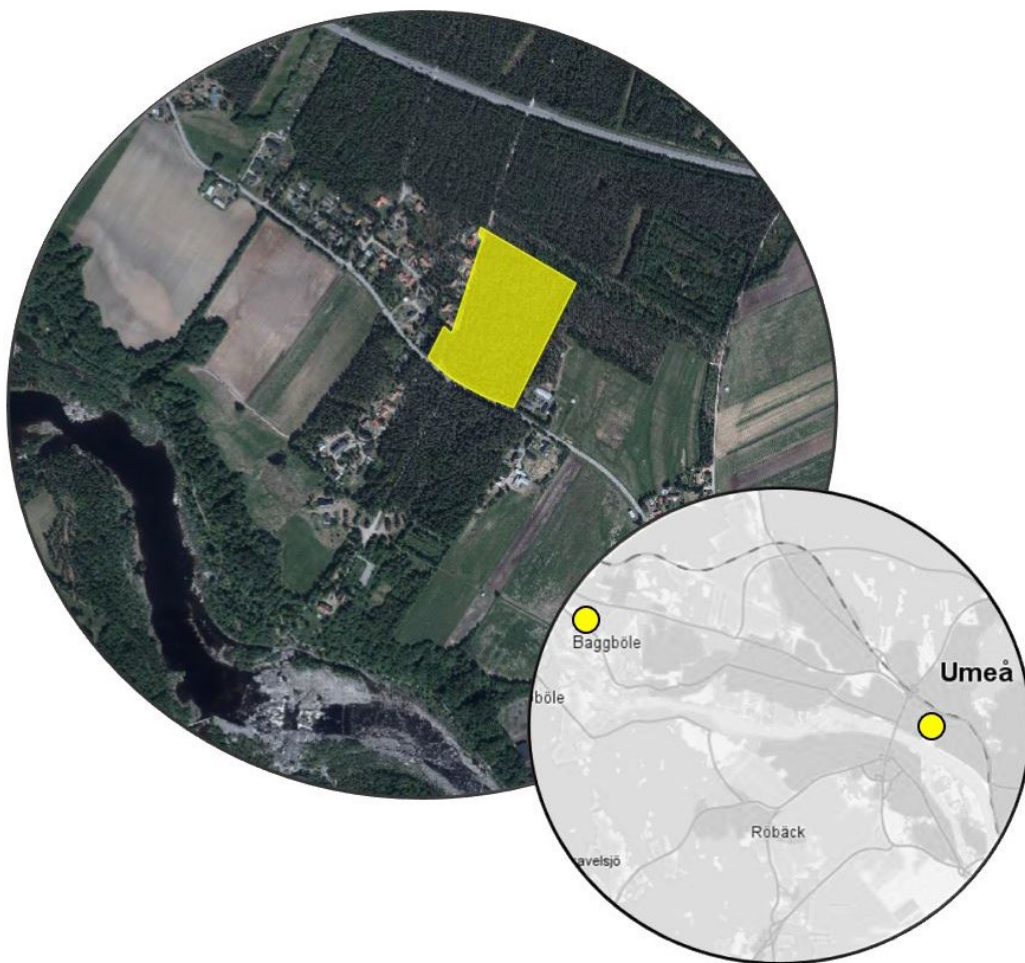


Detaljplan för del av fastigheterna Baggböle 1:17 och 2:23
inom Baggböle by i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning

– Antagandehandling (*förnyat antagande*)

Diarienummer:

BN-2017/01706

<i>Gällande lagstiftning:</i> 2010:900, SFS 2017:568	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:
--	------------	----------	-------------

Detaljplaneprocessen – Utökat förfarande

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 kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Aktuell detaljplan handläggs i denna förnyade planprocess med utökat förfarande eftersom förslaget till detaljplan inte är förenligt med översiktsplanen samt då förslaget anses vara av betydande intresse för allmänheten. Detaljplaneprocessen för utökat förfarande 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. 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

Omtag i delar av planprocessen	1
Förändringar av planförslaget sedan föregående planprocess	1
Motiv till växlat förfarande	1
Planförslag	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Övriga förändringar	2
Planens huvuddrag	3
Planhandlingar	4
Underlag och utredningar	4
Planens syfte	4
Plandata	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	5
Gällande översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	5
Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser	6
Riksintressen	8
Rennäring	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan	10
Planförfarande	11
Samrådskrets	11
Förutsättningar och förändringar	12
Landskapsbild	12
Byggande i byarna	14
Kulturmiljö	17
Fornlämningar	20
Naturmiljö	21
Service	24
Rekreation	24
Friyta	25
Gator och trafik	25
Kollektivtrafik	27
Parkering, in- och utfarter	27
Tillgänglighet	28

Miljöfarlig verksamhet	28
Buller	28
Ljusförhållanden	29
Geotekniska förhållanden.....	29
Förorenad mark	30
Radon	30
Risk för skred.....	30
Risk för översvämning.....	30
Dagvatten.....	30
Snöhantering.....	30
Miljökvalitetsnormer	31
Luft	31
Vatten.....	32
Buller	32
Vatten och avlopp.....	33
Avfall	33
El.....	34
Bredband och tele	34
Värme.....	34
Elektromagnetiska fält	34
Postutdelning	34
Genomförandefrågor	35
Huvudmannaskap för allmän plats.....	35
Huvudman för vatten och avlopp.....	36
Genomförandetid	36
Avtal och överenskommelser	37
Markanvisningsavtal.....	37
Genomförandeavtal	37
Servitutsavtal.....	37
Fastighetsrättsliga frågor	37
Fastighetsbildning	37
Gemensamhetsanläggningar	38
Ledningsrätter	39

Fastighetsrättsliga konsekvenser	40
Ekonomiska frågor	41
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	41
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	41
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda.....	41
Medverkande.....	42
Källor	42

OMTAG I DELAR AV PLANPROCESSEN

Detaljplanen har i ett tidigare skede genomgått hela detaljplaneprocessen från samråd till antagande där den handlagts med ett så kallat standardförfarande. Beslutet att anta detaljplanen upphävdes av mark- och miljödomstolen varför det krävs omtag i delar av detaljplaneprocessen där den i detta skede handläggs med ett så kallat utökat förfarande (läs mer om förfarande under avsnittet *Detaljplaneprocessen* ovan). Detta innebär att detaljplanen avses att genomgå ett förnyat samråd och efterföljande förnyad granskning innan ett eventuellt antagande. Detaljplanen utgör samma ärende som tidigare varför det i planhandlingarna kommer att finnas både en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande från föregående planprocess. Dessa handlingar är en produkt av tidigare samråd och granskning där synpunkter och kommentarer från dessa skeden framgår.

Förändringar av planförslaget sedan föregående planprocess

Motiv till ändratförfarande

Planområdet ligger inom gällande översiktsplan *Umeå kommun – Fördjupning för älvlandskapet (antagen av kommunfullmäktige 2012, aktualitetsförklarad 2016)*. Området ligger inom översiktsplanens utpekade tillväxtstråk, och omfattas också av gällande områdesbestämmelse för Baggböle och Kåddis byar (2480K-P95/5), vilken anger att området inte är lämpligt för ny bebyggelse utifrån områdets kultur- och naturvärden såväl som utifrån rådande landskapsbild. Vidare anger översiktsplanen att ny bebyggelse ska uppföras i enlighet med gällande områdesbestämmelse, vilket innebär att detaljplanen i detta avseende inte är förenlig med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger också inom riksintresse för kulturmiljövård.

Då planområdet ligger inom utpekat riksintresseområde för kulturmiljö samt anses innebära en förändrad planeringsinriktning i jämförelse med gällande områdesbestämmelse anses detaljplanen utgöra ett betydande intresse för allmänheten.

Detaljplanen handlades i tidigare planprocess med ett så kallat standardförfarande. Förförande har växlats och planen handläggs nu med ett utökat förfarande, baserat på att planen utgör ett allmänt intresse för allmänheten samt att planförslaget ej anses förenligt med översiktsplanen i det avseendet att översiktsplanen anger att ny bebyggelse ska uppföras i enlighet med gällande områdesbestämmelse. Utifrån detta har planhandlingarna även genomgått erforderliga revideringar.

Detaljplan

I stora drag har detaljplanen reviderats för att utöka och skapa ytterligare gröna ridåer mellan tillkommande och befintlig bebyggelse i både väster och sydöst. Utifrån detta har förändringar skett i gatunätet, där nuvarande planförslag endast omfattar en mindre del av befintlig väg i väster (Baggböle GA:4) och i stället har ytterligare gata planlagts inom den del av planområdet som idag är oexploaterad mark. Utifrån de förändringar som skett inom gatumarken, har även kvartersmarken givits en något annorlunda utbredning och reglering. Utifrån dessa förändringar så har planhandlingarna även genomgått erforderliga revideringar. Avseende hur många fastigheter som maximalt kan avstyckas för villabebyggelse, har det inte skett några förändringar.

Övriga förändringar

Utöver ovanstående förändringar har planhandlingarna även genomgått redaktionella ändringar av mindre karaktär. Även planens syfte har genomgått redaktionella ändringar i syfte att utveckla och förtydliga detta. Sedan tidigare planprocess har syftet ändrats från:

”Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av 19 tomter för villabebyggelse.

Syftet är också att skydda riksintresset för kulturmiljövård samt naturvärden på platsen.”

till:

”Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av högst 19 tomter för villabebyggelse.

Syftet är också att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen, och anpassa tillkommande bebyggelse till dessa värden.”

PLANENS HUVUDDRAG

Planen möjliggör att högst 19 fastigheter med en minsta fastighetsstorlek om 1 300 – 1 800 m² kan avstyckas för bostadsändamål. Total byggnadsarea regleras till högst 160 m², respektive 200 m² per ny bostadsfastighet varav friliggande komplementbyggnader begränsas till 60 m² respektive 80 m². Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnaden är 6,5 meter, vilket motsvarar två våningar. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

Utifrån detaljplanens läge inom utpekad riksintresseområde för kulturmiljö samt utifrån de riktlinjer som anges i områdesbestämmelse avseende att området inte är lämpligt för ny bebyggelse utifrån platsen natur- och kulturvärden såväl som landskapsbild, så har ett flertal utredningar tagits fram. Utredningarna har tagits fram i syfte att utreda och identifiera dessa värden samt för att säkerställa platsens lämplighet. Platsen har således varit föremål för naturvärdesinventering, inventering av tallöverståndare, arkeologiska utredningar samt riksintresseanalys.

Utifrån framtagna utredningar och övrigt planarbete har en sammantagen bedömning av områdets förutsättningar legat till grund för planens huvudstruktur. Detaljplanen har utformats för att tillvarata och värna platsen natur- och kulturvärden såväl som rådande landskapsbild. Planförslaget bygger på att tillkommande bostadsbebyggelse och utformning av naturområden anpassas till den kringliggande bebyggelsens karaktär såväl som till platsens natur- och kulturvärden. Detta innebär bland annat att ny bebyggelse ska placeras, färgsättas och utformas på ett sätt som samspelar med kringliggande bebyggelse och att de karaktäristiska skogsriddarna längs med byvägen bevaras som naturområde. Vidare förutsätter detaljplanen att planområdet inkluderas i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Samrådsredogörelse (förnyat samråd)
- Granskningsutlåtande (förnyad granskning)
- Riksintresseanalys 2020
- Naturvärdesinventering 2018
- PM Arkeologi 2018
- PM Arkeologi 2020 – Förundersökning
- PM Arkeologi 2020 – Slutundersökning
- Samrådsredogörelse från föregående planprocess
- Granskningsutlåtande från föregående planprocess

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av högst 19 tomter för villabebyggelse.

Syftet är också att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen, och anpassa tillkommande bebyggelse till dessa värden.

Plandata

I Figur 1 ses planområdets läge i förhållande till sin omgivning. För orienteringskarta, se framsida av planbeskrivning eller plankarta.

Planområdets läge: Inom Baggböle by, vilken är belägen cirka 1 km väster om stadsdel Backenområdet.

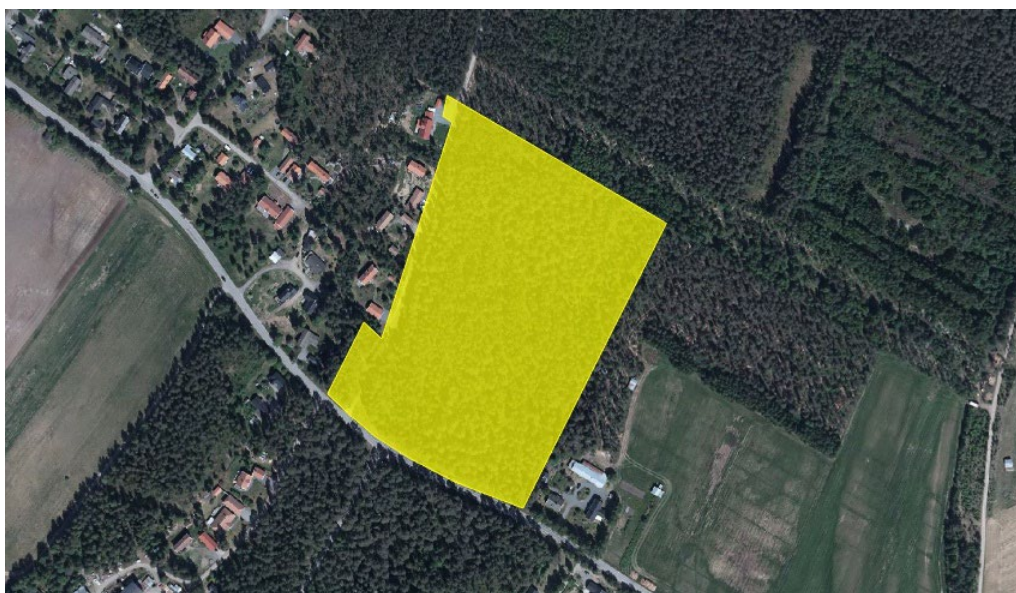
Planområdets area: Cirka 49 500 m²

Avstånd till centrala Umeå: 7 km

Markägoförhållanden: Planområdet utgörs i huvudsak av delar av två fastigheter, Baggböle 1:17 samt Baggböle 2:23. Baggböle 1:17 som utgör den största delen av planområdet är i kommunal ägo och Baggböle 2:23, som utgör en mindre del av området, är i privat ägo. Utöver detta omfattar planområdet även del av Baggböle S:2 som består av en mindre del av en befintlig grusväg och utgör angränsningen från planområdet mot Sockenvägen.

Närmsta större vatten är Ume älv som ligger ca 1 km söder om planområdet.

Avgränsningar: I väster gränsar planområdet till grusvägen inom Baggböle S:2 och bostadsbebyggelse som omfattas av *Detaljplan för fastigheten Baggböle 4:9 m.fl.* (2480K-P97/60). I norr gränsar planområdet till skogsmark. I öster gränsar planområdet främst till skog, men även till bebyggelse i sydöst som utgörs av friliggande villor och komplementbyggnader. I söder avgränsas planområdet närmast av Sockenvägen (väg 632) och sedan skogsmark.



Figur 1. Ortofoto med ungefärligt planområde markerat i gult.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för älvslandskapet* (FÖP älvslandskapet, antagen av kommunfullmäktige 29 oktober 2012, aktualiserad 2016) där planområdet ingår i delområde 3, *Kåddis-Klabböle-Baggböle*. Eftersom Baggböle ingår som en by i ett av kommunens tillväxtstråk är även intentionerna som återges i översiktsplanedelarna *Fördjupning för Umeå* (2018) samt *Tematiskt tillägg för landsbygden* (2018) vägledande. Baggböle ingår i de tillväxtstråk som översiktsplanen pekar ut som *Byar i stråk*. Inom de utpekade bystråken för tillväxt anses det lämpligt att utveckla den samlade bebyggelsen. Bystråken knyts samman med regional busstrafik och många av de utpekade områdena har redan befintlig infrastruktur vilket ger bra möjligheter för samlad bebyggelse att utvecklas. I scenariot om Umeå kommuns tillväxtmål som avser att Umeå ska växa till 200 000 invånare till år 2050 föreslås bystråken tillsammans kompletteras med cirka 3000 nya invånare på sikt.

FÖP älvslandskapet anger att jordbrukets intressen såväl som platsens natur- och kulturvärden ska prioriteras inom delområdet, samt att

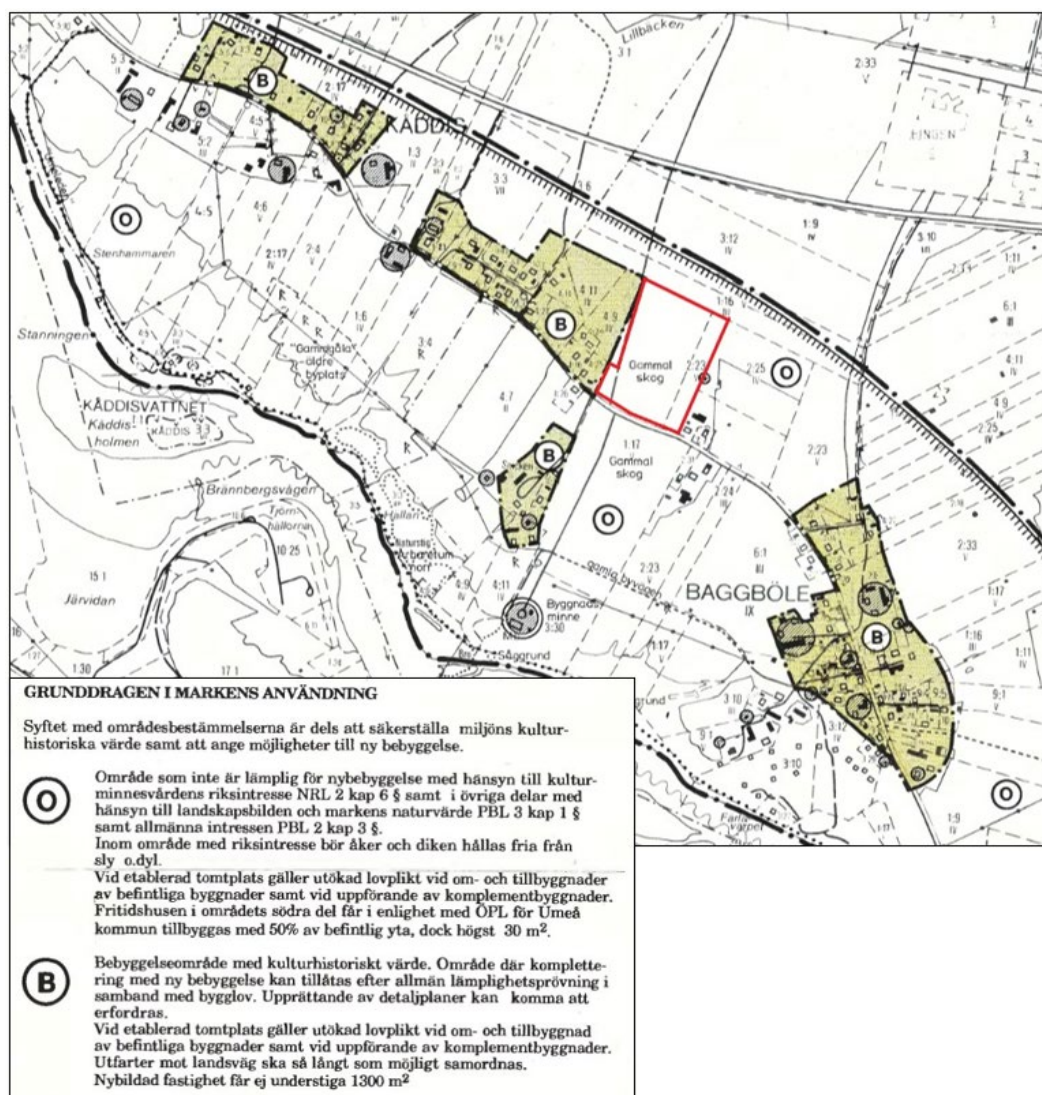
kompletteringsbebyggelse som samspelar med byarnas karaktär kan tillkomma. FÖP anger även att landskapsbilden är en viktig faktor att beakta i planeringen för att älvslandskapet ska behålla sin karaktär, samt att utveckling av bebyggelse i Baggböle och Kåddis bör ske enligt Byggnadsnämndens bebyggelseutvecklingsprogram *Byggande i byar* samt riktlinjer i områdesbestämmelser. Samtidigt konstateras det i översiktsplanen att lokaliseringar avviker vid ett flertal tillfällen från riktlinjerna och att områdesbestämmelserna bör ses över.

Planförslaget anses överensstämma med översiktsplanens intentioner avseende utpekade tillväxtstråk och ett flertal utredningar har genomförts i syfte att utreda, tillvarata och anpassa planförslaget till natur- och kulturvärden på platsen. Då översiktsplanen hänvisar till att ny bebyggelse ska uppföras i enlighet med riktlinjer i gällande områdesbestämmelse, anses dock planförslaget avvika från översiktsplanens intentioner. Utifrån detta görs bedömningen att detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanens intentioner, varför detaljplanen handläggs med ett så kallat utökat förfarande.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Längs med planområdets västra sida löper en mindre väg som idag utgörs av en gemensamhetsanläggning (BAGGBÖLE GA:4). Vägområdet omfattas av *Detaljplan för fastigheten Baggböle 4:9 m.fl. (2480K-P97/60)* där området är planlagt som lokalgata, vilken i planbeskrivningen anges ska ha en körbanebredd på 3,5 meter (en vägfil). Väster om vägen, vilket är beläget utanför aktuellt planområde, möjliggör *Detaljplan för fastigheten Baggböle 4:9 m.fl. (2480K-P97/60)* för bostäder i två våningar. Utöver detta är planområdet inte planlagt sedan tidigare men omfattas av en äldre områdesbestämmelse från 1994 för *Baggböle och Kåddis byar inom Umeå kommun (2480K-P95/5)*, se Figur 2. I områdesbestämmelsen utpekas aktuellt området, tillsammans med stora kringliggande områden, som [O] "område som inte är lämpligt för nybebyggelse med hänsyn till kultur- och minnesvårdens riksintresse NRL 2 kap 6 § samt i övriga delar med hänsyn till landskapsbilden och markens naturvärde BL 3 kap 1 § samt allmänna intressen PBL 2 kap 3§". Stor del av det aktuella planområdet är i områdesbestämmelsen utpekad som "Gammal skog".

Områdesbestämmelsen anger även att delar av intilliggande bebyggelse utgörs av bebyggelse med kulturhistoriskt värde. Vidare anges att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsemiljö vad avser karaktär, utformning och kulturhistoriska intressen. Bland annat ska ny bebyggelse färgsättas i faluröd eller grå kulör och fönster ska förses med spröjs eller krysspöst. Områdesbestämmelsen anger även att minsta fastighetsstorlek ska vara 1 300 m².



Figur 2. Utsnitt från områdesbestämmelse med ungefärligt planområde markerat i rött.

Sammanfattningsvis anger riktlinjerna i områdesbestämmelsen att området är olämpligt för nybyggnation utifrån platsens kultur- och naturvärden, samt för bevarandet av den rådande landskapsbilden. Översiktsplanen konstaterar dock att lokaliseringar har avvikit från riktlinjerna vid ett flertal tillfällen och att områdesbestämmelserna i detta område bör ses över. Både innan och parallellt med planförslagets framtågande har ett flertal utredningar avseende arkeologi, kultur- och naturvärden genomförts i området. Utredningarna har utförts i syfte att säkerställa platsens lämplighet såväl som för att identifiera viktiga natur- och kulturvärden i planområdet så planförslaget kan anpassas efter dessa.

Utifrån genomförda utredningar görs den samlade bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför att viktiga natur- eller kulturvärden går förlorade. Planförslaget utformas på ett sätt som tillvaratar och visar hänsyn till den rådande landskapsbilden såväl som till platsens natur- och kulturvärden.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen. Det kan vara områden som innehåller naturvärden eller kulturvärden som är så ovanliga att de bedöms som viktiga för hela landet. Bestämmelserna om riksintresse finns i 3 och 4 kapitlet miljöbalken (MB 1998:808). De riksintressen som återfinns i 4 kap MB avser större geografiska områden som beslutas av riksdagen och är inskrivna i lagtexten, medan bedömningen av vilka områden som ska betraktas som riksintresse enligt 3 kap MB ligger på ett antal centrala förvaltningsmyndigheter. Definitioner och förhållningssätt finns att läsa i MB. Länsstyrelsen har ett ansvar att bevaka att riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

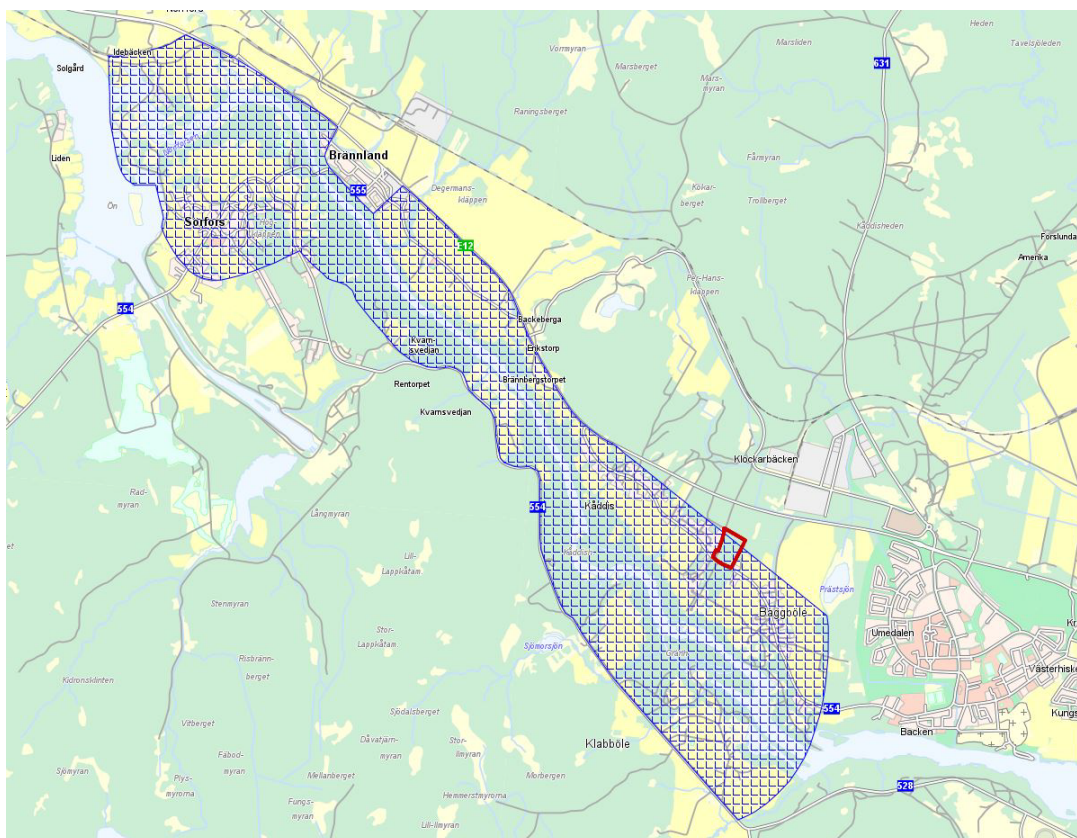
Områden som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården utgörs av kulturhistoriska landskap, så kallade kulturmiljöer. Dessa ska sammantaget ge en generell bild av samhällets kulturhistoriska utveckling – så som den återspeglas i landskapet, med regionala variationer och särdrag. De riksintressanta kulturmiljöerna skiljer sig åt genom att de tål olika former av förändringsåtgärder, i olika stor utsträckning. Gemensamt för de kulturhistoriska värdena är dock att de ska vara vägledande för utvecklingen. De är därmed inte skyddade på samma sätt som exempelvis byggnadsminnen eller kulturresevat.

En hållbar samhällsutveckling raderar inte platsens speciella karaktär och unika värden utan den kan ta sina egna uttryck och spegla sin samtid samtidigt som den tolkar, förhåller sig till och samspelar med de historiska strukturerna.

De riksintressen som planområdet berör är följande:

- Riksintresse för kulturmiljövård, AC 11 Norrfors – Klabböle

Riksintresseområdet för *Norrfors – Klabböle* omfattar en stor yta om cirka 1 000 hektar längs Umeälven mellan Norrforsdammen i nordväst och utsläppet i Klabböle i sydöst. Som ses i Figur 3, ligger största delen av planområdet (rödmarkerat område) inom det utpekade riksintresseområdet (blå skraffering).



Figur 3. Vy över planområdets läge (markerat i rött) i förhållande till utpekade område för riksintresse för kulturmiljövård (blå skraffering).

Riksintressets värden är generella och gäller över hela riksintressets område. För att tydliggöra planförslagets påverkan på riksintresset har en riksintresseanalys upprättats och samrått med Länsstyrelsen.

Sammanfattningsvis återges riksintressets uttryck i planområdets omgivning framför allt i odlingslandskapen och i byarnas bebyggelsemönster som sammantaget återspeglar utvecklingen av naturresursnyttjandet från yngre stenålder till idag.

Planförslaget anses inte innebära påtaglig skada på riksintresset, varför en fördjupad kulturmiljöanalys inte krävs. Förslaget bedöms inte påverka utpekade värdekärnor eller identifierade värdebärare för riksintresset. Planförslaget bedöms inte heller påverka bebyggelse som är skyddad genom lag eller som upptas som skyddsvärd i Umeå kommuns inventering och bevarandeförslag för Baggböle, Kåddis, Brännland och Klabböle. Läs mer om detta i bifogad riksintresseanalys. Detaljplanen har dock utformats för att tillvarata och beakta värden så som landskapsbild och de öppna odlingslandskapen, kringliggande bebyggelsemönster samt byggnaders utformning och placering.

Riksintressets värdekärnor och andra kulturhistoriska värden på platsen beskrivs ytterligare i riksintresseanalysen som har tagits fram i skede mellan samråd och granskning under föregående planprocess (bilaga till planhandlingar).

Rennäring

Planområdet ligger inom Rans sameby men detaljplanen berör inget område som omfattas av riksintresse för rennäringen och bedömningen görs att detaljplanen inte heller berör några strategiska platser eller för renen viktiga områden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta görs i en så kallad undersökning om betydande miljöpåverkan. Om undersökningen fastställer att detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i MB.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan grundas på genomgång av planens miljöpåverkan. Utifrån genomgången har bedömningen gjorts att planförslaget innebär en risk för påverkan på kulturmiljö, landskapsbild och riksintresse för kulturmiljövården.

Enligt genomgången har bedömningen gjorts att det inte finns anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid en sammanvägning, av de faktorer som kan medföra risk för inverkan, bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. MB (1998:808) ska därför inte genomföras.

I planbeskrivningen ska faktorer med risk för miljöpåverkan behandlas, även om en miljöbedömning inte ska göras, enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § andra stycket.

Länsstyrelsen har i januari 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill dock förmedla följande av stor vikt:

Kulturmiljö

Under 2018 har en arkeologisk utredning företagits inom detaljplanens område på fastigheten Baggböle 1:17, men inte på fastigheten Baggböle 2:23. Vid utredningen registrerades fornlämningar inom de västra delarna av området. Länsstyrelsen har besiktat platsen under hösten 2018 och bedömer att en tilläggsutredning inom detaljplanens avgränsning på fastigheten Baggböle 2:23

är nödvändig för att avgöra om ytterligare fornlämningar finns inom den delen av detaljplanen.

Motivering

Vid Länsstyrelsens besiktning av området framkom ett flertal gropar i marken i sådana lägen att de kan vara fornlämningar. Även om det är i de västra delarna av detaljplanens avgränsning som lämningarna registrerades vid utredningen 2018, är de östligaste delarna av intresse på grund av att de ligger något högre än området mellan de registrerade lämningarna och den strandvall där groparna noterades under besiktningen. Något som antyder att de kan ha varit strandbundna vid samma tid i historien och därmed kan ingå som en del av bosättningsområdet. Utredningen borde kunna samköras med en eventuell förundersökning av de, under 2018, konstaterade fornlämningarna.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 25 januari 2019 till och med 18 februari 2019.

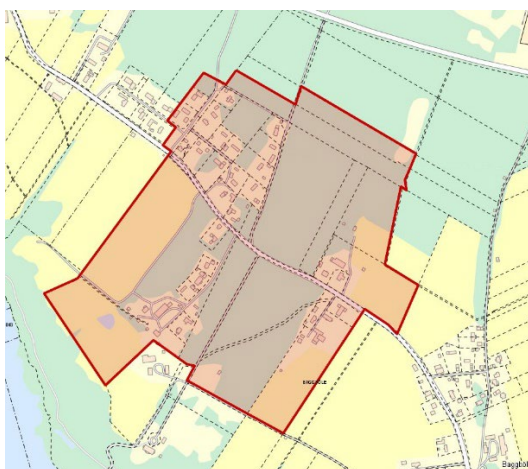
Planförfarande

Enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan bedöms planförslaget inte innebära betydande miljöpåverkan (se rubrik *Undersökning om betydande miljöpåverkan*).

Bedömningen har dock gjorts att planförslaget är av betydande intresse för allmänheten samt att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanens intentioner. Utifrån detta handläggs detaljplanen med utökat förfarande, enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Samrådsrets

I Figur 4 redovisas planförslagets samrådsrets. Bedömningen har gjorts att fastighetsägare samt andra aktörer inom detta utpekade område kan beröras av detaljplanen som ianspråktar ett befintligt naturområde.



Figur 4. Karta med samrådsrets markerat i rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser på grund av planförslagets genomförande.

Landskapsbild

Baggböle är en av de medeltida byarna i älvdalen och har historiskt sett, liksom de närliggande byarna Klabböle, Norrfors och Sörfors, kombinerat jordbruk med rika laxfischen. Baggböles byastruktur och byns utveckling, där bebyggelsen delats upp i en västlig respektive östlig byadel, antas till stor del ha formats av det stora sågverk som låg inom byn under 1800-talet. Sågverket i Baggböle utgjorde under denna tid centrum för sågverksindustrin i Västerbottens kust- och inlandskapslandskap. I sågverkets närhet, som var beläget cirka 500 meter söder om planområdet, växte den västra delen av Baggböle by upp. Bystrukturen i Baggböles östliga del kan liknas vid en klungby med oregelbundet placerad bebyggelse medan den västliga delen som har vuxit ihop med Kåddis, och där det aktuella planområdet är beläget, uppvisar en mer regelbunden byastruktur som till viss del kan liknas vid en radby med bebyggelse på båda sidor om vägarna.

Planområdet består främst av obebyggd skogsmark och omgivande naturmiljö utgörs framför allt av en jordbruks- och skogsmosaik som blandas upp med bostäder. Sett från öster skapar skogsmarken inom planområdet, tillsammans med angränsande skogsområde, en skogsridå som utgör en tydlig landskapsbild med jordbruksmark och enstaka bostadshus i förgrunden. Mot Sockenvägen skapar skogsmarken också en ridå som utgör en tydlig del av landskapsbilden.

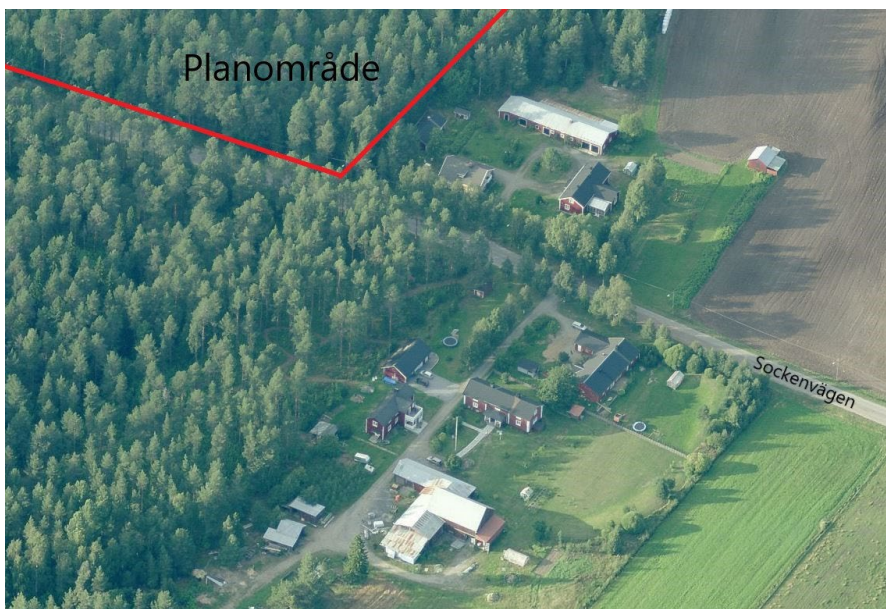
I förhållande till planområdet så sträcker sig bebyggelsen i denna del av Baggböle by, framför allt i västlig riktning mot Kåddis, samt till viss del i sydlig riktning. Bostadsbebyggelsen som omger planområdet har vuxit fram under lång tid där äldre bebyggelse har kompletterats med nyare bebyggelse som ofta anpassats i både sin placering och utformning för att bevara platsens karaktär. I Figur 5 och Figur 6 ses delar av den omgivande bebyggelsen som främst utgörs av fristående rödmålade villor i en till två plan, men även enstaka byggnader som färgsatts i andra färger som grått och gult förekommer. Många av de omgivande fastigheterna har även komplementbyggnader av varierande storlek och form som bildar gårdstun och förstärker platsens karaktär.

De kringliggande villatomterna i Baggböles västra delar är av varierande storlek, med en area mellan cirka 1 200 – 4 000 m², medan de i byns östra delar generellt är något mindre och varierar mellan cirka 1 100 – 2 500 m². Utöver detta förekommer det även några betydligt större skogs- och jordbruksfastigheter som tillsammans med villatomterna skapar en stor blandning i fastighetsstorlekar.

Många av de kringliggande tomterna omges av skogb eklädd mark, vilket skapar naturliga avskärmningar mellan bostäderna. I angränsande detaljplan väster om planområdet utgörs denna skogsmark till stor del av planlagd kvartersmark som inte får bebyggas och där marken ska hållas skogbeväxt. Detta innebär att många av de större fastigheterna som ligger väster om planområdet till stor del utgörs av skogsmark som inte får bebyggas. I närområdet finns även några aktiva jord- och skogsbruksföretag.



Figur 5. Angränsande bostadsbebyggelse väster om planområdet.



Figur 6. Angränsande bostadsbebyggelse i sydöst om planområdet.

Byggande i byarna

Ny bebyggelse inom detta område ska enligt FÖP älvskapslandskapet följa byggnadsnämndens riktlinjer *Byggande i byarna*. I riktlinjerna formuleras förhållningssätt och riktlinjer som avser att tjäna som vägledning vid handläggning. Syftet med dessa riktlinjer är att de ska bidra till en hållbar bebyggelseutveckling på landsbygden som både bevarar och stärker landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Byggande i byarna anger att ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till byns karaktär och kringliggande bebyggelse. Läge ska väljas för att uppnå en så naturlig komplettering som möjligt till befintlig bebyggelse. Vidare anges även att 1 500 m² kan ses som en lämplig tomtstorlek på landsbygden, men att detta ska anpassas till byns karaktär. Även markens profil ska ses som en del av byns karaktär där större schaktning och uppfyllnad ska undvikas. Vad gäller byggnadsvolymer, proportioner, takvinklar, detaljer, material och kulörer anges att detta ska anpassas efter de lokala byggnadstraditionerna. Riktlinjerna anger även att det vid nybebyggelse ska eftersträvas att gruppera huvudbyggnaden och komplementbyggnader fristående kring ett gårdstun med huvudbyggnadens entré mot detta samt att garage med eventuell carport ges en återhållsam utformning för att inte tillåtas dominera intrycket av gårdsgruppen.

Förändringar och konsekvenser

Utifrån undersökningen om betydande miljöpåverkan har bedömningen gjorts att planförslaget innebär en risk för påverkan på landskapsbilden. På grund av detta har planförslaget utformats för att påverkan på landskapsbilden ska bli så liten som möjligt.

Detaljplanen möjliggör för bostäder [B] och nätstation [E₁] inom kvartersmark. Fastighetsstorlek och byggrätt anpassas för att säkerställa en variation och öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden. För att skapa förutsättningar för en variation i fastighetsstorlekar och -former som samspelar med omgivningen, delas kvartersmarken för bostäder upp i fem områden där minsta fastighetsstorlek regleras mellan 1 300 – 1 800 kvadratmeter. I planområdets norra och västra del regleras minsta fastighetsstorlek till 1 300 kvadratmeter [d₁], i planområdets mittersta och östra delar till 1 500 kvadratmeter [d₂] respektive 1 800 kvadratmeter [d₄], och i planområdets södra del till 1 600 kvadratmeter [d₃]. Detta skapar, tillsammans med kvartersmarkens något oregelbundna former, förutsättningar för en variation i både fastighetsstorlekar och byggnaders placering.

Inom kvartersmarken i planområdets norra och västra del där minsta fastighetsstorlek är 1 300 kvadratmeter, regleras maximal byggnadsarea till 160 kvadratmeter, varav 60 kvadratmeter i fristående komplementbyggnad där

carport maximalt får utgöra 40 kvadratmeter [**e₂**]. Inom övrig kvartersmark där minsta fastighetsstorlek är reglerad till 1 500, 1 600 respektive 1 800 kvadratmeter, regleras maximal byggnadsarea per fastighet till 200 kvadratmeter, varav 80 kvadratmeter i fristående komplementbyggnad där carport maximalt får utgöra 40 kvadratmeter [**e₁**]. Utöver detta får huvudbyggnad inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns och för komplementbyggnad gäller 2 meter [**p₁**]. Bestämmelserna har som syfte att skapa en öppenhet mellan bebyggelsen där maximal byggnadsarea varierar för att anpassas till minsta fastighetsstorlek. Vidare syftar bestämmelserna även till att säkerställa att komplementbyggnad som exempelvis garage och carport inte ska dominera intrycket av gårdsgruppen, vilket även följer byggnadsnämndens riktlinjer *Byggande i byarna*.

Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter och högstanockhöjd är 8,5 meter för huvudbyggnad, vilket möjliggör för byggnad i två våningar och samspelar med kringliggande bebyggelse. För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3,5 meter [**e₃**] och största takvinkel 27 grader, vilket bidrar till att säkerställa att komplementbyggnad inte dominerar intrycket av gårdsgruppen.

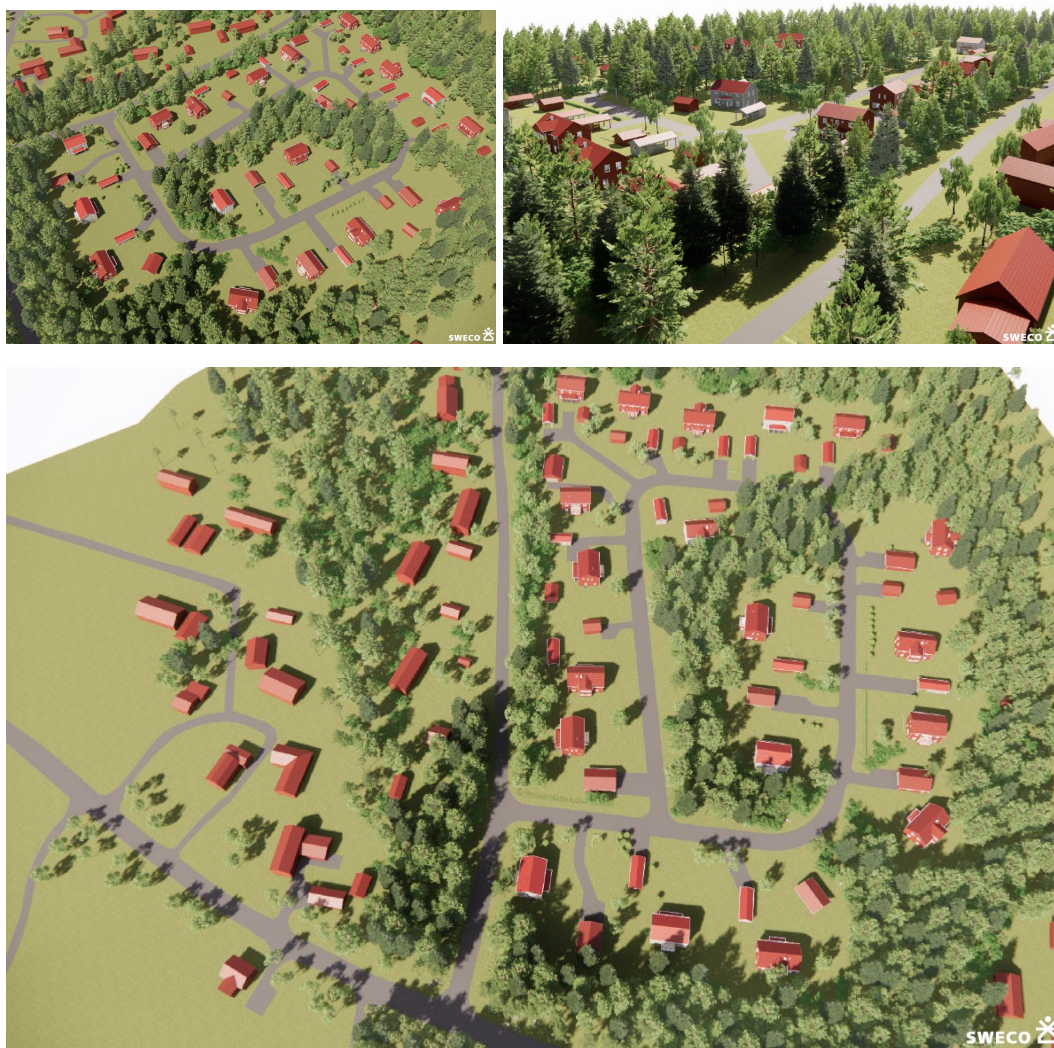
För att bevara och ta hänsyn till kringliggande bebyggelsestrukturer ska huvudbyggnad och komplementbyggnader placeras så att gårdstun skapas [**p₂**], samt ska huvudbyggnad placeras med entré mot gårdstun [**p₃**]. Lika så ska komplementbyggnad placeras med kortsida mot GATA [**p₄**]. Med gårdstun menas det som avses i Byggnadsnämndens riktlinjer *Byggande i byarna*, där begreppet avser att huvudbyggnad och komplementbyggnad grupperas fristående från varandra så att ett tun eller gårdsrum skapas mellan dessa.

För att behålla den nuvarande skogsridå som skapar en tydlig landskapsbild i området, framför allt sett från Sockenvägen (väg 632), planläggs skogsmarken längs med Sockenvägen som naturområde [**NATUR**]. Skogsridån längs med Sockenvägen är även ett viktigt inslag för riksintressets värden, både för landskapsbild och då den kan ses som en naturlig koppling eller förlängning till den fläckvist björkkantade byvägen. För att skydda landskapsbild får träd med en bröstdiameter över 30 centimeter endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och fällda träd ska ersättas med nya [**träd**], samt krävs marklov för fällning av träd med en bröstdiameter över 30 centimeter [**a**]. Bestämmelserna avseende bevarande av träd och utökat marklov för trädfällning gäller inom samtliga naturområden inom planområdet

Ytterligare naturområden [**NATUR**] planläggs i planområdets västra, mittersta och nordöstra del. Även dessa naturområden planläggs med [**träd**] och [**a**] i syfte att skydda och bygga vidare på de strukturer som finns i kringliggande bebyggelseområden med bevarade naturområden mellan bebyggelse, vilka skapar en naturlig avskärmning mellan bostäderna, se illustration i Figur 7.

Bestämmelserna syftar även till att skapa goda förutsättningar för äldre träd som bidrar med viktiga ekosystemtjänster i planområdet. För de delar inom planområdet som planläggs som naturområde, men där avverkning skett i samband med tidigare utförda arkeologiska utredningar, kommer återplantering att säkerställas genom avtal, läs mer om detta under avsnittet *Avtal och överenskommelser*.

De områden som planläggs som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom naturmark [**u₂**] undantas dock från bestämmelserna [**träd**] och [**a**] för att möjliggöra för planområdets anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt för att möjliggöra för underhåll av dessa ledningar. Användningen allmännyttiga underjordiska ledningar ryms alltid inom användningen naturområde, men ytan planläggs trots detta i syfte att tydliggöra var dragning av ledningar ska gå, samt för att göra det tydligt att träd inom denna del kommer att behöva tas ned för att möjliggöra planområdets anslutning av vatten och avlopp.



Figur 7. Illustrationer som visar möjlig utformning av bebyggelse och fastighetsindelning med bevarande av naturområden mellan bebyggelse samt delar av närliggande befintlig bebyggelse. Illustrationen visar endast ett exempel på hur planområdet kan bebyggas och fastighetsindelas.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget i ett område med en rik kulturhistoria. Bland annat omfattas planområdet av riksintresse för kulturmiljövård. En kulturmiljö av riksintresse tar utgångspunkt i begreppet kulturhistoriskt värde, vilket innebär att ny detaljplan bör utformas med hänsyn till och i samspel med riksintressets värden.

I samband med det sågverk som låg i Baggböle under 1800-talet uppfördes även det som idag kallas Baggböle herrgård, vilken är belägen längs med älvkanten cirka 500 meter sydväst om planområdet. Herrgården som ses i Figur 8 är, tillsammans med tillhörande parkmiljö, sedan 1968 skyddad som byggnadsminne av byggnadsminneslagen.



Figur 8. Baggböle herrgård som ligger ca 500 meter söder om planområdet och som tillsammans med tillhörande parkmiljö är skyddad som byggnadsminne.

I Umeå kommuns kulturhistoriska bebyggelseinventering och bevarandeförslag från 1984 presenteras kulturhistoriskt värdefulla byggnader i ett flertal byar längs med älvslandskapet. Flera av dessa kulturhistoriskt intressanta byggnader återfinns i Baggböle by och utgörs i huvudsak av traditionell jordbruksbebyggelse med matt rödfärgade träfasader i fallande längder. Bostadsbyggnaderna är i huvudsak i 1 ½ våning med sadeltak och fönster med krysspöst eller sexdelad mittpost.

Även övrig kringliggande bebyggelse i Baggböle by utgörs till stor del av bebyggelse som i sin utformning har anpassats till den traditionella jordbruksbebyggelsen. Huvuddelen av bebyggelsen i Baggböle by är försedd med rödmålade fasader, men även annan kulör förekommer så som exempelvis grå och gul. I Figur 9 visas ett axplock av den kringliggande bostadsbebyggelsen som i sitt uttryck, har anpassats till och speglar den kringliggande kulturmiljön. Dessa byggnader har försetts med röd träpanel i fallande längder, spröjsade fönster och tegelröda tak.



Figur 9. Ett urval av den kringliggande bebyggelsen i Baggböle by som speglar den kulturhistoriska miljön.

Förändringar och konsekvenser

Utifrån undersökningen om betydande miljöpåverkan har bedömningen gjorts att planförslaget innebär en risk för påverkan på kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövård. På grund av detta har planförslaget utformats för att ny bebyggelse ska anpassas i sin utformning och placering och harmonisera med kringliggande bebyggelse och omgivning.

För att anpassa ny bebyggelse till den kringliggande kulturmiljön och bygga vidare på de traditioner som finns i området reglerar detaljplanen tillkommande bebyggelses utformning enligt följande:

Ny bostadsbebyggelse ska bestå av endast fristående villor [f₁]. Bebyggelse ska försees med stående träpanel [f₇] samt färgsättas i kulör liknande faluröd (röd kulör), alternativt grå kulör och fasadkulör får inte vara blankare än glansgrad 10 [f₂]. Med faluröd kulör menas färgkoden NCS S5040-Y80R och glansgrad regleras i syfte att färgsättning på ny bebyggelse ska samspela med omgivningen där många av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna är färgsatta med matta färger. Huvudbyggnad ska försees med sadeltak mednocken centrerad över gavelns mitt [f₃] och bebyggelse ska försees med takmaterial i tegelröd kulör [f₄]. Med regleringen gällande takmaterial i tegelröd kulör, avses endast takets kulör, takets material regleras inte. Vidare gäller att fönster ska försees med spröjs eller

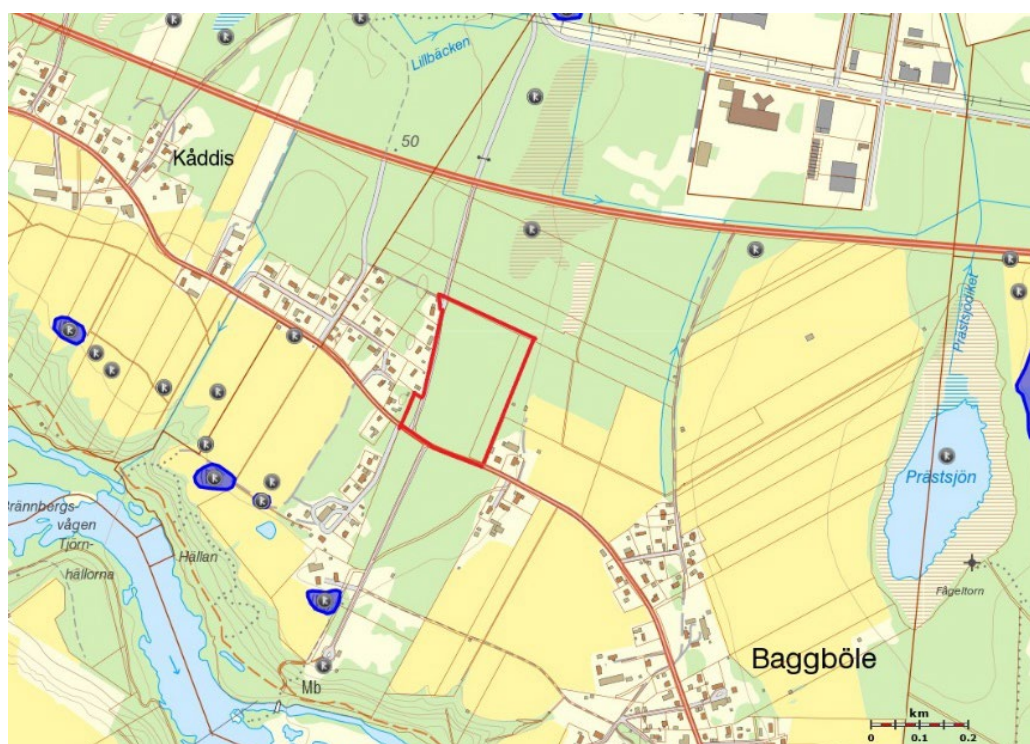
krysspost [f₅]. Bestämmelserna syftar till att anpassa ny bebyggelse efter befintliga kulturhistoriska värden på platsen.

Om byggnad förses med så kallad ”midja” ska denna färgsättas i samma kulör och glansgrad som resterande fasad [f₆], vilket innebär att färgsättningen av midjan således inte får avvika från träfasadens färgsättning. Regleringen har som syfte att fasaden ska upplevas som en helhet där midjan inte blir en visuellt framträdande detalj, vilket harmoniserar med kringliggande bebyggelse som i huvudsak har utformats utan midja.

För att även tekniska anläggningar ska anpassas till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö, gäller även för nätstation att byggnad ska förses med stående träpanel [f₇] samt färgsättas i matt kulör liknande faluröd (röd kulör) eller grå [f₂].

Fornlämningar

Ett flertal arkeologiska fynd har gjorts i planområdets omgivning. I Figur 10 ses planområdets läge (markerat i rött) i förhållande till några av de fyndplatser och lämningar som sedan tidigare identifierats i närheten av planområdet.



Figur 10. Markerat med bokstaven "R" (svarta prickar) ses några av de fyndplatser och lämningar som identifierats i närheten av planområdet (markerat i rött). Källa: Riksantikvarieämbetet.

Då planområdet ligger i en miljö som är rik på kulturmiljö och arkeologiska fynd har inledande arkeologiska utredningar utförts inom planområdet under 2018. Under de initiala utredningarna identifierades fyra objekt i planområdets västra

delar där tre av dessa klassades med antikvariskt status *Fornlämning* och en med antikvarisk status *Fyndplats*.

Under våren och sommaren 2020 har planområdet genomgått ytterligare arkeologiska utredningar för att säkerställa platsens lämplighet. Under utredningarna gjordes bland annat en del fynd så som hyddrester av typen härdar, skärvstenskoncentrationer och stolphål samt bränt ben och flintavslag. För mer information om de arkeologiska utredningarna, se PM arkeologi.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet har slutundersökts och de fynd som har gjorts på platsen har hanterats och slutdokumenterats. Undersökningarna leder inte till några konsekvenser eller förändringar av planförslaget. Länsstyrelsen ser inga hinder ur arkeologisk synpunkt att kommunen går vidare med planarbetet.

Naturmiljö

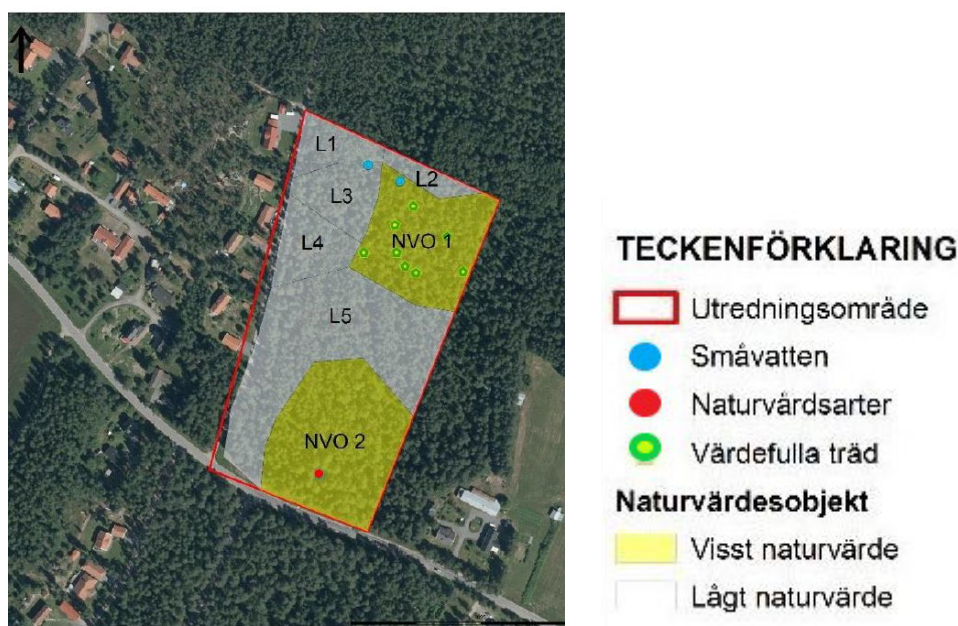
För att kartlägga områdets värden ur ett naturmiljöperspektiv har en naturvärdesinventering (NVI) genomförts i delar av planområdet under våren 2018. En naturvärdesinventering är en process som innebär att geografiska områden av positiv betydelse för biologisk mångfald identifieras, avgränsas, dokumenteras och naturvärdesbedöms. De fyra naturvärdesklasser som finns (enligt SIS standard SS 199000:2014) är följande:

- **Högsta naturvärde** – naturvärdesklass 1
Störst positiv betydelse för biologisk mångfald
- **Högt naturvärde** – naturvärdesklass 2
Stor positiv betydelse för biologisk mångfald
- **Påtagligt naturvärde** – naturvärdesklass 3
Påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald
- **Visst naturvärde** – naturvärdesklass 4
Viss positiv betydelse för biologisk mångfald

Sammanfattningsvis, enligt utförd NVI, görs bedömningen att inga större naturvärden förekommer i planområdet. Utredningen visar att området, som består av ett talldominerat skogsbestånd, ligger i ett landskap som under lång tid påverkats av såväl skogs- som jordbruk. Skogsbruk har bedrivits aktivt inom utredningsområdet. Trots den långa brukningshistoriken identifierades två naturvärdesobjekt som bedömdes hålla *visst naturvärde* – *naturvärdesklass 4* (se NVO 1 och 2 i Figur 11). Naturvärdesklass 4 kan sägas motsvara områden som omfattas av generellt biotopskydd men som inte uppfyller kriterier för högre naturvärdesklass.

Som ses i Figur 11 är dessa områden lokaliserade i planområdets nordöstra och sydöstra delar. Både naturvärdesobjekt 1 och 2 (NVO 1 och NVO 2) utgörs av ett

tallbestånd med en genomsnittlig ålder mellan 120–150 år. Inom NVO 1 fann man cirka ett tiotal stående döda tallar, varav några av dessa är markerade som värdefulla träd. Inom NVO 2 fann man även tämligen allmänna förekomster av tallöverståndare med en ålder överstigande 150 år varav vissa med en brösthöjdsdiameter överstigande 40 cm. Dessa överståndare är även stormfasta. Två mindre vattensamlingar klassades som lågt naturvärde. Utöver detta gjordes ett fynd av en naturvårdsart 1, tallticka (rödlistad; NT) inom NVO 2. Resterande delar av utredningsområdet bedömdes hålla låga naturvärden.



Figur 11. Naturvärdesobjekt (gula områden) inom fastigheten Baggböle 1:17. Bild från Naturvärdesinventering utförd av SWEKO.

Inom planområdet har även en inventering och inmätning av så kallade tallöverståndarna utförts i området. Tallöverståndare utgörs av mycket gamla, stormfasta tallar med grova grenar och en bröstdiameter över 30 cm. Dessa gamla och grova träd har ett högt värde för biologisk mångfald och en viktig ekologisk betydelse som bland annat skydd och födosöksområde för fåglar. Utöver detta erbjuder tallöverståndarna även ekosystemtjänster så som skugga och vinddämpande skydd. Inventeringen identifierade ett flertal tallöverståndare, framför allt i planområdets södra del, inom delar av NVO 2, samt i planområdets mittersta del som sammanfaller med delar av NVO 1.

Artsammansättningen inom utredningsområdet är typisk för trakten med ett dominerade trädskikt av tall. Fältskiktet består främst av blåbär, lingon, ljung, kråkbär och skvattram medan bottenskiktet utgörs av väggmossa, kvast-, björn- och vitmossor.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst för Vindelälvsåsen men området berörs inte av något vattenskyddsområde.

Delar av planområdets västra del har sedan genomförd naturvärdesinventering avverkats i syfte att utföra erforderliga arkeologiska utredningar, se Figur 13.



Figur 12. Planområdet i förhållande till avverkning som utförts i samband med arkeologiska utredningar inom området.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet kommer totalt ca 13 800 m² av befintlig skogsmark att planläggas som naturområde [**NATUR**]. Området har utformats för att dela upp och skapa naturliga avskärmningar mellan bebyggelsen, såväl som för att bevara och stödja naturvärden och ekosystemtjänster. Naturområdets utformning med gröna kilar mellan bebyggelsen skapar även kopplingar till kringliggande skogsområden.

Trots den avverkning som skett inom planområdets västra delar innebär detaljplanens genomförande att stora delar av naturvärdesobjekten med visst naturvärde kommer att bevaras som naturområde. Naturområdets utformning innebär även att delar av de döda träd som utpekades som värdefulla i NVI bevaras (se gröna ringar inom NVO 1 i figur 11). De döda träden kan dock med fördel samlas ihop och lämnas i en hög inom naturområdet, så kallad *faunadepå*, för att inte utgöra någon säkerhetsrisk samtidigt som biologisk mångfald gynnas.

För de delar av objekten med visst naturvärde som inte bevaras som naturmark, bedöms behovet av bostäder väga tyngre än det utpekade objektets naturvärden.

Detaljplanens genomförande innebär även att många av de gamla och grova tallöverståndare som identifierats inom planområdet skyddas och bevaras. För att ta hänsyn till dessa, samt i syfte möjliggöra för nya, har samtliga naturområden [**NATUR**] planlagts med [**träd**] vilket innebär att träd med en bröstdiameter över 30 centimeter inte får fällas om de inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. För att ytterligare säkerställa och skydda vegetation och trädssystem inom naturområde regleras att huvudbyggnad inte får uppföras närmare fastighetsgräns än 4 meter, för komplementbyggnad gäller två meter [**p1**].

Inom planlagt område krävs marklov för schaktningar eller fyllningar som avsevärt ändrar markens höjdläge. Utöver detta har de områden som planlagts med [**träd**] också planlagts med utökad lovplikt [**a**] för att även omfatta marklov vid fällning av träd med en bröstdiameter över 30 centimeter.

Bestämmelserna [**träd**] och [**a**] har som syfte att skydda grova och värdefulla träd samtidigt som underhåll, så som exempelvis nödvändig gallring av yngre träd, kan ske vid behov. Att möjliggöra för skötsel och nödvändig gallring är avgörande för de grövre trädens överlevnad.

För de delar av planområdet som planläggs som naturområde [**NATUR**] och som omfattats av tidigare utförd avverkning, kommer återplantering att säkerställas genom avtal, läs mer om detta under avsnittet *Avtal och överenskommelser*.

Service

Planområdet har låg tillgång på både offentlig och kommersiell service i närområdet, men ligger cirka 7 kilometer väster om Umeå centrum. Närmsta för-, grund- och gymnasieskola är samtliga belägna på Umedalen, cirka 2 km öster om planområdet. Även närmsta större dagligvaruhandel är belägen inom Backenområdet, men med ett avstånd om cirka 3,5 kilometer.

Rekreation

Planområdet ligger längs med älvslandskapet, vilket utgör ett område som är rikt på både natur- och kulturmiljö. Detta innebär att det finns goda möjligheter för utevistelse och rekreation i närområdet. Cirka 500 meter söder om planområdet ligger en anordnad park/skogsträdgård och söder om denna ligger Ume älv som erbjuder en rad olika frilufts- och rekreationsmöjligheter. Cirka 1,5 kilometer söder om planområdet, på andra sidan Ume älv, finns både elljusspår och museum som nås via Notvarpsbron som är en gång- och cykelbro.

I söder gränsar planområdet även till ett område som i FÖP älvskapskapet kallas *utvecklingsområde för besöksnäringen Klabböle-Baggböle*. Inom utvecklingsområdet återfinns bland annat skyddsvärd natur, byggnadsminnen och fornlämningsområden. FÖP älvskapskapet anger att det stadsnära läget gör området till en resurs för rekreation och friluftsliv även för framtida boende i området och ska ges möjlighet att utvecklas.

Planområdet består idag av ett skogsområde utan tydliga spår av användning för rekreation och friluftsliv. Endast ett mindre antal småstigar löper genom området.

Förändringar och konsekvenser

Planområdets närmiljö erbjuder gott om möjligheter för rekreation och friluftsliv. Detaljplanen har delvis anpassats till de mindre antal småstigar som finns i området då delar av dessa stigar återfinns inom de planlagda naturområdena. Utöver detta bedöms behovet av bostäder väga tyngre än stigarnas rekreativvärden.

Friyta

Om en fastighet ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. (PBL § 9 kap 8)

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

Förändringar och konsekvenser

Byggrätten för varje bostadsfastighet är begränsad för att medge stora friytor och god sikt mellan husen. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. Friytan ska ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjlighet för de boende att följa årstidsväxlingarna.

Gator och trafik

Planområdet ansluter till vägnätet via en mindre grusväg i områdets sydvästra del och vidare ut på Sockenvägen (väg 632) som löper söder om planområdet. Sockenvägen har statlig väghållning och utgörs av en asfaltbelagd väg med en hastighet på 50 km/h. Sockenvägen utgör även en så kallad skolväg, vilket innebär att barn färdas längs med denna väg till och från skolan.

Inga gång- och cykelvägar ansluter direkt till planområdet men cirka 500 meter söder om området finns en gång- och cykelväg som löper längs med älven i både

västlig riktning mot Kåddis, samt i östlig riktning mot Umedalen och centrala Umeå. Från planområdet nås gång- och cykelvägen via en mindre bilväg sydväst om planområdet, alternativt österut via Sockenvägen. I Umeå kommuns karta över intervåghållning anges att gång- och cykelvägen inte har någon plogning under vintertid för de delar som ligger väster om stadsdelsområdet Västerhiske, vilket omfattar Baggböle.

Längs med planområdets västra sida, och delvis inom planområdets sydvästra del, löper en mindre grusväg som är en del av den större samfälligheten Baggböle S:2 men som underhålls av en gemensamhetsanläggning (BAGGBÖLE GA:4). I söder ansluter denna väg till Sockenvägen och i nordlig riktning breddar vägområdet ut i en mindre vändplan för att sedan smalna av och övergå i en mindre skogsbilväg som i sin förlängning ansluter till Vännäsvägen (väg E12).

Enligt anläggningsbeslutet för Baggböle GA:4 ska denna väg dimensioneras med en minsta körbanebredd på 3,5 meter och den ska hållas tillgänglig för nödvändig trafik genom den mindre skogsbilvägen som löper i nordlig riktning mot E12, vägen ska dock inte anpassas för att underlätta genomfart till väg E12. Snö eller andra massor får inte läggas upp så att tillgängligheten i vägens förlängning norrut försvåras. Större delen av GA:4 och hela den mindre skogsbilvägen är belägen utanför planområdet. Skogsbilvägen plogas vanligtvis inte vintertid utan används främst under sommaren.

Både Vännäsvägen och Sockenvägen kommer, enligt vägförslaget för den nya dragningen av västra länken, att anknyta till den framtida ringleden "västra länken" cirka 1 km öster om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att planområdet ansluts till Sockenvägen via den befintliga väg som löper längs med planområdets västra sida. Del av den befintliga vägen såväl som vägområde inom planområdet planläggs som lokalgata med enskilt huvudmannaskap [**GATA₁**]. Samtligt vägområden inom detaljplanen ges en bredd om 12 meter. För den del av befintliga väg (GA:4) som planläggs, innebär detta att vägområdet ges ett bredare vägområde än vad den har idag. Vägområdets bredd har som syfte att möjliggöra för en vägbana om minst 5 meter, skapa goda förutsättningar för hantering av dagvatten i form av exempelvis diken, samt att hantera en något ökad trafikmängd.

För att de nyblivna fastigheterna ska ha tryggad rätt till utfart mot Sockenvägen bör de anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen [**GATA₁**].

Lokalgata planläggs som markreservat för gemensamhetsanläggning för gata [**g**] för att skapa förutsättningar för bildandet av gemensamhetsanläggning.

För att säkerställa trafiksäkerheten gäller in- och utfartsförbud längs med den södra kvartersmarkens västra gräns och lokalgata.

För att säkerställa trafiksäkerheten ska även siktröjning ske där planområdets lokalgata ansluter till Sockenvägen. Att gatorna inom planområdet blir ändamålsenligt utbyggda säkerställs genom genomförandeavtal, läs med om detta under avsnittet *Avtal och överenskommelser*.

Planförslaget kan medföra en viss ökning av både bil- såväl som cykeltrafik längs Sockenvägen men innebär i övrigt ingen förändring av det befintliga trafiksystemet utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Längs med Sockenvägen (väg 632), som löper söder om planområdet, ligger busshållplatserna Baggböle 4 och Baggböle 5 som är belägna ca 100 meter i västlig riktning, respektive 60 meter i östlig riktning från planområdet. Dessa hållplatser trafikeras endast under skoltid med en mycket låg turtäthet under läsåret av länstrafikens linjer 132 och 133.

Hållplats med högre turtäthet finns längs med Vännäsvägen, drygt en kilometer nordväst om planområdet. Hållplatsen heter *Kåddis E12* och har mellan klockan 06.00 och 22.00 en ungefärlig turtäthet på 30 – 60 minuter i båda riktningarna.

Närmsta tågstation är belägen i centrala Umeå, cirka 7 kilometer öster om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar av kollektivtrafiken, men kan på sikt tillsammans med eventuella kommande förtätningar bidra till att skapa ett bättre underlag för kollektivtrafiken.

Parkering, in- och utfarter

Kommunen har ett övergripande ansvar för parkeringsplaneringen inom kommunen och ska ange vilket parkeringsbehov fastighetsägaren/byggherren ska tillgodose. Som stöd för bedömningen av parkeringsbehovet tar kommunen fram parkeringsnormer med riktlinjer för vilka krav som ska ställas på fastighetsägaren/byggherren för att uppnå en rimlig tillgång på parkering.

Området är beläget inom parkeringszon B. Enligt gällande parkeringsnorm krävs det inom denna zon 1,4 parkeringar/enbostadshus samt 0,1 besöksparkeringar.

Detta innebär enligt riktvärdet ett behov av totalt två parkeringsplatser per fastighet. Behovet av parkeringar ska ses som ett minimivärde som ska tillämpas som riktlinjer i planläggning och som krav vid bygglovsprövning.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Planförslaget innebär att nuvarande in- och utfart från lokalgata [**GATA₁**] mot Sockenvägen (väg 632) i planområdets sydvästra del kommer att behållas. Genom att ansluta planområdet till befintlig väg minimeras antalet utfarter längs med Sockenvägen, vilket är viktigt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Befintlig in- och utfart mot Sockenvägen ska dock breddas och siktröjas för att säkerställa god sikt och säkra trafiksituationer. Att gator inom planområdet blir ändamålsenligt utbyggda säkerställs genom genomförandeavtal, läs med om detta under avsnittet *Avtal och överenskommelser*.

Tillgänglighet

Enligt lagen ska nya byggnader, fastigheter och offentliga platser utformas på ett sådant sätt att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Planområdets kupering är relativt flack och bedöms inte utgöra något hinder för tillgängligheten.

Miljöfarlig verksamhet

Planförslaget möjliggör ingen miljöfarlig verksamhet.

Buller

Buller kan påverka människors hälsa och välbefinnande. Det är därför viktigt att ta hänsyn till denna faktor vid planläggning i bullerutsatta lägen. Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, enligt 4 kap. 33a § PBL, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats om sådan anordnas. Det behövs dock ingen redovisning om detta anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt rådgivning från Boverket och SKL innebär bullernivåer som åtminstone ligger 5 dBA under riktvärdena. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid bostäder

Bostad	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad (dBA)	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anläggs (dBA)	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anläggs (dBA)
För bostäder upp till 35 m ²	65	50	70
För bostäder över 35 m ²	60	50	70

Förändringar och konsekvenser

Enligt kommunens övergripande kartläggning från 2016 är planområdet utsatt för ljudnivåer som med marginal understiger gällande gränsvärdena varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället alstra trafikbuller i sådan omfattning att en bullerutredning kan anses nödvändig.

Ljushöghållanden

Boverkets byggregler (BBR) ställer krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas längre än tillfälligt. Tillgång till dagsljus är både en fråga om hälsa och om trivsel. De krav på tillgång till dagsljus som ställs i BBR är dock endast motiverade av kravet i plan- och bygglagen, PBL, på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan.

Förändringar och konsekvenser

Då planområdet är stort och relativt plant har bedömningen gjorts att ny bebyggelse i två plan varken kommer att skugga eller skuggas av befintlig bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Enligt statens geologiska undersökningar ligger planområdet inom ett område med främst sedimentär bergart. Kommunens geotekniska översikt från 1974 anger att jordarten inom planområdet främst består av sand och mo (grov sediment) som i allmänhet vilar på siltlager av varierande fasthet. Behovet av geoteknisk undersökning ska klarläggas i bygglovsskedet.

Enligt kommunal kartering är grundvattentillgången i jordlagren liten.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet eller i dess närhet.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten. Beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet kan radongas sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder. Radongashalten i luft anges i enheten Becquerel per kubikmeter och enligt Boverkets byggregler (BBR) får en nybyggd bostad inte ha en radonhalt över 200 Bq/m³.

Enligt kommunal kartering utgör delar av planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för skred

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

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom ett område med god genomsläpplighet och förmåga att hantera skyfall. Detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för översvämning inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet ingår i en del av Ume älvs avrinningsområde. För att hantera dagvattnet behövs dikeslösningar längs med planområdets lokalgata. Vid större regn kommer avrinning främst att ske mot planområdets södra del och ansluta till Ume älv. För mer information om Ume älvs ekologiska och kemiska status se under rubriken *Miljö kvalitetsnormer – Vatten*.

Förändringar och konsekvenser

Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt genom infiltrering på kvartersmark samt genom dikeslösningar längs med lokalgata. Dagvatten ska inte avledas till närliggande fastigheter. Dagvattenhanteringen ska redovisas vid bygglovsprövning.

Snöhantering

Andelsägarna för gemensamhetsanläggningen Baggböle GA:4 ansvarar för vinterväghållningen av den befintliga vägen inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

För planområdet bedöms snöhantering kunna lösas lokalt. Ytor för snöupplag ska avsättas inom respektive fastighet. Snö eller andra massor får dock inte läggas upp så att tillgängligheten till förlängningen av befintlig väg (GA:4) försvåras.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds.

Här beskrivs MKN för luft, vatten och buller.

Luft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂) och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. För Umeå kommun finns uppmätta värden för kväveoxid samt partiklar (PM₁₀).

För att skydda människors hälsa får kvävedioxid inte förekomma i utomhusluften med mer än i genomsnitt:

- 90 mikrogram per m³ luft under en timme (timmedelvärde)
- 60 mikrogram per m³ luft under ett dygn (dygnsmedelvärde)
- 40 mikrogram per m³ luft under ett kalenderår (årsmedelvärde)

För att skydda människors hälsa får partiklar inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt:

- 50 mikrogram per kubikmeter under ett dygn (dygnsmedelvärde)
- 40 mikrogram per kubikmeter under ett kalenderår (årsmedelvärde)

Umeå Kommun har tagit fram ett åtgärdsprogram för luft. Åtgärdsprogrammets syfte är att uppfylla miljökvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet. När samtliga åtgärder är genomförda klaras angivna gränsvärden för kvävedioxid och uppnått en renare luft i Umeå.

Detaljplanen bedöms inte innebära en risk för att angivna gränsvärden överskrids.

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 försämrast. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrast för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk) (tydliggjordes genom Weserdomen, 2015).

Planområdet ligger cirka 500 meter från den del av Ume älv som Vatteninformationssystem Sverige (VISS) benämner *Stornorrfors naturfåra* och ingår i dess avrinningsområde. Enligt VISS har Stornorrfors naturfåra, på grund av att vattenförekomsten är kraftigt modifierad av vattenkraftverksamhet, en ekologisk status med god ekologisk potential. Vidare har vattenförekomsten en god kemisk ytvattenstatus.

Planområdet ligger även inom Vindelälvsåsens grundvattenförekomst men ingår inte i något vattenskyddsområde. Enligt VISS har grundvattenförekomsten god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status bedöms i enlighet med SGU:s klassificeringsföreskrifter (SGU-FS 2008:2) och innebär i praktiken en bedömning av om det råder balans mellan nybildning och uttag av grundvatten i en grundvattenförekomst.

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrast status för grundvattenförekomsten i området.

Buller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när en tätort har fler än 100 000 invånare.

Eftersom Umeå kommun inte har någon tätort som är fler än 100 000 invånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Däremot har ett åtgärdsprogram tagits fram för att minska bullernivåerna i kommunen.

Åtgärdsprogrammet behandlar dagens ljudmiljö, genomförda åtgärder och planerade åtgärder kopplat till tidsmål. Åtgärderna är i huvudsak inriktade på vägtrafikbuller som kommunen har rådighet över. Programmets målsättning är att uppnå en bättre ljudnivå via:

- Fysiska åtgärder i utomhusmiljö och för byggnader
- Större andel tystare fordon i trafiken

- Identifiering av områden där ny bebyggelse kan skärma av och skapa bättre ljudnivå för befintlig bebyggelse och parker.

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Området angränsar dock i väster och söder till verksamhetsområde för vatten och spillvatten där befintligt ledningsnät ligger.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen förutsätter att vatten och spillvatten ordnas genom att kommunens verksamhetsområde utvidgas. Planområdet kan anslutas med självfall till befintligt huvudstråk cirka 200 meter söder om Sockenvägen (väg 632).

Planområdets anslutning mot detta huvudstråk förutsätter att ledningarna korsar Sockenvägen (samfällighet S:2) och vidare genom befintlig skogsmark söder om Sockenvägen (del av fastighet Baggböle 1:17).

För att säkerställa planområdets möjligheter att ansluta till kommunalt vatten och spillvatten planläggs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar i planområdets södra del, både på kvartersmark [**u₁**] och på allmän platsmark [**u₂**]. I övriga delar kan erforderliga ledningar dras inom planlagd gatumark.

Inom kvartersmark planläggs markreservatet även som mark där byggnad inte får uppföras [**prickmark**].

Det planlagda markreservatet sträcker sig ut över naturområde. Användningen *markreservat för allmännyttiga ledningar* inryms inom allmän platsmark, men planläggs i syfte att tydliggöra att träd inom denna yta kommer att tas ned. Samt för att underlätta och möjliggöra för ledningsdragningar och dess underhåll då dessa naturområden i övrigt omfattas av förbud mot att fälla träd som inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk samt marklov för fällning av träd.

Förbudet mot att fälla träd [**träd**] och marklov för fällning av träd [**a**] på plankartan avgränsas i plankartan från u-områdena med en så kallad administrativ och egenskapsgräns vilket innebär att [**träd**] och [**a**] inte gäller inom u-områdena.

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. VAKIN:s 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. In- och utfartsvägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Förändringar och konsekvenser

Vägområden inom planförslaget ges en bredd och utformning som följer anvisningarna i NOA.

EI

Yta för nätstation [E₁] planläggs i planområdets sydvästra del längs med huvudgata. Placeringen uppfyller kravet om ett säkerhetsavstånd om minst 12 meter från Sockenvägens väggkant som har statlig väghållning.

Längs med delar av områdets västra sida löper ett elstråk med servicekabel och två kabelskåp. Matarkabel i mark löper längs med gränsen i angränsande fastighet i sydväst. Längs med planområdets södra gräns löper kanal för fiberoptik.

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

Bredband och tele

Planområdet ligger inom Kåddis och Baggböle byanät.

Skanova har teleledningar inom planområdet som kan komma att beröras av planförslagets genomförande. Eventuella skydds- eller undanflyttningsåtgärder bekostas av den part som initierar åtgärden.

Värme

I området finns inte fjärrvärme. Enskilda uppvärmningssystem förordas.

Elektromagnetiska fält

Ingen strålningskälla finns i närheten av planområdet som skulle kunna medföra risk att riktvärdet för strålning överskrids. Planförslaget bedöms inte kräva åtgärder för elektromagnetisk strålning.

Postutdelning

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljö för de som delar ut posten. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Postnord ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd kan leda till att posten inte börjar delas ut till adressen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Huvudmannaskap för allmän plats

Huvudregeln är att kommunen är huvudman för allmänna platser. Detta planförslag avser dock en detaljplan med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att exploatören svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av exempelvis angöringsvägar, kommer kostnaderna för detta att åvila exploatör/fastighetsägarna. Särskilt skäl för att frånga huvudregeln är att det finns enskilt huvudmannaskap inom planområdet såväl som i dess närhet sedan tidigare. Bedömningen görs också att vägen inom planområdet inte kommer tjäna någon allmän trafik eller allmän genomfartstrafik, utan främst utgöra angöring för fastigheterna inom området. I Figur 13 ses hur väghållarskapet inom planområdet såväl som i dess närhet är fördelat idag. Kostnaden för drift och underhåll av allmän plats kommer att tillfalla delägarna i gemensamhetsanläggningen.



Figur 13. Karta från den nationella vägdaten som visar väghållare inom planområdet såväl som i dess omgivning. Ungefärligt planområde ses markerat i svart. Grön markerad väg anger enskild väghållare. Källa: Trafikverket.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför Umeå kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detaljplanen förutsätter att kommunens verksamhetsområde utvidgas och inkluderar planområdet. Planområdet kan anslutas med självfall till befintligt huvudstråk cirka 200 meter söder om Sockenvägen (väg 632).

Planområdets anslutning mot detta huvudstråk förutsätter att ledningarna korsar Sockenvägen (samfällighet S:2) samt genom befintlig skogsmark söder om Sockenvägen (del av fastighet Baggböle 1:17).

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal och överenskommelser

Planavtal har tecknats mellan Detaljplanering, Umeå kommun och sökande.

Markanvisningsavtal

En markanvisning ger en aktör ensamrätt att under en bestämd tid och under vissa förutsättningar planera och projektera för ny bebyggelse på kommunens mark. Markanvisningsavtal har tecknats mellan Mark och exploatering, Umeå kommun och sökande avseende den del av planområdet som utgörs av den kommunalt ägda fastigheten Baggböle 1:17. Markanvisningen är begränsad till högst sex månader efter att beslut om detaljplanen fått laga kraft. Senast vid denna tidpunkt ska avtal om överlåtelse av mark skrivas mellan parterna.

Genomförandeavtal

Umeå kommun tecknar i samband med antagandet av detaljplanen ett genomförandeavtal med sökande. Genomförandeavtalet säkerställer att gatorna inom planområdet blir utbyggda på ett ändamålsenligt sätt samt reglerar ansvar för inrättande av gemensamhetsanläggning och andra frågor kopplade till genomförandet. Genomförandeavtalet säkerställer även att återplantering av skog sker i de delar av planområdet som är planlagda som naturmark [NATUR] och som omfattats av avverkning i samband med utförda arkeologiska utredningar.

Servitutsavtal

Umeå kommun har tecknat ett servitutsavtal med VAKIN gällande planlagt område. Servitutsavtalet säkerställer att VAKIN, utan kostnad, har rätt att nyttja området för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför framför allt bebyggelse på östra sidan av den befintliga vägen som utgörs av nuvarande Baggböle GA:4 och delvis planläggs som [GATA₁]. På västra sidan av den befintliga vägen medför detaljplanen uppförandet av en nästation.

Nya bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheterna del av Baggböle 1:17 och 2:23 och ska omfatta minst; 1 300 m², 1 500 m², 1 600 m² respektive 1 800 m² enligt plankarta.

Fastighetsbildning sker efter ansökan och prövning om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder bekostas av den som är sökande av åtgärden.

Gemensamhetsanläggningar

För att fördela kostnader och ansvar för den allmänna platsmarken, dvs naturmark och lokalgata bör en eller flera gemensamhetsanläggning bildas och/eller omprövas.

Planen innefattar del av befintlig väg som löper längs planområdets västra sida och som i detaljplanen delvis planläggs som lokalgata. Den del av lokalgatan som omfattar befintlig väg utgörs av befintlig gemensamhetsanläggning Baggböle GA:4.

Det nya gatunätet ansluts till Baggböle GA:4 med en in- och utfart. Tillkommande gata blir gemensam för samtliga fastigheter som har sina in- och utfarter mot denna och den del av gatunätet som utgörs av befintlig väg blir gemensam för de fastigheter som har sin utfart till Sockenvägen (väg 632) via denna. Tillkommande gata bör omfattas av en gemensamhetsanläggning för att trygga gemensam in- och utfart. Genom en gemensamhetsanläggning blir de nybildade fastigheterna delägare i gatan och gemensamt ansvariga för såväl anordnandet som underhållet av gatan. Detta innebär skottning, hyvling, grusning etc. Delägandet förtydligas i andelstal som beräknas efter fastighetens nytta i anläggningen. Andelstalet speglar fastighetens ägandeandel i vägen, men även betalningsansvar för vägens faktiska drift och utförandekostnader.

För att de nya fastigheterna ska ha tryggad rätt till allmän väg bör de anslutas till gemensamhetsanläggningen Baggböle GA:4. Den befintliga väganläggningen har behov av att breddas för den del som planläggs. Lokalgata planläggs som markreservat för gemensamhetsanläggning för gata [g] för att skapa förutsättningar för bildandet av gemensamhetsanläggning. Detta sker genom omprövning av den befintliga anläggningen. Eventuella nybildade fastigheter kan anslutas i samband med omprövning. Inträde i gemensamhetsanläggning kan även ordnas i samband med avstyckningen av bostadsfastigheterna med hjälp av 42 a - 43 §§ anläggningslagen. Huvudregeln är att de nytillkomna fastigheterna betalar ersättning för att bli delägare i befintlig gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning för ändamålet naturområde kan bli aktuellt. Anläggningsförrättning sker efter ansökan och prövning om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av exploatör.

Gemensamhetsanläggningarna kan i sin tur organiseras av samfällighetsförening. Bildandet av samfällighetsförening sker på ansökan till lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnaderna för bildande av gemensamhetsanläggning/samfälligheten eller omprövning av befintlig anläggning fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen/samfällighetsföreningen, huvudsakligen efter angivet andelstal.

Gemensamhetsanläggning kan även bildas på kvartersmark, med syfte att lösa för fastigheterna gemensamma ändamål.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar planläggs i planområdets södra del för att säkerställa planområdets möjlighet till anslutning av kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Markreservatet berör fastigheten Baggböle 1:17 samt del av Baggböle 2:23.

Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Huvudmannen är skyldig att lösa in utrymmet om fastighetsägaren begär det. Ersättning kan komma att aktualiseras för utlagda u-områden.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörd fastighet (del av)	Konsekvenser
Baggböle S:2	På samfälligheten ligger gemensamhetsanläggningen Baggböle GA:4. Inom gemensamhetsanläggningen ryms väg. Vid genomförande av detaljplanen behöver GA:4 omprövas. Anläggningen berör fortfarande Baggböle S:2 men påverkas i övrigt inte. Ersättning till delägare kan bli aktuellt att bestämma i förrättning, då belastningen kan anses öka på grund av att det tillkommer fler användare.
Baggböle 1:17	Avstyckning för fastigheter för friliggande villor. Fastigheten avstår mark till GA:4 för utvidgning av vägområde. För gemensamma ytor kan gemensamhetsanläggningar inrättas. Ledningsrätter behöver tillskapas. Bildande av samfällighet kan bli aktuellt för naturområde.
Baggböle 2:23	Inom fastigheten planläggs för fastigheter för friliggande villor, samt naturområde. Avstyckning för fastigheter för friliggande villor. För gemensamma ytor kan gemensamhetsanläggningar inrättas. Ledningsrätter kan behöva tillskapas. Bildande av samfällighet kan bli aktuellt för naturområde.

Avtalsservitut

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

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

Ett flertal avtalsservitut finns inom planområdet. Påverkan på avtalsservituten ska vidare utredas vid fastighetsbildningsåtgärder.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

I samband med tecknandet av genomförandeavtalet ställs krav på att exploatören ställer ut en säkerhet till Umeå kommun, säkerheten motsvarar det ekonomiska åtagandet i avtalet. Exploatören står för alla kostnader som berör exploateringen såsom utbyggnad av vägar inklusive upprustning av befintlig väg, fastighetsbildning, bygglov, vatten och avlopp. Drift och underhåll av ny gemensamhetsanläggning bekostas av de fastigheter som är delägare i gatan. Skanova har teleledningar inom planområdet som kan komma att beröras av byggnationer. Eventuella skydds- eller undanflyttningsåtgärder bekostas av den part som initierar åtgärden. För att fastställa i vilken omfattning Skanovas teleanläggningar berörs skall en besiktningsrapport upprättas när byggnationen fastställts. Berörd fastighetsägare ombeds kontakta Skanova för mer utförlig information. De nybildade bostadsfastigheterna kan komma att behöva betala in sig i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Baggböle GA:4. Kommer inte berörda parter överens om ersättning beslutar Lantmäterimyndigheten om den summan i samband med anslutningen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Del av fastigheten Baggböle 1:17 förvärvas av exploatören. Köpeskillingen baseras på den byggrätt som antagen detaljplan medger och har fastställts genom oberoende byggrättsvärdering. Värderingen har bekostats av Umeå kommun. Vid prissättning har hänsyn tagits till exploatörens planerings- och exploateringskostnader.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Detaljplanen förutsätter en utökning av kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten vilket kan innebära ökade kostnader för kommunens VA-huvudman i form av drift. Kostnaden debiteras fastighetsägarna i form av VA-taxa. Anslutningsavgifter för anslutning till verksamhetsområde debiteras fastighetsägarna.

MEDVERKANDE

Deltagande kommunala verksamheter:

Fysisk planering

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Deltagande kommunala bolag:

Vakin

KÄLLOR

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Detaljplaneringplanering, Umeå kommun, mars 2025