utgör tillsammans, men också var för sig, en kulturhistoriskt värdefull miljö som även innefattar gårdsplan och uppvuxna träd intill ån.

För att skydda prästgårdens samt dess tillhörande garagebyggnads kulturvärden bedömer kommunen att det är lämpligt att dessa byggnader planläggs med varsamhetsbestämmelse.

Prästgården har därför reglerats med varsamhetsbestämmelse **[k₁]** som innebär att: Fasadmateriäl ska vara stående locklistpanel av trä. Fönster ska vara av trä, sidohängda med fast mittpost. Om fönster är spröjsade ska spröjs vara fast och genomgående i den yttre bågen. Fönster- och dörrfoder ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil samt vara släthyvlade. Fasaden får inte tilläggsisoleras utvändigt.

Det tillhörande garaget har reglerats med varsamhetsbestämmelse **[k₂]** som innebär att: Fasadmateriäl ska vara stående locklistpanel av trä. Fönster ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil, hängning, spröjs- och glasindelning. Fönster- och dörrfoder ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil samt vara släthyvlade. Fasaden får inte tilläggsisoleras utvändigt.

Motiven bakom bestämmelserna ovan är att det i Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning (2024) framhåller dessa värden som viktiga kulturvärden att bevara för respektive byggnad.

När det gäller garagebyggnaden framkommer det ut Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning (2024) att garagebyggnadens rumsuppdelning vittnar om prästgårdsbruket. Garagebyggnaden är till största delen oisolerad och att hitta en lämplig funktion, utan att påverka de i princip orörda rummen, är en utmaning för att inte förlora det kulturhistoriska värdet. För att inte förlora det kulturhistoriska värdet på byggnaden har kommunen bedömt det som lämpligt att reglera garagebyggnaden med en bestämmelse om att byggnadens användning ska vara komplementbyggnadertill bostäder och kontor [e₈] och att garagebyggnaden därmed inte kan göras om till bostadslägenheter.

Det har även reglerats att prästgårdsbyggnaden får uppföras i 7 meter högsta byggnadshöjd samt med en takvinkel om 35 grader. Garagebyggnaden innehåller en högsta byggnadshöjd om 4,3 meter samt en takvinkel om 25 grader. Detta bekräftar endast byggnadernas nuvarande volym och takutformning.

Prästgården samt det tillhörande garaget har även reglerats med rivningsförbud [r] då det framgår i utredningarna att de är värdefulla byggnader. I Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning (2024) framgår det att garagebyggnadens tekniska status bedöms som god och det finns inget motiv till att byggnaden inte kan bevaras.

Det framkommer även i den översiktliga bedömningen (2021) att siktlinjer från gångvägar, tillfartsvägar och service bör säkerställas så en viss öppenhet mot prästgården och ån uppnås. Tillkommande bebyggelse inom planområdet kan således med fördel placeras utmed den norra delen av Industrivägen (Bruksvägens förlängning mot Hamnskär). Ny bebyggelse inom planområdet bör lämna ett respektavstånd till Hörneån och prästgården. Se Figur 23.



Figur 23. Karta med gång- och cykelvägar i planområdets närhet. Helderigen röd linje= anlagda separata gång- och cykelvägar. Streckad röd linje= anlagd och grusad stig av kommunen. Gula pilar= infarter till Hörneå 8:3 och 8:4. Gång- och cykeltrafik sker även i blandtrafik på Rosornas gränd som går i väst-östlig riktning.

De publika byggnader som finns kring korsningen Bruksgatan/Kungsgatan visar tydligt vad som är centrum i Hörnefors idag. Den tillkommande bebyggelsen kan därför med fördel placeras upp mot korsningen för att markera och ge en inramning åt centrum. I den översiktliga bedömningen (2021) framkommer det att den tillkommande bebyggelsen inom planområdet bör anknyta till byggnadstraditionens våningshöjd (två våningar), takvinklar och taktäckningsmaterial.

Planförslaget har utformats så den tillkommande bebyggelsen ska ta hänsyn till den kulturmiljö som finns på Hörneå 8:4. Se nedan under avsnitt *Stads- och landskapsbild* hur planförslaget har anpassats efter kulturmiljön.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger centralt i Hörnefors och består av del av Hörneå 8:3, del av Hörneå 8:4 samt del av Hörneå 8:459. Planområdet är bebyggt idag. I norra delen av planområdet finns en bostad vars tomt upptar norra delen av planområdet, se Figur 24. Byggnaden är utförd av stående träpanel i röd kulör. Taket är sadeltak och byggnaden är uppförd i en och ett halvt våningsplan. Byggnaden har källare. I södra delen av planområdet finns prästgård samt tillhörande garagebyggnad. Prästgården är idag församlingsexpedition och kontor. Se ovan under avsnitt *Kulturmiljö* för beskrivning av prästgården.

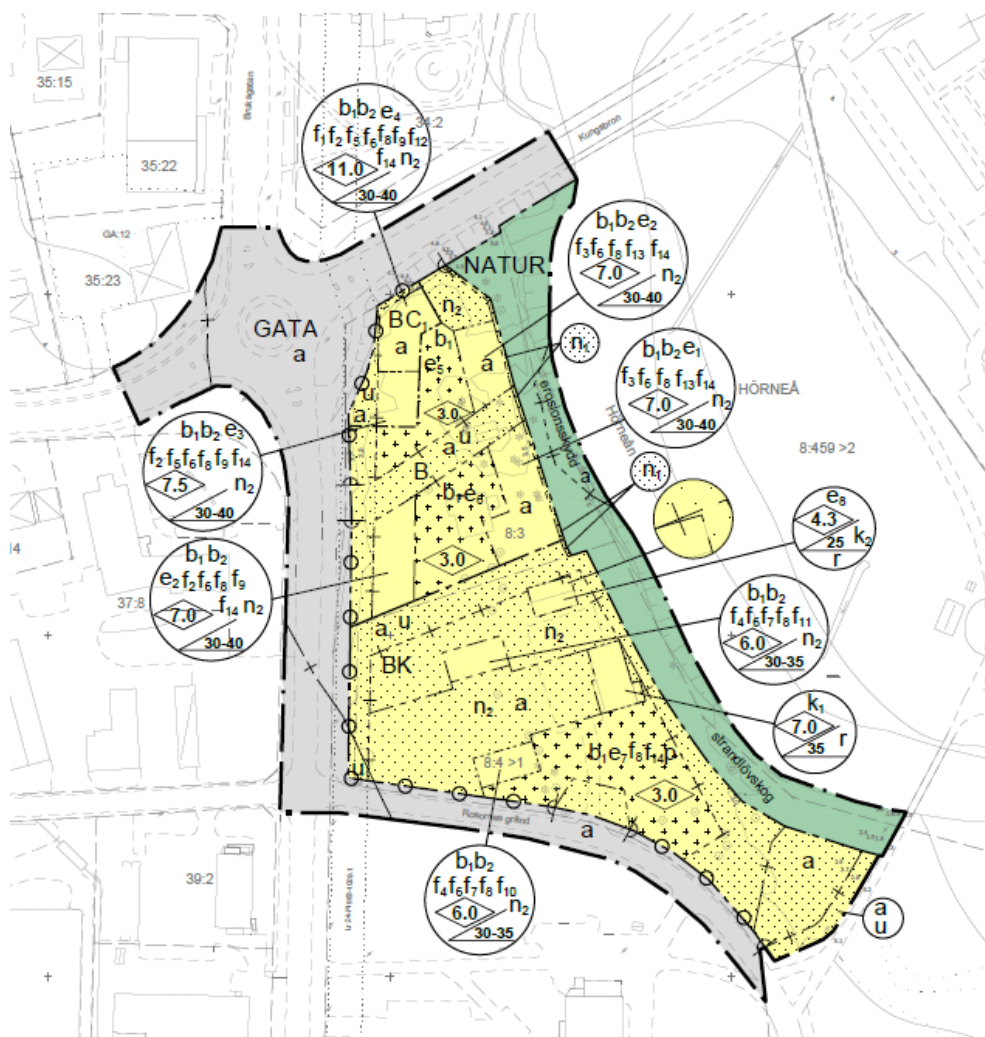
Öster om planområdet finns Hörneån som är ett strandskyddat vattendrag. I gällande detaljplaner utgörs enbart ett fåtal meter väster om Hörneån, det vill säga längs med det nu aktuella planområdets östra gräns, av allmän platsmark. Se Figur 15. Den allmänna platsmarken utgörs av vegetation idag. Marken upplevs dock inte som tillgänglig för allmänheten då den allmänna platsmarken inte är anlagd med någon stig eller dylikt samt är smal. Planområdet omfattar även befintliga gator.



Figur 24. Bostadshuset på Hörneå 8:3.

Närområdet består av mataffär, vårdcentral och apotek, restaurang, skola och bibliotek. Närområdet består även av bostadsbebyggelse i form av villabebyggelse och lägre flerbostadshus.

Förändringar och konsekvenser



Figur 25. Plankarta för detaljplan del av Hörneå 8:3 m.fl.

Detaljplanen har, i norr, utformats som en öppen kvartersstruktur med en gårdsmiljö i mitten av området. Se Figur 25. Den största delen av den totala exploateringen inom planområdet har lokaliserats till norra delen av planområdet då det framkommer i den översiktliga bedömningen av kulturvärden (2021) att den tillkommande bebyggelsen med fördel kan placeras mot korsningen för att ge inramning åt centrum. Byggnaderna har användningarna bostäder **[B]** och centrum endast i bottenvåning **[C₁]**. Planområdets omedelbara närhet till Hörneå centrum motiverar att byggrätten i det nordvästra hörnet av planområdet tillåter centrum i bottenvåningen. För att klara krav på innertakshöjd för centrumverksamhet har det för denna byggrätt reglerats att bottenvåningens lägsta rumshöjd ska vara 2,7 meter **[f₅]**. På Hörneå 8:4, i planområdets södra del, möjliggörs för prästgårdens bebyggelse att kompletteras med två byggnadskroppar. Prästgården samt den kompletterande bebyggelsen ges användningen bostäder **[B]** och kontor **[K]** så Svenska kyrkans nuvarande verksamhet (kontor) kan finnas kvar även när detaljplanen fått laga kraft. De tillkommande byggnadskropparna, som ställs på vardera sida om prästgården, förstärker prästgårdens nuvarande gårdstun. Då det är viktigt att bevara siktlinjerna till prästgården

har det ansetts lämpligt att ej placera bebyggelse längs med Industrivägen, utan i stället förstärka det gårdstun som finns idag. Se vidare under avsnitt *Kulturmiljö* om prästgården och dess historia.

Öster om den öppna kvartersstrukturen och prästgården planeras det för ett naturstråk [**NATUR**], se vidare under avsnitt *Naturmiljö*.



Figur 26. Illustrationskarta för detaljplan del av Hörneå 8:3 m.fl.

I norra delen av planområdet har byggrätterna utformats så den tillkommande bebyggelsen ska placeras med långsidan mot Industrivägen. Se Figur 26. Detta då de flesta byggnader som ligger vid Industrivägen och Bruksgatan i Hörneå är ställda med långsidan mot gatan. Det har därmed ansetts tillämpligt att fortsätta med denna tradition även på denna plats. Byggrätterna inom planområdet är reglerade med olika exploateringsgrader som reglerar största byggnadsarea (BYA) [**e1-4**]. Största byggnadsarea regleras eftersom det är viktigt att säkerställa hur stort avtryck byggnaderna gör på marken då det enligt den översiktliga bedömningen (2021) är viktigt att säkerställa siktstråk till prästgården. Det är därmed viktigt att veta hur stor andel inom respektive egenskapsområde som kan bebyggas. Andelen tillåten byggnadsarea, i kombination med tillåten högsta byggnadshöjd, har även styrts av andelen fria som går att tillskapa inom fastigheterna.

Bebyggelsens placering har även till viss del anpassats efter befintliga ledningar som ligger i marken [u]. Byggnadshöjden för huvudbyggnader har satts till 6 meter, 7 meter, 7,5 meter och 11 meter på byggrätterna. Den nordligaste delen av byggnadskroppen i nordvästra delen av planområdet går att uppföra i tre våningar. Den södra delen av den nyss nämnda byggnadskroppen går att uppföra i två våningar. De övriga bebyggelsekropparna i den norra delen av planområdet går att uppföra i två våningar. De två kompletterande byggnadskropparna vid prästgården, inom planområdet södra del, går att uppföra i två våningar. Dessa byggrätter är satta till maximalt sex meter byggnadshöjd för att dessa ska underordnas prästgården som har sju meter i byggnadshöjd. I den översiktliga bedömningen (2021) framkommer det att den tillkommande bebyggelsen bör anknyta till byggnadstraditionens våningshöjd (två våningar), därför har det reglerats så det övervägande blir maximalt två våningar inom planområdet.



Figur 27. Beskrivning av vad som menas med planrådets norra och södra del.

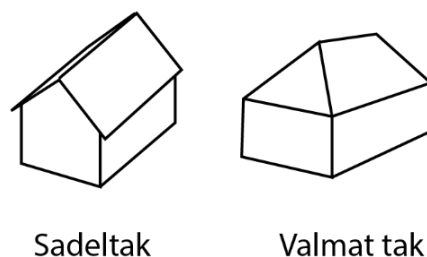
Den nordöstra byggrätten inom planrådets norra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 240 kvadratmeter [e₂]. Se Figur 27 vad som menas med norra respektive södra del. Den sydöstra byggrätten inom planrådets norra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 390 kvadratmeter [e₁]. Den sydvästra byggrätten inom planrådets norra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 240 kvadratmeter [e₂]. Den norra delen av den nordvästra byggrätten inom planrådets

norra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 300 kvadratmeter [e₄]. Den södra delen av den nordvästra byggrätten inom planområdets norra del är reglerad så största byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet är 160 kvadratmeter [e₃]. De tillkommande byggrätterna inom planområdets södra del, vid prästgården, har inte reglerad exploateringsgrad i plankartan, men om man bebygger hela egenskapsområdet är det möjligt att uppföra bebyggelse med en byggnadsarea om cirka 160 kvadratmeter.

På grund av planområdets närhet till kulturmiljöområde har den tillkommande bebyggelsen flera utformningskrav. I södra delen är det reglerat att fasad ska utformas med stående träpanel i fallande längder [f₇] på grund av att den bebyggelsen ska anpassas till den närliggande kulturmiljö som har träfasad med fallande längder. Med fallande längder menas att träpanelen ska vara sammanhängande och inte brytas av med en så kallad midja. På den tillkommande bebyggelsen i norr är det reglerat att fasad ska utformas i huvudsak av trä [f₁₄]. Bedömningen är att detta är av vikt på grund av kulturmiljön på platsen, men att utformningen av dessa fasader i norr kan hållas något mer flexibel än planbestämmelsen om fasadmaterial i söder. Bedömningen är baserad på avståndet som ny bebyggelse i norr har till befintlig kulturmiljö kopplat till prästgården och bedömningen blir då att bebyggelsen nödvändigtvis inte behöver utformas med fallande längder. Taktäckningsmaterial på bebyggelsen i både norr och söder ska utgöras av lertegel [f₈] på grund av att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till den närliggande kulturmiljön som har lertegeltak.

Prästgården har valmat tak med 35 graders lutning och dess tillhörande garagebyggnad har sadeltak med 25 graders lutning. Se Figur 28 för illustration på sadeltak och valmat tak. För att skapa viss skillnad mellan den nya bebyggelsen (huvudbyggnader) och den äldre bebyggelsen har det reglerats att de tillkommande huvudbyggnaderna ska förses med sadeltak. Nocken ska vara centrerad över gavelns mitt [f₆]. På så sätt skapas det en särskiljning mellan den befintliga bebyggelsen och den tillkommande där det valmade taket står för den äldre bebyggelsen samt sadeltaken för den nyare.

I planområdets södra del regleras takvinkeln till 30–35 graders lutning för att tillkommande bebyggelse ska samspeja med befintlig prästgårdsbyggnad. I planområdets norra del regleras det att takvinkeln ska vara mellan 30–40 graders lutning. För att anpassa bebyggelsen i planområdets norra del till prästgården bör liknande takvinklar användas, dock har det gjorts bedömningen att det finns utrymme för en större frihet angående taklutning i denna del av planområdet då dessa byggnader inte ligger bredvid prästgården. Därför har gradtalet satts till 30–40 graders lutning.



Figur 28. Illustration som visar skillnaden på sadeltak och valmat tak.

Det finns planbestämmelser som reglerar att balkonger inte får uppföras. Det regleras att det inte får uppföras balkonger mot Industrivägen [f₂] och Kungsvägen [f₁]. Detta regleras eftersom balkonger inte är vanligt förekommande längs Industrivägen, Bruksgatan och Kungsvägen. Det kommer därför förändra gatans uppfattning och utseende om det tillåts balkonger mot gatan just på denna plats. Mot naturstråket är det reglerat att det inte får uppföras några balkonger mot Hörneån [f₃]. Detta regleras eftersom naturstråket är och ska uppfattas som en offentlig plats och utstickande balkonger kan uppfattas som att det inkräktar på det offentliga rummet, därför regleras det bort balkonger på denna plats.

Det uttrycks i den översiktliga bedömningen (2021) att det är viktigt med siktstråken mot prästgården. Utstickande balkonger/loftgångar tillåts på byggrätterna vid prästgården, dock får de inte kraga ut mer än 2 meter från fasadliv [f₄]. Detta regleras för att inte skymma sikten mot prästgården. Det finns även reglerat med en generell planbestämmelse att utöver angiven BYA får balkonger uppföras samt glasas in där balkonger medges. Med detta avses att balkonger inte ska räknas in i byggrättens BYA.

Ett antal planbestämmelser finns för att reglera åt vilket håll huvudentréer ska riktas mot. De östra byggrätterna i norra delen av planområdet regleras det att huvudentréer ska placeras mot innergård. Gäller ej komplementbyggnader [f₁₃]. Detta regleras eftersom det är viktigt att inte huvudentréer hamnar mot naturstråket vid Hörneån eftersom entréer riktade mot Hörneån kan göra att naturstråket uppfattas som ett privat område. På den nordligaste byggnaden med användningen BC₁ har det reglerats att huvudentré ska placeras mot GATA. Gäller inte komplementbyggnader [f₉]. Detta regleras för att få till en stadsmässighet för att byggnaderna ska vända sig mot gatorna. I den nordligaste delen av samma byggrätt har det reglerats att entréer mot Kungsvägen och/eller Industrivägen ska utföras indragna [f₁₂]. Detta har reglerats eftersom det ej är lämpligt med utstickande entréer eller entréer i fasadliv åt detta håll på grund av att gatuområdet ligger så pass nära byggrätten. På den allra södra byggrätten i norra delen har det reglerat att huvudentré ska placeras mot GATA [f₉]. Detta regleras också för att skapa en stadsmässighet. På de tillkomna byggrätterna i söder har det reglerats att huvudentré ska placeras på fasadens långsida mot norr [f₁₀] respektive söder [f₁₁]. Gäller ej

komplementbyggnader. Detta för att byggnaderna vänder sig in mot gårdstunet vid prästgården.

På gårdsmiljöerna finns det möjlighet att uppföra vissa komplementbyggnader. På den nordligaste delen av korsmarken i den norra delen av planområdet är det tillåtet att högst 60 kvadratmeter (BYA) i fristående komplementbyggnad får uppföras [e₅]. Detta tillåts för att inrymma funktioner som kompletterar bostadsanvändningen såsom förråd, soprum och carportar.

På den södra delen av korsmarken i norra delen av planområdet är det tillåtet att högst 110 kvadratmeter (BYA) i fristående komplementbyggnad får uppföras [e₆]. Detta tillåts för att inrymma funktioner som kompletterar bostadsanvändningen såsom förråd, soprum och carportar.

På korsmarken i planområdets södra del är det tillåtet att högst 190 kvadratmeter (BYA) i fristående komplementbyggnad får uppföras [e₇]. Detta tillåts, i likhet med ovan, för att inrymma funktioner som kompletterar bostadsanvändningen såsom förråd, soprum och carportar. Det säkerställs i plankartan att komplementbebyggelse inte hamnar för nära prästgården med en placeringsbestämmelse som reglerar att komplementbebyggelse ska placeras minst fyra meter från prästgårdens södra kortsida [p]. Detta regleras med hänsyn till kulturmiljön på platsen.

På all korsmark inom planområdet är det maximalt tillåtet att uppföra komplementbyggnader i tre meter byggnadshöjd. Detta regleras för att inte komplementbyggnaderna ska dominera över huvudbyggnaderna. I södra delen är det även reglerat att komplementbebyggelsens fasader ska utformas i huvudsak av trä [f₁₄] och att taktäckningsmaterial ska utgöras av lertegel [f₈]. Detta regleras för att anpassa ny bebyggelse till kulturmiljön på platsen.

Prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, lokaliseras främst till de områden som regleras med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. Prickmark finns även på norra delen av gårdsmiljön i norra delen av planområdet för att säkerställa friyta. Se mer under avsnitt *Friyta*. På ytan framför och runt prästgården har det reglerats att mark inte får förses med byggnad då det är viktigt att säkerställa siktlinjer från väg till byggnad. Det har även reglerats att marken inte får användas för parkering [n₂] på del av prickmarken framför prästgården. Se motivering under friyta.

Räddningstjänstens möjlighet att göra en insats inom planområdet bedöms som god. Det finns möjlighet för uppställning av brandfordon inom planområdet.

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.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Naturmiljö

Planområdet består till stor del av bebyggelse med tillhörande tomtmark. I norr består tomtmarken av halvöppna gräsmarker med äldre tallar och enstaka lövträd, se Figur 29. På södra delen av planområdet växer det några äldre och stora tallar på tomten. Det finns en smal remsa naturmark närmast ån.



Figur 29. Norra delen av planområdet. Tomtmarken består av halvöppna gräsmarker med äldre tallar och enstaka lövträd.

Förändringar och konsekvenser

Det framkommer i den översiktliga bedömningen (2021) att prästgården, stråket kring Hörneån, kopplingen över vattnet, parkområdena för rekreation med mera utgör ett starkt allmänt intresse som måste tillgodoses även om området exploateras. Detaljplanen möjliggör därför för en stig i planområdets östra del [NATUR]. Exakt placering och bredd får utredas när/om stigen ska anläggas. Anläggandet av stigen kan kräva samråd enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken. I det fall träd behöver avverkas för att ge plats åt stigen som anläggning. Då stigen inte är en förutsättning för

detaljplanens genomförande bedöms anmälan om samråd kunna ske efter detaljplanens laga kraft. Det är den som har huvudmannskapet för marken där stigen ska anläggas, i detta fall Gator och parker inom Umeå kommun, som är ansvarig för att ta initiativ till 12:6-samrådet som sedan beslutas av länsstyrelsen. Se nedan för var stigen förslagsvis kan placeras i landskapet.

Syftet med stigen är att förlänga promenadvägen som idag går längst med Hörneån. Tidigare har de gående varit hänvisade att gå runt tomterna, längs med Industrivägen. I och med ett eventuellt genomförande av en stig så kopplas promenadvägarna i Hörnefors samman.



Figur 30. Illustrationskarta på stig.

Hela det föreslagna naturområdet längs med Hörneån är cirka 12 till 40 meter brett. Den föreslagna naturmarken gör platsen mer tillgänglig för allmänheten än i dagsläget då den allmänna platsmarken utökas i planförslaget i jämförelse med gällande detaljplaner. För att stärka naturområdet som allmän plats har det reglerats att staket eller annan avskärmade anordning ska uppföras vid kvartersmarken i norr mot naturmarken [n₁].

I området där det planläggs för erosionskydd, se mer under avsnitt *Geotekniska förhållanden/risk för skred*, kommer det behöva tas bort träd vid anläggandet av skyddet. Kommunens ambition är att återplantera de träd som tas bort vid anläggandet av erosionskyddet. Vid byggandet av

erosionsskyddet ska det tas hänsyn till en framtida placering av stig. Det är viktigt att erosionsskyddet utförs på ett sätt som inte skadar vattenmiljön, exempelvis bör sprängsten i och nära vattnet undvikas och erosionsskyddet ska helst täckas med material som växtlighet kan återetablera sig i.

På grund av erosionsrisken bör ej större träd med stora rotsystem fällas inom naturområdet då träd med rotsystem fungerar som ett naturligt erosionsskydd. Se mer om detta under avsnitt *Geotekniska förhållanden/risk för skred*. Därför regleras naturmarken med planbestämmelsen [**strandlövskog**] som säkerställer besvarandet av strandlövskogen som finns inom planområdet idag. Enligt uppdaterad skötselplan för Hörnefors anges det att vegetationen har en viktig betydelse för brinken, åns vattenkvalitet och markens stabilitet. Kommunens målsättning är att bibehålla befintlig vegetation så långt som möjligt vid ett eventuellt anläggande av stig genom området samt vid anläggandet av erosionsskyddet. Återväxt av eventuell borttagen vegetation ska få ske naturligt. Målet är att vegetationen fortsatt ska stabilisera marken och naturlig återväxt bedöms också vara en hållbar lösning för att bibehålla den biologiska mångfalden i området. I brinken växer en blandning av arter som till exempel glasbjörk, tall, al och gran som kommunen vill värna om. Kommunen kommer inte att göra några större skötselåtgärder på platsen, eventuella åtgärder kan således handla om att göra ingrepp i vegetationen vid anläggandet av en stig.

Det finns ett antal större tallar och björkar inom planområdets kvartersmark som bör sparas om möjligt.

På området framför prästgården kan det uppföras planterade träd i två rader i öst/västlig riktning för att återuppföra den allé som tidigare funnits på platsen, se nedan. Det bedöms dock inte som nödvändigt att reglera detta i plankartan.



Figur 31. Hörnefors på 50-talet. Kartan visar på den tidigare väg och allé som fanns till prästgården från Industrivägen.

Service

I planområdets närområde finns vårdcentral, apotek, matbutiker och klädbutik. Söder om planområdet finns Hörnefors centralskola (F-9). Norr om planområdet finns förskolor. I södra delen av planområdet finns idag Svenska kyrkan församling – Hörnefors församling.

Förändringar och konsekvenser

Ingen service försvinner till följd av planförslaget. Planförslaget kan även möjliggöra för service i form av centrum [**C₁**], som tillåts i bottenvåningen på byggrätten i nordvästra delen av planområdets norra del.

Rekreation

I planområdets närområde finns badhus, konstgräsplan samt idrottsplats. Se Figur 32. Det finns flertalet fotbollsplaner i Hörnefors tätort. I norra delen av tätorten finns en hunddressyrbana. Cirka 800 meter från planområdet finns Hörnefors skid- och motionsspår som har tre slingor elljusspår. Cirka en kilometer öster om planområdet finns badplatser vid havet.



Figur 32. Rekreation i Hörnefors tätort, Umeå kommun. Planområdet visas med streckad linje.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget tillför rekreativsmöjligheter i form av naturmark i östra delen av planområdet. Se mer under avsnitt *Naturmiljö*.

Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg).

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

Enligt Fördjupning för de centrala stadsdelarna⁶ finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.

⁶ Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

- Friytans storlek bör vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

Förändringar och konsekvenser

Den tillkommande byggrätten som möjliggörs inom planområdet är 4030 m² BTA bostäder. På Hörneå 8:3 möjliggörs det för 2960 m² BTA bostäder. En friyta om 1060 m² möjliggörs inom denna fastighet. På Hörneå 8:4 möjliggörs det för 1070 m² BTA bostäder. En friyta om cirka 1000 m² möjliggörs inom denna fastighet. Den totala andelen friyta som tillskapas inom planområdet är 2060 m².

Den totala friytan om 2060 m² tillskapas inom planområdet och säkerställs med prickmark, korsmark och planbestämmelse om att marken inte får användas för parkering [n₂]. Det har reglerats att marken inte får användas för parkering på norra delen av kvartersmarken samt området framför prästgården då det är viktigt att det inte blir en parkeringsyta på denna del av friytorna för att bevara upplevelsen av prästgården som kulturmiljö. Det har även reglerats att marken inte får användas för parkering på dessa platser för att säkerställa att parkeringar inte hamnar nära naturstråket då det kan inkräkta på upplevelsen av det offentliga rummet.

Gator och trafik

Längs med Industrivägen går en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen sträcker sig från norr till söder genom Hörnefors tätort. Samtliga vägar är kommunala och beläggningen är asfalt. Inom fastigheterna finns det grusvägar som leder till fastigheterna.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att nuvarande gator, det vill säga Industrivägen, Kungsvägen samt Rosornas gränd, får en bekräftad användning [GATA]. Den befintliga gång- och cykelvägen längs Industrivägen inryms i användningen gata. Utfartsförbud regleras vid kvartersmarken mot Industrivägen, Kungsvägen och Rosornas gränd. Släpp för in- och utfart finns vid Rosornas gränd och Industrivägen. Vid in- och utfarten vid Rosornas gränd finns det möjlighet för rundkörning för exempelvis sopbil.

Kollektivtrafik

Cirka 50 meter och en kilometer från planområdet finns länstrafikens hållplats *Hörnefors centrum*, *Hörnefors centralskola* och *Hörnefors resecentrum*. Se Figur 33. Hållplatserna trafikeras av fyra linjer som går till Umeå, Nordmaling, Bjännberg respektive Håknäs. Vid hållplats Hörnefors resecentrum, en kilometer norr om planområdet, finns även tågstation. Från tågstationen går tåg till Örnsköldsvik och Umeå. Restiden till Umeå central med tåg är 20 minuter.



Figur 33. Kollektivtrafikhållplatser i Hörnefors, Umeå kommun. Planområdet visas med streckad linje.

Turtätheten för båda kollektivtrafikslagen från hållplats Hörnefors resecentrum till Umeå en vardagsmorgon i september 2020 är fem turer mellan klockan 06.45-07.45. Turtätheten bedöms som god.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser på kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning och angöring

Det finns inga allmänna parkeringar inom planområdet i dagsläget. In- och utfart till den befintliga byggnaden på Hörneå 8:4 sker söderut till Rosornas gränd söderut. In- och utfart till den befintliga byggnaden på Hörneå 8:3 sker västerut till Industrivägen. Det finns ingen befintlig varumottagning inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Antalet parkeringsplatser som krävs för tillkommande

byggrätt inom planområdet är cirka 90 cykelparkeringsplatser samt cirka 50 bilparkeringsplatser.

Angöring för fordon till planområdets norra del sker via den reglerade in- och utfarten. Detaljplanens utformning möjliggör en t-vändning för exempelvis sopbilar samt andra fordon. Eventuell varumottagning för centrumverksamheten i planområdets norra del sker via innergårdsytan.

Angöring för fordon till planområdets södra del sker via den reglerade in- och utfarten. Detaljplanens utformning möjliggör för en vändplanslösning i planområdets södra del och det finns därmed möjlighet för rundkörning för exempelvis sopbil.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant. Mindre nivåskillnader finns från cirkulationsplatsen till kvartersmarken.

Förändringar och konsekvenser

Allmänna platser ska göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Inom kvartersmark klaras 25 meter mellan angöring och entré för rörelsehindrade.

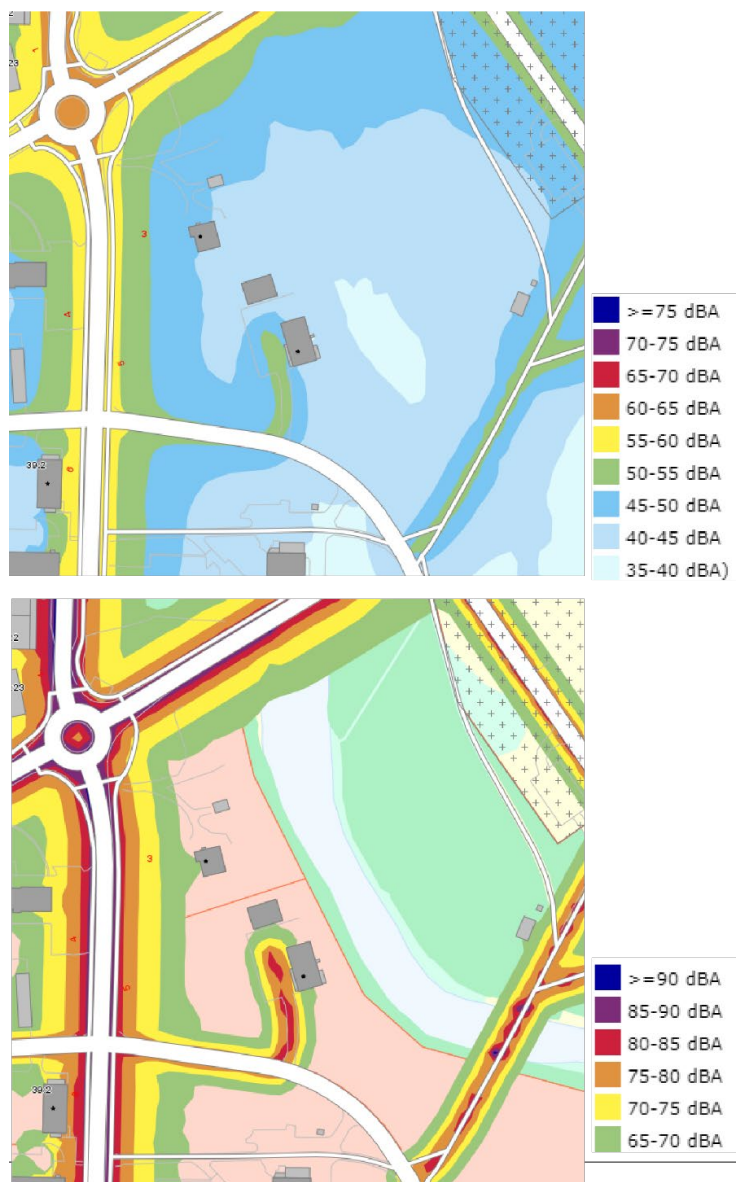
Buller

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

	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

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

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns 2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden vid bostadsbebyggelse, se utdrag ur övergripande bullerutredning nedan.



Figur 34. Utdrag ur övergripande bullerutredning (2016). Bilden ovan visar på ekvivalent ljudnivå, bilden nedan visar på maximal ljudnivå.

Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller

Planområdet berörs inte av industri- och verksamhetsbuller.

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.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara

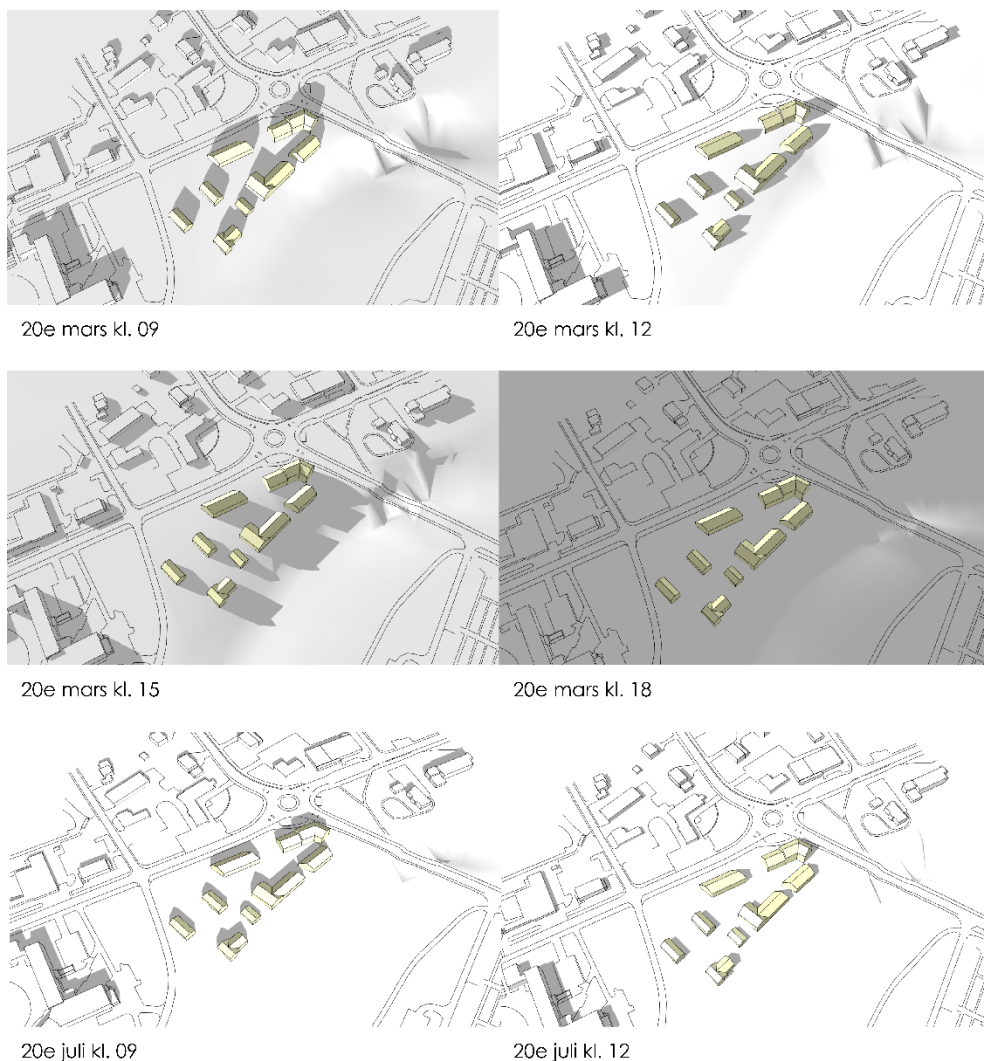
delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

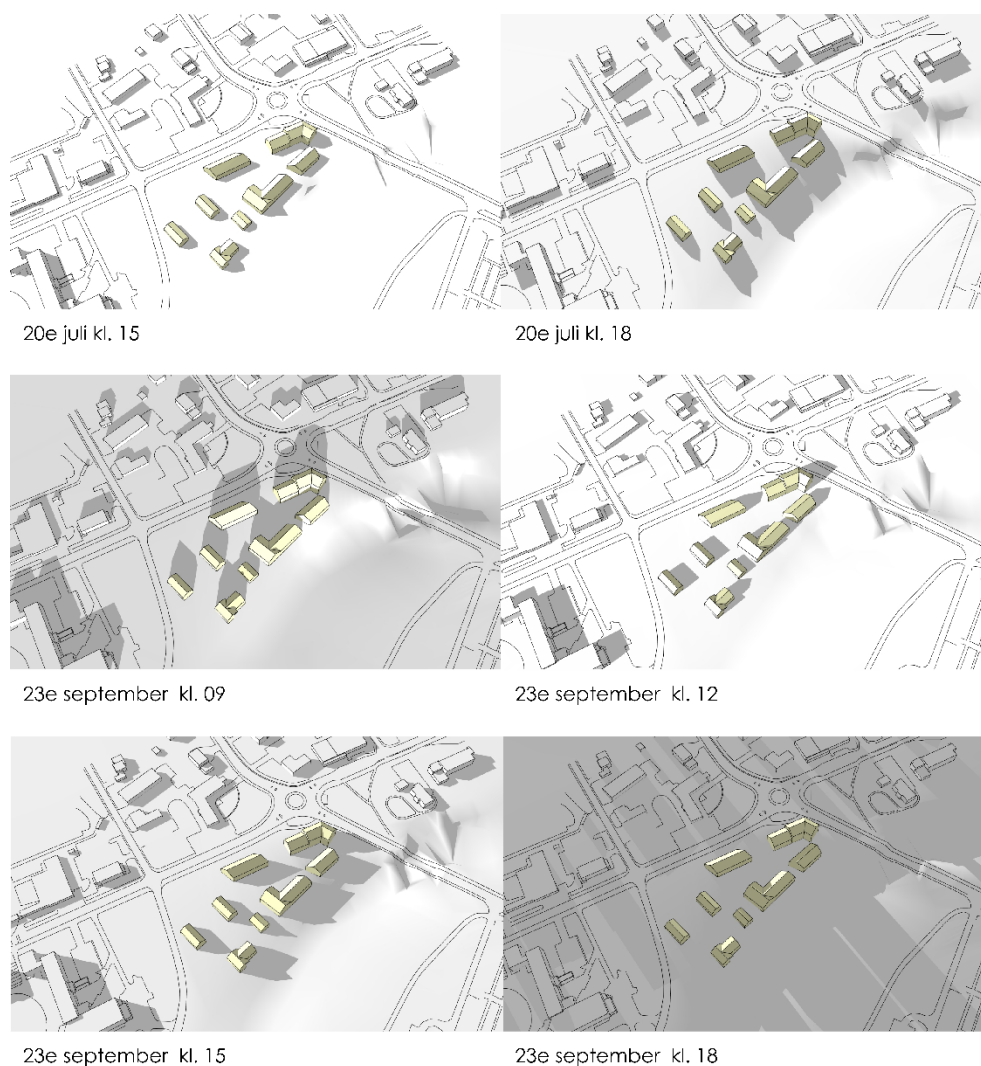
Ljushöjderna inom planområdet är idag goda.

Förändringar och konsekvenser

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien och inte den faktiska byggnaden. Se figur Figur 35 och Figur 36.



Figur 35. Skuggstudier



Figur 36. Skuggstudier

De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar.

Ljuförhållandena inom planområdet är goda efter exploatering. Sammantaget är bedömningen att ljuförhållandena med maximal nyttjad detaljplan är fortsatt goda inom planområdet och inom närliggande fastigheter.

Geotekniska förhållanden och risk för skred

En geoteknisk utredning (2022) har tagits fram. Med utgångspunkt från samtliga undersökningspunkter utgörs marken från ytan inom undersökningsområdet av ett 0,1 meter tjock lager mulljord. Det följs av något siltig sand, något grusig sand och sand ner till ett djup varierande om cirka 1,2 - 1,7 meter under markytan. Under mulljorden och sanden uppstår skillnader i jordarter inom undersökningsområdet.

I norra delen av undersökningsområdet underlagras sanden av siltig sand ner till ett djup om 2,3 meter under markytan där siltig sandmorän påträffas.

I centrala delarna påträffas silt och något sandig silt från 1,7 meter under markytan ner till 3,0 meter under markytan där siltig sandmorän påträffas. Vid en undersökningspunkt i de centrala delarna påträffas växtdelar i sand på ett djup från 1,0 meter ner till 1,45 meter under markytan. Ner mot djupet följs det av sand ner till cirka 1,7 meter under markytan innan jorden alternerar mellan siltig sand och sandig silt ner till cirka 2,6 meter under markytan. Det följs av ett 0,1 meter tunt lager sand som sedan övergår till silt ner till cirka 3,3 meter under markytan. Sandig silt påträffas ner mot djupet ner till cirka 4,0 meter under markytan, där siltig sandmorän påträffas.

I södra delarna av undersökningsområdet påträffas siltig sand ner till 1,9 meter under markytan som följs av något sandig silt ner till ett djup om cirka 2,7 meter som sedan över går till silt ner till ett djup om 4,0 meter under markytan, där sedan siltig sandmorän påträffas.

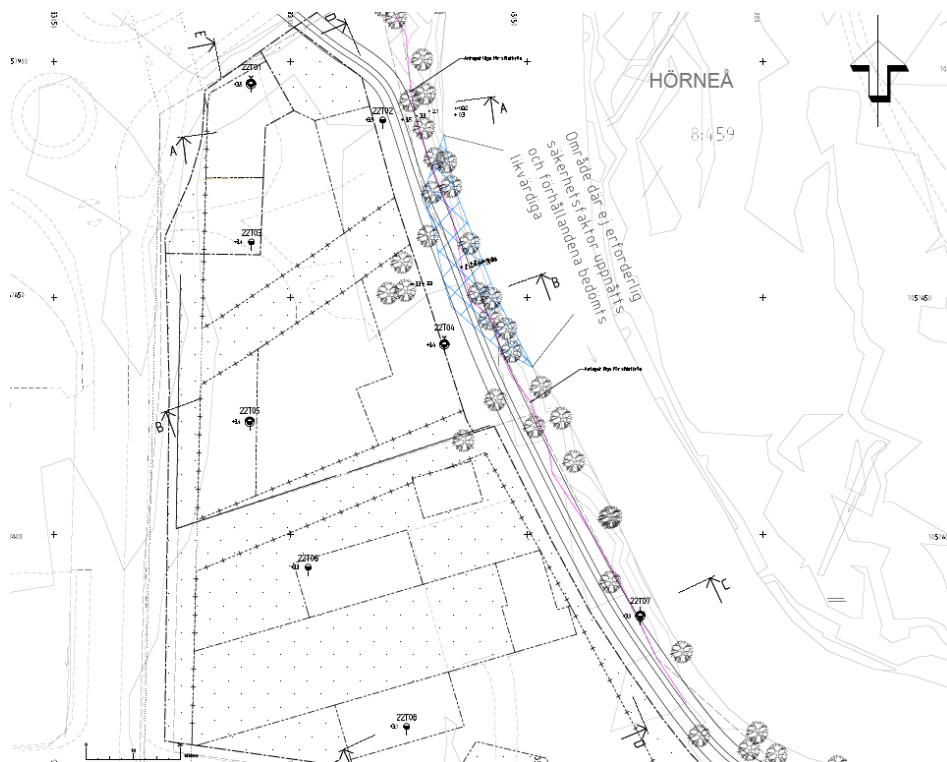
Viktsonderingarna stoppades mot sten eller block på djup varierande mellan 2,6 - 5,4 meter under markytan.

I installerade grundvattenrör påträffades grundvattennivån på djup varierande mellan 3,10 - 3,82 meter under markytan, motsvarande marknivåer om +1,35 och + 0,49.

En översvämningsutredning har tagits fram (2021) på grund av planområdets läge bredvid Hörneån. Enligt översvämningsutredningen framkommer det att det bör noteras att planområdet ligger i vattendragets ytterkurva vilken är mer utsatt för erosion.

Förändringar och konsekvenser

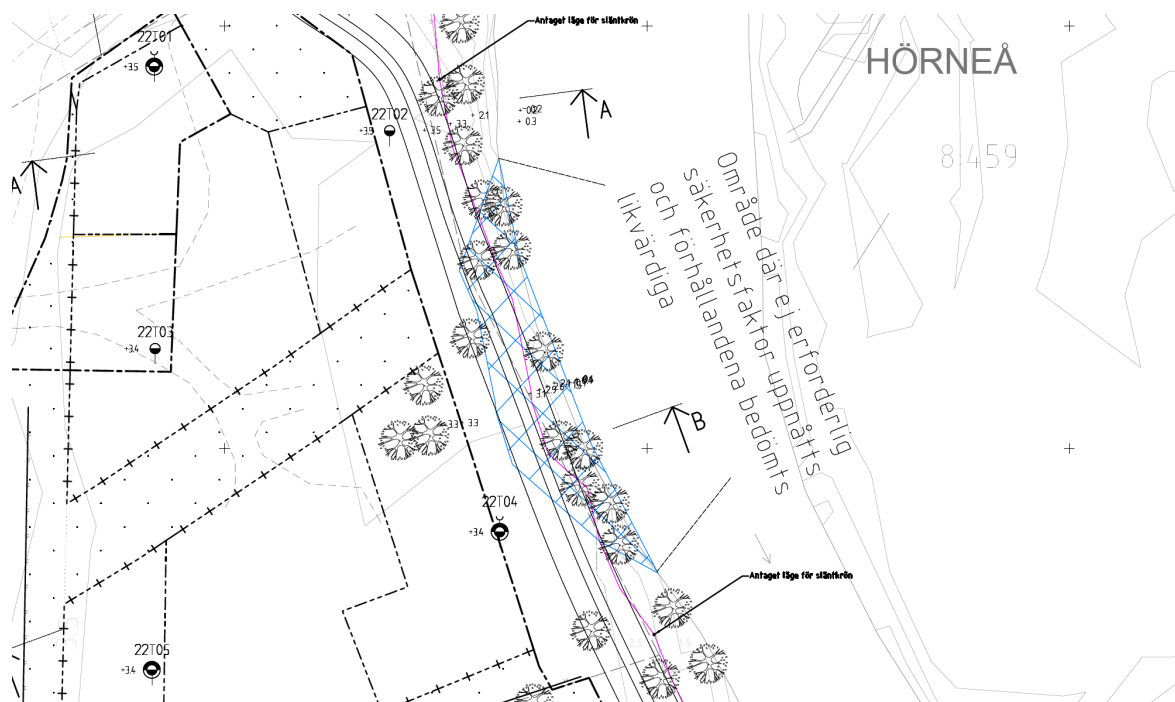
Stabilitet



Figur 37. Sektioner A-A, B-B och C-C.

Utifrån utförda stabilitetsberäkningar (sektion A-A, B-B och C-C, se Figur 37) bedöms slänten i sektion A-A vara stabil utan risk för stabilitetsbrott vid gjorda antaganden. Det vill säga i detta område nås erforderlig säkerhetsfaktor för nyexploatering för hela sektionen. Planerad exploatering i form av bebyggelse påverkar inte heller stabiliteten.

I sektion B-B, i området närmast Hörneån uppnås inte erforderlig säkerhetsfaktor. Planerad exploatering i form av byggnader enligt Plankarta Hörneå 8:3 m.fl, i beräknad sektion påverkar dock inte stabiliteten. För naturområdet påvisar den ej uppfyllda säkerhetsfaktorn i sektion B-B att slänten inte når kraven på stabilitet som ställs för nyexploatering i planerat läge för naturområdet längs sträckan markerad med blå skraffering, se Figur 38. Det område som inte bedöms uppfylla kraven avseende säkerhetsfaktor för nyexploatering och är markerat i blå skraffering.



Figur 38. Det område som inte bedöms uppfylla kraven avseende säkerhetsfaktor för nyexploatering (blå skraffering).

I sektion C-C har inga beräkningar utförts då den slänten är lägre och flackare än övriga beräkningssektioner och med motsvarande jordlagerförhållanden.

Rekommendationer gällande stabilitet

I den brantare delen av området längs ån står slänterna i sin naturliga rasvinkel. Detta innebär att slänterna är stabila utifrån rådande förhållanden men om förutsättningarna ändras finns inga säkerhetsmarginaler och ras och skred kan inträffa. För att området ska kunna planläggas ska säkerhetsfaktorn överstiga 1,0 för exploaterade ytor så som parkmark, gator och vägar samt all typ av bebyggelse.

I utförd utredning har därför ett område markerats där säkerhetsfaktorn för nyexploatering inte nås, se Figur 38. I detta område krävs stabilitetshöjande åtgärder om ytan inom detta område ska detaljplanläggas. Stabilitetshöjande åtgärder kan vara utflackning och/eller avlastning (avschaktning) av slänten.

Aktuella beräkningar är utförda för rådande förhållanden och resultatet gäller därmed under rådande förhållanden. Totalstabiliteten i slänten bibehålls förutsatt att ingen erosion sker i slänten. Erosion innebär en ökad risk för släntskred varför det är viktigt att slänterna förblir erosionsskyddade. Det är därför mycket viktigt att den växtlighet som finns i slänten bibehålls. Skulle tecken på erosion uppkomma ska åtgärder vidtas, så som erosionsskydd samt återställande av eroderade massor och växtlighet. Se under avsnitt *Naturmiljö* hur växtligheten säkerställs i plankartan.

Vatten från dräneringar, dagvatten- och spillvattenhantering får inte okontrollerat eller koncentrerat ledas ut över eller i slänten då detta kan ge upphov till erosion.

Utifrån ovanstående rekommendationer planläggs det blå skrafferade området i Figur 38 med användning **NATUR** med egenskapsbestämmelse **[erosionsskydd]** för att säkerställa stabilitetshöjande åtgärder. Planbestämmelsen kombineras även med en skrivning i avtal som är kopplad till genomförandet av detaljplanen, se *Genomförandefrågor*, då ansöka om vattenverksamhet ska ske enligt 11 kap. Miljöbalken.

Krav gällande grundläggning

Aktuella konstruktioner i form av flerbostadshus rekommenderas att grundläggas med platta på mark i den naturligt lagrade sanden efter att all mulljord eller annan jord innehållande organiskt material har schaktats bort. Dimensionerande grundtryck för platta grundlagd i sand (GK1) får max uppgå till 100 kPa (Tillämpningsdokument Plattgrundläggning, EN 1997-1, Kapitel 6). Grundläggningsdjupet ska uppgå till minst 0,4 m för att det dimensionerande grundtrycket ska gälla. Uppfyllnader under byggnader får uppgå till maximalt 1,0 m för att det dimensionerande grundtrycket ska gälla. Grundläggning ska ske frostfritt och i torrhet. Utifrån ovanstående regleras det i plankartan att uppfyllnader under huvudbyggnader får uppgå till maximalt 1,0 meter över nuvarande marknivå **[b₂]**.

Rekommendationer om grundvatten

Grundvattensänkning bör ej bli aktuellt inom detta område om byggnader uppförs enligt plankarta.

Rekommendationer för schaktarbeten

Vid schakt kan schaktslänt hållas i 1:1,5 eller flackare ner till schaktbotten. Dock skall schaktansvarig alltid ta ställning till schaktslänters stabilitet på plats och anpassa till rådande förhållanden. Befintliga slänter och dess vegetation bör bevaras i största möjliga mån för att bibehålla stabiliteten i slänterna samt motverka erosion. Vid schaktarbeten ska entreprenören beakta SGI:s handbok Schakta säkert.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra några förändringar eller konsekvenser.

Radon

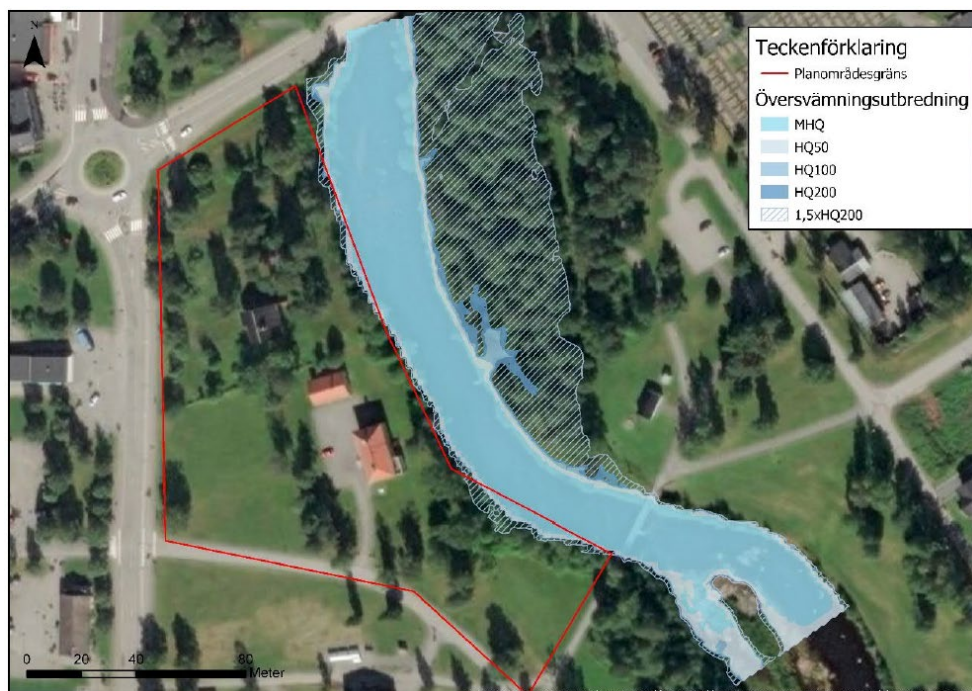
Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Förändringar och konsekvenser

Det finns ingen kommunal kartering som visar på risken för markradon inom planområdet. Gränsvärden ska följas för nybyggda bostäder. Inga förändringar eller konsekvenser.

Risk för översvämning

Enligt översvämningsutredningen (2021) visar modellresultatet att ingen del av planområdet översvämmas vid flöden med återkomsttid upp till 200 år. Översvämning inom del av planområdet uppstår då flödet är 50 % större än HQ200. Utbredningen är i det fallet begränsat till planområdets sydöstra del och det krävs ännu större flöden innan resterande del av planområdet riskerar att översvämmas. Se Figur 39 hur planområdet samt dess närhet översvämmas vid olika återkomsttider.



Figur 39. Illustration från översvämningsutredningen (2021). Översvämningsutbredning vid högflöden med olika återkomsttid vid medelvattenstånd. Notera att för flödet som är 1,5 gånger större än HQ200 finns ingen beräknad återkomsttid.

Planområdets sydöstra del är beläget på en lägre nivå jämfört övriga planområdet. Beräkningarna visar att detta område börjar översvämmas vid ett flöde som är 1,5 gånger större än HQ200. För övriga delar av

planområdet finns det däremot en god marginal innan översvämning sker även vid ett sådant stort flöde med betydligt längre återkomsttid än 200 år.

Beräkningarna visar även att skillnaden i vattennivå längs planområdet är försumbar om ett 100- eller 200-årsflöde inträffar samtidigt som högvattenstånd (HW50), jämfört med om medelhavsvattenstånd råder. Havsvattenståndet har därmed en försumbar påverkan på planområdets översvämningsrisk.

Genomförda beräkningar bygger på inmätta, befintliga, förhållanden. Naturliga vattendrag förändras med tiden på grund av erosion och sedimentation. Vid planområdet är Hörneån förhållandevis lugnflytande och risken för erosion bedöms därmed som begränsad.

Förändringar och konsekvenser

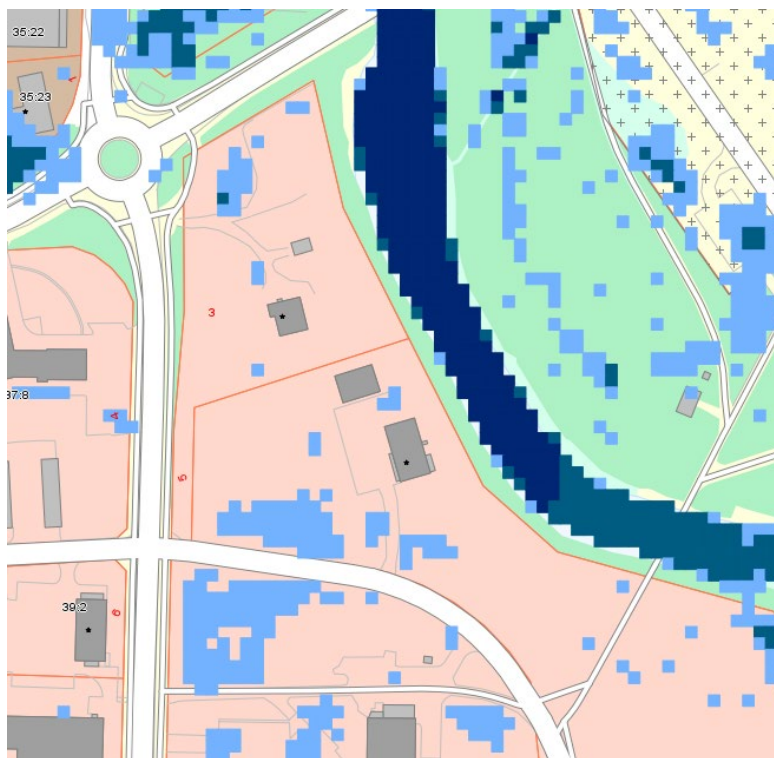
Enligt översvämningsutredningen (2021) bedöms inga särskilda åtgärder behöva vidtas för att minska risken för översvämning för modellerade flöden upp till HQ200.

Detaljplanen reglerar att alla tillkommande byggrätter och komplementbebyggelse ej får uppföras med källare [b₁] på grund av planområdets närhet till Hörneån och lågpunkter inom planområdet. I övrigt finns det inget behov att reglera kommande bebyggelse med planbestämmelser för att skydda bebyggelsen mot översvämning.

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. I takt med att staden förtätas och tidigare 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.

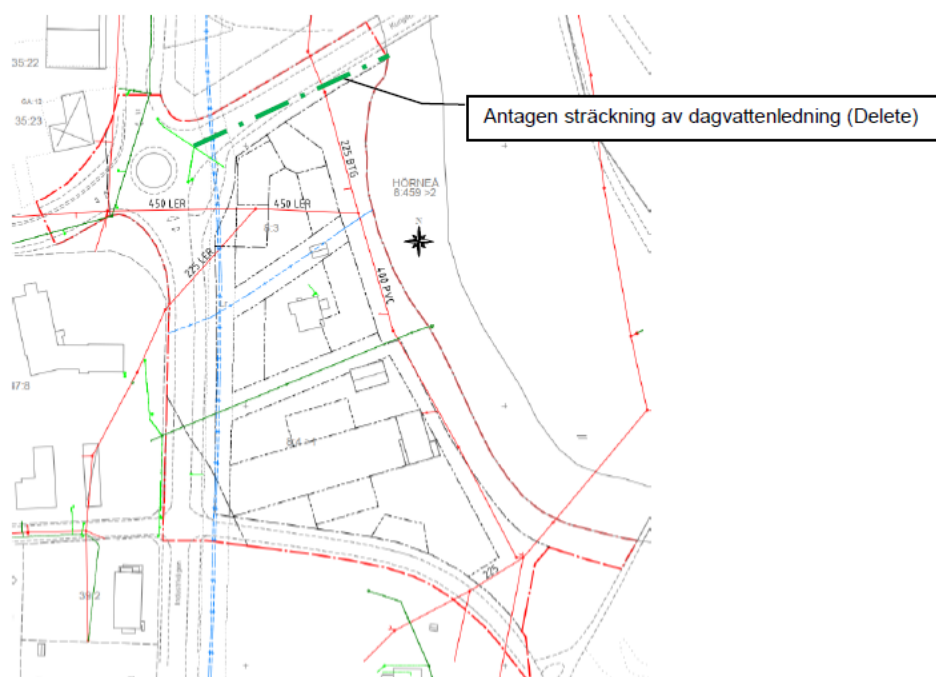
Planområdet ligger i Hörneåns avrinningsområde. I Figur 40 syns lågpunkter som översvämmas vid ett 100-års regn.



Figur 40. Hörnefors 100-års regn enligt kommunal kartering.

Förändringar och konsekvenser

Det finns befintliga dagvattenledningar idag inom föreslagen kvartersmark som säkras med u-område [u], inom allmän platsmark gata [GATA] och allmän platsmark natur [NATUR]. Enligt framtagna VA-utredning (2022) återfinns flera dagvattenbrunnar vid cirkulationsplatsen varav en har fått sitt utlopp spårat av Delete till kungsbron, se Figur 41. VA-utredningen har gjort antagandet att det inte går något utlopp i slänten mot fastigheten. Längs med Industrivägen ligger en dagvattenbrunn som konstaterats vara ur funktion efter försök med spolning och filmning. Något antagande om vart dagvattnet tidigare har letts kunde ej göras.



Figur 41. Befintliga spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar inom planområdet vilket är utmärkt med tjock mörk linje. Spillvatten i rött, dagvatten i grönt och vattenledningar i blått.

Dagvatten från fastigheten föreslås hanteras genom att dagvatten från gårdsytan kan översila naturmarken till ån. Dagvatten från hårda ytor kan tas upp i det kommunala dagvattennätet. Detta kan medföra att fler dagvattenutlopp till recipienten Hörneå kan behöva anläggas. Antalet utlopp är beroende av fastighetsindelningen. Anläggning av dagvattenledningar och utlopp kan medföra att befintliga träd behöver avlägsnas. Detaljplaneförslaget kräver således inte en dagvattenanläggning. Dagvattenhantering inom fastigheten och avledning till förbindelsepunkt bekostas av exploatör. Vakin kommer utifrån fastighetsindelningen att anvisa förbindelsepunkter för dagvattenhantering till varje fastighet.

Viss del av kvartersmarken ämnas att fyllas upp, se avsnitt om *Geotekniska förhållanden/risk för skred* för mer information. Det ska i byggskedet kontrolleras om det behövs flyttas dagvattenbrunnar vid gatan så inte dagvatten från gatan rinner till kvartersmarken.

Snöhantering

Snöhanteringen inom planområdet är privat inom del av Hörneå 8:4. Kommunen är idag ansvarig för snöhanteringen inom del av Hörneå 8:3 och del av Hörneå 8:459. Gator och Parker, Umeå kommun har en mätstation för snö inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Inom kvartersmark är respektive fastighetsägare ansvarig för snöhanteringen. Planförslaget har utformats så det får plats för snöupplag längs med vägarna. Mätstationen för snö flyttas utanför planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljö påverkan 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. Det finns idag miljö kvalitetsnormer 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

Miljö kvalitetsnormerna 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 luftkvalitets-förordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitets-normerna som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

Förändringar och konsekvenser

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

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). Kommunen arbetar därför utefter ett åtgärdsprogram, Dagvattenprogram för Umeå (2022), vars syfte är att ge en helhetsbild hur kommunen och andra aktörer ska arbeta tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön

via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Vattenkvaliteten är över lag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

I denna plan så berörs vattenförekomsten WA95843453 Hörnån. Statusklassningen tittar på olika parametrar så som vattenkemi, hydromorfologi och biologi. MKN anger miljötillståndet lägsta nivå; det är inte tillåtligt att påverka en vattenförekomst så att kvaliteten blir sämre än angiven status enligt normen. Möjligheterna får inte heller försvåras för att uppnå normen.

Hörnåns status är bedöms som en naturlig vattenförekomst med måttlig ekologisk status, men som inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Det är framför allt påverkan på hydromorfologin som ger utslaget måttlig ekologisk status, främst kommer sig detta av att ån rätats och på andra sätt anpassats för flottning samt genom markavvattning för jordbruket. Vattendragsfårans bredd och djup är i och med detta förändrat.

I nuläget beräknas 14 % av vattenförekomstens närområde utgöras av anlagda ytor eller aktivt brukad mark. Närområdet uppgår inom planområdet till 7000 m² - varav utifrån gällande stadsplan – endast en fem till sju meter bred zon utmed ån motsvaras av naturmark. Sammantaget motsvarar detta ungefär 1500 m², medan resterande del av närområdet i nuläget utgörs av tomtmark. Se kartor under avsnitt *Strandskydd*.

Utifrån platsbesök så kan slutsatsen dras att en viss påverkan har skett på vattendraget i anslutning till planområdet, ett märkbart antal stenar finns längs med strandkanten vilket sannolikt beror på rensning flottningshinder. Däremot har nog inte vattenfåran påverkats av fördjupningar och omgrävningar i och med att det berg i dagen påträffas i ån strax söder om planområdet. Planområdet bedöms inte innehålla någon del av Hörnåns svämplan.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet befinner sig i en bebyggd miljö och utgörs av tidigare bebyggd tomtmark. Fastigheterna är sedan tidigare till största del planlagd för

kvartersmark (bostadsändamål och allmänt ändamål), vilket innebär att markanvändningen (kvartersmark) inte ändras.

Planförslaget innebär att ett ungefär 3000 m² stort område regleras som naturmark. Denna utvidgning av naturmarken sker på bekostnad av vad som i nuläget utgörs av tomtmark. Zonen utmed Hörnån kommer därför att bli mer naturlig och ha en något högre ekologisk funktionalitet. Planförslaget innebär en något högre andel hårdgjord yta i och med att en större del av tomtmarken bebyggs inom åns närområde. Närområdet inom planområdet utgör 0,3 % av hela vattenförekomstens närområde. Enligt planförslaget så utgörs denna till lite drygt hälften av anlagda ytor, vilket är något mindre än i nuläget. Planförslaget bedöms inte höja andelen anlagda ytor eller aktivt brukad mark till över 15 %, vilket är gränsen då status sänks från måttlig.

Kommunen bedömer, med hänsyn till ovan, att det är viktigt att den strandskog som växer invid ån bevaras och att dess ekologiska funktion fortsatt finns kvar. Strandvegetationen bidrar med beskuggning av vattendraget vilket håller nere temperaturen samt bidrar med näringstillförsel i form av organiskt material. Vegetationen utgör också ett filter som motverkar grumling och dagvattentillrinning i ån. Därför regleras det att området närmast ån ska utgöras av allmän platsmark **[NATUR]** och naturmarken regleras med planbestämmelsen **[strandlövskog]**, vilken säkerställer besvarandet av strandlövskogen. I och med att detaljplanen säkerställer naturmark med egenskapsbestämmelsen strandlövskog säkerställer detaljplanen att det blir en beskuggning på ån av träden och vegetationen över lång tid.

Den geotekniska utredningen visar att det är av vikt att vegetationen i slänten bibehålls för att undvika erosion och släntskred. Den geotekniska utredningen har även pekat ut ett område som behöver förstärkas med ett stabilitetshöjande åtgärder. Detta område har därför planlagts med egenskapsbestämmelse **[erosionsskydd]** för att säkerställa stabilitetshöjande åtgärder. Vid anläggandet av de stabilitetshöjande åtgärderna kan träd och vegetation behövas tas bort inom detta begränsade område. Då naturmarken inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap kommer kommunen förvalta området för att främja en naturlig återväxt av vegetationen inom hela den allmänna platsmarken. Detta har säkerställts i bilaga till *policydokumentet Riktlinjer för bebyggelsenära skogar*. En förstärkning av trädvegetationen vid ån kommer därför att göras. Anläggandet av erosionsskyddet har en viss negativ inverkan på naturmiljön inom planområdet i och med att denna mark blir artificiell, även kanten sannolikt förändrats av rensningen av flottningshinder. Konnektiviteten till närområdet blir inom planområdet något sämre på grund av detta. Denna tillkommande artificiella miljö utgör 0,07 % av vattenförekomsten, och status sänks därför inte. Möjligheterna att uppnå MKN bedöms inte försvåras i och med att de restaureringsbehoven framför allt berör återställning av

flottningsverksamhet och markavvattning. Bedöms inte detta att påverka vattenförekomsten till sin helhet.

Dagvattnet inom planområdet planeras att avledas från planområdet för att undvika risk för översvämning och erosion. Dagvattnet från gårdsytan planeras översila naturmarken till ån. Dagvatten från hårda ytor kan tas upp i det kommunala dagvattennätet. Träd och vegetationen i naturmarken bromsar även dagvattenflödena. I plankartan regleras de tillkommande byggrätterna genom bestämmelser om byggbar mark (bestämmelser om maximal tillåten BYA samt prick- och korsmark). Exploateringsgrad är en av de möjliga åtgärderna för att hantera dagvatten som listas i Umeå kommuns dagvattenprogram.

I och med dessa förutsättningar bedöms inte MKN vatten att försämrats i vattenförekomsten. En marginell förbättring kan däremot förväntas i och med att tomtmark övergår i naturmark. I förhållande till vattenförekomsten i sin helhet är dock den förbättring ringa. Förutsättningarna att uppnå MKN bedöms inte heller förhindras av planförslaget.

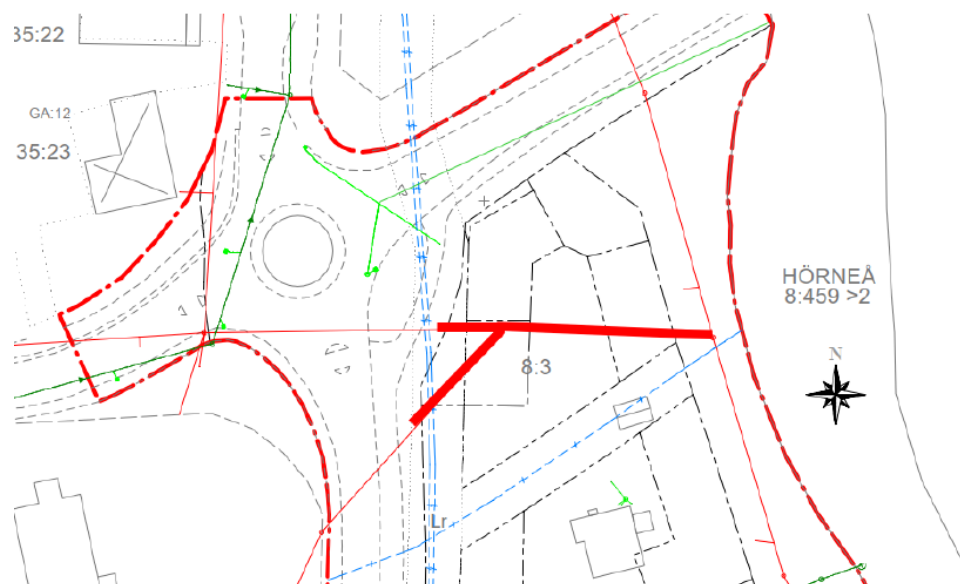
Vatten och avlopp

Planområdet ingår inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman. Vakin kommer anvisa anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten beläget 0,5 meter utanför fastighetsgräns till bildade fastigheter. Förbindelsepunkterna beslutas om där det är praktiskt möjligt att ansluta varje nyttighet.

En spillvattenledning korsar norra delen av planområdet strax söder om cirkulationsplatsen.

Förändringar och konsekvenser

En VA-utredning (2022) togs fram efter detaljplanens samråd då det finns behov att flytta en spillvattenledning som går i norra delen av planområdet. Se Figur 42.

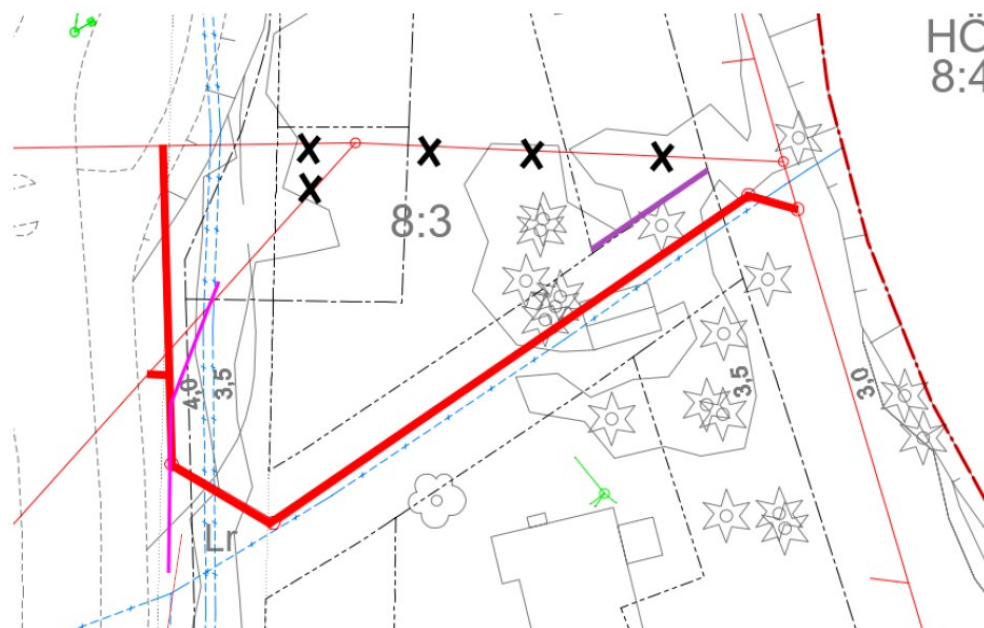


Figur 42. Spillvattenledning som behöver läggas om.

I VA-utredningen har det utretts flera olika alternativ på omläggning. I alternativen har dock följande osäkerheter identifierats:

- Vid cirkulationsplatsen, i nordvästra delen av planområdet, kan det finnas fler dagvattenledningar än de som är redovisade. Höjderna för dessa dagvattenledningar är även osäkra.
- Djupet på den privata vattentuben har uppskattats i en undersökning med georadar utförd av WSP 2022. Dock finns en viss osäkerhet i mätningarna.
- Schaktslänterna har antagits med lutningen 1:1 för kontroll av avstånd till befintligt ledningsnät och byggrätter. Kan en brantare släntlutning eller spont användas kommer inte schakten riskera att inkräkta lika mycket på byggrätter och befintliga ledningar.

Det alternativ som utredningen förordar är alternativ S2 och S2B. Detta eftersom alternativen innebär kortast omläggning samt en lutning tillräcklig för att tillgodose självrens av ledning. Kommunen har med Vakin beslutat att gå vidare med alternativ S2B då detta alternativ är det mest lämpliga alternativ utifrån framtida underhåll av ledningarna samt förläggning av ledningarna. Detta kan innebära att befintliga träd inom u-området kan behöva avlägsnas. Se Figur 43.



Figur 43. Alternativ S2B.

Befintliga och kommande ledningar säkras genom u-område **[u]** på kvartersmarken i detaljplanekartan.

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.

Förändringar och konsekvenser

För att klara 50 meter från bostadsbyggnadsentré till avfallsutrymmet förespråkas en separat byggnad i norra delen av planområdet för avfallsutrymme som kan placeras på gårdsmiljön mellan byggrätterna. Detaljplanen möjliggör för högst 60 respektive 110 kvadratmeter BYA i fristående komplementbyggnad **[e₅]** och **[e₆]** på gårdsmiljön i norra delen av planområdet vilket bedöms vara tillräckligt för att skapa ett tillräckligt stort avfallsutrymme. Detaljplanen tillåter endast en in- och utfart från planområdet till Industrivägen. Kommunen rekommenderar en t-vändning för avfallsfordonen på gårdsmiljön.

För att klara 50 meter från bostadsbyggnadsentré till avfallsutrymmet förespråkas en separat byggnad i södra delen av planområdet för avfallsutrymme. Detaljplanen möjliggör för högst 190 kvadratmeter BYA i

fristående komplementbyggnad [e7] på gårdsmiljön, vilket bedöms vara tillräckligt för att skapa ett tillräckligt stort avfallsutrymme. Detaljplanens utformning möjliggör för en vändplanslösning i planområdets södra del och det finns därmed möjlighet för rundkörning för exempelvis sopbil.

EI

Det finns idag elledningar inom planområdet till de två befintliga byggnaderna. Det finns kapacitet i ledningsnätet idag.

Förändringar och konsekvenser

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Då planförslaget innebär totalt 4030 m² BTA bostäder behöver inte Umeå energi en ny nätstation inom planområdet utan en nätstation i planområdets närhet förstärks.

Befintliga och kommande ledningar säkras genom u-område [u] på kvartersmarken i detaljplanekartan.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem 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 eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Ansökan om vattenverksamhet

Exploatorn som ska upprätta erosionsskyddet lämnar in en ansökan om vattenverksamhet när erosionsskyddet ska byggas. Ansökan om vattenverksamhet sker inte i detaljplaneprocessen.

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal.

Avtal

I ett genomförandeavtal mellan exploatör och kommunen ska det avtalas om att exploatör ska bekosta uppförandet av erosionsskyddet. I avtalet ska det även framgå att erosionsskyddet ska uppföras innan bebyggelsen uppförs.

Kommunen är huvudman för erosionsskyddet.

Markanvisningsavtal

Anvisning av mark för bostadsändamål sker i enlighet med kommunens riktlinjer och policy för markanvisning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför en ökad byggrätt för del av Hörneå 8:3 och 8:4. 3D-fastigheter kan styckas av för centrumändamål eller bostäder inom den nordvästra delen av planområdet.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. Avsikten är att berörda ska träffas om fastighetsreglering och att om så inte sker så blir konsekvensen fastighetsregleringen kan ske utan överenskommelse.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Fastighet	Konsekvenser
Del av Hörneå 8:3	Del av Hörneå 8:3 kan genom fastighetsreglering överföras till Hörneå 8:459 (allmän platsmark GATA).
Del av Hörneå 8:3	Del av Hörneå 8:3 kan genom fastighetsreglering överföras till Hörneå 8:459 (allmän platsmark NATUR).

Del av Hörneå 8:3	Del av Hörneå 8:3 bör fastighetsreglering ske (kvartersmark bostäder och centrumverksamhet).
Del av Hörneå 8:4	Del av Hörneå 8:4 kan genom fastighetsreglering överföras till Hörneå 8:459 (allmän platsmark NATUR).
Del av Hörneå 8:4	Del av Hörneå 8:4 kan genom fastighetsreglering överföras till Hörneå 8:459 (allmän platsmark GATA).
Del av Hörneå 8:4	Del av Hörneå 8:4 bör fastighetsreglering ske (kvartersmark bostäder och kontor).

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan de två berörda fastighetsägarna. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tillsrättighets havaren bestämmer att det ska tas bort.

Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret, för att även gälla mot en eventuell ny ägare till den tjänande fastigheten. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen och omfattas av en expeditonsavgift.

Avtalsservitut gäller för all framtid och är fastighetsanknutet. Avtalsservitut kan inte ensidigt sägas upp av en part. Parterna kan enas om att ändra eller upphäva avtalsservitutet och i vissa fall kan upphävande ske genom lantmäteriförrättning. Avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret men behöver inte skrivas in för att avtalsservitutet ska kunna betraktas som giltigt i sig.

Avtalsservitut för Hörneå 8:3

- Kommunal fastighet har avtalsservitut för ledning inom fastighet Hörneå 8:3.

Avtalsservitut för Hörneå 8:4

- Avtalsservitut finns för elledning.
- Avtalsservitut finns för ledning.
- Det finns ett servitut för en gång- och cykelväg som går i nord- och sydlig riktning. Rättigheten för gång- och cykelvägen tas bort i och med att gång- och cykelvägen görs till allmän platsmark **[GATA]**.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett

gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, soprum etcetera. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

I och med detaljplanens genomförande kan finnas behov av att bilda en gemensamhetsanläggning för parkeringsytan i söder om det både kommer finnas kontor och bostäder inom nuvarande fastighet Hörneå 8:4.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns spill-, vatten- och dagvattenledningar. Majoriteten av dessa ledningar kan ligga kvar i befintligt läge i utpekade u-områden [**u**] eller allmän platsmark. De ledningar av Vakins befintliga ledningar som inte fyller utpekade u-områden ska flyttas.

Inom planområdet finns även Umeå energis ledningar och Skanovas ledningar. I och med exploateringen av området behöver vissa av dessa ledningar flyttas medan några kan ligga kvar i utpekade u-områden [**u**] eller allmän platsmark.

Inom planområdet finns även en ledningsrätt för en enskild ledning, som är förmån för Hörneå 8:2. Denna ledning kan ligga kvar i befintligt läge i utpekat u-område [**u**] och allmän platsmark.

Nya ledningsrätter kan då bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ledningshavaren ansvarar för att lämna ansökan till Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Nedan beskrivs de ekonomiska konsekvenserna som uppkommer i samband med genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren till Hörneå 8:4 ska överlåta mark som planläggs som allmän platsmark till kommunen. Fastighetsägarna får intäkter från nya byggrätter. Fastighetsägarna bekostar fastighetsregleringar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Umeå kommun får en intäkt vid försäljning av kvartersmark. Umeå kommun får kostnader i och med rivning eller flytt av befintlig byggnad på del av Hörneå 8:3.

Ökade kostnader för Umeå kommun för drift av erosionskydd.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Eventuella nybildning av ledningsrätter bekostas av ledningshavaren. Vakin får intäkter för anslutningsavgifter till allmänna vatten- och avloppsnätet. Umeå energi får intäkter för anslutningsavgifter till elnätet och fjärrvärmenätet. Avledningen av dagvatten från fastigheten till förbindelsepunkt bekostas av exploatören.

Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören. Exploatör ska bekosta uppförandet av erosionskyddet.

Medverkande

Susanne Ohlsson, Detaljplanering
 Liza Alcazar, Detaljplanering
 Sandra Thomée, Detaljplanering
 Emelie Wållberg, Detaljplanering
 Maria Blomqvist, Bygglov
 Erik Sjöberg, Mark och exploatering
 Jonas Svensson, Miljö- och hälsoskydd
 Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
 Johan Bäckman, Miljö- och hälsoskydd
 Linus Häggström, Lantmäteri
 Frida Bergström, Gator och parker
 Inger Engström, Gator och parker
 Isabelle Forsberg, Gator och parker
 Vera Shaswar, Gator och parker
 Christer Stenmark, Vakin
 Helena Löfgren, Vakin
 Josefin Fredriksson, Vakin
 Magnus Johansson, Umeå energi

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 Susanne Ohlsson som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Detaljplanering, Umeå kommun, februari 2025