

**Detaljplan för fastigheterna Smedjan 1 m.fl.  
inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län**

---



<b>Planbeskrivning – granskningshandling</b>			Diarienummer: <b>BN-2018/02271</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:239	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

# Detaljplaneprocessen

## Om detaljplaner

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

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



### Samråd

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

### Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

### Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

## Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar .....	1
Underlag och utredningar .....	1
Planens syfte.....	2
Plandata.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	3
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg .....	3
Detaljplaner och områdesbestämmelser .....	3
Riksintressen.....	4
Strandskydd .....	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	4
Planförfarande .....	5
Samrådskrets .....	5
Förutsättningar och förändringar .....	6
Stads- och landskapsbild .....	6
Fornlämningar .....	13
Naturmiljö.....	13
Service .....	18
Rekreation .....	19
Friyta.....	21
Gator och trafik .....	21
Kollektivtrafik.....	23
Parkering, varumottagning och angöring.....	24
Tillgänglighet .....	25
Buller.....	25
Geotekniska förhållanden .....	29
Förorenad mark.....	29
Radon.....	31
Risk för skred .....	31
Risk för översvämning .....	31
Dagvatten .....	35
Snöhantering .....	39

Miljö kvalitetsnormer .....	39
Vatten och avlopp .....	41
Avfall .....	41
El .....	42
Genomförandefrågor .....	42
Organisatoriska frågor .....	42
Fastighetsrättsliga frågor .....	44
Tekniska frågor .....	45
Ekonomiska frågor .....	46
Medverkande .....	46
Källor .....	46

## Planens huvuddrag

Planområdet ligger relativt centralt i Obbola, cirka 15 km sydöst om Umeå centrum, se figur 1. Detaljplanen innefattar fastigheterna Smedjan 1 och 2, Obbola 19:41 och Obbola 19:42, Obbola 22:60 samt del av Obbola 19:1. Fastigheterna Smedjan 1 och 2 och Obbola 22:60 är privatägda och Obbola 19:1, Obbola 19:41 och Obbola 19:42 är kommunalägda.

Detaljplanen möjliggör för cirka 49 bostadsenheter, totalt cirka 4800 m<sup>2</sup> BTA bostäder, i form av flerfamiljshus, parhus, radhus och kedjehus. Planläggningen möjliggör för en mer stadsmässig bebyggelse samtidigt som den anpassas till omgivningen. Detaljplanen reglerar att en viss andel yta i södra och östra delarna av planområdet inte kan bebyggas. Denna yta fungerar som ett respektavstånd till befintlig bebyggelse samt nyttjas för dagvattenhantering genom att möjliggöra för dagvattendiken. Detaljplanen möjliggör för en utökning av gatumarken i norra delen av planområdet för att möjliggöra för en trottoar. Befintlig gång- och cykelväg i nordväst förlängs till kommande infart längs Linjevägen.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte tagits fram då planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna bedömning har gjorts genom en undersökning om betydande miljöpåverkan. Bedömningen att inte upprätta en MKB bygger även på att översiktsplanens intentioner inte motverkas. I *Fördjupning för Umeå (2018)*<sup>1</sup>, där området pekas ut som detaljplanelagd tätortsbebyggelse, förespråkas att Obbola ska växa med cirka 3000 personer.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Underlag och utredningar

- Miljöteknisk markundersökning, Sigma 2021
- Dagvattenutredning, WSP 2023
- Naturvärdesinventering, Sweco 2022
- Bullerutredning SCA Obbola, ÅF 2018
- PM för artskyddssamråd och förelägganden från Länsstyrelsen, Umeå kommun och Länsstyrelsen, 2023

---

<sup>1</sup> Fördjupning för Umeå stad. Antagen av kommunfullmäktige 2018.

- Samrådsredogörelse, 2024

## Planens syfte

Planens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse. Detaljplanens syfte är också att säkerställa en god dagvattenhantering.

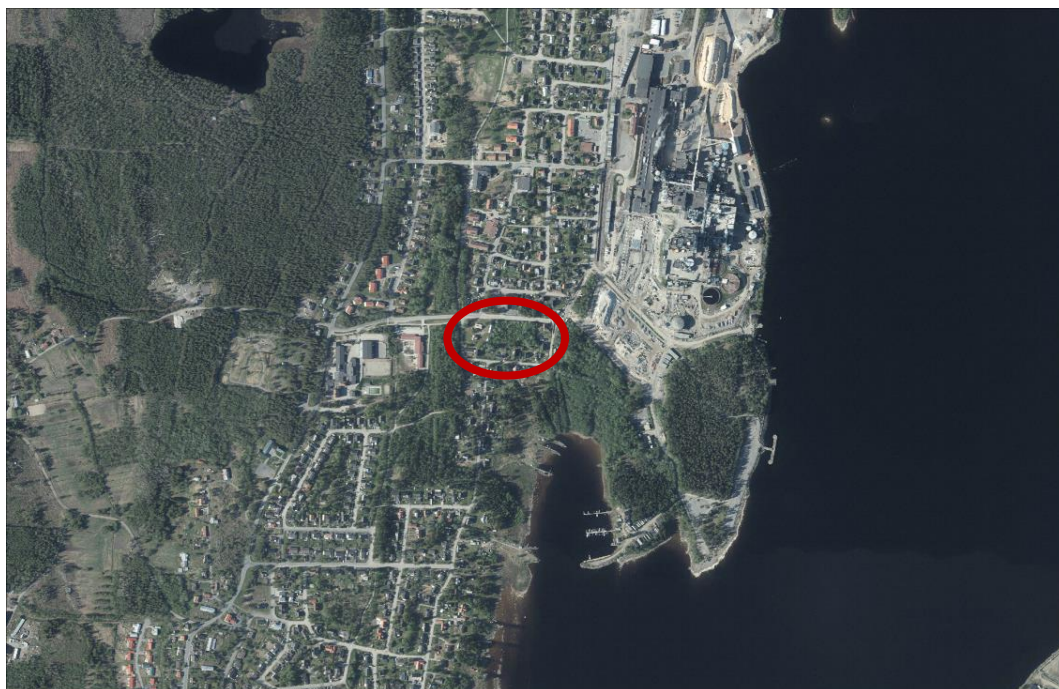
## Plandata

Tätort: Obbola

Planområdets area: 13 970 kvm

Avstånd till Umeå: cirka 15 km

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo



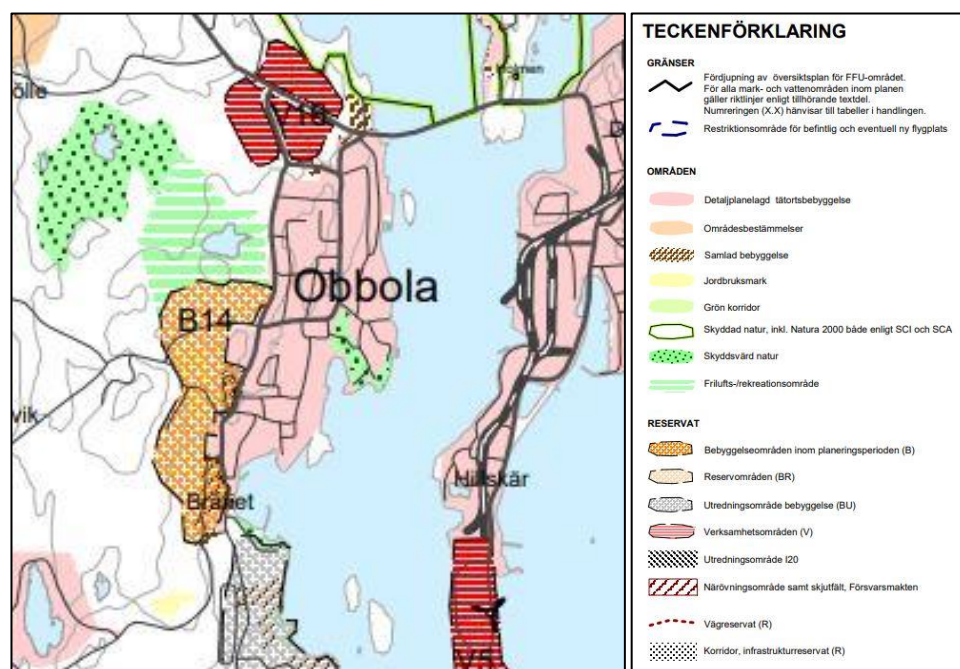
Figur 1: Planområdets läge i Obbola, Umeå kommun

## Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen *Fördjupning för Umeå stad (2018)*<sup>2</sup>, där planområdet pekas ut som detaljplanlagd tätortsbebyggelse, se figur 2. *Översiktsplan Umeå kommun - Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet (2018)*<sup>3</sup> framhåller Obbola som ett tillväxtområde. Översiktsplanen förespråkar att Obbola är en tätort där bostadsbyggandet ska främjas och potentiellt fördubblas på sikt, vilket betyder att Obbola ska växa med 3000 nya invånare.

Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanernas intentioner.



Figur 2: Utdrag ur *Fördjupning för Umeå stad*

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

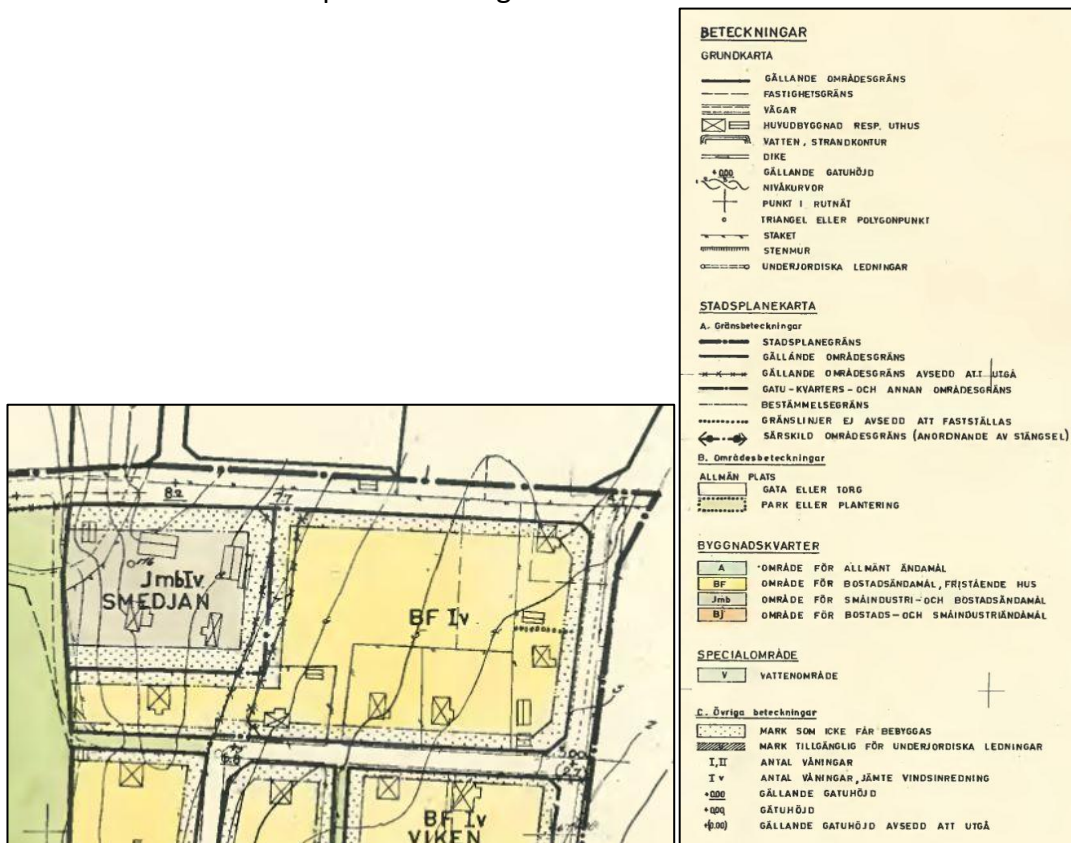
Gällande detaljplan för området är *Förslag till utvidgning och ändring av stadsplan för Södra delen av Obbola (2480K-P O A1/6)*, laga kraft år 1963, se figur 3. I detaljplanen regleras att större delen av marken inom fastigheten Smedjan 1 ska användas för småindustri och bostäder. Resterande del av fastigheten Smedjan 1 och hela fastigheten Smedjan 2 ska enligt gällande detaljplan nyttjas för bostadsändamål i fristående hus i ett våningsplan, jämte vindsvåning. I området finns en ytterligare

<sup>2</sup> Fördjupning för Umeå stad. Antagen av kommunfullmäktige 2018.

<sup>3</sup> Översiktsplan Umeå kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2018.

gällande detaljplan, *Detaljplan för del av fastigheten Obbola 19:1 m.fl (2480-P93/7)*, laga kraft år 1993. Denna plan reglerar gata som lokalgata.

Genomförandetiden för planerna har gått ut.



Figur 3: Utdrag ur gällande detaljplan

## Riksintressen

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

## Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Enligt kommunens bedömning finns det inte anledning för någon faktor att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller en sammanvägning av de faktorer där det finns risk för inverkan (förorenade områden, buller från



omgivning, grönyta i tätort, naturmiljö) leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Planen medför inte påverkan av område av riksintresse.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen utgår ifrån att eventuella markföroreningar belyses i planhandlingarna, att exploatering och gestaltning är väl genomtänka samt att hamn- och industriområde i söder inte begränsas av förtätning.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från 2020-08-14 till 2020-09-04.

## Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande eftersom planen är förenlig med *Fördjupningen för Umeå (2018)* och *Översiktsplan Umeå kommun (2018)*, inte är av betydande intresse för allmänheten samt inte antas innebära en betydande miljöpåverkan.

## Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 4 redovisas detaljplanens samrådsrets. Bedömningen av samrådsretsens storlek grundar sig på att detaljplanen handläggs med standardförfarande, inte motverkar översiktsplanens intentioner, bedöms vara av begränsat allmänt intresse, inte påverkar något riksintresse samt inte medför betydande miljöpåverkan. SCA Obbola, belägna öster om planområdet, ingår också i samrådsretsen.



Figur 4: 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.

## Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger relativt centralt i Obbola och består av fastigheterna Smedjan 1 och 2, Obbola 19:41 och Obbola 19:42, Obbola 22:60 samt del av Obbola 19:1. Inom planområdets västra del fanns tidigare en äldre smedja, en lada och två boningshus. Dessa är idag rivna. Alla byggnader som tidigare fanns inom planområdet hade träfasad och sadeltak, se figur 5 och 6.



Figur 5: Ladugård, idag rivet.



Figur 6: Smedja, idag rivet.

Planområdet består idag till stor del av skog, framför allt är detta beläget i östra

delen av planområdet, se figur 7. Denna skog är av varierande ålder, ung skog med några spridda äldre lövträd. Planområdets västra del består främst av öppen gräsyta och buskage, se figur 8.



Figur 7: Planområdets östra del, vy från norr



Figur 8: Planområdets västra del, vy från norr

Från planområdets norra del går en cirka 6 meter bred del av fastigheten ner mot Kvarnvägen, se figur 9. Denna del ligger mellan två fastigheter bebyggda med villor.



Figur 9: En cirka 6 meter bred del av fastigheten sträcker sig mot Kvarnvägen i söder

Planområdet är förhållandevis flackt. Höjden skiljer sig dock mellan områdets västra och östra del där östra delen ligger lägre. En sluttning finns också i västra delen av planområdet, se figur 10.

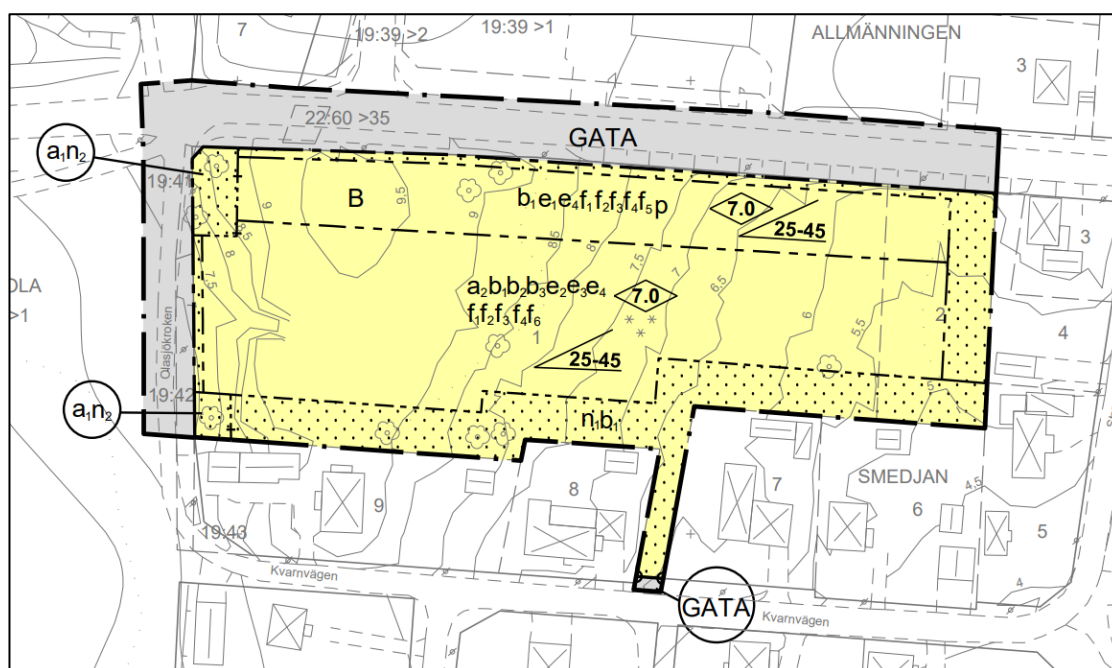


Figur 10: Sluttning inom planområdets västra del, vy från nordväst

Närområdet karaktäriseras av bostadsbebyggelse i form av villabebyggelse och en del lägre flerfamiljshus. Fastigheterna i nära anslutning till planområdet består till största delen av bostadsbebyggelse i form av villor i 1 till 1,5 våning. En stor del av denna villabebyggelse har förhållandevis starkt sluttande sadeltak eller brutet sadeltak. Vägarna i och kring planområdet är kommunala.

Nordöst om planområdet ligger Obbolas pappersbruk, SCA.

## Förändringar och konsekvenser



Figur 11: Detaljplan för Smedjan 1 m.fl.

Detaljplanen, se figur 11, har utformats så att byggrätter med användningen bostäder **[B]** i form av flerfamiljshus, radhus, kedjehus och parhus kan uppföras på fastigheterna Smedjan 1 och 2 **[f<sub>4</sub>]**. En sådan flexibilitet i planen anses lämplig då omgivningen idag består av både villor och flerfamiljshus. Att möjliggöra för dessa typer av bostäder möjliggör för att fler grupper av människor kan bosätta sig i Obbola.

Byggrätterna placerade i norr är reglerade med att största exploatering för bostäder och komplementbyggnader är 1500 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) **[e<sub>1</sub>]** samt att bostadsbyggnads längd inte får överstiga 35,0 meter **[f<sub>5</sub>]**. I söder regleras att största exploatering för bostäder är 500 kvadratmeter BYA **[e<sub>2</sub>]** samt att bostadsbyggnads längd inte får överstiga 25,0 meter **[f<sub>6</sub>]**. Detta regleras eftersom det är viktigt att säkerställa hur stort avtryck som byggnaderna kan göra på marken, för att anpassas till omgivande bebyggelse. Regleringen av byggrätterna i norr främjar en mer stadsmässig karaktär, på grund av områdets centrala läge i Obbola. Dessa byggrätter regleras med att huvudbyggnader ska placeras med långsida mot GATA **[p]** för att

markera denna och förstärka gaturummet. Detaljplanen syftar till att bekräfta Linjevägen i större utsträckning än idag. En mindre andel bostäder tillåts lite längre in på fastigheten, i södra delen av planområdet. Detaljplanen reglerar här en mindre exploatering för att anpassas till villorna i den direkta omgivningen.

Byggnadshöjd regleras till sju meter vilket möjliggör för att byggnader i två våningar kan uppföras. Eftersom närområdets bebyggelse till största del består av en till två våningar anpassas ny bebyggelse till detta. Två våningar bedöms vara en lämplig anpassning till omgivningen. Byggnaderna i två våningar lokaliserade i områdets södra del får inte inredas med bostäder på vind **[b<sub>3</sub>]**. Detta regleras för att byggnaderna inte ska upplevas som trevåningsbyggnader. Det är av vikt att behålla ett visuellt lägre intryck i denna del av området med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Byggrätterna regleras också med ett största husdjup om 12 meter **[f<sub>3</sub>]** för att dessa ska ge ett nättare intryck och därmed anpassas till omgivningen.

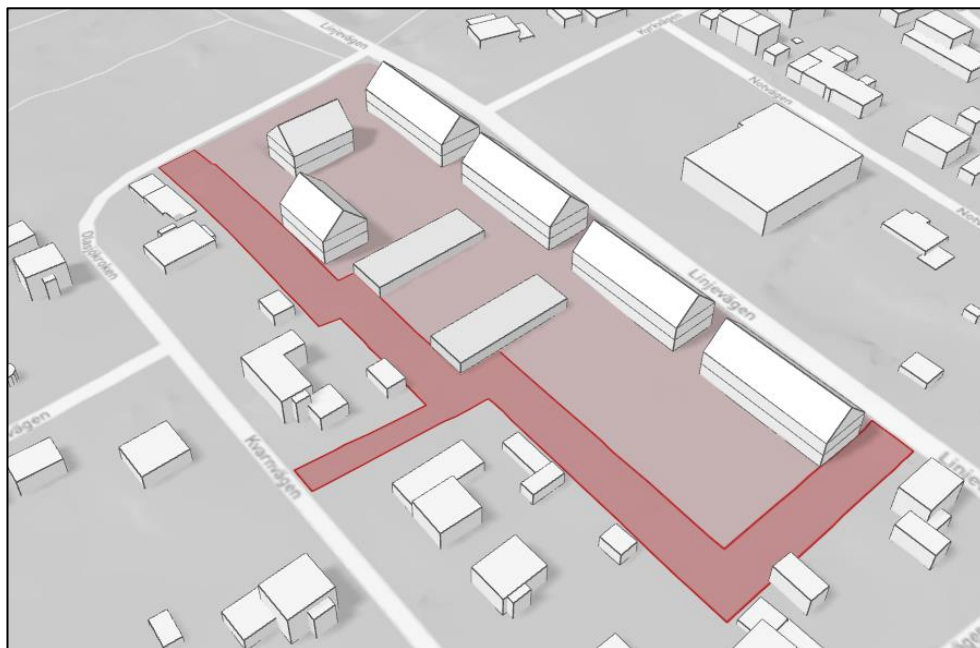
Maximal byggrätt för komplementbyggnader i planens södra del regleras till 600 kvm BYA **[e<sub>3</sub>]** för att inrymma förråd, carports och cykelparkeringar. Om det vid exploateringen skulle bli parhus, radhus eller kedjehus kan varje eventuellt tillskapande fastighet få privat förråd. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 meter **[e<sub>4</sub>]**.

Utöver angiven byggnadsarea får balkonger uppföras. Bedömningen är att utkragande balkonger inte inverkar negativt på bebyggelsens uttryck. Balkongerna får dock inte kraga ut över allmän platsmark eller prickmark **[f<sub>2</sub>]** för att undvika insyn i bostadsområdena i öster och söder.

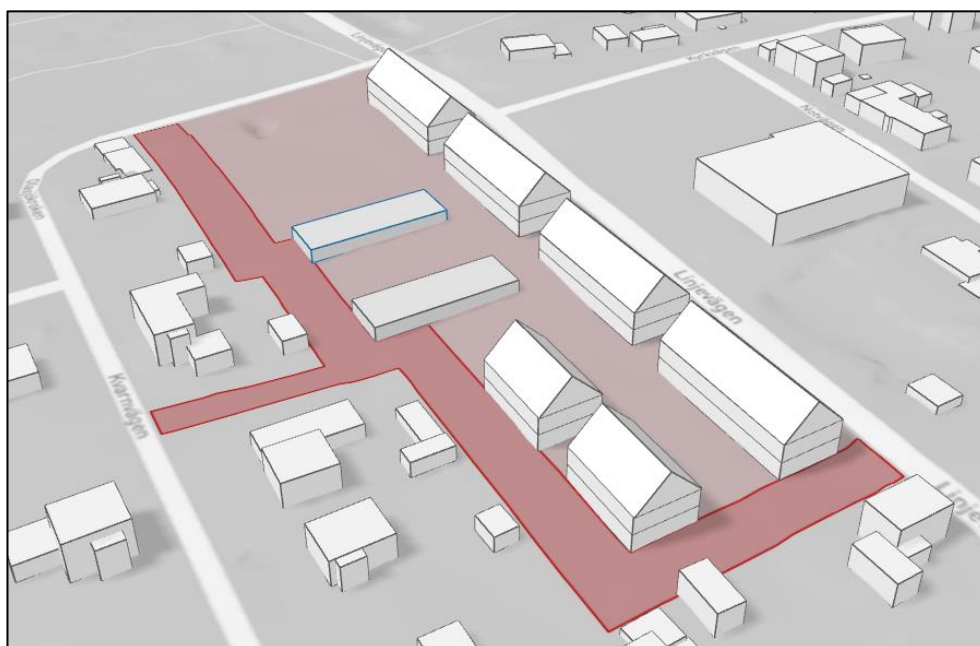
Ny bebyggelse ska utformas med en takvinkel mellan 25–45 graders lutning. Regleringens syfte är att dels undvika helt platta tak, som är främmande för området, dels möjliggöra olika lutningar för att möjliggöra en viss variation i området. Stor del av omkringliggande bebyggelse har en stark lutning på dess sadeltak. Här tillåts en frihet i utformningen av takvinkel. Huvudbyggnadernas tak ska förses med sadeltak och nocken ska vara centrerad över gavelns mitt **[f<sub>1</sub>]** för att överensstämja med karaktären i omgivningen.

Huvudbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns för att markera Linjevägen och samtidigt säkerställa att bebyggelse inte placeras för nära omkringliggande fastigheter och gata. Detta regleras med prickmark. Byggnad i öster om planområdet ligger nära fastighetsgräns varpå två meter då anses lämpligt här. Ett respektavstånd på 10 meter till omkringliggande villor har också reglerats med prickmark, det vill säga att marken får inte förses med byggnad. Delar av denna yta kan också fungera som dagvattenhantering genom uppförande av diken, **[n<sub>1</sub>]**, se avsnittet för dagvatten. Prickad mark och mark avsedd för dike bör ha en grön karaktär med bland annat buskage, för att till viss del avskilja området från befintliga villor.

Figur 12 till 15 visar på möjlig exploatering inom planområdet.



Figur 12: Förenklad volymillustration av en möjlig exploatering utifrån planförslaget, sett från sydost.



Figur 13: Förenklad volymillustration av en möjlig exploatering utifrån planförslaget, sett från sydost.



Figur 14: Förenklad volymillustration av en möjlig exploatering utifrån planförslaget, från nordost.



Figur 15: Förenklad volymillustration av en möjlig exploatering utifrån planförslaget, från nordväst.



## Fornlämningar

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

## Naturmiljö

Planområdet består idag till stor del av skog, framför alltöstra delen av planområdet. är av varierande ålder, ung skog med några spridda äldre lövträd. Huvuddelen av skogen inom planområdet är nyligen avverkad och utgörs av slyskog. Planområdets västra del består främst av öppen gräsyta med spridda träd och buskar. Planområdet är förhållandevis flackt men i väster finns en sluttning mot en mindre väg.

Öster om planområdet finns lövskog med höga naturvärden. Denna skog har en miljö som kan vara av värde för vissa biotoper, se figur 16. I sydöst och väster om området finns natur med naturvårdspotential.



Figur 16: Del av planområdets västra del, vy från norr

## Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering<sup>4</sup>, har genomförts på fastigheten Smedjan 1 och 2 för att identifiera områdets naturvärden.

Naturvärdesinventeringen har utförts på fältnivå där nivå *Detalj* valts. Detta innebär att naturvärdesobjekt som är minst 10 m<sup>2</sup> stora och linjeformade objekt som är minst 10 m långa och 0,5 m breda har eftersökts. Inventeringen genomfördes också med tilläggen:

- Naturvärdesklass 4
- Generellt biotopskydd
- Värdeelement
- Detaljerad redovisning av artförekomst

Totalt har tre naturvärdesobjekt identifierats inom inventeringsområdet, se figur 17. Objekten är fördelade på naturvärdesklasserna enligt tabellen nedan, se tabell 1.

Tabell 1. Antal identifierade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet.

Naturvärdesklass	Antal naturvärdesobjekt
<b>1 – Högsta naturvärde</b> Av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell eller global nivå.	0
<b>2 – Högt naturvärde</b> Av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.	0
<b>3 – Påtagligt naturvärde</b> Av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.	2
<b>4 – Visst naturvärde</b> Av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. (Tillägg till standardutförandet.)	1

<sup>4</sup> Sweco. *Naturvärdesinventering*. 2022-06-20.



Figur 17: Resultatet av fältinventeringen.

Största delen av planområdet erhåller låga naturvärden då de till största del utgörs av ung slyskog och ruderatmark med låg artrikedom. Dessa naturvärden bedöms då ha låg betydelse för biologisk mångfald. Tre naturvärdeobjekt har dock identifierats.

Naturvärdesobjekt 1 (NVO) utgörs av tidigare sumpigt albestånd som blivit torrlagt. Inslag av sälg och död ved finns inom området, och bitvis finns mycket sly. Spår av hackspett finns på enstaka död stående ved. Objektet håller påtagligt naturvärde.

NVO 2 utgörs av en mindre sluttning med något magrare och artrikare ängsmark. Bland annat prästkrage och ärenpris växer här. Objektet håller påtagligt naturvärde.

NVO 3 utgörs av högvuxen ängsliknande yta. Enstaka fibblor och röllika finnes, samt rikligt med brunört. Objektet håller visst naturvärde.

I övrigt har fyra naturvärdsarter noterats inom planområdet; en population av blåsippa vid södra långsidan (fridlyst), prästkrage, smultron och ärenpris (indikatorarter), se figur 17 ovan för lokalisering. Den invasiva arten Blomsterlupin har också påträffats, se figur 17. Flertalet äldre lövträd har pekats ut inom området, se figur 17 och 18.



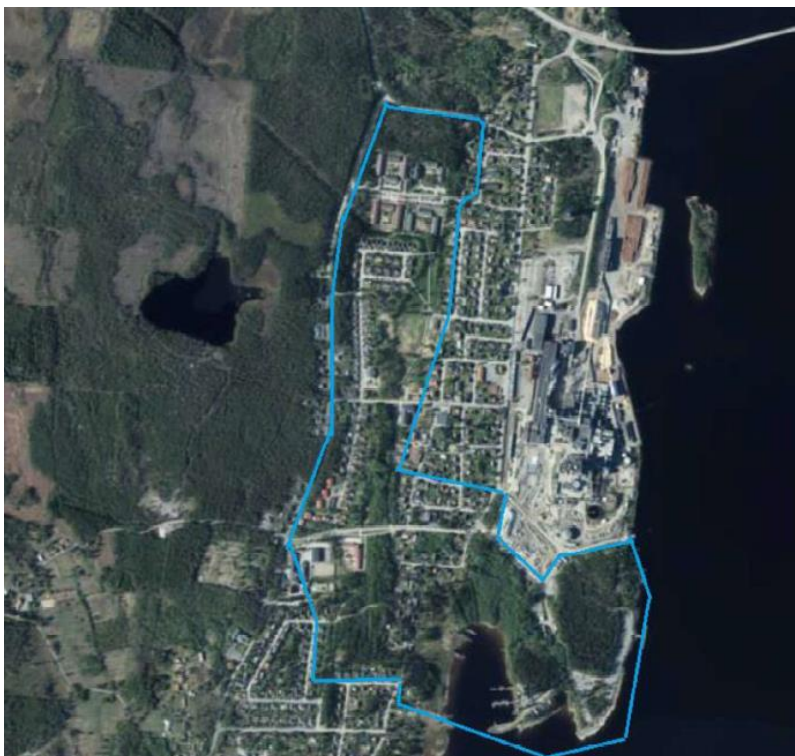
Figur 18. Utpekade värdefulla träd. Källa: Google maps.

## Inventering av mindre hackspett

I en inventeringsrapport av mindre hackspett längs Umeälvens nedre dalgång<sup>5</sup>, visar på att planområdet ingår i ett revir för mindre hackspett, se figur 19.

---

<sup>5</sup> Olsson. C. INVENTERING AV MINDRE HACKSPETT LÄNGS UMEÄLVENS NEDRE DALGÅNG 2022. Fågelperspektivet 2022.



Figur 19: Revir för mindre hackspett, inom blå markering.

## Åtgärdsprogram Vitryggig hackspett

Ett åtgärdsprogram finns framtaget för den vitryggiga hackspetten, framtagen av Naturvårdsverket. I denna ligger Smedjan 1 m.fl. inom värde trakt för vitryggig hackspett, se figur 19.

### 12:6 samråd

Då området utgör en intressant lövskogsmiljö och inom revir för mindre hackspett samt inom värde trakt för vitryggig hackspett så har ett samråd hållits med Länsstyrelsen som därefter inkommit med nedanstående förelägganden för kommunen att hantera under planläggning:

1. Avverkning inom området får inte ske under fåglarnas häckningsperiod, från perioden 15 mars till 20 juli.
2. Äldre lövträd bör, där så är möjligt, sparas inom området.
3. Vid förekomst av de invasiva arterna jättebalsamin och blomsterlupin ska särskild försiktighet iakttas vid allt grävarbete. Uppgrävda massor får inte spridas eller lagras utanför området och eventuella överblivna massor ska deponeras.
4. Ni ansvarar för att alla eventuella entreprenörer som utför arbetena får ta del av detta beslut och vet vilka försiktighetsåtgärder som ska vidtas.

Beslutet gäller i fem år från beslutsdatum.

## Förändringar och konsekvenser

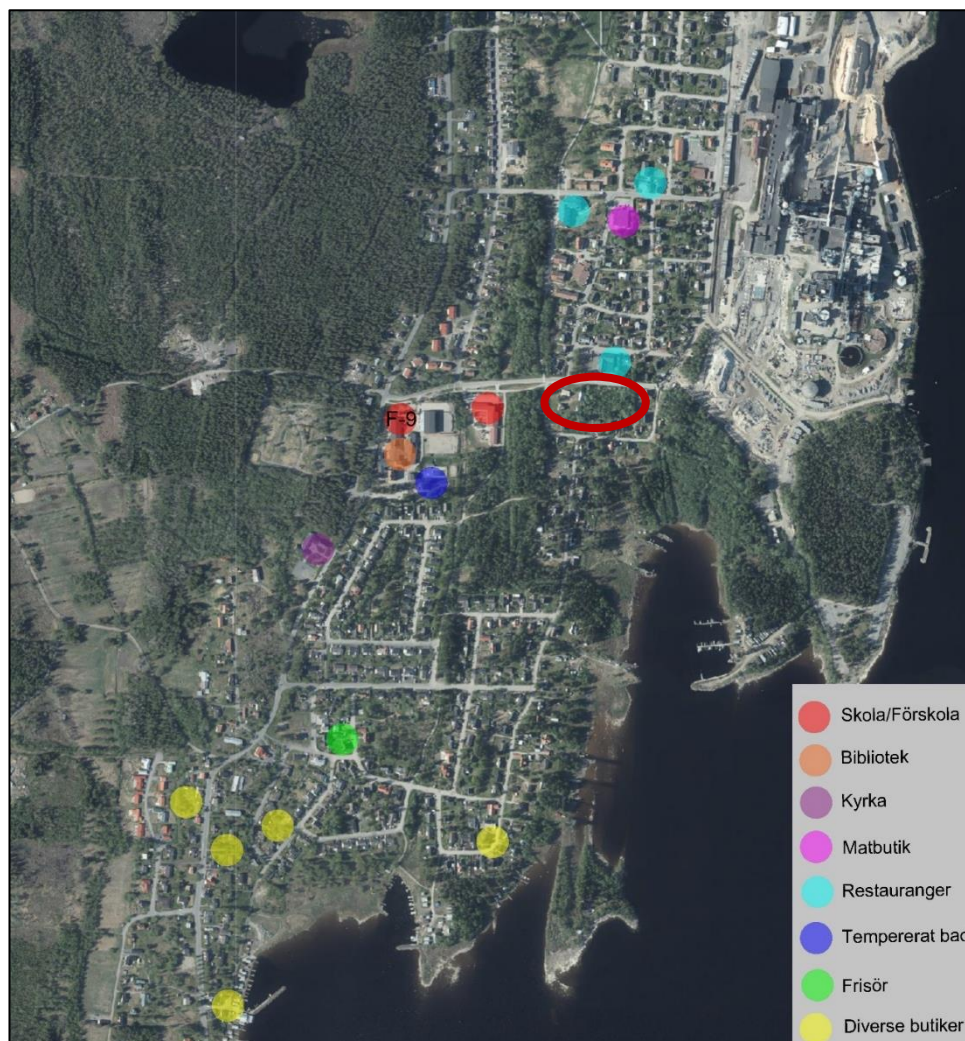
Merparten av planområdet erhåller låga naturvärden. Största delen av området är ung slyskog och ruderatmark med låga naturvärden och därmed har området låg betydelse för den biologiska mångfalden. På grund av detta samt att presenterad lösning i dagvattenutredning försvårar bevarandet av naturvärdena har kommunen gjort avvägningen att inga naturvärdesobjekt kommer skyddas genom reglering i detaljplan, se mer under avsnitt för dagvatten. Blåsippan har med största sannolikhet planterats i någon av trädgårdarna runt omkring planområdet som tidigare funnits där och kommunen har därför gjort bedömningen, i samråd med Länsstyrelsen, att dispens för blåsippa inte behöver sökas.

Området ligger inom revir för mindre hackspett. Då planområdet är litet i förhållande till reviret samt avgränsat av bebyggelse gör kommunen bedömningen att reviret inte kommer att påverkas avsevärt. Hackspettarna har gott om skog i övriga revir till sitt förfogande. Området ligger inom värdetrakt för vitryggig hackspett. Området bedöms dock ha ett begränsat värde för dessa på grund av områdets storlek och avgränsning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i frågan. Länsstyrelsens förelägganden finns bifogat i planhandlingarna, vilka exploatörer förväntas ta del av.

Bedömningen är att vissa träd med högt naturvärde ska bevaras, dessa regleras med [a<sub>1</sub>] och [n<sub>2</sub>] i plankartan. Bestämmelserna innebär att marklov krävs för fällning av träd samt att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

## Service

Närområdet består av mataffär, restauranger, grundskola (F-9) och förskola. I området finns också en kyrka, bibliotek, tempererat bad, frisör, diverse butiker och Obbola folkets hus ligger direkt norr om planområdet, se figur 20.



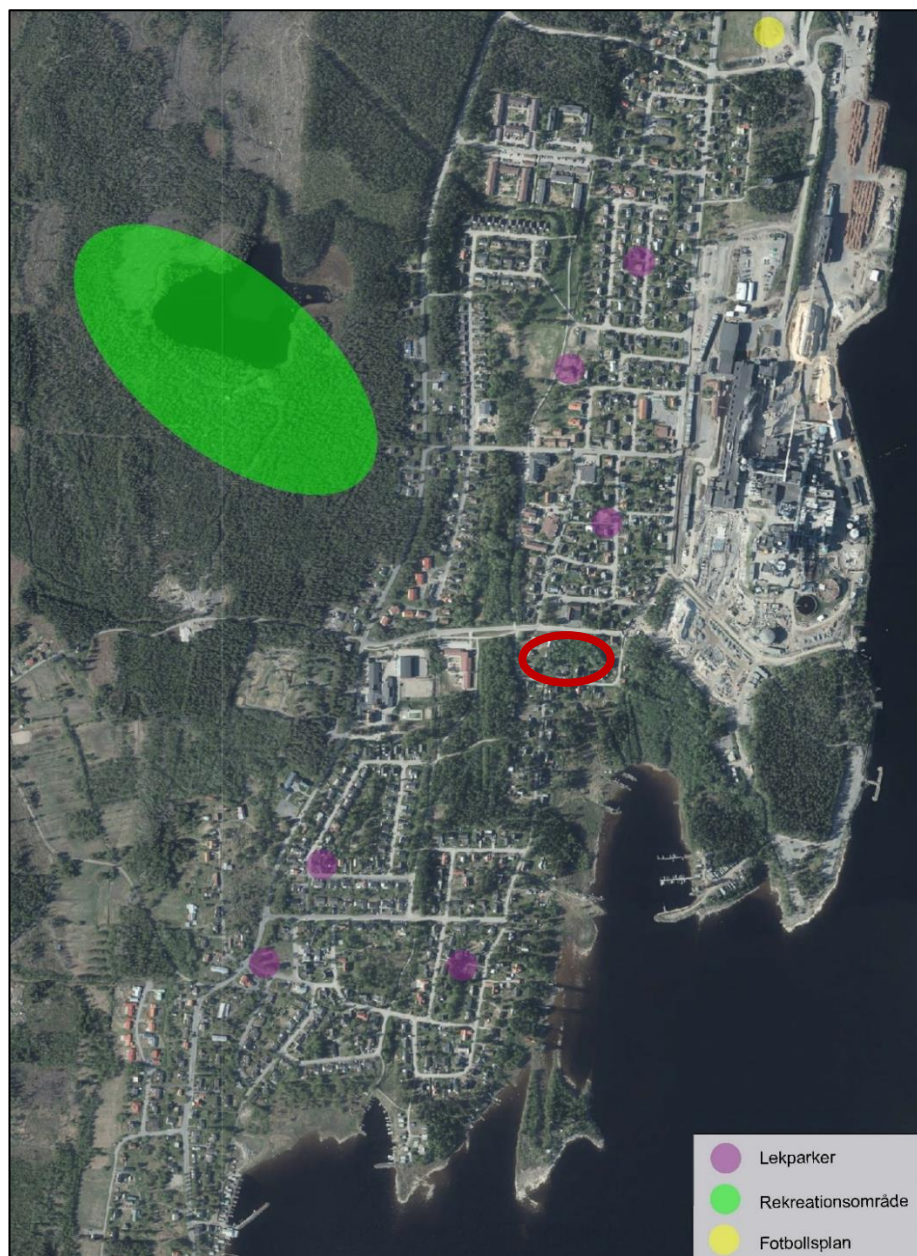
Figur 20: Service i Obbola. Planområdet markerat med rött, ungefärlig avgränsning

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av servicen i Obbola.

## Rekreation

Harpsjöns friluftsområde ligger cirka 700 meter nordväst om planområdet och är ett rekreationsområde med skidspår och grillplatser. Brovallen IP, en fotbollsplan, är beläget cirka 1200 meter norr om planområdet. I Obbola finns flertalet lekparker, se figur 21. Inom planområdet finns en tätvuxen skog, detta i östra delen av planområdet. Området bedöms inte användas i någon större grad för rekreation då området är förhållandevis litet och delar av området är snårigt. Skogsdungen kan eventuellt användas av närboende.



Figur 21: Rekreatiomsområden och lekplatser i Obbola. Planområdet markerat med rött, ungefärlig avgränsning

## Förändringar och konsekvenser

Då den kommande exploateringen kommer att ianspråka stor del av befintlig mark inom planområdet försämras möjligheten att använda denna skogsbeväxtade mark för lek. Området är idag planlagt för bostäder och skog finns på platsen på grund av att fastighetsägare inte nyttjat byggrätten inom nu gällande plan. De gröna områdena öster och väster om området ger fortsatt god tillgång för boende i närområdet.



## Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikaneläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angoringsväg. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och kan därmed bara delvis ingå i friytan. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

## Förändringar och konsekvenser

I syfte att säkerställa ytans lämplighet för lek och utevistelse så begränsas markens utnyttjande genom prickmark samt största andel BYA för huvudbyggnader och komplementbyggnader. Detta säkerställer att en tillräckligt stor friyta för lek och utevistelse kan ordnas.

## Gator och trafik

En gång- och cykelväg går idag längs Linjevägen, norr om planområdet, och avslutas i planområdets västra del, se figur 22. Denna gång- och cykelväg fortsätter sedan på Linjevägens andra sida, och fortsätter i riktning mot öster. Gång- och cykelvägen täcker in delar av norra, västra och södra Obbola, där bebyggelse finns på bägge sidor om gatorna.

I nordväst sträcker sig en gång- och cykelväg längs med planområdet. Denna fortsätter sedan norr om Linjevägen.



Figur 22: En gång- och cykelväg går längs med planområdets nordvästra del, och fortsätter sedan på andra sidan Linjevägen

Samtliga vägar i anslutning till planområdet är kommunala och beläggningen är asfalt.

Angöringen till planområdet återfinns i norr, från Linjevägen.

## Förändringar och konsekvenser

Gång- och cykelvägen belägen i anslutning till planområdets västra del kommer förlängas mot kommande in- och utfart vid behov. Detta skapar en koppling mellan planområdet och gång- och cykelvägen. Norr i planområdets östra del kommer en trottoar att gå längs Linjevägen, se mer under avsnittet "Dagvatten", vilket ökar både tillgängligheten och säkerheten till och från området.

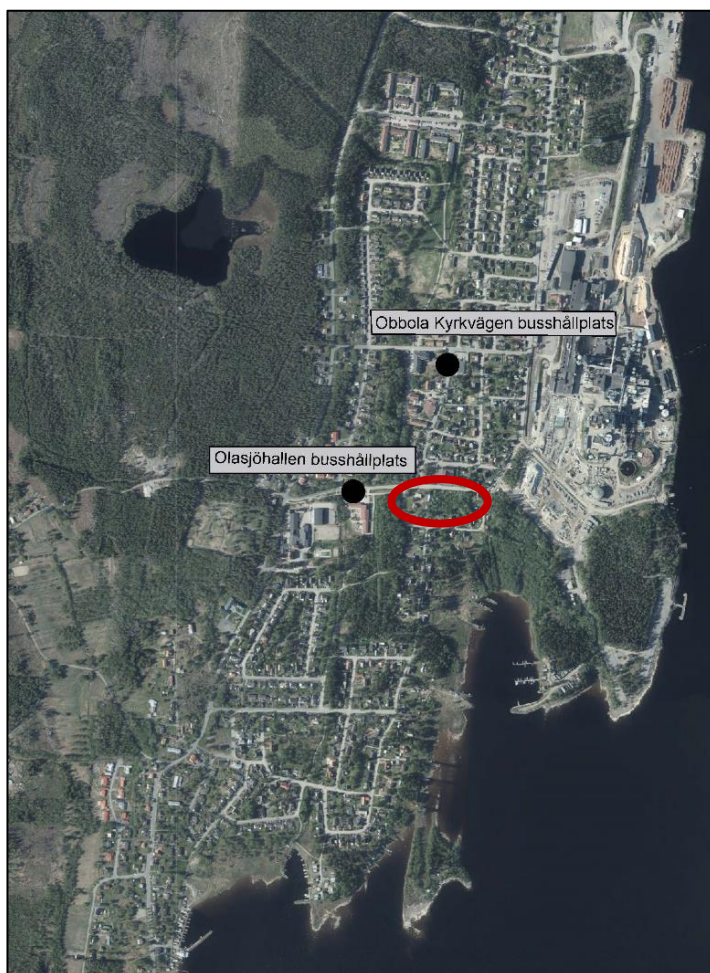
I detaljplanen regleras att endast två körbara förbindelser får anordnas och dessa får vara maximalt 5,5 meter bred. Dessa får anläggas mot Linjevägen och Olasjökroken. Detta regleras för att säkerställa god trafiksäkerhet. Angöringen bör avskiljas från Linjevägen med tex lågt buskage, maximalt 80 cm över körbanenivå, för att undvika

att området visuellt kantas av parkering med tanke på att parkering också återfinns på andra sidan Linjevägen i norr.

Exploateringen bedöms inte öka trafiken avsevärt i och med att bebyggelsen lokaliseras i redan bebyggt område. Trafiken som tillkommer med exploateringen kommer inte att påverka Kvarnvägen i någon hög grad då och in/utfart placeras mot Linjevägen och/eller Olasjökroken.

## Kollektivtrafik

Cirka 130 meter och 170 meter från planområdet finns Länstrafikens hållplatser, *Olasjöhallen* i väst och *Obbola Kyrkvägen* i norr, se figur 23. Hållplatserna trafikeras av linje 123 och 125, och går mellan Umeå, Obbola och Holmsund.



Figur 23: Busshållplatser i närheten av planområdet i Obbola. Planområdet markerat med rött, ungefärlig avgränsning

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken.

## Parkering, varumottagning och angöring

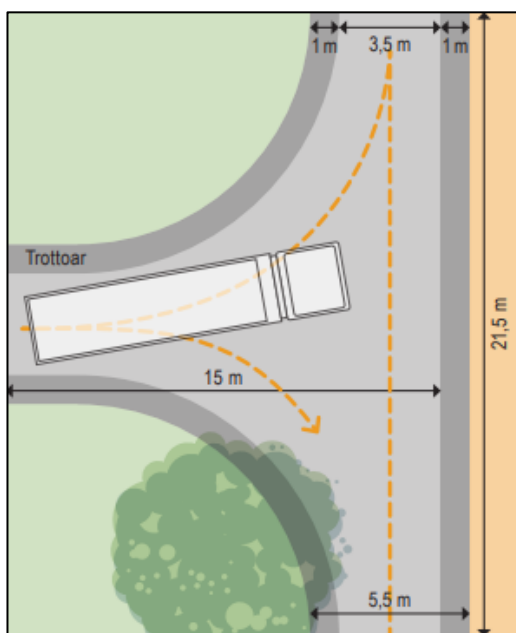
Området ligger inom parkeringszon C, vilket med nu gällande parkeringsnorm ställer krav på 0,9 parkeringsplatser per bostad för lägenheter under 55kvm, 1,2 parkeringsplatser för större lägenheter och 1,5 parkeringsplatser för enbostadshus.

Det finns inga allmänna parkeringar inom planområdet i dagsläget. In- och utfart till planområdet sker mot Linjevägen norrut. Det finns ingen befintlig varumottagning inom planområdet.

## Förändringar och konsekvenser

En bedömning har gjorts att det är möjligt att tillskapa tillräcklig andel parkering inom området i förhållande till nu gällande parkeringsnorm. Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Antalet parkeringsplatser som krävs för tillkommande byggrätt för flerfamiljshus inom planområdet, som detaljplanen tar höjd för, är cirka 59 bilparkeringsplatser.

Detaljplanens utformning skapar möjlighet att lösa eventuella vändningar för större fordon inne på fastigheten, bland annat för en saxvändning, för exempelvis sopbilar, se figur 24. Vid två in- och utfarter, som detaljplanen möjliggör, behöver inte vändningar ske inne på kvartersmark. I söder regleras detaljplanen med utfartsförbud då det finns bättre plats för in- och utfart mot kvarnvägen och Olasjökroken.



Figur 24: Saxvändning

## Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant bortsett från en större slänt i västra delen av planområdet.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget har utformats så att 25 meter mellan angöring och entré för rörelsehindrade kan klaras, vilket även kommer att säkerställas i kommande bygglovsprövning.

## Buller

### Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Bullernivåerna inom största delen av planområdet understiger riktvärdena för väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad, se figur 25 och 26 samt tabell 2.



Figur 25. Buller väg, ekvivalent ljudnivå



Figur 26: Buller väg, maximal ljudnivå

Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad

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

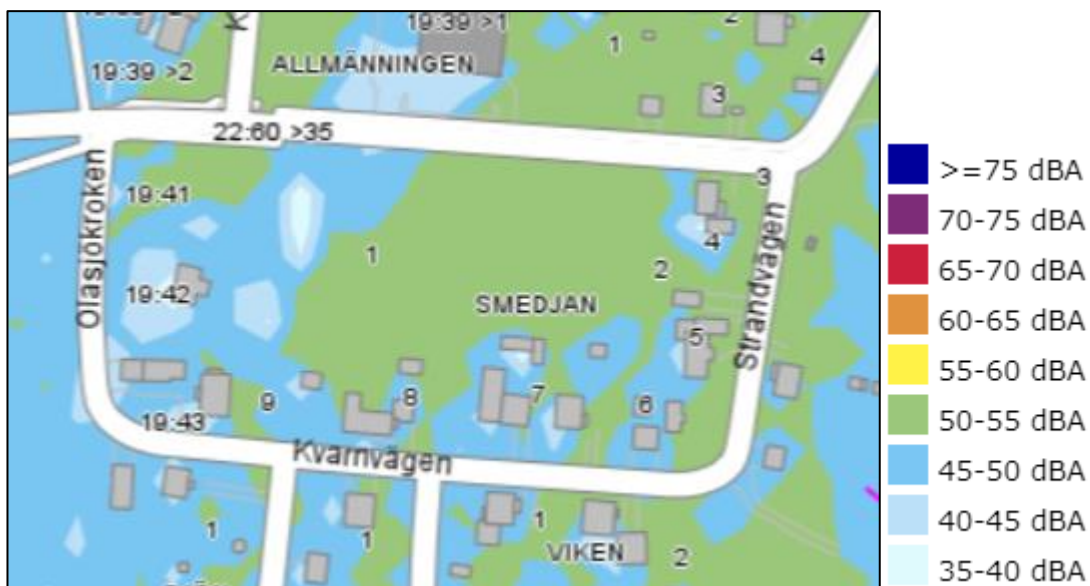
## Förändringar och konsekvenser

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

## Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär samt vägledning (2020:8) *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

Figur 27 visar på ett medelvärde av ljudnivåer under hela dygnet. Enligt övergripande kartläggning (Tyréns, 2016) riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden, se tabell 3 och 4.



Figur 27: Ekvivalent ljudnivå för industribuller.

Tabell 3. Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22  Lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
<b>Zon A.</b> Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Bästa möjliga ljudmiljö ska dock eftersträvas.	<b>50 dBA</b>	<b>45 dBA</b>	<b>45 dBA</b>
<b>Zon B.</b> Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	<b>60 dBA</b>	<b>55 dBA</b>	<b>50 dBA</b>
<b>Zon C.</b> Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	<b>&gt; 60 dBA</b>	<b>&gt; 55 dBA</b>	<b>&gt; 50 dBA</b>

Tabell 4. Boverkets riktvärden för buller från industrier och annan verksamhet vid ljuddämpad sida på bostadsbyggnad

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Högsta bullernivå vid ljuddämpad sida och vid uteplats om sådan anordnas.	<b>45 dBA</b>	<b>45 dBA</b>	<b>40 dBA</b>

Utöver ovan angivet gäller att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen.

SCA Obbola ligger öster om planområdet och i och med tillståndsansökan om en utökad produktion har SCA Obbola låtit ta fram en bullerutredning<sup>6</sup>. Av denna utredning framkommer att SCA Obbola och dess utbyggnad inte medför att planområdet ligger i ett bullerutsatt läge.

Fyra stycken kontrollpunkter i närliggande bebyggelse har använts i Obbola, utifrån vilka mätningar och beräkningar genomförts. Närmast placerad kontrollpunkt är belägen ca 185 meter nordöst om planområdet. Vid denna kontrollpunkt beräknas dagens bullervärde ligga på 47 dBA, ekvivalent ljudnivå. Planområdets bullervärden kan då tänkas ligga inom 40-45 dBA.

SCA Obbola har som ambition att i och med utbyggnaden av verksamheten inte öka bullernivåerna, helst ska dessa bullernivåer reduceras. Bullernivåerna är tänkta att reduceras med hjälp av teknisk utrustning vilket skulle resultera i att mätpunkten närmast planområdet skulle ligga på 43 dBA.

## Förändringar och konsekvenser

Ovan nämnda bullerutredningar har gett vägledning för hur bullersituationen med koppling till SCA:s verksamhetsområde ser ut inom gällande planområde. Enligt bullerutredningen kan buller vid uteplats komma att överskridas vid en utökad produktion för SCA. Detta kommer behöva beaktas i bygglovsskedet. I övrigt gör kommunen bedömningen att inga bullerreducerande åtgärder krävs för exploatering av bostäder inom planområdet.

<sup>6</sup>ÅF på begäran av SCA Obbola. *Bullerutredning*. 2018-11-01.



## Geotekniska förhållanden

Jordarterna inom området består av Morän (SGU). En mindre del i västra delen av planområdet består av postglaciär sand (SGU). Enligt kommunens underlag har området växlande infiltrationsförhållanden.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av områdets geotekniska förhållanden.

## Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning<sup>7</sup> har genomförts på fastigheten Smedjan 1 för att undersöka ifall den tidigare smedjan lokaliserad på fastigheten medfört att marken blivit förorenad. Syftet med markundersökningen var att undersöka och identifiera eventuella föroreningar i marken och dess spridning i området. Proverna har analyserats utifrån Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Om riktvärden för känslig markanvändning inte överskreds betyder detta att människor i alla åldrar kan vistas på området en livstid.

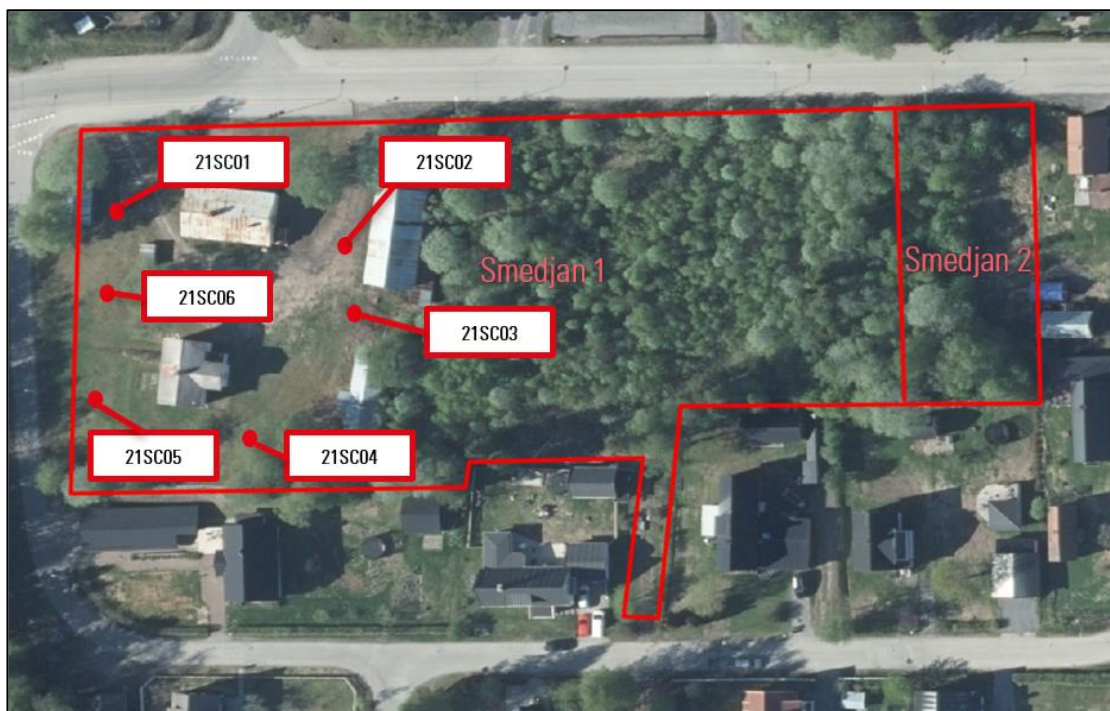
Utredningen visade att 3 av 6 provpunkter hade förhöjda halter av föroreningar, se figur 28. Provtagningspunkterna 21sc05 och 21sc06 påvisade att riktvärdena för PAH överskreds vid provtagningsdjup på 0-0.5 meter. Vid djupare provtagningar påvisades inga föroreningar. Provtagningspunkt 21sc02 påvisade att riktvärdena överskreds i förhållande till koppar, bly och PAH på provtagningsdjup på 0-0,5 meter, medan PAH H överskreds även vid 0.5-1 meters provtagningsdjup. Föroreningarna avtar med provtagningsdjupet.

Vid provpunkt 21sc02 identifierades plank samt tjärpapp utspritt över marken och i den tidigare smedjaverksamheten som tidigare fanns på området eldades stenkol, vilket kan vara möjlig orsak till de förhöjda PAH-halterna vid denna provtagningspunkt.

I övrigt visade inga prover halter som överskred riktvärdet för känslig markanvändning, även om provpunkt 21sc03 har en halt PAH H som överskrider riktvärdet för mindre än ringa risk och ligger precis under riktvärdet för känslig markanvändning.

---

<sup>7</sup> Sigma. Markteknisk undersökning. 2021-12.21.



Figur 28: Undersökningsområdet med provpunkternas lokalisering

## Förändringar och konsekvenser

Utifrån utförda analyser av föroreningshalter överstigande riktvärdena för känslig markanvändning så behöver åtgärder vidtas.

Föroreningarna är generellt låga och ytliga och bedöms inte utgöra några hinder för bostadsetablering efter bortschaktande av ytliga massor.

I bygglovsskedet bör ytterligare undersökningar utföras där byggnaden som tidigare utgjort en smedja varit lokaliserad. I detta skede undersöks avgränsning för eventuella massor att schakta bort, eller andra lämpliga åtgärder. Eventuella massor som schaktas bort ska omhändertas och lämnas till godkänd mottagare.

Innan arbetet med att gräva bort föroreningen kan påbörjas ska en anmälan enligt 28§ i förordningen om miljöfarliga verksamhet och hälsoskydd upprättas och lämnas in till Umeå Kommun. Det är i och med denna som avgränsning och specifika åtgärder undersöks. Detta för att den som äger eller brukar en fastighet är skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten som kan medföra olägenhet eller skada för människans hälsa eller miljön, enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Planen regleras med att startbesked får inte ges för nybyggnation av bostäder innan marken sanerats så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning [a<sub>2</sub>].

## Radon

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

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

## Förändringar och konsekvenser

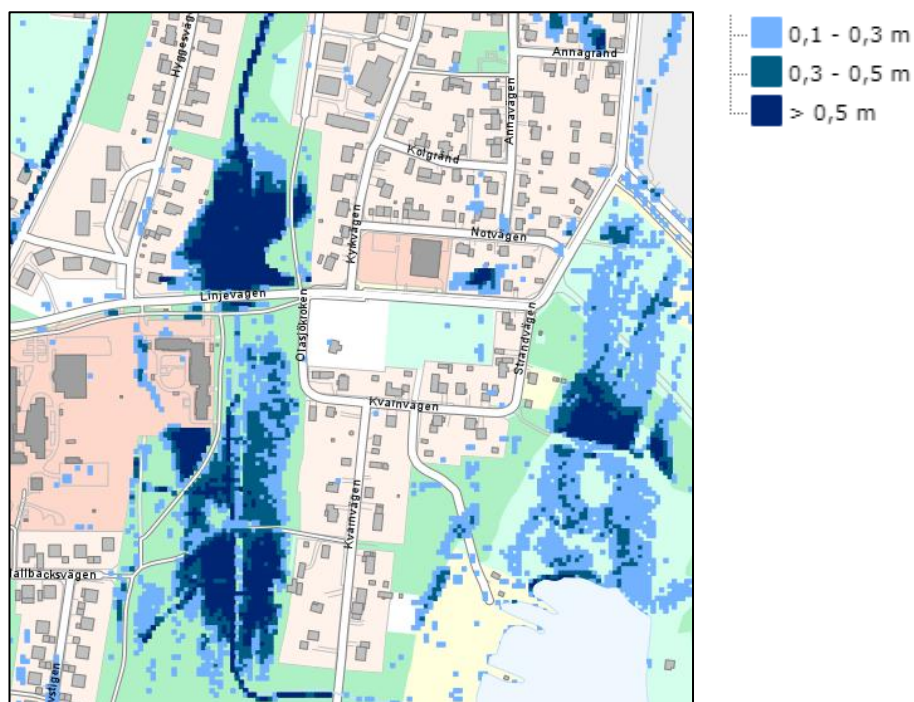
Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

## Risk för skred

Enligt kommunens bedömning finns det ingen eller liten risk för skred inom planområdet.

## Risk för översvämning

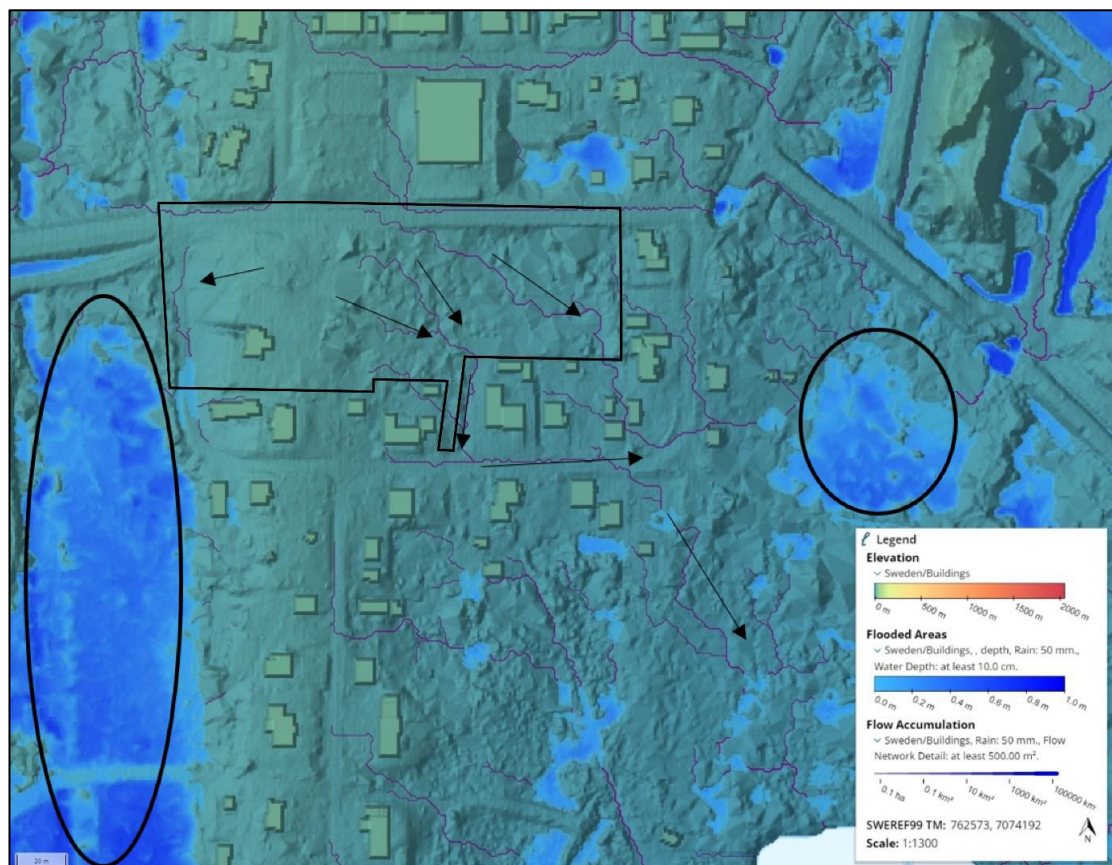
Ny bebyggelse ska planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid ett skyfall, regn med återkomsttid 100 år. Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet. Sydöst, sydväst och öster om planområdet finns risk för översvämning, se figur 29.



Figur 29: 100-års regn i Obbola. Enligt kommunal kartering

Enligt dagvattenutredningen<sup>8</sup> har inga instängda områden som riskerar att översvämmas inom planområdet identifierats, och inte heller några större befintliga lågpunkter med stående vatten intill omkringliggande fastigheter. Den största delen av planområdet avvattnas i sydostlig riktning medan en mindre del av planområdet avleds västerut. Vid ett skyfall avleds vattnet ytligt till befintliga naturmarksområde i öster och väster om planområdet, se figur 30.

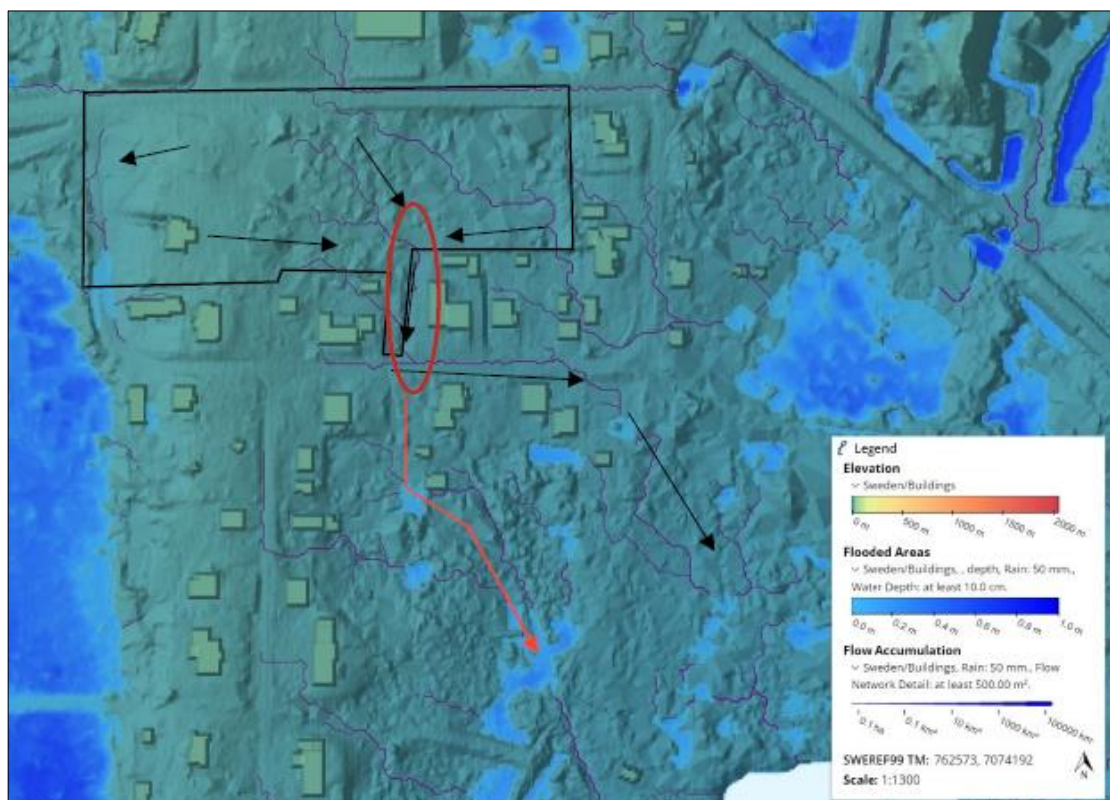
<sup>8</sup> WSP. *Dagvattenutredning*. 2023-04-18.



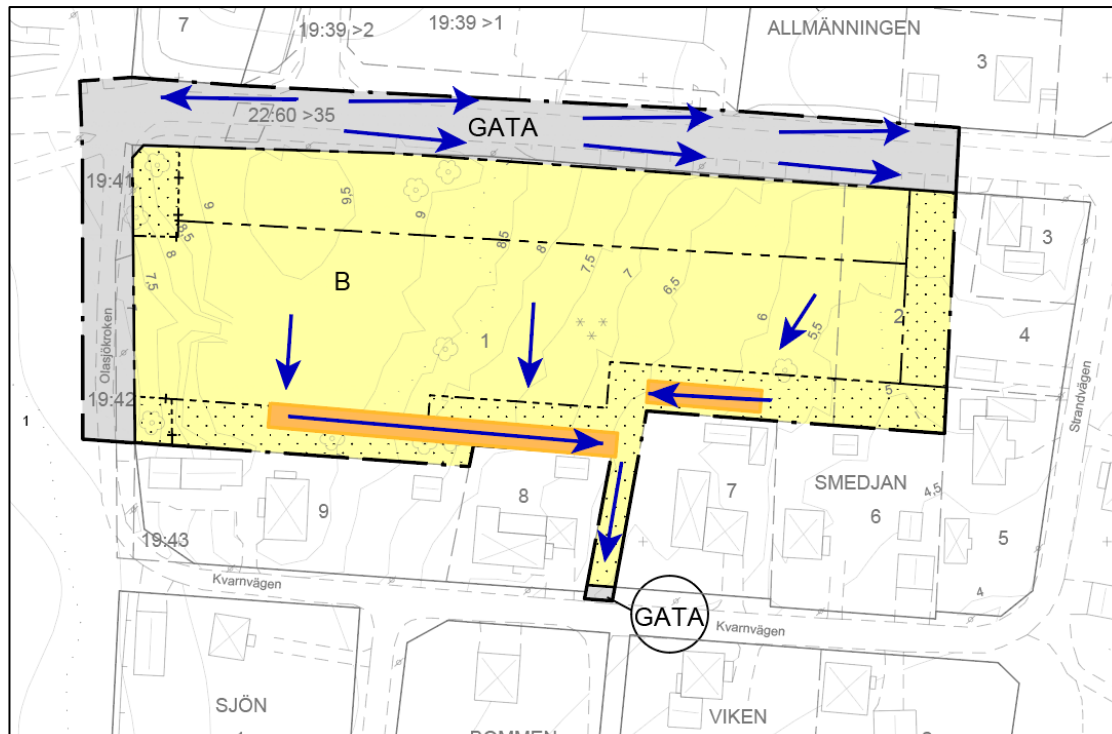
Figur 30. Befintliga avrinningsstråk inom och i anslutning till planområdet. Planområdet är markerat med svart och svarta pilar indikerar de huvudsakliga avrinningsvägarna. Inringade områden markerar lågpunkter dit vatten från planområdet avleds vid skyfall (WSP, 2023).

## Förändringar och konsekvenser

Enligt dagvattenutredningen föreslås att diken i söder kan fungera som avskärande skyfallsvägar som leder vattnet ytligt mellan omkringliggande fastigheter, längs med Kvarnvägen och vidare till lågpunktsområdena i naturmark, se figur 31 och 32.



Figur 31: Översikt över föreslagen skyfallshantering. Avledningstråk från området symboliseras med rött (WSP, 2023).



Figur 32: Översikt över föreslagen dagvattenlösning inom planområdet. Orange symboliserar dagvattendiken. Illustration redigerad av Umeå kommun..

De avskärande dikena innebär ett ökat flöde vid skyfall i inringad passage. Kvarnvägen söder om fastigheten är bomberad och avleder vatten österut och vidare

mot lågpunktsområden inom naturmarken. Det är viktigt att säkerställa en passage mellan befintliga fastigheter för att förhindra att befintliga fastigheter söder om planområdet översvämmas.

Dagvattenutredningen föreslår också att byggnader placeras och höjdsätts så att det inte skapas några instängda områden inom planområdet.

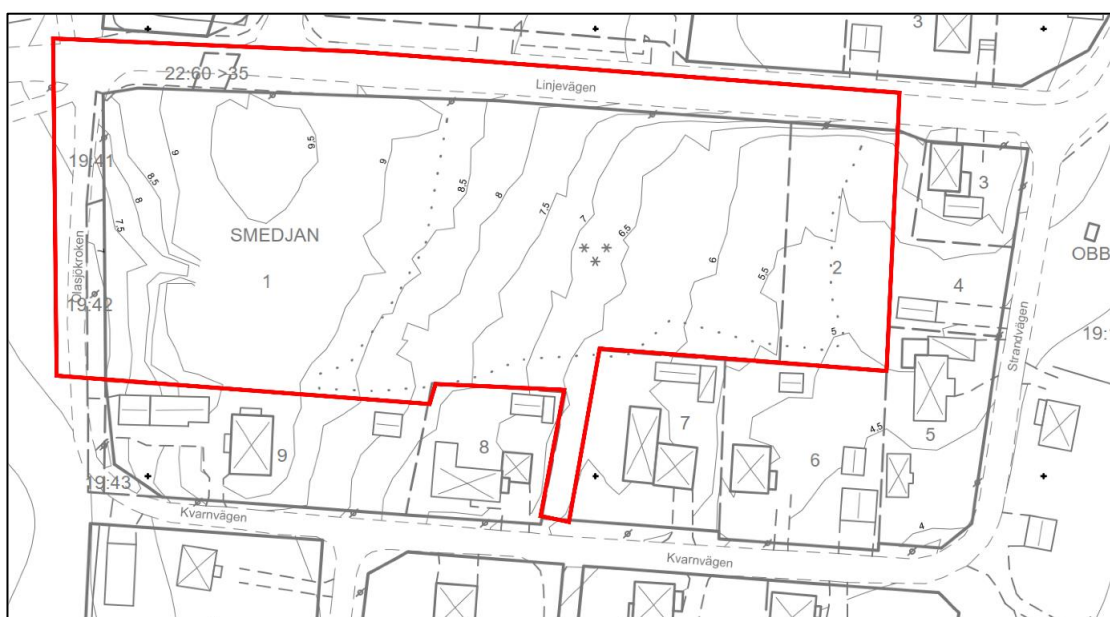
Exploateringen bedöms inte medföra att skyfallssituationen förvärras om åtgärder med avskärande och avledande diken anläggs. Av denna anledning har kommunen bedömt att källare på fastigheterna ej regleras bort.

Mer om dagvatten läses under kapitel "Dagvatten" nedan.

## 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.

Enligt dagvattenutredningen lutar marken inom planområdet generellt i sydostlig riktning. Marken är som högst i den nordvästra delen av området som är på cirka +9,5 m, och lägst i den sydöstra delen på cirka +5 m, se figur 33.



Figur 33: Lutningen inom ungefärligt planområde

Planområdet innefattas inom Österfjärdens avrinningsområde. Delavrinningsområdet är cirka 720 ha och innefattar de östra delarna av Obbola.

Dagvattenutredningen har identifierat avrinningsområden och befintliga flödesvägar, se figur 33. Majoriteten av planområdet avvattnas ytligt österut via befintliga fastigheter till en lågpunkt i ett skogsområde. De västligaste delarna av området avvattnas västerut till befintligt skogsområde. Linjevägen är idag bomberad och den södra delen av gatan leds söderut till fastigheterna Smedjan 1 och 2. Den norra delen samt den västra delen av gatan leds inte via fastighetsmarken utan avleds västerut respektive österut och vidare till omkringliggande gator.

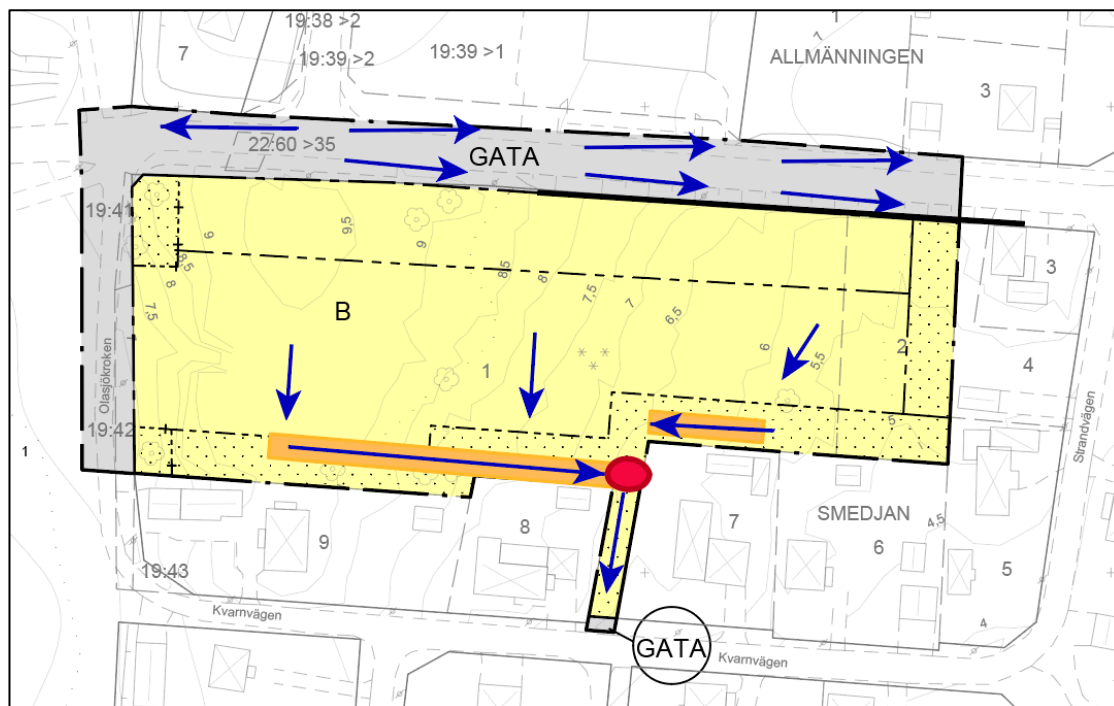
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten. Det finns befintliga dagvattenledningar i Kvarnvägen och Strandvägen som avvattnar omkringliggande fastigheter. Fastigheterna Smedjan 1 och 2 saknar en befintlig servisledning till ledningsnätet. Avledningen sker vid befintliga förhållanden genom ytlig avrinning mot omkringliggande fastigheter och når slutligen ledningsnätet via rännstensbrunnar i omkringliggande gator.

## **Förändringar och konsekvenser**

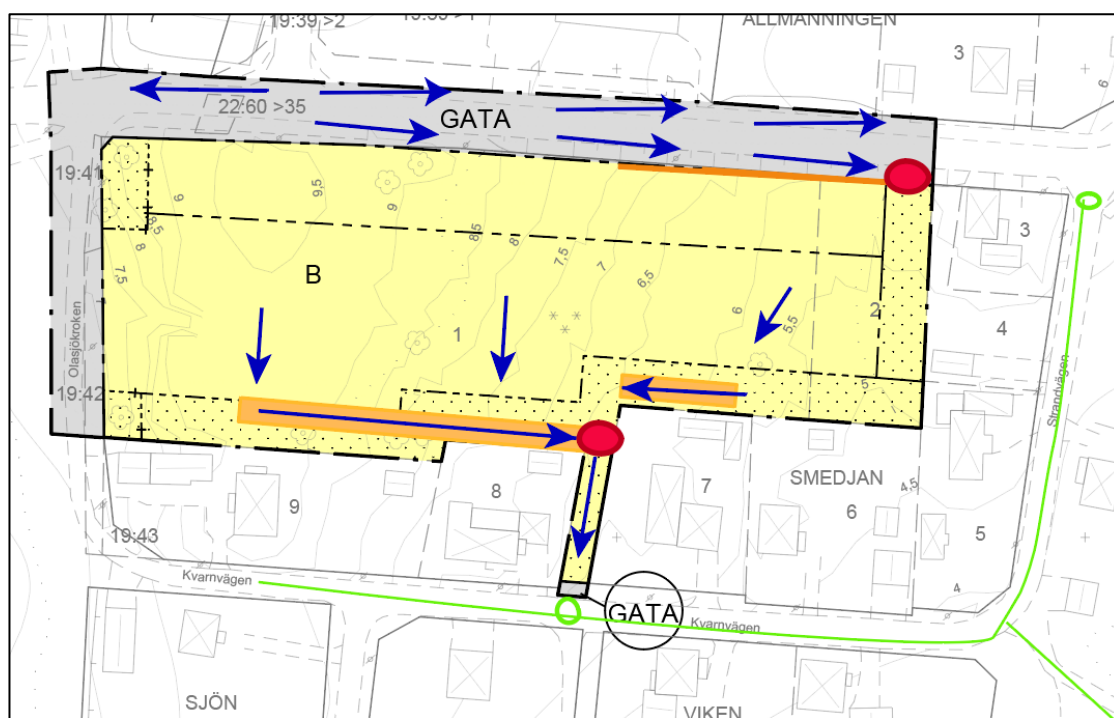
Den planerade exploateringen beräknas medföra en ökad hårdgörandegrad inom planområdet. Utifrån flödesberäkningar, inkluderande en klimatfaktor på 1,3 för framtida förhållanden, ökar flödet vid ett 10-årsregn från 106 l/s till 233 l/s vid den föreslagna exploateringen.

För att fördröja dagvattnet krävs en total fördröjningsvolym om 91 m<sup>3</sup>. Stora delar av fördröjning inom planområdet föreslås ske via dagvattendiken. För gatan i norr föreslås dike eller kantsten, se figur 34 och 35. Kantstenen eller dikets placering behöver justeras utifrån var in- och utfart placeras.





Figur 34: Översikt över föreslagen dagvattenlösning inom planområdet. Orange symboliserar dagvattendiken. Röd cirkel symboliserar möjlig placering av kupolbrunn i dike och vidare avledning till det kommunala ledningsnätet. Föreslagen kantsten är markerad i svart längs med Linjevågen. Illustration redigerad av Umeå kommun efter färdig plankarta.



Figur 35: Översikt över föreslagen dagvattenlösning inom planområdet. Orange symboliserar dagvattendiken. Röd cirkel symboliserar möjlig placering av kupolbrunn i dike och vidare avledning till det kommunala ledningsnätet. Föreslaget dike är markerad i orange längs med Linjevågen. Illustration redigerad av Umeå kommun efter färdig plankarta.

Dagvatten från den södra delen av Linjevågen, som avrinner mot kvartersmarken, föreslås omhändertas med hjälp av anläggande av dike eller kantsten som sträcker

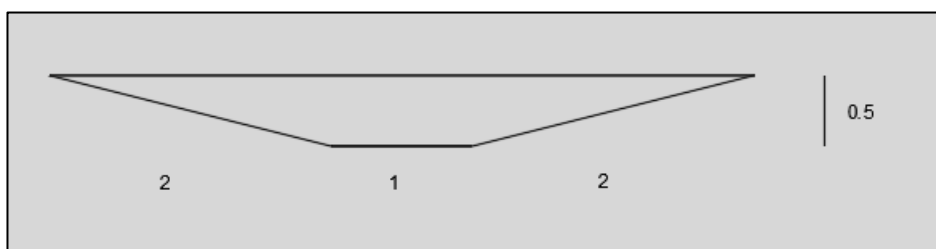
sig fram till Strandvägen. Planförslaget möjliggör för anläggande av kantsten genom en trottoar, och detta genom breddning av gata. Då ytan är begränsad är kantsten att föredra framför dike. Då trottoaren anläggs längs med gatan kan dagvattnet anslutas till befintligt ledningsnät i Strandvägen i öster, se figur 35. Det innebär att gatans vatten inte belastar kvartersmarken utan att dagvatten avleds ytligt till Strandvägen och vidare mot recipienten. I dagsläget är in- och utfarternas placering ej kända men föreslagen princip i dagvattenutredningen är fortfarande aktuell.

För att ta hand om dagvatten inom kvartersmarken föreslås avskärande dike längs med den södra planområdesgränsen. Detta möjliggörs genom **[n<sub>1</sub>]**, att marken är avsedd för dike. Anslutning föreslås ske till markerad brunn och det befintliga ledningsnätet, se figur 35. Diket föreslås delas upp i en västlig och en östlig del på grund av topografin inom området. Det västra diket bör dimensioneras för 76 % av den erforderliga fördröjningsvolymen från kvartersmarken vilket motsvarar 55,5 m<sup>3</sup>. Den östra delen behöver följaktligen ha kapacitet att fördröja 17,5 m<sup>3</sup>. Topografiskt är det ett naturligt fall i östlig riktning och detta genomgående inom området. Utifrån den befintliga topografin skulle det västra diket ha en lutning på cirka 4 %. För att erhålla en fördröjningsvolym i diket behöver diket sektioneras med dämmen. Dagvatten ska avledas mot dike **[b<sub>1</sub>]**, regleras så att dagvatten leds ut via dessa.

Ett alternativ är att anlägga östra diket med ett fall i den naturliga flödesriktningen, mot lågpunkten i den sydöstra delen av planområdet. Diket kan då avledas till en kupolbrunn som ansluts till en ledning, en ledning som i sin tur ansluts i söder mot Kvarnvägen.

För att kunna dimensionera fördröjningsvolymen enligt ovan behöver diket i väster vara 70 meter långt och diket i öster bör vara 14 meter långt. Båda diken behöver vara fem meter breda.

Dikets djup föreslås inte överstiga det rekommenderade djupet för sanering av PAH:er på 0,5 m. En principskiss av diket redovisas i Figur 36.



Figur 36: Principskiss över dikessektion längs med den södra planområdesgränsen

Den östra delen av området ligger lägre i terrängen och innebär således att markmodellering kan komma att krävas för att säkerställa ett fall till föreslagen anslutningspunkt, beroende på dagvattenlösning. Denna höjning skulle kunna bli cirka 1,7 meter.

Då det finns risk för översvämning på fastigheter i omgivningen visar

dagvattenutredningen på vikten av att det finns gott om infiltreringsytor inom Smedjan 1 och 2. Planområdets södra del regleras med att minst 40% av marken ska vara genomsläpplig [b<sub>2</sub>].

## Snöhantering

Snöhanteringen inom fastigheterna Smedjan 1 och 2 är idag privat. Snöhanteringen på fastighet Obbola 19:41, 19:42, 19:1 samt 22:60 hanteras av kommunen.

## Förändringar och konsekvenser

Inom fastigheterna Smedjan 1 och 2 är fastighetsägare ansvarig för snöhanteringen. Kommunen bedömer att plats för snöhantering inom dessa fastigheter finns. På del av fastigheten 19:1, 19:41, 19:42 och 22:60 sker snöhanteringen kommunalt.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta 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 luftkvalitetsförordningen (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.

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

## Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Det dagvatten som uppkommer inom planområdet avrinner till vattenförekomsten Österfjärden (VISS: SE634200-202033) och därefter vidare till vattenförekomsten Fjärdgrundsområdet (VISS: SE636570-203590). Dagvattnet från planområdet bedöms inte påverka statusen negativt i vattenförekomsterna Österfjärden eller Fjärdgrundsområdet.

I den dagvattenutredning som gjorts, WSP 2023-04-28, föreslås att dagvattnet från planområdet ska renas och fördröjas i diken i direkt anslutning till ytorna och därefter anslutas till befintligt dagvattennät. Efter dagvattennätet kommer i så fall ytterligare infiltration att ske i öppet dike under cirka 80 meter innan dagvattnet når Österfjärden. Kommunen bedömer att denna rening av dagvattnet är tillräcklig och att något ytterligare reningsbehov inte är nödvändigt.

Det aktuella planområdet är cirka 1,34 ha och utgör endast en mycket liten del av delavrinningsområdet Östra Obbola, som sammantaget är cirka 720 ha stort. De parkeringsytor som planeras och som kan ge upphov till föroreningar i dagvattnet är förhållandevis små, totalt 0,47 ha asfalterad yta. Bidraget av föroreningar i dagvatten från planområdet bedöms inte påverka eller försvåra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna, eller leda till att statusen försämras i vattenförekomsten Österfjärden. Någon beräkning av utsläppen från dagvattnet har därför inte gjorts. Sammantaget bedöms snarare att en viss förbättring kan förväntas ske, genom att delar av planområdet saneras från bly, koppar och PAH-H (där bl.a. Benso(a)pyrene, Benso(g,h,i)perylen ingår och som bidrar till att Österfjärden inte uppnår god kemisk status), i samband med exploatering.

## Österfjärden

Österfjärden är en kustvattenförekomst som ligger där Umeälven mynnar i Bottenviken. Österfjärden är klassat som vattenförekomst med *måttlig ekologisk status* p.g.a. fysisk påverkan och höga halter förorenade ämnen (måttlig mängd arsenik, koppar, zink och icke dioxina PCB:er). Det finns även risk för övergödning, statusklassningen bedöms dock som osäker. Den kemiska statusen har klassats till *ej god*. Detta p.g.a. att höga föroreningshalter av bromerade difenyleter, kvicksilver och dioxiner är förekommande. Dessa föroreningar kommer främst från atmosfärisk deposition. Det bedöms idag vara tekniskt omöjligt att sänka dessa halter till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus men de nuvarande halterna får dock inte öka. Även ytterligare ämnen såsom TBT, antracen och andra PAH:er överskrider preliminära och indikativa sedimentvärden. Kvalitetskravet är God ekologisk status med tidsfrist till 2027 på grund av de särskilt förorenande ämnena arsenik och zink. För att nå god kemisk status behöver sediment, innehållandes bl.a. TBT saneras. Kvalitetskravet är *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver p.g.a. att halterna bedöms överskrida

gränsvärdet i alla vattenförekomster i Sverige. Delar av vattenförkomsten utgörs av naturreservatet "Umeälvens delta" samt Natura 2000 med skydd baserat på både Fågeldirektivet, och Art- och habitatdirektivet.

### **Fjärdgrundsområdet**

Fjärdgrundsområdet är en kustvattenförekomst som ligger utanför Österfjärden i Bottenviken och har en area på omkring 28 km<sup>2</sup>. Fjärdgrundsområdet är klassat som vattenförekomst med *måttlig ekologisk status* p.g.a. fysisk påverkan och måttligt höga halter av särskilt förorenande ämnen (koppars, krom och zink). Tillförlitligheten är dock låg för kvalitetsfaktorn särskilt förorenande ämnen. Den kemiska statusen har klassats till *ej god*. Detta p.g.a. att höga föroreningshalter av bromerade difenyletrar, kvicksilver och dioxiner är förekommande. Dessa föroreningar kommer främst från atmosfärisk deposition. Det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka dessa halter till de nivåer som motsvarar *god kemisk ytvattenstatus* men de nuvarande halterna får dock inte öka. Kvalitetskravet är *god ekologisk status* med tidsfrist till 2027 för Fjärdgrundsområdet på grund av de särskilt förorenande ämnena krom, koppars och zink. Kvalitetskravet är *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver p.g.a. att halterna bedöms överskrida gränsvärdet i alla vattenförekomster i Sverige.

### **Grundvattenförekomst**

Inom planområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS.

## **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

## **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. Vakans 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

Detaljplanen möjliggör för maximalt 600 kvadratmeter i komplementbyggnader på södra delen av planområdet [e<sub>3</sub>], på vilket det bedöms vara tillräckligt för att skapa både parkeringsytor, carports samt tillräckligt stort avfallsutrymme. I norra delen är yta för komplementbyggnader inräknat i största andel BYA [e<sub>1</sub>]. Detaljplanens utformning möjliggör för en vändplanslösning inom planområdet och det finns därmed möjlighet för saxvändning för exempelvis sopbil. Vid två in- och utfarter behöver vändning inte ske inne på kvartersmark.

## EI

Anslutningspunkt finns i närheten av planområdet. Befintliga elledningar finns inom gata, Linjevägen.

## Förändringar och konsekvenser

Planområdet ansluts till det kommunala elnätet.

## Genomförandefrågor

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

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

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

## Huvudmannaskap för allmän plats

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.

Om fler fastigheter bildas inom planområdet, till exempel vid byggande av parhus eller radhus, kan dricks-, spill- och dagvatten lösas gemensamt fram till det allmänna va-nätet genom bildandet av en gemensamhetsanläggning.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

## Avtal

### *Exploateringsavtal*

Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med fastighetsägare/exploatör. Ett exploateringsavtal syftar till att reglera genomförandet av en detaljplan. Avtalet kan omfatta åtgärder både inom och utanför planområdet som är nödvändiga för planens genomförande och som står i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen. Exploateringsavtalet ska beslutas politiskt innan detaljplanen kan antas.

För att genomföra planen krävs att gång- och cykelvägen längs Linjevägen i planens nordvästra del förlängs fram till ny infart till fastigheten Smedjan 1 samt att Linjevägen kompletteras med trottoar öster om ny infart då ny bostadsbebyggelse planeras på fastigheten. Kostnad- och ansvarsfördelning gällande åtgärderna regleras i exploateringsavtalet. För dessa åtgärder kan erforderlig säkerhet komma att behöva ställas till kommunen. Kommunen ska i sådant fall ha erhållit säkerheten innan detaljplanen antas.

En mindre justering av fastighetsgränsen mellan Smedjan 1 och den kommunala fastigheten Obbola 19:1 behöver göras för att inrymma hela gatuanläggningen inom allmän plats. I exploateringsavtalet regleras att marken ska avstås utan ersättning och att erforderlig lantmäteriförrättning bekostas av exploatören. Exploateringsavtalet reglerar även hantering och kostnadsansvar av befintliga och nyttillkommande ledningar inom området.

### *Planavtal*

Planavtal har tecknats mellan sökande för detaljplanen och Fysisk planering, Umeå kommun.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Detaljplanen medför nya byggrätter på fastigheterna Smedjan 1 och 2. Ev. bör fastighetsägaren ansöka om lantmäteriförrättning för att justera fastighetsindelning. Om flera fastigheter ska finnas inom planområdet kan gemensamhetsanläggning eller servitut måsta bildas för att tillgodose fastigheternas behov t.ex. genom gemensam utfart, vattenledningar till gemensam förbindelsepunkt på det allmänna va-nätet och lokalt omhändertagande av dagvatten. Fastighetsindelningen kan komma att se olika ut beroende på områdets utformning.

För mark som planläggs med allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan och prövning i lantmäteriförrättning av Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Fastighet	Konsekvenser
Smedjan 1	Del av Smedjan 1 avseende allmän plats Gata kan genom fastighetsreglering överföras till kommunägda gatufastigheten Obbola 19:1.
Smedjan 2	Del av Smedjan 2 avseende allmän plats Gata kan genom fastighetsreglering överföras till kommunägda gatufastigheten Obbola 19:1.
Obbola 19:1	Obbola 19:1 kan genom fastighetsreglering mottaga mark som planläggs för allmän plats Gata
Obbola 19:41	Hela fastigheten Obbola 19:41 kan genom fastighetsreglering överföras till kommunägda gatufastigheten Obbola 19:1.
Obbola 19:42	Del av Obbola 19:42 avseende allmän plats Gata kan genom fastighetsreglering överföras till kommunägda gatufastigheten Obbola 19:1.



Obbola 22:60

Obbola 22:60s skifte 35 bör genom fastighetsreglering överföras till kommunägda gatufastigheten Obbola 19:1.

---

### **Servitut**

Servitut är ett sätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet.

Officialservitut är ett servitut som bildats i lantmäteriförrättning. För att servitutet ska bildas krävs att det är av väsentlig betydelse för en fastighet att ha rätt för ett specifikt ändamål använda annans fastighetsområde. Inom planområdet finns idag inga officialservitut upprättade. Vid behov kan officialservitut komma behöva bildas i samband med fastighetsbildning i lantmäteriförrättning. Detta bekostas av berörda fastighetsägare i lantmäteriförrättning.

Fastighetsägare kan avtala om servitut så kallat avtalsservitut och skriva in dessa i fastighetsregistret. Avtalsservitut är inte bildade av lantmäterimyndigheten. Smedjan 1 har ett inskrivet belastande avtalsservitut från 1936 som avser ledningsstolpe.

### **Gemensamhetsanläggning**

En gemensamhetsanläggning är en rättighet och skyldighet för flera fastigheter att använda en anläggning gemensamt. Den bildas i lantmäteriförrättning genom anläggningsbeslut av en lantmätare. Bildandet av en gemensamhetsanläggning kan ske om det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar m.m. 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.

## **Tekniska frågor**

Skanova har kopparledningar inom detaljplaneområdet. I de fall där undanflyttningsåtgärder eller skydd av kablar behövs för att möjliggöra exploatering så är det exploatören som bekostar detta. Umeå energi har fiberledningar i anslutning till områdets östra och norra del. Ledningarna i norr kommer ingå inom regleringen för gata medan ledningarna i öster kommer ligga inom kvartersmark. En förutsättning för eventuell flytt av dessa kablar är att ledningsägare och fastighetsägare kommer överens kring flytt och kostnad.

Inga ledningsrätter finns inom planområdet idag.

## Ekonomiska frågor

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

### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren står för alla kostnader som berör exploateringen, såsom exempelvis fastighetsbildning eller bygglov. Utöver detta tillkommer kostnader enligt exploateringsavtal.

Kostnader som belastar exploatören:

- Del av trottoar
- Förlängning av GC-väg
- Avstående av kvartersmark
- Fastighetsbildningsåtgärder
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken
- Avhjälpa eventuella markföroreningar

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader som belastar Umeå kommun:

- Anläggandet av gatsten för trottoar
- Förvärv av mark och fastighetsbildning

### Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

## Medverkande

Detaljplanering

Bygglov

Gator och Parker

Lantmäteri

Mark- och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

## Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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