

Detaljplan för del av fastigheterna Obbola 22:134 och Obbola 22:60 m.fl. inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Obbola 22:134 och Obbola 22:60 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering.

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

Planförslaget följer inriktning och intentioner i översiktsplanen.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2022-02-09 t.o.m. 2022-03-03.

Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

LÄNSSTYRELSEN

Inkom 2022-03-02

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Hälsa och säkerhet, översvämningsrisk

Väljer kommunen att bygga i ett område där det finns risk för översvämning så måste det **tydligt** framgå att det finns riktlinjer för hantering av risken i efterföljande planering. Länsstyrelsen saknar just nu sådana tydliga riktlinjer. Inför granskning ska det redovisa vilka skyddsåtgärder som behövs för planerad markanvändning och vid behov ska dessa även fastställas med relevanta planbestämmelser. Till exempel vilken höjdsättning som gäller för byggnader som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn.

Synpunkter

Biotopskydd

Inom planområdet finns en mindre trädallé vilken omfattas av generellt biotopskydd. Detta framgår av planbeskrivningen, men beskrivningen bör förtydligas angående biotopskydd. Länsstyrelsen rekommenderar även att plankartan kompletteras med en upplysning om att den befintliga trädallén omfattas av biotopskydd och att det innebär att alla åtgärder som kan skada allén kräver dispens.

Kommentar: Utformningen av byggbar mark för bostäder har reviderats inför granskning. Avståndet mellan diket och byggbar mark har utökats i syfte att säkerställa tillräcklig yta där vatten kan ansamlas vid större skyfall för att inte innebära risk för olycka, översvämning och skada på byggnader. Diket och omgivande åkermark har samtidigt uteslutits ur planen då det inte bedöms finnas tillräckligt starka skäl att planlägga den och syftet är att bibehålla den i sin nuvarande karaktär som öppen åkermark.

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. I utredningen redovisas hur och var det berörda dikena behöver åtgärdas för att uppnå tillfredsställande kapacitet sett till befintliga och framtida flöden. Dessa åtgärder bedöms även minimera risken för översvämning. I övrigt sker bruklig uppfyllnad på tomterna inför byggnation vilket innebär att risken för översvämning sammantaget bedöms som liten.

Kommunen har sedan samrådet studerat trädraden längs med Fornstigen och bedömer fortsättningsvis att det inte rör sig om en biotopskyddad allé och planhandlingarna har uppdaterats därefter. Den berörda sträckan av Fornstigen har samtidigt uteslutits ur planområdet och träden påverkas därmed överhuvudtaget inte av planläggningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Inkom 2022-02-24

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: -

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Inkom 2022-03-03

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsbildning sker efter prövning av ansökan om lantmäteriförrättning.

En fastighet omprövas inte, utan den kan i så fall fastighetsregleras till någon annan fastighet eller lösas in (om det handlar om mark som lagts ut som allmänplats med kommunalt huvudmannaskap). Den fastighetsbildning som behövs för att genomföra planen behöver förbättras.

Konsekvenserna för u-området saknas. Bland annat behöver ersättningen för ledningsrätt samt ledningshavarens inlösen skyldighet behandlas.

Kommer anslutningsavgifter för vatten och avlopp att tas ut?

Saknas en beskrivning på hur värmeförsörjningen i området ska ske.

Det är inte säkert att fastigheten 22:134 skifte 3 kan delas i två när bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek är 1700 kvm.

Samfälligheten s:51 omnämns inte och hur den kommer att påverkas av detaljplanen.

En samfällighet omprövas inte, den kan ändras genom att den fastighetsregleras till någon annan fastighet. Stycket som behandlar konsekvenserna för samfälligheterna måste därför ses över.

Det enskilda huvudmannaskapet behöver motiveras mer. Att det finns en samfällighet i området är inte en tillräcklig motivering. Vidare saknas konsekvenserna för det enskilda huvudmannaskapet. Vem är det som ska ansvara och betala för naturområdet? Ska gemensamhetsanläggning bildas?

Vilka ska i så fall delta i den? Vem ska ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning?

De befintliga avtalsservitut som finns på både Obbola 22:143 och Obbola 22:60 behöver omnämnas och hur/om de kommer att påverkas av detaljplanen.

De ekonomiska konsekvenserna måste utvecklas. Det räcker inte att skriva att det enbart behandlas i exploateringsavtal. I så fall behöver det redogöras om vad det står i avtalen.

Vem står kostanden för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra planen?

Den "förtydlingsbubbla" som ska visa på u-området känns onödig. Ska den vara kvar behöver den flyttas på då den hamnat precis över gatunamnet. Samtidigt har ett M kommit med i bubblan från FJÄRDINGSMANNEN vilket för att bubblan inte förtydligar.

Delar av planen som bör förbättras

Prickmarksbestämmelserna som ligger inom B-områdena samt E2-området syns lite otydligt.

Diket bör i stället omnämnas som en bäck.

Eftersom det inte finns några gemensamhetsanläggningar i området som berörs behöver det inte stå gemensamhetsanläggning/marksamfällighet i konsekvenstabellen.

I planbeskrivningen under avsnitt Mark- och vattenanvändning vore det bra med en förtydning om att huvudmannskapet kommer att vara delat alternativt plocka bort att vissa delar av Gata och Natur kommer ha kommunalt huvudmannskap.

Kommentar: De fastighetsrättsliga konsekvenserna har förtydligats inför granskning.

Grönytan som berör ledningsområdet har uteslutits ur planen inför granskning varför ledningarna därmed inte berörs.

Ett genomförande av planen innebär att det kommunala VA-nätet kommer att behöva byggas ut vilket delvis finansieras av anslutningsavgifter. Planbeskrivningen har förtydligats på denna punkt.

Avsnittet om teknisk försörjning har utökats med en beskrivning av hur värmeförsörjning i området ska ske.

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har setts över inför granskning.

Tabellen över konsekvenser för berörda gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter har setts över inför granskning.

Efter samråd har kommunen omprövat skälen för enskilt huvudmannaskap och kommit fram till att huvudmannaskapet bör vara kommunalt. Detta framför allt då området ingår i ett större utvecklingsområde för bostäder enligt kommunens översiktsplan. Huvudmannaskapet har av denna anledning ändrats till att bli kommunalt i hela detaljplaneområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om servitut inför granskning.

Avsnittet om ekonomiska konsekvenser har förtydligats inför granskning.

Vem som bekostar fastighetsbildning till följd av detaljplanens genomförande har förtydligats i planbeskrivningen inför granskning.

Då u-område tas bort inför granskning behövs därmed inte heller illustration som förtydligar planbestämmelsen i plankartan.

Planhandlingarna har förtydligats inför granskning i enlighet med lantmäteriets yttrande.

Ett dike är en utgrävd anordning i marken avsedd att dränera överskottsvatten från exempelvis åkrar. Kommunen står fast vid att det berörda vattendraget är att betrakta som ett dike.

Inför granskning har huvudmannaskapet för allmän plats ändrats till kommunalt inom hela detaljplaneområdet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Inkom 2022-02-16

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: -

POSTNORD

Inkom 2022-02-17

Postnord har lämnat generell information angående postutdelning. I övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: -

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Inkom 2022-03-03

En del av planområdet är belägen inom en utpekad kulturmiljö, Område II Brånet i *Holmön och Obbola, Inventering och bevarandeförslag 1981* (Västerbottens museum på uppdrag av byggnadsnämnden i Umeå kommun). De två bostadshusen på Obbola 22:140 och Obbola 22:133 är i inventeringen utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Dessa två fastigheter ingår inte i planområdet men ligger mycket nära Obbola 22:134 som föreslås bebyggas med bostäder. Strax söder om planområdet längs Byvägens östra sida ligger flera särskilt utpekade byggnader inom område II Brånet, dessa är gamla mangårdsbyggnader varav flertalet är från 1800-talet. Denna bebyggelse utgör en bevarad del av 1800-talets bybebyggelse i Obbola och motsvarar ganska väl det bebyggda området på Laga skifteskartan från 1885-86.

Med tanke på närheten till en utpekad kulturmiljö som utgör gammal bybebyggelse är det av största vikt att ny bebyggelse anpassas till och utformas med hänsyn till denna, särskilt inom Obbola 22:134. På den fastigheten är det lämpligt att byggrätten regleras till friliggande enbostadshus.

Området som planeras för bebyggelse ligger på före detta odlingsmark enligt Laga skifteskarta från 1885-1886. Enligt ekonomiska kartan från 1950-talet och flygfoto från 1960 fanns inom området en minkfarm.

Ca 300 meter NV om området finns en fyndplats för bronsspännen registrerade i Kulturmiljöregistret:

(KMR) L1938:8113, RAÄ-nummer: Umeå stad 75:1

<https://app.raa.se/open/fornsok/lamning/3d04e218-5bca-4149-b721-3f6801975e49>

I området kring Fornstigen vid södra delen av Stora Romlet finns även tomtningar, en härd samt en fyndplats för kvartskärna registrerade i Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor:

<https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartor/>

De registrerade lämningarna ligger dock på en höjd över havet som är 25 – 30 meter vilket motsvarar en kustlinje under järnåldern och bronsåldern. Det område som planeras för bebyggelse ligger ca 5 – 15 meter över dagens havsnivå, vilket innebär att liknade fynd inte kan förväntas där.

Kommentar: Planbeskrivningen har utvecklats avseende kulturmiljö och fornlämningar. Planförslaget har reviderats inför granskning vad gäller hänsyn till kulturmiljön. Detaljplanen reglerar inom det mindre, östra området, att fasad ska utformas i trä med stående panel, komplementbyggnad ska i höjd och volym underordna sig huvudbyggnad och endast sadeltak tillåts.

Inom den östra delen (inom fastigheten Obbola 22:134>3) regleras en minsta tomtstorlek till 1200 m² med syfte att dela

upp fastigheten i upp till två fastigheter samt en utnyttjandegrad om högst 20% av fastighetsarean (BYA) eller högst 300 m² per fastighet. Regleringen innebär indirekt att friliggande bostadshus ska uppföras.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

KOMMUNSTYRELSENS PLANERINGSUTSKOTT

Inkom 2022-03-03

För planområdet gäller översiktsplan Fördjupning för Umeå (2018). Det fördjupade översiktsplanarbetet för Holmsund/Obbola är påbörjat men det finns inget första förslag till planhandling framtaget ännu.

I översiktsplanens tillväxtscenario för hållbar tillväxt anges att Obbola har möjlighet att växa med cirka 3 000 personer vilket skulle motsvara ungefär en fördubbling jämfört med idag. Planområdet är beläget inom det som i översiktsplanen anges som bebyggelseområde B14. Området bedöms vara den betydande pusselbiten för att tillväxtmålet på cirka 3 000 personer ska kunna uppnås i realiteten. Bebyggelseområdets läge i förhållande till tätorten, befintlig infrastruktur och dess centrala delar har också stor betydelse för att den fortsatta utvecklingen ska kunna bli så hållbar som möjligt på såväl lokal som kommunövergripande nivå. Därav översiktsplanens inriktning att en tätare bebyggelsestruktur bör eftersträvas.

Planförslaget öppnar för en viss palett av olika bostadstyper som inte i alla delar svarar mot översiktsplanens huvudinriktning för bebyggelseområdet. Med tanke på planområdets läge i den södra delen av B14 med exempelvis avstånd till Obbola centrum, kan förslag om bostadstyper dock anses rimlig. Det blir dock viktigt att följa upp fortsatt bebyggelseutveckling i efterföljande planering av B14. En utveckling inom bebyggelseområdet med successiva speglingar av det befintliga och en etablering av en glesare struktur innebär att de övergripande målsättningarna riskeras. Detta i synnerhet då B14 därtill består av betydande ytor jordbruksmark med tillhörande gårdar, SCA arena i norr vars anläggningar och spår har potentialer, samt de öppna partierna i sydvästra delen som av många Obbolabor anses som skyddsvärda och utgör en del av Obbolas ursprungliga kulturlandskap.

Eftersom en fortsatt bebyggelseutveckling väntas inom B14 bör planförslaget underlätta för detta. Regleringar i förslaget om största tillåtna fastighetsarea, byggnadsarea, nockhöjd etcetera bör därför snarare gå i en mer tätortsanpassad inriktning i åtminstone någon del. Även ytterligare öppningar norrut och söderut inom planområdet bör övervägas som skapar förutsättningar för ett mer finmaskigt gatunät i takt med fortsatt utveckling. Dessa förslagsvis invid naturstråket. Detta skapar förutsättningar för trafiksilning i nordsydlig riktning inom ett framtida utbyggt B14-område, som bland annat skulle kunna fördela trafiken bättre i området och avlasta Södra Obbolavägen.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan. Ett genomförande av planen förutsätter beslut om utvidgning av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, i kommunfullmäktige. Detaljplanen kommer av denna anledning också föras till fullmäktige vid ett eventuellt antagande.

Kommentar: Planförslaget har reviderats inför granskning i syfte att tydliggöra att ambitionen från kommunens håll är att området kan komma att byggas ut ytterligare i enlighet med utvecklingsområdet i översiktsplanen. Planförslaget som presenteras i granskningen underlättar en fortsatt bebyggelseutveckling och möjliggör en sammanhängande kvartersstruktur.

Med hänsyn till den närliggande bebyggelsestrukturen och områdets kulturvärden bedöms planförslaget väl avvägt vad gäller möjligheten till en variation i bostadstyper.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Inkom 2022-03-03

Trafik, drift och underhåll

Gator och parker förutsätter att VAKIN är ansvarig för dagvattenhanteringen genom att området införlivas i deras verksamhetsområde, samt att dagvattnet i gatan kulverteras.

Ska någon form av öppna diken användas behövs sannolikt bredare gatusektioner. Hur bred gatusektionen behöver vara om dike ska användas behöver iså fall utredas vidare, 11 meter är sannolikt för lite. Gator och parker har inte ansvar att ta emot dagvatten från fastigheter så dagvatten från fastigheterna får inte skickas ut till eventuella diken i gatumark.

Park och natur

Vi vill att skrivelsen ändras under "Stads- och landskapsbild" att natur- och grönytor är fragmenterade i Obbola. I Obbola finns ett tydligt parkstråk som löper genom byn från norr till söder med skogar, park och sportfält och som sammanbinder stora delar av byn som promenadstråk och skolväg.

Vi vill att även den lilla naturmarken i västra delen av planområdet ska ha planbestämmelsen enskilt huvudmannaskap. Kommunen har inga intilliggande markinnehav så den skulle bli väldigt liten, isolerad och svårnyttjad. Vi ser inte behov av extra ytor för dagvattenhantering eller snöhantering som skapas av gatan. Behov av hantering av dagvatten och snö som skapas av tillkommande bebyggelse ska inte tas om hand på kommunal mark.

Gator och parkers samlade yttrande

För att föreslagen gatusektion ska fungera behöver dagvattenhanteringen införlivas i VAKIN:s verksamhetsområde, samt att dagvattnet i gatan kulverteras. Ändra planbestämmelsen för naturmarken i västra delen av planområdet.

Kommentar: Planförslaget utgår från att Vakin ska ansvara för dagvattenhantering och att ledningar för detta ska kulverteras i gata. Gatusektion har anpassats till detta.

Avsnittet om stads- och landskapsbild har uppdaterats inför granskning i enlighet med gator och parkers yttrande.

Planförslaget har reviderats inför granskning och större delen av naturmarken i den västra delen av området utgår. Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet.

Längs med den östra gatan som kan komma att bli en bussgata i området regleras ett 10 meter brett område naturmark i syfte att säkerställa utrymme för snöhantering.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Inkom 2022-03-07

Betesmarken

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser inte att "L" är en lämplig planbestämmelse för att skydda jordbruksmarken som betesmark. "L" skyddar betesmarken som kvartersmark utan garanti på allmän tillgänglighet till forntigen genom björkallén. Betesmarken verkar inte ingå i ett jordbruksblock som skulle vara en anledning att skydda det som kvartersmark. Om det inte finns en fastighetsägare som har ett tydligt intresse att bruka marken som betesmark blir det svårt att hålla marken öppet. Därför är det bättre att reglera marken som allmän plats NATUR med en egenskapsbestämmelse om öppen ängsmark.

NATUR längs diket bör därför vara under kommunalt huvudmannaskap. Det behövs för att säkra allmänna intressen. Se även nedan om dagvatten.

Trädallén

Trädallén bör markeras ut i plankartan och omfattas av marklovsplikt eller annan hänvisning om att allén är biotopskyddad.

Dagvatten

Dagvatten- och skyfallsfrågan behöver utredas vidare. Enligt Skyfallskarteringen från 2019 kommer både området längs diket och betesmarken inom planområdet översvämmas vid 100-årsregn. Även fastighet/er inom den östra delen av bebyggelseområdet riskerar att översvämmas, beroende på hur de höjdsätts. Om nivåhöjda fastigheter blockerar vattnets flöde eller

ändrar dess utbredning kan det bidra till ökad översvämning på annans mark. Översvämning av källare i närområdet har noterats. Avrinningen mot översvämningssområdet kommer också i någon mån att öka med planens bebyggelse. Snöupplag mot diket förändrar nivåer och översvämningssrisker vintertid inom och i angränsning till planområdet. Om ytterligare bebyggelse tillkommer uppströms planområdet kan vattennivåer och flöden också öka jämfört med den illustration som visas i planbeskrivningen. För att klara skyfall kan diket behöva grävas djupare/bredare. Vilka flöden är dimensionerade hur ser förhållanden ut nedströms? Breddning eller ändring av djup i diket och vägtrumms storlek bör utredas innan detaljplanen antas.

Juridisk hantering av dike, infiltrationsytor m.m. bör säkras innan planen antas. I samrådsskedet nämns inget om det utan frågorna skjuts till genomförandeskedet. Skrivningar på sid 37 om "omprövningar" vid genomförandet av detaljplanen förefaller inte vara helt relevanta.

Om Va-huvudmannen behöver fördröja dagvatten innan det släpps till dike krävs ett e-område då huvudmannaskap för naturmarken som är idag är i enskild ägo. Hur stort område behövs i så fall?

Kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats inför granskning och den berörda naturmarken utgår från planförslaget då det saknas tillräckligt starka motiv för att inkludera den. Endast ett smalare område natur regleras i detaljplanen i anslutning till den östra gatan i syfte att säkerställa utrymme för snöhantering.

Kommunen har sedan samrådet studerat trädraden längs med Fornstigen och bedömer fortsättningsvis att det inte rör sig om en biotopskyddad allé och planhandlingarna har uppdaterats därefter. Den berörda sträckan av Fornstigen har samtidigt uteslutits ur planområdet och träden påverkas därmed överhuvudtaget inte av planläggningen.

Utformningen av byggbar mark för bostäder har reviderats inför granskning och utgår från framtagna dagvattenutredning som bedömer att utbredningen på översvämningen runt diket är cirka 80 meter varför ingen byggrätt regleras inom 45 meter från vardera håll från diket. Vidare presenterar utredningen vilka åtgärder (i form av utgrävning och trumåtgärder) som krävs i diket och därmed minskar översvämningssonen. Den berörda naturmarken utgår från planförslaget då det saknas tillräckligt starka motiv för att inkludera den.

Genomförandet av detaljplanen kommer att kräva ett nyttjanderättsavtal mellan Vakin och samfälligheten för att ge Vakin rättighet att släppa vatten till diket. Kommunen kommer också att ingå nyttjanderättsavtal med samfälligheten för att säkerställa hantering för den del av ansvaret som åligger kommunen i frågan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Inkom 2022-03-01

Fjärrvärme- och bredbandsledningar:

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

Elledningar (Elnät):

Inom planområdet ska Umeå Energi Elnät ges möjlighet, att utan ersättning till fastighetsägaren, förlägga kablar och sätta upp kabelskåp för tillkommande bebyggelse. Exploatören ska i god tid innan vägbyggnationer kontakta Umeå Energi för planering av ledningsförläggning samt utförande.

Kommentar: Planhandlingarna har förtydligats vad gäller utbyggnad av elnät inom området, i enlighet med Umeå Energis yttrande.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN

VAKIN hushållsavfall

Inkom 2022-02-17

Säkerställ att det finns vändplan/genomfart för sopbilen samt att hämtplatser och transportvägar uppfyller NOA. I övrigt har Vakin Hushållsavfall inga övriga synpunkter så länge avfallskapet i planbeskrivningen efterlevs och att anvisningarna i gällande NOA följs.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller framkomlighet och utformning av avfallshantering enligt gällande riktlinjer.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN vatten och avlopp

Inkom 2022-03-03

Planen ingår i vad översiktsplanen pekar ut som bebyggelseområde (B14) där det föreslås att en tätare bebyggelsestruktur bör eftersträvas. Vakin

anser att Umeå kommun måste ta ett helhetsgrepp kring detta område. Förslagsvis invänta den fördjupande översiktsplanen för Obbola/Holmsund eller ta fram ett planprogram. Om bebyggelseområdet delas upp i mindre planer likt denna detaljplan kommer utbyggnad av VA-infrastruktur inte kunna täckas av självkostnadsprincipen inom ramen för VA-taxan, troligen erfordras särtaxa för att inte oskäligt ekonomiskt belasta va-kollektivet. Genomförs planen enligt handlingarna uppskattar Vakin en täckningsgrad på ca 35%. Behovet är därför stort att på en övergripande nivå identifiera behov av teknisk infrastruktur och hur detta kan byggas ut på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt och samtidigt förbereda för ev. kommande exploatering.

Vakin är av åsikten att innehåll i plankarta och planbeskrivning för denna detaljplan inte lyckas på ett adekvat sätt redogöra att området är lämpligt för bebyggelse avseende möjligheten att anordna vatten och avlopp.

Hur dagvattnet inom planen ska hanteras är oklart - Nedan följer ett antal frågor som bör besvaras inom ramen för planen.

- Vilka dagvattenflöden kan förväntas belasta planområdet från omgivande mark? Och hur ska detta vatten hanteras?
- Om Va-huvudmannen behöver fördröja dagvatten innan det släpps till dike så erfordras ett e-område inom naturmark då huvudmannaskap för naturmarken är enskilt, hur stor yta behöver reserveras?
- Vid höga flöden i diket översvämmas naturområdet, i ett sådant scenario hur säkerställs funktion av en ev. fördröjningsanläggning?
- Är det överhuvudtaget flödesmässigt och juridiskt möjligt att släppa dagvattnet till diket?
- För att klara skyfall behöver diket grävas djupare/bredare - vilka flöden är dimensionerade hur ser förhållanden ut nedström, klarar vägtrummor av det ökade flödet?
- Är tanken att ytterligare tillkommande bebyggelse nära angränsning till planen ska avleda sitt dagvatten till detta dike?

Även spillvattenhanteringen inom detaljplanen saknar en godtagbar lösning. Om föreslagen pumpstationslösning blir ett faktum kommer Vakin behöva ett U-område som löper parallellt med gatan vid passage av dike. Följande frågor bör utredas:

- Yta avsatt för pumpstationen är idag placerad nära diket som rinner genom detaljplanen. Hur säkerställs det att pumpstation inte översvämmas?
- Hur säkerställs att alla byggrätter går att med självfall ansluta till huvudledning?

Vakin anser att ett flertal frågetecken måste redas ut för att denna detaljplan ska kunna genomföras, förslagsvis upprättas en dagvattenutredning och en VA-utredning för att tydliggöra hur dessa frågor kan lösas. Slutligen vill Vakin återigen understryka behovet av en övergripande planering för detta område kopplat till översiktsplanens intentioner, detta för att

tillskapa en dagvatten- och va-lösning som möjliggör dels denna detaljplan men även för ytterligare exploatering av områdets närhet.

Kommentar: Det finns en tydlig inriktning i kommunen om att Obbola och det aktuella området ska byggas ut vilket planförslaget möjliggör. Planförslaget har reviderats inför granskning i syfte att tydliggöra att ambitionen från kommunens håll är att området kan komma att byggas ut ytterligare i enlighet med utvecklingsområdet i översiktsplanen. Planförslaget som presenteras i granskningen underlättar en fortsatt bebyggelseutveckling och möjliggör en sammanhängande kvartersstruktur.

Kommunen har noterat Vakins information om att särskild särtaxa kan komma att erfordras för detaljplanens genomförande.

En dagvattenutredning har tagits fram som besvarar ovan ställda frågor. Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas på ett tillfredsställande sätt med hjälp av kulverterade ledningar inom planområdet som leds till diket som i sin tur rinner ut i fjärden. Inga fördröjningsanläggningar bedöms behövas. Gatusektion har anpassats till förslaget om kulverterade ledningar.

Utformningen av byggbar mark för bostäder har även reviderats inför granskning och majoriteten av ytan för allmän plats natur har uteslutits ur planen.

Allmän plats inom planområdet är kommunalt.

En översiktlig VA-projektering har genomförts som underlag till detaljplanen. Ledningar bedöms kunna lösas med självfall inom planområdet. En pumpstation krävs för att ansluta mot befintligt nät österut. Pumpstationen bör höjdsättas i samma nivå som den nya gatan för att undvika översvämning.

Genomförandet av detaljplanen kommer att kräva ett nyttjanderättsavtal mellan Vakin och samfälligheten för diket. Kommunen kommer också att ingå nyttjanderättsavtal med samfälligheten för att säkerställa hantering för den del av ansvaret som åligger kommunen i frågan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRANDFÖRSVARET

Inkom 2022-03-03

Brandförsvaret har inga synpunkter.

Kommentar: -

YTTRANDE 1

Inkom 2022-02-08

Överlag smart att öka tillgängligheten till fornstigen med en parkeringsplats längre in. Likväl att det bildas ett band med natur och odlingsmarken samt allén, av historiskt värde, lämnas orörd.

Dock vill jag framföra åsikten att detta är en av Obbolas populärare stigar och att boende på nytt område likväl som promenerare, hundägare, joggare, skoteråkare, skidåkare, cyklister, småbarn med mera skall trängas på den nya gatan som allén med denna plan mynnar ut i skapar vissa risker för delvis trängsel och störningsmoment. Det bör ju kunna anläggas en fortsättning på stigen, vidare från allén, som går runt det planerade området och ansluter vid den nya parkeringsplatsen och på så sätt leder om gångtrafiken från det nya området. Att fornstigen helt enkelt leds om mellan allén och den nya parkeringsplatsen istället för att komma in i det nya området.

Kommentar: Planförslaget har utformats med syfte att kunna möjliggöra en större bebyggelseutveckling i området. Fornstigen kommer fortsatt att vara tillgänglig från området men däremot kan anslutningen från Byvägen komma att dras om eller ledas längs med den nya lokalgatan. Med den nya strukturen som planförslaget bygger på bedöms inte vändplanen/parkeringsplatsen fylla ett tillräckligt stort syfte varför den utgått från detaljplanen inför granskning.

Avsnittet om naturmiljö har förtydligats inför granskning vad gäller fornstigens sträckning och syfte.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 2

Inkom 2022-02-08

Det är fel att fornstigen börjar endast vid Byvägen. Lika vanlig anslutning är via Karlsviksvägen, f.d. Minkfarmen och att genom planområdet ansluta till fornstigen. Massor av människor går dagligen den vägen men går, i stället för att fortsätta fornstigen, i stället till/från Byvägen. Denna sträckning är ett av de vanligaste promenadstråken särskilt frekventerad av hundägare. Helst bör det dras ny promenadväg runt hela planområdet mellan Byvägen och f.d. minkfarmen med anslutning till fornstigen.

Tittar man på kartan över fornstigen ser man denna väg tydligt utritad. Lägsta krav är att denna promenadväg ej försvinner.

Kommentar: Se kommentar på yttrande 1.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 3

Inkom 2022-02-09

Det ser jättebra ut! Synpunkter:

- Gärna en lekplats till barn. Detta finns nuvarande inte på denna sida av Obbolavägen som är kraftigt trafikerad sommar som vinter.
- Storlek på tomt får gärna höjas för mer byakänsla (inte Tavleliden storlekar där alla bor på varann) och möjlighet för byggherrar att göra mer gårdsliknande projekt.

Kommentar: Närmsta lekplats finns cirka 500 meter norrut. Det finns just nu inga kommunala planer på att anlägga någon lekplats inom eller i anslutning till planområdet. Frågan om utbyggnad av lekplatser i Obbola generellt hänvisas till arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Obbola som pågår.

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

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Inkom 2022-02-09

Nej, bara nej. Motsätter mig kraftfullt, för mig, för min familj och för många andras skull i Obbola. Nej. Hade jag känt till detta hade jag aldrig någonsin ens övervägt att flytta hit och drivs det igenom tvingas vi flytta igen.

Kommentar: Planförslaget har utformats med syfte att kunna möjliggöra en större bebyggelseutveckling i området. Kommunens ambition är att Obbola ska växa och det aktuella planområdet ligger inom ett sådant utpekade område för utveckling. Ett politiskt beslut om att pröva den aktuella utvecklingen finns genom planbesked vilket baseras på att området uppfyller flera kriterier för att möjliggöra kommunens tillväxtmål.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Inkom 2022-02-13

Jag anser att en förtätning av detta område kommer att påverka min fastighet negativt. Jag har valt att bo i ett glest område med många friluftsområden runt omkring och vill att det så ska förbli.

Det har redan byggts en massa runt oss och biltrafiken har ökat markant. Biltrafiken på Södra Obbolavägen är redan nu ansträngd.

Jag tycker att detta är ett dåligt förslag. Obbola är känt för att vara ett område där man kan bo lite som på landet med närhet till skog och hav. Min åsikt är det så bör förbli.

Kommentar: Angående synpunkt om förtätning av området, se kommentar till yttrande 4.

En trafikalstringsberäkning har tagits fram som underlag till detaljplanen och avsnittet om fordonstrafik har uppdaterats inför granskning. Sammanfattningsvis bedöms den tillkommande trafiken till och från detaljplaneområdet inte belasta Byvägen och Södra Obbolavägen i någon betydande omfattning.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

Inkom 2022-02-13

1. Det är av yttersta vikt att bevara de få åkrar som är kvar.
2. Åkermarken främjar alla våra insekter och gör landskapet levande.
3. Den eftertraktade "bykänslan" som alltid har varit mycket betydelsefull raderas med denna förtätning.
4. Är det meningen att södra Obbola ska exploateras sönder?

Kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats inför granskning och den berörda åkermarken utgår från planförslaget. Endast ett smalare område natur regleras i detaljplanen i anslutning till den östra gatan i syfte att säkerställa utrymme för snöhantering.

Angående synpunkt om exploateringsgraden, se kommentar till yttrande 3 och angående synpunkt att området exploateras, se kommentar till yttrande 4.

*Yttrandet bedöms kunna tillgodoses på punkterna 1 och 2.
Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses på punkterna 3 och 4.*

YTTRANDE 7

Inkom 2022-02-13

Det är av yttersta vikt att bevara den åkermark och skogslandskap som finns kvar. Åkermarken främjar alla våra insekter och gör landskapet levande. Möjlighet till friluftsliv minskar eftersom. Den eftertraktade "bykänslan" som alltid har varit mycket betydelsefull, raderas med denna förtätning. Är det meningen att Södra Obbola ska exploateras sönder? Vilket arv ger vi till våra barn?

Kommentar: Se kommentar på yttrande 6.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses. Yttrandet bedöms kunna tillgodoses vad gäller bevarandet av åkermark.

YTTRANDE 8

Inkom 2022-02-21

Hindrande av brukandet åkermark som t ex bete till hästar (pga närhet ny bebyggelse samt genomfartsled till åkermark), Hindrande av friluftsliv såsom ridning från bysidan via fornstig mot havet/byvägen/mot Västerfjärden. Eventuell ny ersättningsstig/-väg där även t ex hästar är välkomna (även med vagn/timmerdoning/liknande) känns som om det skulle bli nedprioriterat.

Kommentar: Se kommentar på yttrande 6.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses. Yttrandet bedöms kunna tillgodoses vad gäller bevarandet av åkermark.

YTTRANDE 9

Inkom 2022-02-22

Tycker inte det ska byggas. Mycket mer biltrafik, grönytor försvinner. Lugnet som man sökte försvinner med mer och med mer bebyggelse. Obbola ska inte bebyggas över allt. Det måste få finnas ytor där det går att ex lägga snö.

Kommentar: Angående synpunkt om att området exploateras, se kommentar till yttrande 4.

Angående synpunkt om ökad trafik i området, se kommentar till yttrande 5.

Längs med den östra gatan, i nord-sydlig riktning, regleras ett område med naturmark i syfte att säkerställa snöhantering. I övrigt ansvarar respektive fastighetsägaren för snöröjning inom kvartersmarken.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 10

Inkom 2022-02-24

Obbola Hembygdsförening är en ideell förening med uppgift att föra fram och bevara kunskaper ”om liv och arbete, natur och kultur – förr och nu” på Obbolaön.

Föreningen har närmare 250 medlemmar fördelade på enskilda och familjemedlemmar. Föreningen har varit verksam i 25 år. Detta förslag har antagits på styrelsemöte 2022-02-23.

1. Vår första iakttagelse var att detta planförslag utgör en fortsättning sederut av Bygrändsbebyggelsen. Mot detta finns inget att anmärka.
 2. Vi anser det bra att betesmarken bevaras och bibehålles som äng. Blir det skötselplan på denna kan slutresultatet bli bra. En igenväxande, förslyad betesmark har ingen glädje av.
 3. Det vi spontant anser är att det västra N-S gående kvarteret bör strykas ur planen för att inte inverka menligt på ovanliggande skogssluttning upp mot Romlet och dess bärmarker och fornminnen. Förmodligen kan det finnas oupptäckta fornminnen i området omedelbart väster om det föreslagna kvarteret, även om sådana ej noterats vid den ytterst översiktliga fornminnesinventering som förekommit.
 4. I planskrivelsen talas hela tiden om *diket*. Detta är en gammal bäck som en gång grävts spikrak för dräneringen av dåvarande åkermarken. Bäckens bör ”återställas” till sitt gamla ringlande, meandrande lopp (om möjligt ända upp förbi Bygrändsbebyggelsen). Liknande åtgärder görs på många ställen, då det positivt påverkar grundvattennivån och den biologiska mångfalden och dessutom gör bäcken mera estetiskt tilltalande.
 5. Överlag en god tanke att öka tillgängligheten till Fornstigen med en parkeringsplats längre in. Likväl att det bildas ett band med natur och odlingsmarken samt allén, av historiskt värde, lämnas orörd. Dock vill vi framföra åsikten att detta är en av Obbolas populärare stigar och att boende på nya området likväl som promenerande, hundägare, joggare, skoteråkare, skidåkare, cyklister med mera skall trängas på den nya gatan som allén med denna plan mynnar ut i skapar vissa risker för delvis trängsel och störningsmoment.
- Det bör ju kunna anläggas en fortsättning på stigen, vidare från allén, som går runt det planerade området och ansluter vid den nya parkeringsplatsen och på så sätt leder om gångtrafiken från det nya området, alternativt att stigen lämnas på plats och att planerad väg läggs norr om denna. Enligt planförslaget fig. 1 betyder det en ringa förändring.
6. I samband med detta bör påpekas att den N-S stigen/traktorvägen också är en del av Fornstigens vandringsled, se karta planbeskrivning. Fig. 17. Den är även en viktig del av cykelklubbens terrängspår på ön. Har dessutom samma fritidstrafik som nämns ovan. Vårt förslag är att nya gatan läggs omedelbart öster om stigen.

Slutligen vill vi upplysa om att Fornstigen inom planområdet är en gammal kärrvägsförbindelse västerut mot skogsinägor, Själa fjärden, Karlsvik och Västerfjärden och att den med detta har ett mångdubbelt kulturellt värde.

Kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats inför granskning och den berörda åkermarken utgår från planförslaget. Endast ett smalare område natur regleras i detaljplanen i anslutning till den östra gatan i syfte att säkerställa utrymme för snöhantering.

Det område som planeras för bebyggelse ligger cirka 8-18 meter över dagens havsnivå och berörs inte av några kända lämningar. Registrerade fornminnen i detaljplaneområdets närhet ligger på en högre höjd över havet som motsvarar en kustlinje under järn- och bronsåldern. Liknande lämningar som gjorts i planområdets närhet förväntas därmed inte inom planområdet.

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Planbeskrivningen har utvecklats inför granskning med avseende på kulturmiljö och fornlämningar.

Diket benämns just dike med hänsyn till dess tidigare omgrävning och avsaknad av naturlig karaktär. Diket och den omgivande åkermarken utesluts ur planen. Detaljplanen omöjliggör inte att bäcken kan återställas till sin ursprungliga dragning men det är inte heller något som detaljplanen reglerar.

Angående områdets exploatering och påverkan på Fornstigen, se kommentar till yttrande 1.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 11

Inkom 2022-03-02

Här kommer mina synpunkter gällande planen:

1. Ev. utbyggnad av Obbola bör ske i den norra delen av Obbola t.ex väster om uppforsbacken med tanke på den ökande trafik mängden.
2. En nockhöjd på 10,5 m är alldeles för hög så den bör sänkas med 2-3m.

Kommentar: Angående synpunkt att området bebyggs, se kommentar till yttrande 4.

Bebyggelsens utformning har reviderats inför granskning och nockhöjden har sänkts till maximalt 10 meter i det västra området och 8 meter inom det mindre planområdet längs

Byvägen. Kommunen bedömer att reglerad höjd är lämplig i förhållande till vad som avses att uppföras samt med hänsyn till närområdets byggnadsvolymer.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 12

Inkom 2022-03-03

Först och främst vill jag påpeka att det råder genomfartsförbud/motortrafik förbjuden på större delen av Byvägen.

Byvägen är smal och just nu ganska sönderkörd och det går inte att mötas två bilar i bredd, de som ändå kör här använder våra garageinfarter och gräsmattor som mötesplatser, inte OK. Från Byvägen 5 till korsningen Glasögervägen är asfalten ca 3,5m bred. Byvägen är inte gjord för mycket trafik. Södra infarten till Byvägen är också under all kritik då den är alldeles för smal och underdimensionerad för den stora mängd trafik som passerar där varje dag.

Rent allmänt tycker jag att ni bör se över trafiksituationen genom hela samhället (Södra Obbolavägen) innan ni påbörjar nya villaområden.

När det kommer till de hus/villor som ska att byggas vore det trevligt om ni tog hänsyn till befintlig bebyggelse efter Byvägen dvs stora tomter och hus i lantlig stil (typ Västerbottensgårdar). Det här området är det äldsta "kulturmässigt" i Obbola, här har människor bott och brukat jorden i flera hundra år. Det sista jag och många andra vill se är ett nytt "Tomtebocomplex".

Kommentar: Detaljplanen reglera inte trafikföreskrifter. Vid behov kan trafikföreskrifter i området ses över i takt med att det nya området byggs ut.

Anslutning till det nya området avses ske från norra delen av Byvägen där vägen bedöms vara tillräckligt bred för att kunna hantera ytterligare trafik. Trafikökningen bedöms därmed koncentreras till Södra Obbolavägen och längs en kortare sträcka av Byvägen. En trafikstringsberäkning har tagits fram som underlag till detaljplanen och avsnittet om fordonstrafik har uppdaterats inför granskning. Sammanfattningsvis bedöms den tillkommande trafiken till och från detaljplaneområdet inte belasta Byvägen och Södra Obbolavägen i någon betydande omfattning.

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

betydande förtätning som samtidigt knyter an till det som i området bedömts som betydelsefulla karaktärsdrag.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 13

Inkom 2022-03-03

Förutsätter att min verksamhet inte påverkas negativt av ett positivt beslut om det nya området. Det är en industrimark på ca 9500 m² som är bebyggd och skall utökas med ytterligare förrådsbyggnader enligt beviljat bygglov. Men detta har ni väl koll på.

Kommentar: Den berörda fastigheten berörs inte av detaljplanen. Befintlig verksamhet avses fortsatt ha sin primära anslutning norrut för att inte påverka bostadsbebyggelsen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 14

Inkom 2022-03-03

- Det aktuella området är att betrakta som sankmark. Den befintliga bebyggelsen längs byvägen är byggd på en naturlig grusås, och står därmed torrt till. I planbeskrivningen låter det som om dessa områden vore jämförbara.
- Folk tar sig idag i huvudsak till fornstigen till fots eller på cykel. Den parkeringsplats som sägs förbättra tillgängligheten till fornstigen är grovt överskattad i planbeskrivningen. Fornstigen är knappast någon jätteattraktion för folk från Umeå stad (eller mer långväga) som behöver åka bil dit.
- Vi som bosatt oss utanför Umeå stad har ofta gjort detta just för att få bo i ett mindre tätbeott område. Nu planeras för 3000 nya invånare i Obbola (står 3000 bostäder på vissa håll i planbeskrivningen). Ett samhälle som såvitt jag vet idag har ca 2000 invånare. Detta är en extrem ökning. Befintlig bebyggelse längs byvägen är dessutom av en särskilt glesbebyggd typ. De flesta hus är mycket gamla. Detta är precis vad som gör området attraktivt. Gamla hus som står glest längs en smal väg. Med den planerade exploateringen så raseras hela den miljön. Låt de som vill bo tätt bo tätt - Bygg närmare Umeå stad.

Kommentar: Enligt den geotekniska information som utgjort underlag till detaljplanearbetet bedöms marken inom planområdet lämplig för föreslagen exploatering. Avsnittet om geotekniska förhållanden har förtydligats inför granskning.

Planförslaget har reviderats inför granskning med hänsyn till inkomna synpunkter. Med den nya strukturen som planförslaget bygger på bedöms inte vändplanen/parkeringsplatsen fylla ett tillräckligt stort syfte varför den utgått från detaljplanen inför granskning.

Planbeskrivningen har förtydligats inför granskning att Obbola kan komma att växa med 3000 personer enligt översiktsplanens bedömning.

Angående synpunkten att området exploateras, se kommentar till yttrande 4.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 15

Inkom 2022-03-03

Skulle det finnas möjlighet att lägga till en lekpark i närheten av det planerade området? Det finns ingen lekpark på denna sida av Obbolavägen idag, och med detta nya område så blir det mest troligt ännu fler barnfamiljer.

Kommentar: Angående synpunkt om lekplats, se kommentar till yttrande 3.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 16

Inkom 2022-03-03

Tycker det känns viktigt för både djurliv och oss som bor i närheten att det behålls så mycket träd och skog i och runt området som möjligt för att minska insyn och ljud mellan områdena.

Med flera nybyggda områden på Byvägen och Bygränd (där det främst bor barnfamiljer) skulle det vara bra om det planerades in en lekplats/lekkyta/bollplan för barn i blandade åldrar på denna sida av Obbolavägen. Det är ju sannolikt att det även på detta område kommer att bo en del barnfamiljer.

Kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats inför granskning och den berörda åkermarken utgår från planförslaget.

Angående synpunkt om lekplats, se kommentar till yttrande 3.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Nedan sammanfattas de justeringar som skett sedan samrådet.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Dagvattenutredning Obbola, 2023-05-05 (Tyréns)
- VA-utredning PM-VA och översiktlig VA-PLAN, 2022-10-19 (Tyréns)

Plankartan

- Kvartersmark för betesmark [L₁] har tagits bort
- Utformningen av kvartersmark för bostäder [B] har ändrats
- Användningen [Z₁] – mindre störande verksamhet samhörigt med bostad har lagts till på delar av planområdet
- Användningen [T₁] – vägreservat har lagts till på delar av planområdet
- Naturmark för snöhantering har tillkommit
- Utformningen av allmän plats [GATA] har ändrats
- Område för teknisk anläggning [E] som avser pumpstation har flyttats
- Största byggnadsarea [e] har tagits bort och ersatts av tre olika bestämmelser för exploateringsgrad [e₁], [e₂] och [e₃]
- Bestämmelser för största och minsta fastighetsstorlek har ändrats från [d₁] och [d₂] till [d₁], [d₂], [d₃], [d₄] och [d₅].
- Högsta nockhöjd ändras från 10,5 till 10 meter på det västra området och från 10,5 till 8 meter i det östra området.
- Bestämmelsen om takvinkel ändras från att ange endast en största takvinkel om 40 grader till att ange ett spann från 20-40 grader.
- Placeringsbestämmelsen [p] om byggnads förhållande till fastighetsgräns har ersatts av två formuleringar [p₁] och [p₂]
- Huvudmannskapet är kommunalt för all allmän plats inom detaljplanen
- Utfartsförbud har lagts till inom delar av planområdet
- Markreservat för underjordiska ledningar [u] har tagits bort då den berörda marken inte längre omfattas av detaljplanen
- Utformningsbestämmelser om komplementbyggnader [f₂], fasadmaterial [f₃] och typ av bostadshus [f₄] har tillförts detaljplanen

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har generellt setts över enligt kompletterade och reviderade utredningar samt förändringar på plankartan. Mindre ändringar med förtydliganden och ändringar av redaktionell karaktär har även gjorts.

- De tillkomna användningarna Z₁ och T₁ beskrivs.
- Avsnitt om dagvatten
- Avsnitten om fastighetsrättsliga frågor, avtal och rättigheter i genomförandedelen har justerats och förtydligats inför granskning
- Redaktionella ändringar har genomförts och planhandlingarna har i viss mån uppdaterats i enlighet med kommunens mallar och rutiner för planbeskrivningar

Fysisk planering, Umeå kommun, maj 2023

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