

## **Detaljplan för del av fastigheten Obbola 22:60 m.fl. inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Obbola 22:60 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, delvis i kombination med mindre störande verksamhet, i form av friliggande bostäder, radhus, parhus, kedjehus och mindre flerbostadshus. För att anpassa bebyggelsen till platsen och omgivningarna i Obbola regleras bland annat fastighetsstorlek och bebyggandets omfattning och utformning.

### **Samråd och granskning**

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2022-02-09 – 2022-03-03 samt granskning under tiden 2023-05-26 – 2023-06-09. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Inkomna yttranden redovisas och besvaras nedan. Yttranden sammanfattas delvis, men finns i sin helhet som offentlig handling hos Detaljplanering Umeå kommun.

### **Länsstyrelsen**

#### *Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

#### *Rådgivning*

Vi har noterat att planerade planområdet ligger inom värdetrakt för den vitryggiga hackspetten. Detta har inte berörts i planbeskrivningen. Områdets naturvärden eller dess beskaffenhet har inte heller beskrivits i planförslaget varpå länsstyrelsen inte har kunnat bedöma huruvida planförslaget riskerar att aktualisera förbuden i artskyddsförordningen. Detta bör kommunen ta med sig i sitt fortsatta arbete för området och vid behov samråda specifikt kring artskyddet med länsstyrelsen kopplat till den vitryggiga hackspetten.

**Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av naturvärden samt värde-trakt för vitryggig hackspett i förhållande till artskyddsförordningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

**Umeå energi**

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- (Elnäts) eller bredbandsledningar.

**Lantmäterimyndigheten**

Det bör nämnas att även de E-områden som lagts ut i planen kan styckas av till egna fastigheter.

Under Ersättningar och inlösen bör det även lyftas att samfälligheterna som avstår mark har rätt till ersättning.

Plankartan och planbeskrivningen heter inte samma sak. Plankartan bör heta som planbeskrivningen.

**Kommentar**

Planbeskrivningen och plankartan revideras i enlighet med yttrandet. Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Nämndens synpunkter i samrådet har beaktats/beaktats på ett tillfredsställande sätt inför granskningskedet.

I samrådsskedet framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden synpunkter om dagvattenhantering/översvämningsrisk, påverkan på "fornstigen" och träd-rad /allé. Sedan samrådet har alla synpunkter hanterats på ett acceptabelt sätt. Framst genom avgränsningar av planområdet och bostadshusens placering.

**Kommentar**

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

**Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra.

## Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

## Vakin

### *Vatten och avlopp*

Bebyggelse nedströms den västra delen av planområdet kan ligga i riskzonen för att drabbas av översvämning vid ett större regn. Planhandlingar redovisar inte hur denna bebyggelse ev. påverkas av detaljplanens genomförande vid ett större regn. Dagvattenutredningen behöver kompletteras i detta avseende.

Dikena S:49 och S:33 klarar idag inte att omhänderta ett större regn utan att översvämma. I exploateringsavtalet måste det regleras vilka åtgärder exploatör behöver utföra på dikena (S:49 och S:33) för att planen inte ska förvärra översvämningssituationen.

Planens genomförande är beroende av att VA-huvudman och allmänplatsmark hållare får tillstånd att släppa dagvatten till diket, S:49 och S:33. Om avtal ej träffas kan ingen infrastruktur byggas ut.

Upprustande och kapacitetshöjande åtgärder som måste utföras på diket för att kunna omhänderta detaljplanens dagvatten bör ta höjd för framtida behov av att avleda dagvatten till S:49 från framtida bebyggelse utpekad i den FÖP Holmsund/Obbola.

### **Kommentar**

I likhet med yttrandet förutsätter planförslaget att åtgärder i dikena S:49 och S:33 säkerställs för att genomföra detaljplanen. Åtgärder och tillgång till dikena regleras i ett separat avtal som är färdigställt innan detaljplanen antas.

Dagvattenutredningen uppmärksammar att det finns trummor och dikessektioner som saknar kapacitet för 20-årsregn så väl som 100-årsregn. Föreslagna åtgärder tar höjd för större regn och utifrån utredningen en förutsättning för att inte påverka bebyggelse nedströms.

Framtida utveckling är relevant för närområdet och dikena men det är ovisst när eller hur ytterligare bebyggelse kan tillkomma. Detaljplanen kan inte reglera eller omfatta mer än vad som behövs för att uppfylla planens syfte.

## Yttrande 1

Mina synpunkter på detaljplaneförslaget är att det inte ska inverka så mycket på framkomligheten. Detta är en fin och omtyckt stig/led som människor passerar och vi passerar med våra hästar. Vill inte att det ska inte kännas som att vi inkräktar på boendes tomter när vi vill ansluta till fornstigen på vår ridtur eller är påväg till bete. Viktigt att det inte byggs för tätt och att området ansluter väl till "bykänslan". Vill också behålla området längsmed svängen till Byvägen för bete ! Vilket jag dock har uppfatta det som att det kommer bevaras till det nyttjandet.

### Kommentar

Planförslaget har utformats med syfte att kunna möjliggöra en större bebyggelseutveckling i området. Fornstigen kommer fortsatt att vara tillgänglig från området men däremot kan anslutningen från Byvägen komma att dras om eller ledas längs med den nya lokalgatan som går genom området.

I översiktsplanens tillväxtscenario för hållbar tillväxt anges att Obbola har möjlighet att växa med cirka 3 000 personer och området som planområdet ingår i (B14 i ÖP) bedöms vara en viktig del för att nå tillväxtmålet. Planförslaget möjliggör en variation av bostadstyper för att ge förutsättningar för en betydande förtätning som samtidigt knyter an till det som i området bedömts som betydelsefulla karaktärsdrag.

Betesmarken har utgått från planområdet vilket innebär att planförslaget inte föranleder någon förändring av markanvändningen på den marken.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

## Yttrande 2

Efter att ha tagit del av den reviderade planen vill jag fortfarande tillstå; - Att fornstigen ej leds runt området kommer delvis skapa mer oro för det boende på det nya området sant tätare trafik i det nya området. Särskilt efter att vändplatser försvunnit för parkering vilket gör att "okända" bilar m.m. kommer stå parkerade på området. Att leda gång-, cykel- och andra trafikanter från ett nytt bostadsområde borde vara ett intresse för alla inblandade tycker man.

Att fornstigen ej leds runt området föranleder att skotertrafiken vintertid kommer ledas ut i den mycket trafikerade korsningen byvägen/hildursbacken/själafjärden då skoterleden inte kan gå igenom det nya området. Sommartid kommer såklart även hästar m.m. ledas om att röra sig mer på vägarna. En lösning här vore en breddning av den stig som går upp mot romlet och sedan ned vid Urpialas industritomt, som idag är en del av cykelklubbens nätverk.

Det är oroande att diskussionen om en ny lekpark för södra obbola avvisas i underlaget ännu mer oroande är det att trafiksituationen och oron hur detta påverkar närområdet ej funderats på. Byvägen är som sagt stängd i södergående riktning och leds upp på Södra Obbolavägen som länge varit omdiskuterad för att just i södra delarna av obbola vara en fara för gångare, barn m.m. En lekpark på "rätt sida" tar bort lite av oron.

En viss del av den höga biltrafiken på södra obbolavägen är också det absurda i att det bara finns en återvinningsstation i Obbola, vid uppførsbacken. Kommunen bör fundera på hur man kan etablera en återvinningsstation inom cykel / gång-avstånd i södra obbola. Som jämförelse har väl Holmsund sju stycken? Som boende noterar man att den plats där det tidigare stod en sådan station (Hammarströmsvägen) fortfarande står tom.

Diket borde i såsom Obbola Hembygdsförening påpekat om man ändå ska arbeta i området göras mer naturligt för att vara mer attraktivt, men också, minskar på den uppenbara oron för översvämningar.

### **Kommentar**

En trafikalstringsberäkning har tagits fram som underlag till detaljplanen. Den tillkommande trafiken till och från detaljplaneområdet bedöms inte belasta Byvägen och Södra Obbolavägen i någon betydande omfattning.

Fornstigen kommer fortsatt att vara tillgänglig från området men planförslaget innebär inte upprustning av stigar utanför planområdet. Området lämnar släpp mellan bostadsmark för att möjliggöra tillgång till naturmark för såväl boende för området som Obbola i övrigt. Inom planområdet planeras det inte för någon återvinningsstation. Synpunkten förmedlas vidare till Vakin.

Som tidigare beskrivet omöjliggör detaljplan inte att diket kan återställas till sin ursprungliga dragning men det är inte heller något som detaljplanen reglerar. Detaljplanen ska säkerställa att dikena har tillräcklig kapacitet för att inte påverka bebyggelse nedströms.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### **Yttrande 3**

Trafikutredning gällande ökande trafik på södra Obbolavägen saknas och berörda fastighetsägare är inte tillfrågade om sin åsikt. Detta är ett område som folk har valt för att det är lantligt och glest bebyggt. Åkrarna används idag som betesmark för hästar. Skogsområdet används flitigt för promenader och cykling. Förtätning av detta område innebär att vi som redan bor

här får ett försämrat läge. Risken är stor att värdet på omkringliggande fastigheter minskar. Därför är det vår starka åsikt att detta område inte ska bebyggas.

### **Kommentar**

En trafikstringsberäkning har tagits fram och baserat på den är bedömningen att en trafikutredning inte krävs. Den tillkommande trafiken till och från detaljplaneområdet bedöms inte belasta Byvägen och Södra Obbolavägen i någon betydande omfattning.

Angående synpunkt om att området bebyggs, se kommentar till yttrande 1.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### **Yttrande 4**

Planförslaget har stor inverkan på vinterleder som passerar genom området. Det är svårt att se att skoterleden som går från Harpsjön via planområdet och till Västerfjärden kan vara kvar. Den är framför allt till stor glädje vid promenader och för hundrastningar. Många går även fornstigen från planområdet till Själafjärden/Västerfjärden då den är uppkörd med skoter. Skoterleden kommer sannolikt att upphöra då skotertrafik genom bostadsområdet inte lär vara populärt. Organiserat underhåll av leden med sladdning sker ej men den fungerar för promenader för människor med normal funktion.

En del av leden som passerar planområdet sladdas för att anpassas för funktionshindre.

Ideellt med skoter sladdad gångväg anpassad för funktionshindrad med grav synskada. Slät led där två personer, synskadad och ledsagare, kan gå i bredd alternativt kan den synskadade gå med ledarhund. Leden börjar i södra delen av Byvägen och slutar vid den med traktor skottade planen på industriområdet (minkfarmen). Avstick även till norra delen av Byvägen. Kvalitén på denna led passar såklart alla med eller utan funktionshinder och är uppskattad av de som går mellan industriområdet och Byvägen.

Genom planområdet kommer denna led att ersättas med gator men fråga kvarstår om det kommer att skottas fram till industriområdet från gatans slut? Blir det inte ett slätt underlag försvåras passage för personer med funktionshinder.

Det finns en lokal skoterled som delvis går på Byvägen/Glasögervägen. Om officiell skoterled (genom planområdet) försvinner kommer de boende i Obbola använda denna led för transport till Västerfjärden. Det innebär ökad skotertrafik. Leden går olämpligt nära bebyggelse och delvis på väg.

Vid korsningen Byvägen/Glasögervägen är det extra olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Historiskt gick leden genom skogen men efter avverkning, plantering och nu massor av sly går det ej att komma igenom skogen. Detta är nu Kommunal mark och oavsett om det blir ökad skotertrafik p.g.a. planförslaget bör det slyröjas så att leden återställs.

Utifrån ovanstående beskrivning yrkas att:

- Möjlighet ska kvarstå att köra snöskoter från Själafjärden/Västerfjärden efter Fornstigen och vidare till Harpsjön.
- Möjlighet ska kvarstå att funktionshindrad vintertid kan promenera från Byvägen genom planområdet till industriområdet (g:a minkfarmen)
- Kommunen genomför åtgärder för återställning av skoterled förbi södra delen av Byvägen.

### **Kommentar**

Angående synpunkt om att området bebyggs, se kommentar till yttrande 1.

I närområdet finns fortfarande yta för promenader och hundrastning i naturmiljö. Standarden och tillgängligheten inom planområdet kommer att öka till följd av att gatorna blir kommunala.

Planförslaget innebär förändring av markanvändningen i området vilket påverkar möjligheten att köra skoter. Kommunen kommer inte att ta över ansvar för skoterled eller att ansvara för snöhantering utanför planområdet. Vad gäller utveckling av beskrivna skoterleder hänvisas att avtala med berörda markägare.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### **Yttrande 5**

Jag tycker att det är skulldrottning att vara otroligt tråkigt för Obbola att förlora detta område som så många människor njuter av att röra sig i. Många är vi som promenerar, joggar, cyklar, åker skidor, kör skoter, rider häst och rastar sina hundar längs dessa stigar. Det känns som det borde finnas andra områden som ligger närmare redan bebyggda områden som vore att föredra före detta område och som ge mindre skada på växt- och djurlivet och som inte används i samma utsträckning för rekreation och motion för oss som bor i Obbola. Efter att ha läst tidigare yttranden så saknar jag att man pratar om hur djurlivet påverkas av en eventuell nybyggnation i detta område. Jag som ofta går i området ser ofta fridlysta djur i området och vad jag kan se från tidigare utredning så har man inte gjort någon inventering av det i denna. Som exempel kan jag nämna att: \* det mitt på det tilltänkta området finns ett dike, där jag under alla år jag bott i området bevittnat hur något groddjur (padda eller groda eller specifik art törs jag inte uttala mig om) som parar sig och lägger ägg. En fröjd att se de små livet utvecklas. \* på

området har jag även stött på igelkottar och igelkottsbon. \* kopparödlor och huggormar verkar också trivas i område. \* på ett intill liggande hygge har ett par havsörnar sitt rede och jag ser dem ofta cirkla och jaga ovanför området.

### **Kommentar**

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras i området och tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Fornstigen kommer fortsatt att vara tillgänglig från området. Området lämnar släpp mellan bostadsmark för att möjliggöra tillgång till naturmark för såväl boende för området som Obbola i övrigt.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av områdets naturvärden.

Kommunens bedömning är att naturvärdena i området är tämligen begränsade. Merparten av det aktuella området har bedömts ha låga naturvärden samtidigt som endast ett mindre område med lövskog kommer att tas i anspråk. Utifrån karaktären på trädvegetationen bedöms området ha ett begränsat värde som habitat för fridlysta arter.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### **Yttrande 6**

Synpunkter gällande Planbeskrivning Obbola 22:134 m.fl. • På sidan 27 står det att: "Inom det östra planområdet, som angränsar till den utpekade kulturmiljön reglerar detaljplanen att det maximalt kan bildas två större bostadsfastigheter om minst 1200 m<sup>2</sup> med en största byggnadsarea om 300 m<sup>2</sup> per fastighet och att endast friliggande en- eller tvåbostadshus får uppföras". Lite längre ner på samma sida står det skrivet: "Bestämmelserna om struktur, volym och utformning regleras för att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till den äldre gårdsstrukturen längs Byvägen söderut och på så sätt bidra till att gestaltningen knyter an till den kulturhistoriskt värdebärande miljön." Planbeskrivningen tillåter alltså att två stycken parhus på 300m<sup>2</sup> vardera byggs på tomten Obbola 22:134. Detta kan omöjligen ses som förenligt med att "ta hänsyn till den äldre gårdsstrukturen längs Byvägen" eller att "bidra till att gestaltningen knyter an till den kulturhistoriskt värdebärande miljön". Vore man verkligen intresserad av detta skulle ett enbostadshus på maximalt ca 150m<sup>2</sup> tillåtas i planen. Att kräva att ytterpanelen på ett parhus ska vara av trä kanske ser bra ut i skrift, men räcker i praktiken INTE för att "ta hänsyn till den äldre gårdsstrukturen". Det nuvarande förslaget kan knappast ses som något annat än markägarens önskan att få ut så hög förtjänst som möjligt för marken och de två 300m<sup>2</sup> parhus som otvivelaktligen kommer att klämmas in på Obbola 22:134 om detta tillåts i den slutgiltiga planen. Mitt yttrande om detta område stämmer väl med det yttrande från Västerbottens museum som redovisas i Samrådsredogörelsen. Deras yttrande har man enligt min åsikt valt att avfärda med



att "Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget". Två stycken 300m<sup>2</sup> parhus KAN helt enkelt inte harmoniera med närliggande gammal bebyggelse. Krav på sadeltak och träpanel räcker helt enkelt inte.

- På sidan 32 nämns att trafiken längs södra Obbolavägen beräknas öka med ca 380 bilresor dagligen. Man påstår också att "Trafikökningen bedöms inte belasta Byvägen och Södra Obbolavägen på ett betydande sätt". Det redovisas dock inte i planen hur många bilresor som förekommer idag längs denna väg. Min känsla är att 380 extra bilpassager/dag påverkar trafiken markant. Vettigare hade varit att istället anlägga nya bostadsområden i början av byn. Då hade folk inte behövt färdas genom all befintlig bebyggelse. Eller, varför inte fortsätta att bygga ut Umeå stad? Alla ska ju ändå färdas dit dagligen.

- På sidan 30 påstås att "Många bostäder i området leder till känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen". Jag har bott i Obbola i 43 år och hittills aldrig hört talas om att någon skulle känna sig otrygg på något sätt. Sen brukar väl generellt landsbygden vara en tryggare plats än stan? Detta stycke är rent nonsens anser jag. Umeå kommun har planer på att utöka Obbolas invånarantal till 5000+ personer från dagens dryga 2000. Och samtidigt påstår man att detta främjar tryggheten. Enbart faktorer som trångboddhet och ökad trafik kommer snarare att leda till minskad trygghet.

### **Kommentar**

Planen reglerar att inom den östra delen ska fastighetsstorleken minst vara 1 200 m<sup>2</sup> samt med en största byggnadsarea om 300 m<sup>2</sup> per fastighet. Detta inräknat eventuella garage eller komplementbyggnader. För att harmonisera med omgivningen begränsas även nockhöjd, takvinkel samt att komplementbyggnad ska i höjd och volym underordna sig huvudbyggnad. Regleringarna syftar bland annat till att endast möjliggöra för friliggande bostadshus inom detta område. Bedömningen kvarstår att regleringarna är tillräckligt för att området kan utvecklas utan att skada befintliga kulturvärden.

Kapaciteten på Södra Obbolavägen är idag god men i takt med att Obbola växer, i linje med översiktsplanen, kan det i framtiden uppstå ett behov av att avlasta Södra Obbolavägen. Planförslaget lämnar släpp som möjliggör för en framtida parallellväg i nord-sydlig riktning genom området. Ökad standard för oskyddade trafikanter längs Södra Obbolavägen bör utredas utifrån tillkomsten av nya bostäder i Obbola. Bedömningen kvarstår att liv och rörelse i området gynnar den upplevda tryggheten samt att planförslaget inte föranleder trångboddhet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

## Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

### *Plankarta*

- Inom den västra delen av planområdet har bestämmelsen om takvinkel ändrats från 20–40 grader till 20–45 grader.
- Bestämmelser om byggnadshöjd och placering som gäller för komplementbyggnader har tillkommit.
- Bestämmelse om största fastighetsstorlek har utgått.
- Ett utfartsförbud i den nordvästra delen av planområdet har utgått och ett utfartsförbud har lagts till mot den östra lokalgatan i nord-sydlig riktning.
- Ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) har tillkommit inom den östra delen av planområdet.

### *Planbeskrivning*

- Avsnitt avseende ersättningar och inlösen samt E-områden har kompletterats.
- Beskrivning av naturvärden samt värdetrakt för den vitryggiga hackspetten i förhållande till artskyddsförordningen har lagts till.
- Syftesformuleringen har förtydligats.

## Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämna över den till kommunfullmäktige för antagande.

**Kvarstående synpunkter**

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns Yttrande 1, osv. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

**Kvarstående synpunkter från samrådsskedet**

- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6
- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Yttrande 11
- Yttrande 12
- Yttrande 14
- Yttrande 15
- Yttrande 16

**Kvarstående synpunkter från granskningsskedet**

- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2024

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