

**Detaljplan för fastigheten Ersmark 2:7 m.fl.
inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – granskningshandling			Diarienummer: BN-2016/01329
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2012:187	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 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.....	1
Plandata.....	2
Ortofoto med planområdet markerat i rött.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	3
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	3
Detaljplaner och områdesbestämmelser	3
Planprogram	3
Riksintressen.....	5
Strandskydd	5
Behovsbedömning.....	5
Planförfarande	6
Samrådskrets	6
Förutsättningar och förändringar	6
Stads- och landskapsbild	6
Bostäder	7
Kulturmiljö	8
Fornlämningar	9
Naturmiljö.....	9
Service	11
Rekreation	11
Friyta.....	11
Gator och trafik	13
Kollektivtrafik.....	13
Parkering, varumottagning och angöring.....	14
Tillgänglighet	14
Buller.....	14
Geotekniska förhållanden	14
Radon.....	15
Risk för skred	15

Dagvatten	15
Miljö kvalitetsnormer	18
Vatten och avlopp	20
Avfall	21
El	21
Genomförandefrågor	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor	25
Medverkande	26
Källor	26

Planens huvuddrag

I dagsläget finns en stor efterfrågan på bostäder, i och runt Umeå. Översiktsplanen för Umeå kommun pekar ut östra Ersmark som ett möjligt förtättnings- och utvecklingsområde för ny bostadsbebyggelse, och de fastigheter som detaljplanen omfattar har studerats närmare i ett planprogram för östra Ersmark som upprättades 2016.

Detaljplanen möjliggör ett hundratal nya bostäder i nya bostadskvarter som medger en blandning av villabebyggelse, radhus och flerfamiljshus. Med anledning av höga grundvattennivåer i hela området kommer exploateringen att kräva att kvarters- och gatumark höjs. Tillkommande tomter får därför i många fall en sluttande terräng som kan lämpa sig för terrasseringar och naturtomter, och ger området en särskild karaktär.

Området bedöms kunna anslutas till kommunalt VA, vilket har studerats särskilt i en VA- och dagvattenutredning som gjordes 2021.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Samrådsredogörelse
- Dagvattenutredning (2015)
- PM Projektering / Geoteknik (2015)
- Planprogram för östra Ersmark (2016)
- Utökad geoteknisk undersökning (2021)
- VA- och dagvattenutredning (2021)

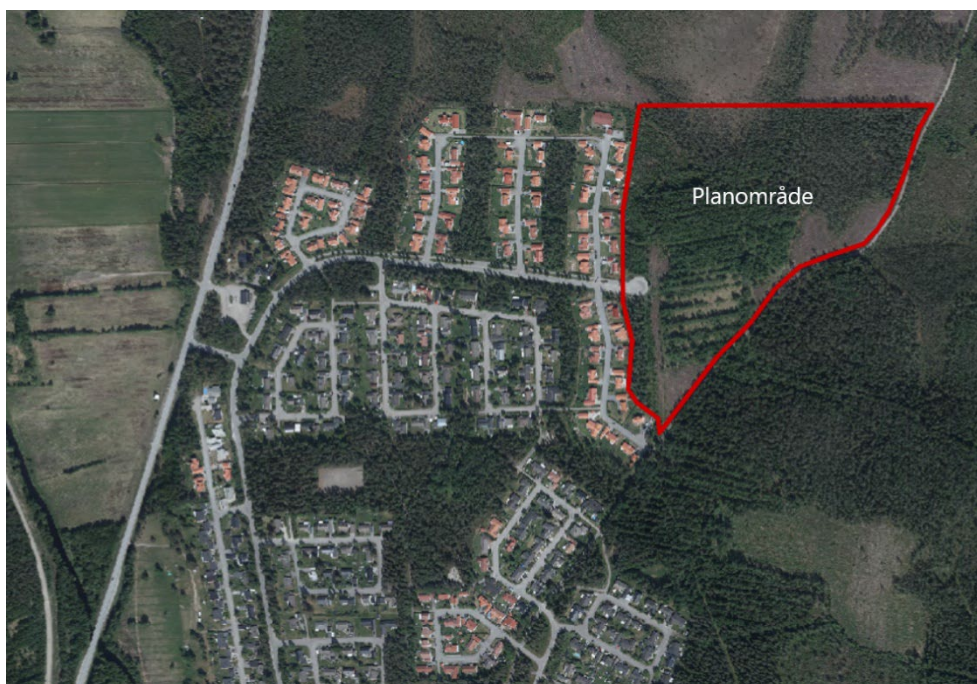
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en utbyggnad av bostadsbebyggelsen i Ersmark. Syftet är också att säkerställa en god infrastruktur för VA- och dagvattenhantering.

Plandata

Planområdet är beläget i Ersmark, drygt sju kilometer norr om Umeå, och består av fastigheterna Ersmark 2:7, del av Ersmark 1:7, del av Ersmark 3:24 samt del av Ersmark 3:9. Fastigheterna längst i väster ägs av Umeå kommun, medan övriga fastigheter är privatägda.

Planen avgränsas av intilliggande bostadsområde med friliggande villor i väster. Norr, öster och söder om planområdet finns främst tät vegetation bestående av barr- och lövträd. Planområdet har en area på cirka 12 hektar. Planen handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL 2010:900, med anledning av att planen föreslår en utökning av verksamhetsområde för vatten och avlopp.



Ortofoto med planområdet markerat i rött.

Stadsdel eller tätort: Umeå

Planområdets area: ca 12 ha

Avstånd till Rådhusorget: ca 7 km

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Fördjupad översiktsplan – fördjupning för Umeå

Enligt översiktsplanens fördjupning för Umeå, 2011, pekas Östra Ersmark ut som ett omvandlingsområde för ny bostadsbebyggelse. Aktuellt planområde är inte utpekade i översiktsplanen, varför frågan har behandlats i ett planprogram som antogs 2016.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt, men del av vägområde i väster omfattas av detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 3:9 m.fl. 2480K-P04/54 (antagen 2004).

Planprogram

Planprogrammet för Östra Ersmark (2016) har sin utgångspunkt i Fördjupning för Umeå, där områden i östra Ersmark pekas ut som omvandlingsområde för ny bostadsbebyggelse. Planprogrammet inleddes med anledning av två inkomna detaljplaneansökningar. I planprogrammet utreds de övergripande förutsättningarna för tillskapande av ny bostadsbebyggelse i östra delen av Ersmark by.

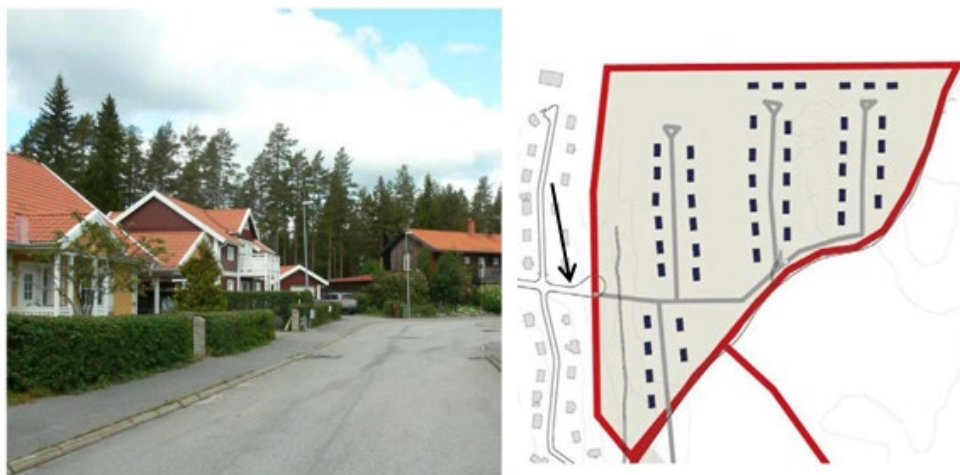
Planprogrammet föreslår sju nya bostadsområden med kringliggande grönområden, varav detta område utgör det nordligaste.

Planprogrammet ligger till grund för aktuell detaljplan. I planprogrammet föreslås inom aktuellt planområde främst småhusbebyggelse, men med inslag av flerbostadshus.

Enligt planprogrammet bör bebyggelse inom planområdet placeras längs huvudgata, eller säckgator med avsatt förgårdsmark, för att skapa siktlinjer inom kvarteret. Området föreslås få en regelbunden och tät bebyggelsestruktur likt befintliga bostadsområden i intilliggande norra Ersmark.



Illustration hämtad från planprogrammets förslag av möjliga områden för ny bostadsbebyggelse. Aktuellt planområde utgörs av område 1 i illustrationen.



Exempel på bebyggelsestruktur hämtad från planprogrammet. Pilen visar Söndagsvägen som planeras förlängas in i området.

Kopplingar för biltrafik till aktuellt planområde föreslås gå via den nordliga infarten från väg 364 via Lördagsvägen och vidare in på Söndagsvägen (vägen markerad med pil i figur ovan), som är den genaste kopplingen för områden i den norra delen av Ersmark. Söndagsvägen förlängs för att möjliggöra en framtida förlängning av bussgata. Kvarterstrukturen utformas med säckgator som får kommunalt huvudmannaskap. Vägbredder och kapacitet ska anpassas för att klara av de trafikmängder som följer med föreslagen utbyggnad.

Riksintressen

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

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 28 juni 2016 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

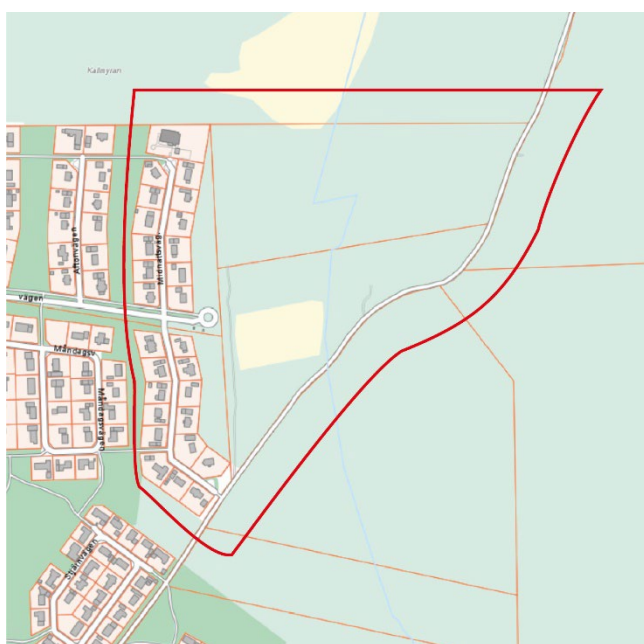
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 29 juni 2016 till och med 20 juli 2016.

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL 2010:900, med anledning av att planen föreslår en utökning av verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Samrådsrets

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



Fastigheter som helt eller delvis ligger innanför den röda markeringen ingår i samrådsretsen.

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 är idag obebyggt och sankt. Tall och granskog dominerar landskapsbilden. Ett skoterspår går idag igenom områdets nordöstra hörn, men annars används inte området i någon större utsträckning som rekreationsområde för boende i närområdet.

Förändringar och konsekvenser

För att området ska kunna bebyggas och VA-ledningar anläggas kommer marken i delar av planområdet att behöva höjas avsevärt. Den mark som planläggs som natur- eller parkmark kommer däremot att behålla nuvarande höjd för att undvika att befintliga träd tar skada, och de slänter som skapas ska hanteras inom kvartersmark. Detta skapar ett område med varierad terräng, där bebyggelsen ligger högt och många tomter sluttar, vilket inte samspekar med hur andra villaområden i Ersmark ser ut. I alla andra avseenden är dock intentionen att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse och byastruktur, och bli ett bra och balanserat komplement till Ersmark.

Bostäder

I det sydvästra hörnet av planområdet skapas förutsättningar för radhus och i den nordvästra delen tillåter detaljplanen flerbostadshus. Inom övrig kvartersmark medger detaljplanen byggrätt för enbostadshus. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns **[p₁]**. Bestämmelsen om avstånd till fastighetsgräns syftar till att skapa en öppen karaktär samt att skydda mot brandspridning. I den sydvästra delen av planområdet kan undantag medges för radhus som sammanbyggs i fastighetsgräns, dock inte mot allmän plats **[p₂]**.

Enbostadshus

I likhet med bostadsområdet väster om planområdet, tillåter detaljplanen en största byggrätt på 300 m² bruttoarea per fastighet och av detta får högst 80 m² utgöras av komplementbyggnader **[e₁]**. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,5 meter för huvudbyggnader vilket motsvarar två våningar. Tak ska utföras med traditionellt sadeltak för att anpassas till områdets karaktär **[f₁]**. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 meter **[e₅]**. Minsta fastighetsstorlek är 1000 m² **[d₁]** vilket motsvarar storleken på bostadsfastigheter väster om planområdet.

Flerbostadshus och radhus

Inom områdena som möjliggör flerbostadshus och radhus ska fasaderna utformas med stående träpanel, utan midja, i röd kulör **[f₂]**. Huvudbyggnader ska utföras med traditionellt sadeltak **[f₁]**. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att bebyggelsen skapar en bra övergång till befintlig bostadsmiljö. Planbestämmelsen *sammanhängande fasad får inte vara längre än 35 meter* **[f₄]** syftar till att flerbostadshusen ska delas upp eller utformas med variation. Loftgångar är tillåtna men är ett ovanligt inslag i Ersmark och för att säkerställa att de inte ges för stort utrymme i landskapsbilden ska eventuella loftgångar placeras mot innergård **[f₃]**.

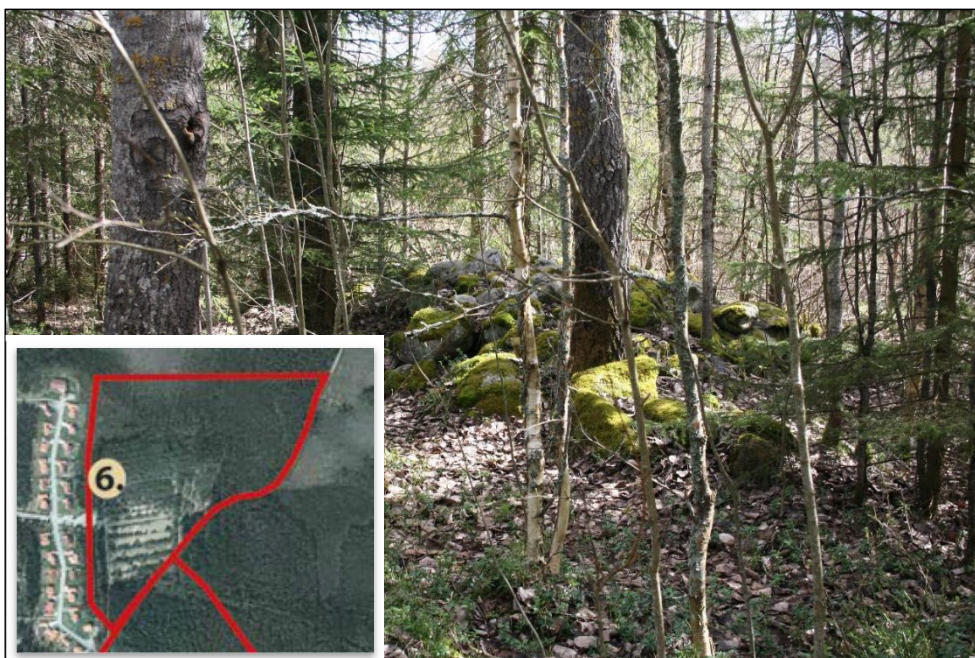
I planområdets nordvästra hörn är största totala tillåtna bruttoarea 3200 m² för huvudbyggnader och 800 m² för komplementbyggnader [e₂]. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter för huvudbyggnader vilket motsvarar två våningar. Byggnadshöjden för komplementbyggnader är maximalt 3,5 meter [e₄].

I planområdets sydvästra hörn tillåts uppförande av enbostadshus eller radhus. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,5 meter, vilket motsvarar två våningar. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter per fastighet. Utöver detta får komplementbyggnader utgöra högst 50 kvadratmeter [e₃]. Minsta fastighetsstorlek är 300 m² [d₂].

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ett äldre odlingsröse i anslutning till igenvuxen jordbruksmark (se bild nedan). Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd har gjort bedömningen att odlingsröset inte omfattas av biotopskydd.

I den gamla delen av Ersmark, ca 800 meter söder om planområdet, finns en kulturmiljö som främst utgörs av gammal bebyggelse, men som tillsammans med kringliggande naturmiljöer såsom äldre granskog, lövskogsdungar, ängsmarker och våtmarker är inslag som bidrar till det samlade kulturlandskapet.



Odlingsröse inom planområdet. Översiktsbilden i nedre vänstra hörnet är hämtad från planprogrammet där punkt 6 visar lokalisering av odlingsröset.

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

Mark och vegetation

Ersmark har en nära koppling till naturen och större delen av planområdet angränsar till skog och grönområden. Området är flackt och marken inom planområdet ligger cirka 2–3 meter lägre än befintligt bostadsområde i väster. Inom och intill planområdet växer det huvudsakligen sekundärskog av björksly eller blandskog med inslag av tall och gran.

Marken är mestadels sank och bär på ett flertal spår av diken som tidigare grävts för att nyttja marken som jordbruksmark. Numera är huvuddelen av den före detta jordbruksmarken helt igenvuxen med sly.



Tall och granskog dominerar med inslag av björkar inom aktuellt planområde.

Enligt ”*Dagvattenutredning Ersmark*” (2015) varierar grundvattennivån mellan att ligga i nivå med markytan och ner till cirka 1 meters djup. Då planområdet idag ligger lägre än det befintliga bostadsområdet leds dagvatten i nuläget in i planområdet.



Utlopp från befintligt område i väster, som mynnar i dike genom planområdet. Utloppet ligger under vattenytan.

Marken söder och öster om planområdet ligger i stort sett på samma höjdnivå som planområdet. Detta innebär att dagvatten i nuläget enkelt kan avledas från det befintliga området i väster till planområdet, medan det är svårt att avleda vattnet vidare ut från planområdet. Dagvattenledningen från det befintliga området mynnar i ett dike i planområdet.

Arter

Inom planområdet finns inga kända fynd av skyddade eller sällsynta arter. Det småskaliga kulturlandskapet med bebyggelse, jordbruksmark, våtmarker och skogar kan utgöra en intressant miljö för fladdermöss. Ungefär två kilometer öster om planområdet har mindre dvärgnäbbmus påträffats, som är sällsynt med bara några fåtal fynd i Sverige. Mindre dvärgnäbbmus (*Sorex minutissimus*) är upptagen i Bernkonventionens Appendix 3, vilket innebär att Sverige har påtagit sig att vidta de lagstiftade och administrativa åtgärderna för att skydda arten.

Förändringar och konsekvenser

Mindre dvärgnäbbmus är inte upptagen i artskyddsförordningen, och vidare kunskap gällande exempelvis artens förekomst och behov av livsmiljöer saknas. Därmed saknas även förutsättningarna för att beakta och ta hänsyn till denna aspekt i planarbetet. Umeå kommun har gjort bedömningen att inga ytterligare studier av mindre dvärgnäbbmöss och fladdermöss behöver göras inom ramen för detaljplanarbetet.

Service

Ersmarksskolan ligger intill bron vid Fällforsån och rymmer drygt 200 elever från förskoleklass till årskurs 5. Skolan inrymmer även en förskola. Ersmarksskolans centrala läge vid två av huvudinfarterna till Ersmark utgör en central målpunkt i Ersmark. I anslutning till skolområdet ligger Ersmarkskyrkan.

I Ersmarks norra del, i anslutning till väg 364 finns en pizzeria, som även erbjuder ett mindre utbud av livsmedel. I anslutning till pizzerian finns en återvinningsstation. Drygt två kilometer söder om Ersmark ligger Ersboda handelsområde med ett stort utbud av handel- och serviceverksamheter.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar i serviceutbudet, men de ca 100 nya bostäderna bidrar till att skapa kundunderlag för nya och befintliga verksamheter.

Rekreation

Både inom och i direkt anslutning till planområdet finns stora områden med naturmark som kan användas för rekreation av olika slag under alla årstider. Naturmarken inom planområdet har dock i dagsläget en något otillgänglig karaktär på grund av markens och vegetationens beskaffenhet som till stora delar är sank och slybevuxen. I den nordöstra delen av planområdet finns det även en skoterled som sträcker sig i nord-sydlig riktning, vilken kan anses ha höga värden ur fritids- och rekreationssyfte. Cirka 800 meter söder om planområdet finns även ett rekreativt område bestående av bland annat äldre granskog med naturvärden såsom grova träd och död ved.

Förändringar och konsekvenser

Den befintliga sträckningen av skoterleden kan vid exploatering av området flyttas öster om planområdet, vilket medför att dessa värden bevaras. Inom planområdet tillkommer nya naturområden samt en parkyta som kan användas av boende både inom och utanför området.

Friyta

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Friytan ska ha ett skyddat läge från buller och avgaser, innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för bilar och cyklar, överblivna småytor eller transportvägar.

Lek och rekreation

Enligt Umeå kommuns översiktsplan ska alla barn ha tillgång till lek miljö inom 250 meter.

Natur

Naturmark är bl.a. ytor där kommunen har goda förutsättningar att ordna dagvattenfördröjningen. Ökade dagvattenflöden ska inte belasta kommande bebyggelse söder om planområdet och markavvattningsföretagen. Vidare kan fördröjningsåtgärder minska utförseln av fosfor m.fl., detta gör att Tavelåns vattenkvalitet inte riskerar att försämrats. Övrig naturmark är även viktig ur ett gestaltungs-perspektiv och i syfte att bibehålla rekreativ värden.



Dike som avvattnar planområdet nedströms befintlig skogsväg.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns relativt goda förutsättningar för rekreation och lek. Möjlighet till friyta bedöms vara tillräckligt inom kvartersmark. Mark avsedd för lek **[PARK]** samt bevarande av naturmark **[NATUR]** medför möjligheter till utevistelse i närområdet, även om naturmarken också ska omhänderta dagvatten. I den nordvästra delen av planområdet som möjliggör för flerbostadshus regleras friyta med planbestämmelsen *Friytan ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea. Inglasade balkonger ska inte tas med i beräkningen av bruttoarea för bostäder vid uträkning av friyta [n]*. Umeå kommun har gjort bedömningen att inglasade balkonger inte bidrar till fler personer som kan bo i området och därmed genererar de inget ökat behov av friyta.

Centralt i planområdet anläggs parkmark [**PARK**] med en allmän lekplats som i första hand ska tillgodose barns men även vuxnas behov av att träffas utanför det privata rummet. Lekplatsen bekostas av exploatören och planeras i samråd med kommunen, och bör innehålla gungor, rutschkana, öppen yta för bollspel, pulkabacke samt rumsskapande vegetation. För tydlighet har parkens reglering preciserats med [**Ilek**].

Naturmark [**NATUR**] inom planområdet bibehåller befintlig marknivå efter exploateringen, och får kommunalt huvudmannaskap. I naturområdet i planens västra del, som angränsar till befintligt bostadsområde, ska skogen gallras från höga träd, framför allt gran, innan exploatering påbörjas för att undvika fallande träd och skuggning på tillkommande bostadsfastigheter. Ansvaret för detta ligger hos kommunen, men åtgärderna behöver samordnas med exploatören.

Gator och trafik

Planområdet ansluter från Söndagsvägen som förlängs österut och in i planområdet [**VÄG**]. Öster om planområdet finns en marksamfällighet för väg (Ersmark s:1) som i dagsläget ska vara kvar i befintligt läge. Planförslaget möjliggör för att i framtiden utveckla Ersmark i enlighet med intentionen i planprogrammet för Östra Ersmark, och därav ges möjlighet att i kommande detaljplaner i anslutande områden hantera eventuellt behov av att förlänga Söndagsvägen ytterligare. Förlängningen ska utföras med samma kvalitet och sektion som befintlig väg, men vägområdet har breddats till 22 meter för att säkerställa rådighet över befintligt dike. Bostäder angörs via lokalgator som strålar ut från Söndagsvägens förlängning. För att bibehålla god framkomlighet på Söndagsvägen tillåts endast en utfart söderut samt en anslutning för lokalgatan norrut. Lokalgatorna [**GATA**] utformas som säckgator, som avslutas med vändplan i plangräns för att inte omöjliggöra framtida förlängningar norrut.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Ersmark har generellt bra täckning av gång- och cykelvägar som leder till prioriterade gång- och cykelstråk. Ett separerat gång- och cykelstråk finns inom planområdet endast i Söndagsvägens förlängning.

Kollektivtrafik

Planområdet nås av befintligt lokaltrafikstråk för bussar, linje 5 Ersmark - Vasaplan – Strömpilen. Kollektivtrafiken leds in i Ersmark i höjd med skolan och sträcker sig vidare norrut längs med Söndagsvägen till vändpunkt i den nordöstligaste delen. I dagsläget har busslinjen en turtäthet på cirka en buss i halvtimmen. I rusningstrafik kör bussen med femtonminuterstrafik.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen skapar förutsättningar för att förlänga busslinjen längs Söndagsvägen.

Parkering, varumottagning och angöring

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.

Tillgänglighet

Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Då området kommer att ha en del variationer i markhöjd när det är färdigställt blir det viktigt att se till att den friyta som tillskapas blir tillgänglig i så stor utsträckning som möjligt, samt att entréer till flerbostadshus görs tillgängliga. Huvudbyggnads sockel ska ligga minst 0,5m ovanför gatans marknivå för att säkerställa god avvattning och en jämn nivå på kvartersmark mot gata. Tillgänglighet och terränganpassningar blir en viktig aspekt vid projektering av bostäder.

Buller

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.

Geotekniska förhållanden

Enligt de geotekniska utredningar som har gjorts kan större delen av husen inom planområdet grundläggas med platta på mark i den naturligt lagrade moränen. Djupet till morän varierar mellan de undersökta punkterna med ett djup på mellan 1–2 meter. Befintliga jordmassor ovan moränen schaktas ur för att ersättas med erforderlig mängd fyllningsmaterial. Vid djupa schakter kan stabilitetsproblem uppkomma. Schakter djupare än 1,5 m skall förutsättas utföras med schaktsläde eller motsvarande om inte särskild stabilitetsutredning visar på annat.

Grundläggningen skall ske frostfritt och under torra förhållanden i den naturligt lagrade moränen. Den ytliga grundvattennivån i området måste tas i beaktning vid grundläggning. Rekommendationer och riktlinjer i den utökade geotekniska utredningen som gjordes 2021 ska följas.

Förändringar och konsekvenser

En geoteknisk utredning har gjorts 2015, med en uppföljande del 2021, och finns med som bilaga till detaljplanen.

Radon

Inga kända radonförekomster finns inom planområdet.

Risk för skred

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

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 *"Dagvattenutredning Ersmark"* (2015) framgår att infiltration inte är ett hållbart alternativ på grund av de höga grundvattennivåerna. För att säkerställa att flödet från det befintliga området i väst inte översvämmar planområdet måste dagvattenledningen läggas om och förlängas så att den mynnar nedströms planområdet.

2021 genomfördes en fördjupad VA- och dagvattenutredning för området, och enligt rekommendationerna i utredningen planeras gatuavvattningen ske via dagvattenbrunnar till dagvattenledningar i gata. Till dessa ledningar ansluts även fastighetsdagvatten.



Dike som avvattnar planområdet nedströms befintlig skogsväg.

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska behandlas utifrån följande utgångspunkter;

- Dagvatten ses som en positiv och viktig resurs i stadsbilden utifrån aspekten att det ökar den biologiska mångfalden och höjer naturvärdena samtidigt som det skapar estetiska och sociala mervärden i form av lek, rekreation etc.
- Gestaltning, planering och projektering av dagvatten bör beaktas ur ett hållbart perspektiv och planeras utifrån att klara den ökade förtätningen och ett mer nederbördsrikt klimat.
- Vid exploatering och ombyggnation bör platsens förutsättningar styra val och utformning av dagvattenhanteringen. Det är också viktigt att se dagvattenhanteringen som en helhet och att hela tillrinningsområdet tas i beaktning vid planering.
- Grönytor bör bevaras och skyddas utifrån aspekten att man uppnår en större infiltration naturligt, och därmed löser en del av dagvattenhanteringen mer hållbart. Närheten till bebyggelse och skola gör dock att permanenta vattenspeglar ska undvikas.

Förändringar och konsekvenser

Inom naturmarken **[NATUR]- dagvatten** i det sydöstra hörnet av planområdet ska översvämningsyta anordnas, dimensionerad enligt föreskrifter i VA-utredningen från 2021. Anordningen ska ske i samråd med kommunen och bekostas av exploatören.

En fördel med att leda dagvattnet över gröna ytor är att de renas från näringsämnen och partiklar. Naturmark med naturlig jordartsföljd och växtlighet har bäst förutsättningar att ta upp och dra nytta av näringsämnen. Det höga grundvattnet innebär att källare inte tillåts. Allt dagvatten från parkeringsytor och vägytor måste ledas över grönytor för att säkerställa att miljö kvalitetsnormen i Tavelån inte försämras.

För att inte överbelasta det skogsdike som avvattnar området söder om planområdet (*markavvattningsföretag 4087* som ska omledas) krävs det att allt dagvatten fördröjs så nära källan som möjligt. Även andelen mark som får hårdgöras begränsas. Planbestämmelserna nedan reglerar detta.

- *Markhöjder inom respektive bostadsfastighet anpassas till angränsande natur- och gatumark i fastighetsgräns. Höjdskillnader ska hanteras på kvartersmark med mjuka slänter och/eller terrassering med stödmur. Högsta lutning på kvartersmark är 1:8 och enskild stödmur får inte vara högre än 0,7m. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsfastigheters markhöjd harmoniserar med gatunivån såväl som med angränsade bostadsfastigheters marknivåer, för att säkerställa att dagvatten inte leds in på annans fastighet eller försvårar för avledningen av dagvatten. Bestämmelsen syftar också till att skapa mjuka släntningar från gatuplanet ned till naturmark.*
- *Huvudbyggnaders sockelhöjd ska ligga minst 0,5 meter ovan gatans marknivå.*
- *Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för dagvatten.*

Eftersom området är flackt och vattennivån i det avvattnande diket är högt så krävs det att markytan höjs ordentligt för att säkerställa funktionen på dagvattensystemet så att inga hus översvämmas vid intensiva och långvariga regn. Vägarna höjdsätts enligt reglering i plankartan och huvudbyggnader ska uppföras minst 0,5 meter högre än gatans marknivå. Dagvatten ska ledas mot gatu- och naturmark och inte in på annans fastighet.

Fördröjning inom planområdet föreslås ske i lågpunkt längs med befintligt markavvattningsföretag i form av översvämningssyta med 0,5 m djup, se illustration nedan.

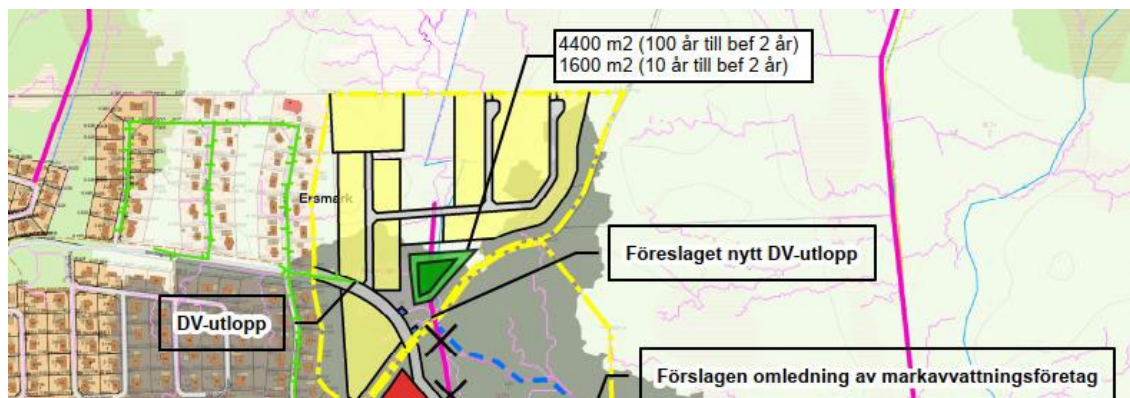


Illustration ur "PM VA- och höjdetredning", WSP 2021

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

Tavlefjärden

Dagvattnet inom planområdet rinner i sydostlig riktning via diken till Tavelån och vidare till Tavlefjärden. Tavelån uppvisar enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver och bromerad difenyleter. Miljökvalitetsnormen i Tavelån får inte försämrans.

Vid all exploatering av naturmark sker en ökad avrinning då ytor hårdgörs. Dessutom innebär exploatering en förändrad markanvändning som ger upphov till föroreningar till följd av avrinning från bl.a. tak och asfalterade ytor. Dagvatten från bostadsbebyggelse klassas dock normalt som mindre förorenat och de mest förorenade ytorna inom området d.v.s. huvudgatorna avvattnas via diken vilket innebär en möjlighet till rening via infiltrationsdiken direkt vid källan.

Vid bedömning av påverkan på miljöstatus i recipienten är varaktigheten av den tillkommande belastningen och belastningens storlek central. Nedbördsdata visar att det regnar (minst 1 mm) under mindre än 5 % av året som kan ge upphov till en ökad föroreningsbelastning till recipienten.

Den nu föreslagna samlade dagvattenhanteringen för området, fördröjning i torrdammar, innebär att viss rening av dagvattnet sker och att flödestoppar utjämnas. Därtill tillkommer reduktion i diken (ca 1 km) samt Hömyrtjärnbäcken (ca 2 km) på vattnets väg till recipienten som ytterligare minskar föroreningshalterna innan de når Tavelån. De årliga föroreningshalterna och -mängderna bedöms trots det vara högre än före exploatering.

Förutsättningar för risk av förändrad vattenkvalitet i Tavelån till följd av exploateringen bedöms i sammanhanget vara av marginell karaktär. Bedömningen görs dels utifrån belastningens ringa omfattning (0,7 promille av hela avrinningsområdet genererar ett mindre förorenat dagvatten), dels utifrån belastningens tillfälliga varaktighet (mindre än 5 % av årets dagar). Sammanfattningsvis görs därför bedömningen att exploateringen inte riskerar att försämra miljöstatus eller äventyra uppnåelse av Tavelåns miljökvalitetsnorm även utan rening.

Det blir dock viktigt att bevaka frågan i kommande detaljplaner i närområdet och att ta med även denna plans belastning i beräkningarna av exploateringarnas kumulativa effekter.

Dikningsföretag 219 samt 4087

Planområdet berörs av två dikningsföretag. Parallellt med aktuell planläggning arbetar Umeå kommun med att upphäva resp. omleda markavvattningsföretagen. Närboende fastighetsägare som ingår i berörda företag har kontaktats för att informeras om planen.

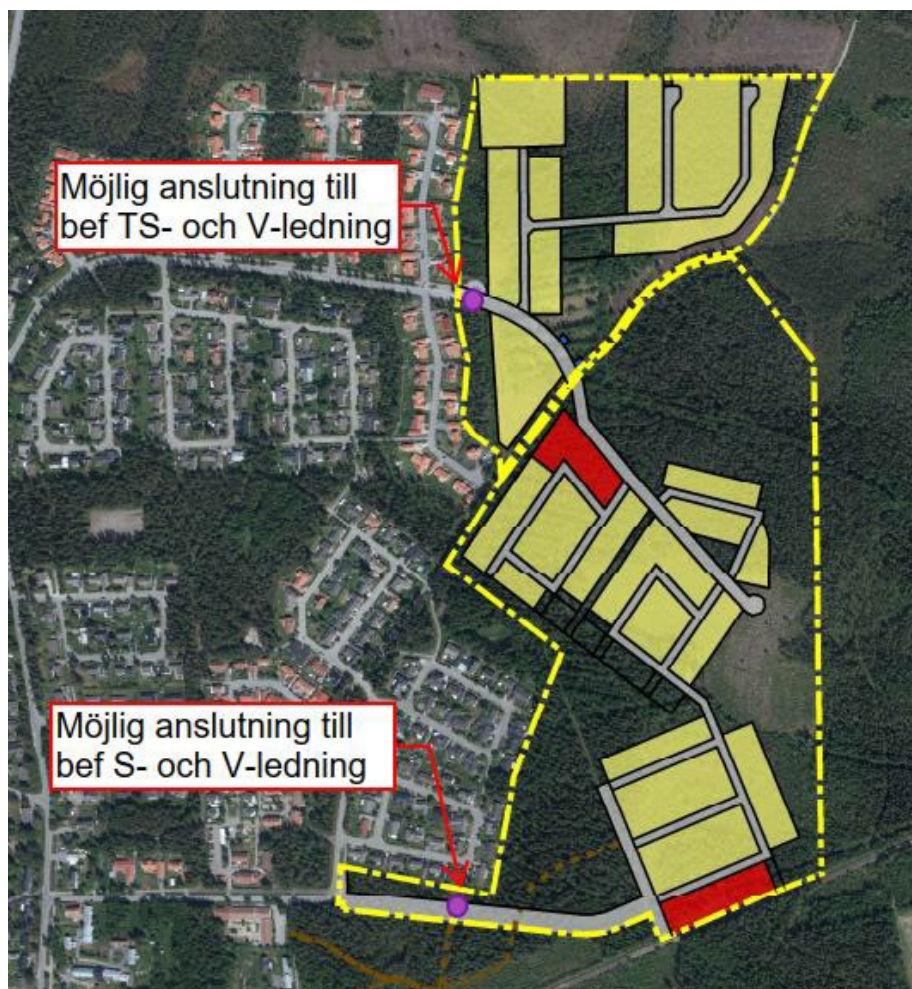
Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för VA och innefattar varken vatten- eller spillvattenledningar. Däremot hittas befintligt VA- ledningsnät inom befintlig bebyggelse väster om båda området.

Befintligt ledningsnät ligger i anslutning till Söndagsvägens vändplan där en avloppspumpstation finns belägen. Denna pumpstation förutsätts tas ur drift och ersättas med en ny lite längre ned. Den befintliga spillvattenledningen ansluts till det nya ledningsnätet. Möjliga anslutningspunkter till befintligt ledningsnät redovisas i illustrationen på följande sida.

Förändringar och konsekvenser

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät. Detaljplanen medger byggrätt för pumpstation [E₂], vilken placeras längs Söndagsvägens förlängning inom planområdet. Spillvattenledning behöver förläggas med självfall till pumpstationen, vilket blir avgörande för höjdsättningen av området. Marknivån behöver på vissa ställen höjas med ca 2m, vilket innebär 2,5 m höga slänter mot naturmark och att en relativt stor del av tomtmarken upptas av slänt. En planbestämmelse har lagts till om hur dessa slänter får utformas, i syfte att undvika för branta tomter och skapa en tillgänglig och behaglig boendemiljö. Markhöjd på gatumark regleras i exploateringsavtal.



Möjliga anslutningspunkter till befintligt ledningsnät

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.

E1

Detaljplanen medger bygg rätt för transformatorstation **[E₁]** längs Söndagsvägens förlängning inom planområdet. Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Fjärrvärme finns inte i området och det är därför enskilda anläggningar som blir aktuellt, eventuellt med gemensamma lösningar för rad- och flerbostadshusen.

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 tio 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 och ansvarar för genomförandet av den allmänna platsmarken inom planområdet. Parkmark, gatumark och dagvattenlösningar på allmän plats byggs ut och underhålls av kommunen, men exploatören står för anläggningskostnaderna. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten, men planförslaget förespråkar att dessa verksamhetsområden utökas för att omfatta hela planområdet. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten fattas av kommunfullmäktige.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och Umeå kommun innan detaljplanen får antas. Exploateringsavtalet syftar främst till att reglera ansvar, kostnader och säkerhet för utbyggnad av allmänna anläggningar kopplade till detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör avstyckning från fastigheterna Ersmark 1:7 och 2:7 för bostadsändamål **[B]**. Möjlighet till avstyckning finns så länge avstående och nybildad fastighet klarar kravet om minsta fastighetsstorlek samt utnyttjandegrad. Inom delar av planområdet är minsta fastighetsstorleken reglerad till 1000m² respektive 300m².

I samband med fastighetsbildning kan även gemensamhetsanläggningar bildas för att lösa tillgång till gemensamma anläggningar. Vid behov att använda en annan fastighet kan servitut bildas genom lantmäteriförrättning och bekostas av berörda fastighetsägare.

Detaljplanen medför att allmän platsmark som kommunen blir huvudman för ska överföras enligt nedan.

Fastighet	Konsekvenser
Ersmark 1:7	<p>Möjlighet till avstyckning för nya bostadsfastigheter finns så länge utnyttjandegrad och minsta fastighetsstorlek efterföljs.</p> <p>För anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar komma att inrättas i enlighet med anläggningslagen.</p> <p>Markområde som är planlagt för allmän platsmark kan överföras till kommunens exploateringsfastigheter Ersmark 3:24 eller 3:9.</p>
Ersmark 2:7	<p>Möjlighet till avstyckning för nya bostadsfastigheter finns så länge utnyttjandegrad och minsta fastighetsstorlek efterföljs.</p> <p>För anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar komma att inrättas i enlighet med anläggningslagen.</p>

Markområde som är planlagt för allmän platsmark ska överföras till Ersmark 3:24 eller 3:9.

Ersmark 3:24	Planlagd för allmän platsmark. Fastigheten har möjlighet att utökas med mark från Ersmark 1:7 och 2:7.
Ersmark 3:9	Planlagd för allmän platsmark. Fastigheten har möjlighet att utökas med mark från Ersmark 1:7 och 2:7.

Mindre markbyten mellan fastigheterna Ersmark 1:7 och Ersmark 2:7 kan bli aktuellt för att möjliggöra avstyckningar i områdena kring den delade fastighetsgränsen. Fastighetsbildning krävs för att nybilda alla de bostadsfastigheter som planen möjliggör.

För mark som utgör allmän platsmark gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

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, avloppsledningar, parkeringar, avfallshanteringslösningar etcetera.

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

Rättigheter

Ledningsrätter

Vakins befintliga ledningsrätt (2480K-04/117.1) för vatten- och avloppsledningar inom planområdet kan komma att behöva ändras, för att förläggas inom allmän platsmark.

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.

Tekniska frågor

Utredningar

Följande tekniska utredningar har genomförts:

- Dagvattenutredning (2015)
- PM Projektering/Geoteknik (2015)
- Utökad geoteknisk utredning (2021)
- VA- och dagvattenutredning (2021)

Ekonomiska frågor

För att bebygga området i enlighet med detaljplanen behöver

- nya gator (lokalgata samt uppsamlingsgata) anläggas,
- skötsel av grönområden/natur planeras,
- park/lekplats anläggas,
- investeringar görs i de lokala ledningsnäten för t.ex. vatten, spillvatten, dagvatten, elnät. Det behövs även tillhörande teknikbodas som transformatorstationer och pumpstationer.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar exploatören:

- Utbyggnad av lokalgator, allmänna anläggningar och lekplats inom planområdet
- Avstående av allmän platsmark.
- Fastighetsbildningsåtgärder.
- Eventuell ledningsflytt inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Gator och parker, Umeå kommun, ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet, även om exploatören står för kostnaden. För kommunen innebär nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ökade driftskostnader för t.ex. snöröjning och parkskötsel. Fler boende inom området innebär ett större

tryck på kommunal service som skolor och äldreomsorg, även de ökade kostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Medverkande

Kajsa Jacobsson, Detaljplanering

Sara Jansson, Detaljplanering

Frida Niemi, Detaljplanering

Villiam Brännström, Detaljplanering

Susanne Ohlsson, Detaljplanering

Jenny Vindegard, Mark och exploatering

Sarah Lundgren, Mark och exploatering

Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd

Axel Thorén Lindgren, Gator och parker

Nils Lahti, Gator och parker

Lisa Persson, Gator och parker

John Eklund, Vakin

André Hellnersson, 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 Karin Berggren som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.