

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

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Baggböle 1:17 och 2:23 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av maximalt 19 fastigheter. Syftet är också att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen, och anpassa tillkommande bebyggelse till dessa värden.

Denna detaljplan har i ett tidigare skede genomgått hela planprocessen från samråd till antagande. Detaljplanen genomgår nu en förnyad planprocess, vilket innebär att detaljplanen har genomgått förnyat samråd och efterföljande förnyad granskning följt av ett eventuellt antagande. Detaljplanen utgör samma ärende som tidigare varför det i planhandlingarna finns 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.

Detaljplanen handläggs i denna förnyade process med ett utökat planförfarande och har varit föremål för förnyad granskning under tiden 2023-11-23 till 2023-12-14. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. **Denna handling utgör granskningsutlåtande för förnyad granskning.**

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningsskedet:

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

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

**Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

**TRAFIKVERKET**

Trafikverket har inget att erinra.

**TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER****Gata och parker**

Inga synpunkter.

**BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR**

Umeåregionens brandförsvaret har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

**MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

Nämnden anser det är positivt att en större hänsyn har tagits till områdets naturvärden.

**LANTMÄTERI****Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete**

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta/ompröva gemensamhetsanläggningar för väg.

**För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras***Planbeskrivning*

Under ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare bör det även framgå att de nybildade fastigheterna som ansluts till Baggböle ga:4 kommer att behöva betala drift och underhåll efter anslutning. Det framgår under rubriken Gemensamhetsanläggning men det är bra att samla all information som rör de ekonomiska konsekvenserna på ett och samma ställe. Sedan är det bra att förtydliga vem det är som ansvarar för att ansöka om omprövningen av Baggböle ga:4 och vem som ska stå för kostnaden för omprövningen.

**Kommentar**

*Planbeskrivningen har kompletterats enligt inkommen synpunkt.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

**UMEÅ ENERGI AB**

Ingen erinran avseende fjärrvärme-, el- (Elnäts) eller bredbandsledningar.

**VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB***Avfall och återvinning*

Inga ytterligare synpunkter än vad som yttrades i samrådsskedet:

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. Dimensionera avfallsutrymmen för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, ofärgat glas och färgat glas.

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplatser för bilen uppfyller gällande NOA. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sobilen enligt gällande NOA. Backning är inte ett körsätt enligt arbetsmiljöverket och ska sobilen backa in på fastigheten bör avfallsutrymmet placeras så nära fastighetsgräns som möjligt då bilen inte backar mer än en billängd, dvs 10–12 m. Det bör nämnas att transportväg för sobilen inte bör placeras framför entréer eller lekytor.

I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

*Vatten och avlopp*

Inget att erinra.

**Kommentar***Avfall och återvinning*

*Vägområden inom planförslaget har givits en bredd och utformning som följer anvisningarna i NOA.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

**POSTNORD**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I

denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

### ***Kommentar***

*Denna information framgår i planbeskrivningen under avsnitt Postutdelning.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **YTTRANDE 1**

Jag har tagit del av förslaget för ny detaljplan och har synpunkter avseende påverkan på riksintressen i områdesbestämmelserna, samt har synpunkter avseende sociala hållbarhetsaspekter. Planen har betydande påverkan på området som idag med befintlig bebyggelse präglas av tydlig byakarakter. Hus och fastigheter är av olika form, byggt olika årtal, med inslag av flera sekel och decennier. Befintligt riksintresse för kulturmiljö, utpekad i översiktsplanen, innefattar bland annat detta. Att uppföra 19 tomter inom loppet av ett par år (tempot som andra stadsnära detaljplaner har visat) innebär en stor risk för att i princip skapa en "by i en by". Det finns flera exempel på detta i Umeå kommun (Ersmark, Brännland, m.m.), där tillkommande nya villakvarter har påverkat en by och präglar byabilden.

Det finns ett mycket stort värde i att – i Umeå kommun - bevara åtminstone ett stråk av byakarakter i kommunen längs med älvlandskapet, där kultur- och naturmiljön är unik. Ett område som börjar där staden tar slut och följer längs med älven inåt landet. Området skapar idag grund för många turistbesök och rekreation, just tack vare dessa höga värden, som har bevarats just tack vare att exploatering hittills skett i långsam takt. Det finns ett stort värde i att bevara detta, och att bedriva framdriften i ett hållbart tempo. - Att gå emot det utpekade riksintresset och därmed mot sin egen översiktsplan innebär också att det skapas ett prejudikat för fler, framtida exploateringar, där det då med större sannolikhet kan bli tillåtet att uppföra nya detaljplaner och gå mot bestämmelserna i översiktsplanen.

Detta ökar risken för att byn och byakaraktären kan försvinna helt på sikt och att området byggs ihop med Umedalen och Brännland. Därmed skulle Umeå på sikt kunna förlora ett helt unikt stråk av äldre unik bebyggelse i fantastisk miljö.

Förslaget innehåller 19 tomter, vilket innebär ett tillskott av ca 80-90 personer, dvs ca 20-30% av befintlig befolkning som blir nyinflyttade på ett par få år. Om nu byn och byakaraktären ska bevaras, hur ska detta gå till? Hittills har byn vuxit med ca 1-2 hushåll årligen, vilket har varit ett hållbart tempo även ur ett socialt perspektiv. Då hela hållbarhetskonceptet även vilar på en social pelare, uppfattar jag att denna del inte har belysts tillräckligt. Det vore bättre att behålla exploateringstakten som den har varit, att sprida ut nya tomter över byn och byarna, så att grannar hinner med att lära känna varandra för att skapa en trygg plats att bo på.

### **Kommentar**

*Föreslagen detaljplan har en genomförandetid på 5 år, vilket anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.*

*Under avsnittet Kulturmiljö i planbeskrivningen beskrivs hur planförslaget anpassar sig till den kulturmiljö som finns i närområdet.*

*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. 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.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### **YTTRANDE 2**

Planen som berör området och som ska formas till 19 fastigheter anser vi har ett för högt antal fastigheter i förhållande till storleken på dess geografiska yta. Vi har sedan tidigare påpekat detta och samma åsikt kvarstår. Vi har även sedan tidigare uppgett ett antal argument som gör att vi motsäger oss planen, se bifogade filer angående dessa synpunkters innehåll.

Syftet med att skapa planmässiga förutsättningar och att samtidigt visa hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstruktur anser vi inte är förenligt med nuvarande planering. Ett så högt antal

fastigheter som 19 med placering i området skulle mer kunna liknas med ett separat bostadsområde insprängt i byns nuvarande utseende än att utgöra ett område som smälter in i omgivningen. Vi överklagar alltså antalet planerade fastigheter.

Vi emotsätter oss inte att en ökad byggnation blir av i byn men anser bestämt att en reducering av mängden fastigheter a 20-25 % behöver göras. Ökad mängd grönområden skulle självklart bidra till att området lättare skulle kunna ses hänga samman i förhållande till närliggande fastigheter och byn som helhet. Ökad mängd grönområden skulle även bidra till ökad rymd, mer möjlighet till flexibilitet inom varje fastighet med odlingar och annat som kräver utrymme.

I det faktum att vår fastighet är den som har den största angränsande ytan så är vi också den som påverkas mest och här har antalet fastigheter stor betydelse för vårt gillande respektive ogillande med tanke på konsekvenser vi beskrivit sedan tidigare. Vi befärar även att gränsen mellan våra fastigheter och intilliggande nybyggda fastigheter blir otydliga då vi misstänker att antalet träd reduceras kraftigt mellan tomterna. Vår fastighet har i nuläget träd som skyddar fastigheten både mot kraftiga väderomslag och mot insyn. En avverkning som endast lämnar ett fåtal träd kvar skulle bli en stor och inte godtagbar försämring för oss. De fåtal träd som sedan blir kvar kommer att bli hårt belastade då de inte längre har skydd av varandra och risk finns för att de vid storm inte har förutsättningar att stå kvar.

I nuvarande handling har det varit svårt att göra bedömning om hur sedan fastigheternas placering av bostadshus kommer att fastställas. Vi förstår att det kommer att vara enligt de normer och regler som generellt gäller i den typen av områden vilket då inte tar hänsyn till vad andra enskilda fastighetsägare tycker. Med färre fastigheter så minskar naturligtvis risken för att sådana konflikter inträffar.

Vi ser fram emot en justering av planen med ett färre antal fastigheter och plats för fler träd inom området.

**Bilaga:** Vi anser att nuvarande skogsmiljö som finns kring vår fastighet har flera betydelsefulla fördelar för fastigheten i sig och ur ett kulturellt och ekologiskt perspektiv. Fastigheten har genom skogens närhet skydd mot väder, vind, insyn. Ökade risker för kraftiga väder i ytterlägen gör att skogen blivit allt mer värdefull. Ur ett eko-kulturellt perspektiv utgör skogen med dess fauna dessutom en värdefull miljö som berättar om hur gammal havsbotten över tid har utvecklats. Området utgör en del i det som anses vara Umeås vagga vilket i sig bör värderas och beaktas när planeringen fortskrider. Vi anser att det har ett högt kulturellt värde att området i minsta möjliga mån ändras och att grön miljö och antalet träd i högsta möjliga antal blir kvar.

Våra synpunkter leder fram till att en kraftig minskning av antalet fastigheter som ska bebyggas enligt planen bör göras. Motivering till det är förutom ovanstående att den ökade biltrafiken kommer att påverka Sockenvägen med den grad att det inte längre blir trafiksäkert med dess nuvarande form. I dag kan inte två större jordbruksmaskiner mötas utan att den ena måste stanna. Två lastbilar som möts måste också kraftigt anpassa sig. Vintertid med samma förutsättningar av fordon där vägen blir ännu smalare utgör redan i dag en trafikmässig fara när cyklister, gångtrafikanter och trafik ska samsas om samma yta. En ökning med fastigheternas tillkommande biltrafik kommer att öka riskfaktorer betydligt vilket inte är önskvärt.

Motiveringen vad gäller biltrafik och vägar grundar sig för byns bästa som helhet både i nutid och framöver. Med en minskning av antalet fastigheter från 19 till hälften skulle den bykänsla som eftersträvas fortsätta kunna bibehållas. Marknadsföringen av det tillkommande området stämmer annars inte med den totala bilden. Sett utifrån de kulturella värden som finns, blir det dessutom mindre påverkan med färre fastigheter och dess familjers förväntade livsstil inom tänkt område. Istället för att gå från by till kvarter blir det en fråga om en förtätning som känns naturlig med en halvering av antalet fastigheter.

Ett förslag utifrån ovanstående kunde då vara att behålla skog intill de närliggande fastigheterna fullt ut, återställa skog som blivit avverkad i för hög grad. Vi vill även uppmärksamma betydelsen av totalen fastigheter i och med den andra tänkta planeringen för ett högt antal bostäder, fastigheter i närheten av Baggböle Herrgård som vi kunnat ta del av via media.

Vi anser att den totala mängd fastigheter som det skulle innebära med båda dessa planeringar behöver vägas in och ses över för korrigerings av antalet fastigheter. Till sist vill vi lyfta fram era egna konstateranden att detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanens intentioner och områdesbestämmelserna. Planområdet beskrivs även ligga inom riksintresse för kulturmiljövård. (Kultur och naturvärden). Vi anser att detta bör fortsatt vara en viktig del i hur hanteringen av denna planering fortskrider.

### **Kommentar**

*Umeå kommun har ett underskott av bostäder och att samla bebyggelsen anses vara mer hållbart än att ta ytterligare ett område i anspråk. Under avsnittet Kulturmiljö i planbeskrivningen beskrivs hur planförslaget anpassar sig till den kulturmiljö som finns i närområdet.*

*Detaljplanen reglerar ett flertal områden som **Naturområde**. Inom dessa områden regleras även att träd med en bröst diameter över 30 cm ej får fällas om det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. De träd som tas ned ska också ersättas med nya. Dessa bestämmelser har som syfte att bevara*

*grova träd som har höga naturvärden och bland annat erbjuder viktiga ekosystemtjänster. Kultur- och naturvärden inom planområdet har utretts i en naturvärdesinventering, riksintresseanalys och arkeologiska undersökningar.*

*För ytor som är planlagda som naturområde, men där avverkning skett i samband med tidigare arkeologiska undersökningar, kommer återplantering ske. Återplantering inom dessa områden säkerställs i genomförandeavtal. Detta framgår också i planbeskrivningen under avsnittet Genomförandeavtal.*

*Plankartan har i ett tidigare skede (innan förnyat samråd) reviderats för att utöka planlagda naturområden närmast befintlig bebyggelse, både i väst och i sydöst. De planlagda naturområdena har bland annat som syfte att skapa avskärmande ridåer mellan bebyggelse såväl som att bevara delar av rådande landskapsbilden som också är viktig ut kulturmiljösynpunkt.*

*Sockenvägens utformning, som är en statlig väg, är inget som hanteras inom ramen för denna detaljplan. Planförslaget kan medföra en viss ökning av både personbils- såväl som cykeltrafik längs Sockenvägen men innebär i övrigt ingen förändring av det befintliga trafiksystemet utanför planområdet. Baggböle ligger också inom ett av kommunens utpekade utvecklingsstråk där kommunens inriktning är att stråket ska utvecklas och förtätas med fler bostäder.*

*Detaljplanen har utformats för att skapa en variation i fastighetsstorlekar och fastighetsformer som kan samspela med omgivningen. Inom planområdet har valet gjorts att planlägga skogsområden som naturmark, vilket skiljer sig från närliggande fastigheter i exempelvis väster där stora delar av fastigheterna med befintlig villabebyggelse består av skogsmark som utgörs av planlagd kvartersmark som inte får bebyggas och där marken ska hållas skogbeväxt. Inom det nu aktuella planområdet blir de skogbeklädda ytorna mer tillgänglig för samtliga boenden i området genom att ytorna planläggs som naturområde, dock medför detta val att bostadsfastigheterna blir något mindre än om skogsytorna i stället hade utgjort kvartersmark.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget gällande antalet fastigheter och fastighetsstorlek, bevarade av skog och trafikökning på anslutande väg (Väg 632).*

### **YTTRANDE 3**

Umeå kommun har valt en omstart av delar av planprocessen inom rubricerat område för att åstadkomma ett nytt bostadsområde inom Baggböle by, ett område som dels (1) ligger inom ett område som är klassat som riksintresseområde för kulturmiljövård dels (2) tillhör de delar av riksintresseområdet som enligt gällande områdesbestämmelser är markerat som inte lämpligt för nybebyggelse samt (3) för vilket Umeå

kommuns översiktsplan (tillägg enligt nedan) markerar med ett tydligt ställningstagande att "Ingen nytillkommande bebyggelse eller verksamheter föreslås".

Att allmänintresset toppar riksintresse, kultur- och naturvärden motsätter sig undertecknad å det grövsta. Förslaget benämns som bostäder i form av friliggande villor i Baggböle by. Ett stort villakvarter, 19 villor harmonierar inte med de närmaste villorna som är lösvirkeshus med individuell utformning och där minsta tomtstorlek är 2 114 m<sup>2</sup>. I kommunens egna riktlinjer i Byggnadsplan (2005-03-18) ska ny bebyggelse placeras med respekt för byns individuella mönster och karaktär. Att kommunen har tecknat planavtal med OBOS Mark AB (som också innehar markanvisning avseende rubricerade fastigheter) för kataloghus är betydande olägenhet då detta inte är att ta hänsyn till omkringliggande, landskapsbild, bebyggelse och gårdsstruktur.

I byn har under åren enstaka nya tomter sålds utspridda i byn. En varsam förtätning har skett. Att bygga ett villakvarter mitt i en gammal by av riksintresse rimmar dåligt med detaljplanens syfte, att ta hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer avstycka ca 19 tomter.

Vidare i detaljplanen sägs syftet vara att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen. Att skövling skett på platsen innan beslut om detaljplanen vunnit laga kraft rimmar dåligt med syftet. Att det dessutom skett på tvivelaktiga grunder och där motivet till skövlingen skylts både på behovet inför arkeologiska utgrävningar och nyanläggning av tomter. Umeå kommun skyller både på avdelningen Mark- och exploatering på Umeå kommun samt på länsstyrelsen för denna beställning av total avverkning, men underlaget att skövla all gammal skog måste de ha fått av någon. På mötet med planarkitekt på Umeå kommun den 10 januari 2020 lovades det att träd över diameter 30 cm i brösthöjd skulle lämnas. Så kommande tomtägare själva sedan kunde bestämma vad man ytterligare ville avverka.

Redan i februari 2020 möttes vi av att alla träd oavsett storlek avverkats på hela ytan väster om den tänkta naturremsan. Hur ska nu gröna ridåer och naturområden utföras så som de ritningar SWECO ritat i detaljplanshandlingarna?

Kommunen har i de aktuella handlingarna inte redovisat några alternativa områden för att tillgodose syftet att skapa bostäder och inte presenterat någon analys av varför man väljer en yta inom riksintresseområde samt varför inom denna yta man väljer just ett område som klassats som inte lämpligt för nybebyggelse.

Umeå kommun bör invänta och synkronisera den detaljplan som Byggnadsnämnden i Umeå beslutat ska arbetas fram för det området. Även

där ska hänsyn tas till natur och kulturmiljö, enligt Mikael Berglund, (S), ordförande i byggnadsnämnden.

Baggböle Herrgård AB har fått markanvisning av kommunen för att planera för bostäder och äldreboende i området men även Arboretum Norrs område ska säkras enligt både ordförande och vice ordförande i byggnadsnämnden.

Då även detta område ligger i direkt anslutning till väg 632 kommer båda områdena/detaljplanerna att påverka tillväxtstråk, service, trafikmängd mm. 2022 beslutade byggnadsnämnden att områdesbestämmelserna för Baggböle och Kåddis byar skulle revideras. Båda områdena faller inom riksintresseområdet och som därtill gällande områdesplan utpekar som inte lämpliga för nybebyggelse. Då byggnadsnämnden beslutat att revideringen ska bli klar innan arbetet med detaljplanen för Baggböle herrgård påbörjas måste därför dessa två områden/detaljplaner ses över samtidigt.

I det tillägg till översiktsplanen "Fördjupning för älvlandsskapet" som man hänvisar till i detaljplanen står under rubrikerna "Norrfors- Klabböle- riksintresse kulturmiljö" och "Ställningstagande": "Ingen nyttillkommande bebyggelse eller verksamheter föreslås inom riksintresseområdet." I samma skrift anges även, under rubriken "Planförslag, delområde 3" att "Utveckling av bebyggelse i Baggböle och Kåddis ska ske enligt områdesbestämmelser ....". Det är därför uppenbart att den föreslagna detaljplanen mycket tydligt strider även mot detta tillägg till översiktsplanen.

Påståendet i detaljplanen att "planförslaget även är förenligt med översiktsplan Umeå Kommun – fördjupning för älvlandsskapet" är i enlighet med ovan beskrivning uppenbart felaktigt och följdskonklusionen "handläggs planen med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900)" baserad på ogiltiga förutsättningar.

Påståendet att planförslaget "inte är av betydande intresse för allmänheten" förefaller anmärkningsvärt. Det berörda området har ju klassats som av riksintresse, d.v.s viktigt för hela landet och förslaget innebär dessutom att man bryter mot områdesbestämmelserna för detta viktiga område.

Västerbottens museum skriver vid samråd: "Oavsett vad som står i översiktsplanen är det inte tillrådligt att föregå en översyn av områdesbestämmelser genom att bryta mot dessa i en detaljplan. Områdesbestämmelserna finns till skydd för riksintresset för kulturmiljövård, AC 11 Norrfors – Klabböle. Om områdesbestämmelserna bryts hotas riksintresset. Det är därför av yttersta vikt att områdesbestämmelserna tillmäts sin skyddsstatus enligt laga ordning. Om inte annat för att lagstiftningens legitimitet ska vidmakthållas. Med

anledning av ovanstående rekommenderar Västerbottens museum att inte gå vidare med föreslagen detaljplan.”

Man argumenterar från kommunens sida, som svar på protesterna från Västerbottens museum, att sådant brott mot områdesbestämmelserna trots allt är lagligt när det gäller en detaljplan. Man missar helt att, även om det skulle visa sig vara legalt möjligt (vilket borde utredas av en från förslagsställare oberoende jurist).

Det är uppenbart att man genom planen motverkar dess syfte att skydda naturvärden. Naturvärden skyddas de facto inte genom att man eliminerar naturen! Det angivna syftet framstår fortfarande som falska motiv för planen och därmed felaktigt.

Det är uppenbart att svaret på frågan varför kommunen vill låta bygga ett villakvarter inte är att skydda riksintresset för kulturmiljövård samt naturvärden på platsen. Dessa intressen skyddas förstås inte bättre om man bygger än om man avstår från att bygga. Det angivna syftet är därför felaktigt.

Det kan tilläggas att ett stort skogsområde med högt rekreativvärde för närboende, rikligt med blåbärsris och rikt djurliv med rådjur m.m. redan har skövats av kommunen trots närboendes protester. Skogen angavs innehålla 80 – 100 år gamla träd, varför det kommer ta lång tid att reparera den av kommunen åstadkomna skadan. Det är viktigt att notera att de arkeologer (Eldrun kulturmiljö AB) som genomfört undersökningar inom området för skövningen hävdar att de inte krävt och inte behövt skogsavverkning i den omfattning som skett. De var chockade då de kom ut, precis som Umeå kommuns gatu- och parkkunniga (mark- och exploatering) som fått i uppdrag att komma ut. Vi har bett att det skövade området snarast skulle återställas men det besked vi fått via planarkitekt på Umeå kommun att kommun väntar och ser om domen överklagas innan de går vidare med en plan för återställande av marken.

”Angående landskapsfragmentering så utgör den presumtiva gröna korridoren genom planområdet ett sämre alternativ än den gröna korridor som idag finns utpekad i översiktsplanen något väster om området.” Man framställer det som om att man vore tvungen att välja mellan antingen en grön korridor i Baggböle eller en sådan längre väster om området. Det går naturligtvis att behålla båda gröna korridorer (även om kommunen redan skövlat skog inom den ena och den andra är svåridentifierad och planförslaget bidrar de facto till ökad landskapsfragmentering. Kommunen bör även precisera var den gröna korridor väster om området, som man hänvisar till finns. Det bör här förtydligas att det område som i kartan på s. 59 i översiktsplanens tillägg ”Fördjupning för älvlandsskapet” markerats som ”grön korridor” i verkligheten utgörs av åkermark (delvis på Sockenvägens nordöstra sida och helt och hållet på dess sydvästra sida). Det området utgör därför inte en skogbeväxt grön korridor på samma sätt

som området för detaljplanen. Området har förändrats sedan översiktsplanen för området markerades.

Kommunen hävdar även i sina svar, under rubriken "Hänsyn till djur": "Att skydda djur så som älg och rådjur, finns det inte något krav på." Det bör framhållas att avsaknad av lagkrav på skydd inte innebär något argument för att förstöra miljön för dessa djur! Sedan området skövlats har flertalet älgar och rådjur irrat runt i närliggande område då deras gångstråk försvunnit vilket även inneburit att några blivit påkörda.

Det är tydligt från planbeskrivningens illustrationer att planen innebär ett större sammanhängande villakvarter med tätare bebyggelse än vad som annars är typiskt i närliggande omgivningen.

Flera av de kritiska synpunkter som kommunen erhållit på tidigare version av planförslag innebär att de planerade villatomterna är för små. Trots det har kommunen i sitt reviderade planförslag ytterligare minskat den minsta tillåtna tomtstorleken i planområdet till endast 1 300 m<sup>2</sup>. Den absolut minsta av angränsande villatomter är 2 139 m<sup>2</sup>. Granttomterna ligger i intervallet 2 139 – 4 162 m<sup>2</sup> (medelvärde 3 029 m<sup>2</sup>), med undantag av en ännu mycket större tomt som inkluderar åkermark. Den i planen angivna beskrivningen "De kringliggande villatomterna i Baggböles västra delar är av varierande storlek, med en area mellan cirka 1 200 – 3 500 m<sup>2</sup>" ger alltså en felaktig bild av grannfastigheterna. De föreslagna tomtstorlekarna bryter således tydligt mot karaktären på intilliggande tomter. Planerna på villakvarter bör stoppas då detta inte är en skonsam förtätning, om så inte sker och en nybebyggelse trots alla argument emot sker, så bör de nya tomternas medelstorlek motsvara den hos närmaste grannfastigheter och antalet reduceras till 5-10 nya tomter exklusive naturmark och gröna ridåer.

Den angivna utfarten mot Sockenvägen, väg 632 är ur trafiksäkerhets-synpunkt redan idag olämpligt placerad, med mycket begränsad sikt åt båda håll. Om det aktuella nybyggnadsområdet skapas tillkommer minst 38 ytterligare bilar att nyttja denna utfart och att benämna utfarten som trygg stämmer absolut inte. Därför bör utfarten från nybyggnadsområdet placeras nära områdets sydöstra hörn, där väsentligt längre fri sikt åt båda håll erhålls och därigenom högre trafiksäkerhet.

I Vägar och gators utformning (VGU) och i dess uppdatering inkluderas cykel i större grad. Tidigare fanns verktyget GC-kalk tillgängligt på Trafikverkets hemsida som stöd i att göra samhällsekonomiska beräkningar för gång- och cykelåtgärder, eftersom kalkylverktyget inte längre bedöms leverera tillfredsställande resultat för att beräkna samhällsekonomiska effekter av åtgärder inom cykelområdet rekommenderas nu stället att göra analyser med "ej beräknade effekter". Det vill säga istället för den kvantitativa analys som GC-kalk möjliggjorde för finns nu handledning för hur en kvalitativ analys kan göras.

Denna kvalitativa analys ligger till grund för prioriteringar mellan olika åtgärder, vilket borde utföras vid en förtätning av Baggböle by. Även ökningen av bil- och cykeltrafiken har ökat till Baggböle herrgård de senaste åren, särskilt på helgerna. Vi kan bara hoppas att Trafikverkets nollversion inte försämras och att vi får tragiska tillbud och olyckor som följd av den undermåliga trafiksäkerheten genom byn, som i förslaget dessutom kommer försämras.

Detaljplanen strider fortfarande mot områdesbestämmelserna, vilket är fastslaget i Mark- och miljödomstolen 2022-02-03 och är av betydande olägenhet.

### **Kommentar**

*Inom planområdet sparas naturmark, reglering har gjorts av minsta fastighetsstorlek och utformningsbestämmelser för bebyggelsen och genom detta tas hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård och naturvärden.*

*Detaljplanen styr inte vilken boendeform eller vilken husleverantör som ska bygga. Detaljplanen reglerar en minsta fastighetsstorlek, gransknings-handlingen möjliggör för att exploitören kan stycka av större fastigheter och därigenom färre fastigheter än 19 stycken.*

*Föreslagen detaljplan är inte antagen och därmed gäller inte att träd inte ska fällas med en bröstvidd större än 30 cm. Denna bestämmelse börjar inte att gälla förrän föreslagen detaljplan fått laga kraft.*

*Avvägningar som gjorts kring kulturmiljö och förhållande till tidigare ställningstaganden, så som exempelvis gällande områdesbestämmelse och översiktsplan framgår av planbeskrivningen. I Översiktsplanen har området utretts som alternativa områden för att tillgodose bostäder och är utpekade som ett tillväxtstråk. Av de senaste planhandlingarna framgår att planförslaget inte anses förenligt med översiktsplanen, att planen anses vara av betydande intresse för allmänheten. Planen handläggs därför med ett utökat förfarande.*

*Området direkt väster om planområdet är utpekade för grön korridor i FÖP älvslandskapet. Aktuell planområde är inte utpekade för detta ändamål, utan ingår i beskrivningen om Baggböle vilket ingår i de tillväxtstråk som översiktsplanen pekar ut som Byar i stråk (för tillväxt anses det lämpligt att utveckla den samlade bebyggelsen). Planförslaget nämner inget om påstående bedömning ovan gällande den utpekade gröna korridoren.*

*Sockenvägen är en statlig väg och Trafikverket har utifrån trafik-säkerhetssynpunkt bedömt att endast en in- och utfart får finnas från området, samt godkänt att detta kan ske via befintlig infart. Trots att en flytt av befintlig in- och utfart skulle skapa något bättre siktförhållanden anses det inte lämpligt att flytta denna då vägen även nyttjas för*

*skogsbruksskötsel av skogsmark norr om planområdet. Detta skulle innebära att tung trafik dras in på en längre sträcka med flera korsningar inom området, vilket i sig skulle skapa en sämre trafiksäkerhet inom området, samt kunna främja att den tunga trafiken i stället använder in- och utfart mot E12 vilket inte är önskvärt från Trafikverkets sida. Utifrån dessa aspekter har bedömningen gjorts att den lämpligaste och kostnadseffektivaste placeringen av in- och utfart är i befintligt läge.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget gällande antalet fastigheter och fastighetsstorlek, bevarade av skog och trafikanslutning mot Väg 632.*

#### **YTTRANDE 4**

I yttrande från Länsstyrelsen framgår att "Det finns risk att planförslaget tillsammans med eventuella ytterligare liknande åtgärder på sikt medför påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen menar därför att pågående översyn av områdesbestämmelserna bör slutföras innan antagande av denna detaljplan."

I Umeå kommuns svarskommentar anges:

"Utifrån dialog med Länsstyrelsen så har bedömningen gjorts att denna detaljplan inte behöver invänta reviderad områdesbestämmelse, utan att planarbetet kan fortgå."

Det är otillfredsställande att Umeå kommun inte redovisar argumenten bakom sin bedömning. Mot bakgrund av den information som redovisas måste man dra slutsatsen att pågående översyn av områdesbestämmelserna faktiskt bör slutföras innan antagande av denna detaljplan.

Undertecknade har tidigare inkommit med de synpunkter som i samrådsredogörelsen redovisas som "YTTRANDE 5". De synpunkterna gäller alltså och kommunen har inte tillfredsställande förklarat varför man planerar i strid mot Umeå kommuns egen översiktsplan, vilket ju tydligt har fastställts i Mark- och miljödomstolens dom (2022-02-03; Mål nr P 534-21).

Umeå kommun anger upprepat att "planområdet ligger, enligt översiktsplanen, inom ett av kommunens utpekade utvecklingsstråk" (eller liknande formulering) och bortser alltså från det faktum att det är i domstol fastställt att planen strider mot översiktsplanen. Detta är gravt missledande.

Umeå kommun hänvisar även till översiktsplanen i sin svarskommentar angående alternativa platser för bebyggelse, vilket enligt Riksantikvarieämbetet behöver ske för rätt markanvändning för ett område av riksintresse. Återigen negligerar kommunen att planen strider mot den översiktsplan de hänvisar till.

Det är både ologiskt och missledande att som argument för byggande enligt detaljplanen hänvisa till en översiktsplan som i domstol fastställts strida mot denna översiktsplan, vilken implicerar att området är olämpligt för bebyggelse.

Det är likaså gravt missledande att ange ett syfte med planen vara "att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen" utan att redovisa ett enda sätt på vilket naturvärden värnas. (Det är ju i själva verket uppenbart att naturvärden förstörs, men på intet sätt värnas, om planen genomförs.) Här bör också, återigen, Mark- och miljödomstolens dom (2022-02-03; Mål nr P 534-21) tas i beaktande. I domen anges:

"Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot sådana åtgärder."

Undertecknad konstaterar att Umeå kommun varken svarat tillfredsställande eller tagit hänsyn till de synpunkter som framkommit i redovisade yttranden.

Slutsatsen är att planarbetet bör avbrytas.

### **Kommentar**

*Naturvärden värnas genom att naturområden regleras inom planområdet. Västerbottens museum har valt att inte yttra sig i planärendet.*

*Aktuellt planområde omfattas av FÖP älvslandskapet. Aktuellt planområdet är inte utpekad för något specifikt ändamål, utan ingår i beskrivningen om Baggböle vilket ingår i de tillväxtstråk som översiktsplanen pekar ut som Byar i stråk (för tillväxt anses det lämpligt att utveckla den samlade bebyggelsen). På sida 5-6 i planbeskrivningen hittas ytterligare information och bedömning.*

*Sockenvägen är en statlig väg och Trafikverket har utifrån trafik-säkerhetssynpunkt bedömt att endast en in- och utfart får finnas från området, samt godkänt att detta kan ske via befintlig infart. Trots att en flytt av befintlig in- och utfart skulle skapa något bättre siktförhållanden anses det inte lämpligt att flytta denna då vägen även nyttjas för skogsbruksskötsel av skogsmark norr om planområdet. Detta skulle innebära att tung trafik dras in på en längre sträcka med flera korsningar inom området, vilket i sig skulle skapa en sämre trafiksäkerhet inom området, samt kunna främja att den tunga trafiken i stället använder in- och utfart mot E12 vilket inte är önskvärt från Trafikverkets sida.*

*Utifrån dessa aspekter har bedömningen gjorts att den lämpligaste och kostnadseffektivaste placeringen av in- och utfart är i befintligt läge.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget gällande kulturmiljö, naturmiljö och motivering utifrån översiktsplan och fördjupad översiktsplan.*

### **Ändringar efter granskning**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Tillägg till plankartan:

- Största takvinkel är 27 grader för komplementbyggnader
- Komplementbyggnad ska placeras med kortsida mot GATA
- Högsta nockhöjd är 8.5 meter för huvudbyggnad

Tillägg till planbeskrivning:

- Utförligare text gällande att de nybildade fastigheterna som ansluts till Baggböle ga:4 kommer att behöva betala drift och underhåll efter anslutning. Samfälligheten ansvarar för att ansöka om omprövningen av Baggböle ga:4 och stå för kostnaden för omprövningen.
- Text om att förbudet mot trädfällning inte gäller inom u-områdena.

### **Kvarstående synpunkter**

Från samrådet;

Yttrande 1

Yttrande 2

Yttrande 3

Yttrande 4

Yttrande 5

Från granskningen;

Yttrande 1

Yttrande 2

Yttrande 3

Yttrande 4

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