

Detaljplan för del av fastigheten Klubben 3:1 inom Yttersjö i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling			Diarienummer: BN-2018/00921
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2014:5	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen gör kommunen ett ställningstagande, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd

Planförslaget samråds under minst tre veckor med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Syftet är att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Inkomna, skriftliga synpunkter redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	1
Innehållsförteckning	2
Planens huvuddrag	1
Planhandlingar	1
Underlag och utredningar	1
Planens syfte	2
Plandata	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	2
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser	3
Kommunala strategier och policyer.....	3
Riksintressen	4
Strandskydd.....	4
Undersökning om miljöpåverkan	4
Kommunala beslut i övrigt	5
Planförfarande	5
Samrådsrets	5
Förutsättningar och förändringar	6
Landskapsbild.....	6
Fornlämningar.....	6
Naturmiljö	7
Bostäder.....	10
Service	13
Rekreation	14
Friyta.....	15
Gator och trafik.....	16
Kollektivtrafik.....	18
Parkering, varumottagning, in- och utfarter	18
Tillgänglighet.....	19
Miljöfarlig verksamhet	19
Buller.....	19
Ljusförhållanden	21

Geotekniska förhållanden	21
Förorenad mark	22
Radon	22
Risk för skred	22
Risk för översvämning	22
Brandvattenförsörjning	22
Skyddsrum	23
Geohydrologi och dagvatten	23
Snöhantering	27
Miljökvalitetsnormer	27
Vatten och avlopp	29
Avfall	30
El och fiber	31
Genomförandefrågor	31
Huvudmannaskap för allmän plats	31
Huvudman för vatten och avlopp	32
Genomförandetid	32
Avtal och överenskommelser	32
Exploateringsavtal	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Fastighetsbildning	33
Gemensamhetsanläggningar	33
Servitut	33
Fastighetsindelningsbestämmelser	34
Ekonomiska frågor	34
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	34
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	35
Övriga upplysningar	35
Medverkande	35

Planens huvuddrag

Detaljplanen för Klubben 3:1 skapar möjligheter till en utbyggnad av bostäder och skola intill Klubbenområdet vid väg 512 i Yttersjö. Planen innebär att det blir möjligt att bygga maximalt 31 friliggande enbostadshus inom en fastighetsstorlek på minst 1300 eller 1450 kvadratmeter samt en skola. I det fallet att en skola inte byggs kan maximalt 36 friliggande enbostadshus uppföras. Varje bostadsfastighet får exploateras med maximalt 200 kvadratmeter byggandsarea inklusive tillhörande komplementbyggnad om maximalt 80 kvadratmeter. Byggnader ska utformas i trä och tak ska vara sadeltak med centreradnock. Regleringarna grundar sig i omkringliggande bebyggelses karaktär och storlek. Detaljplanen möjliggör vidare för uppförande av skola till en maximal byggnadsarea om 1000 kvadratmeter och en minsta fastighetsstorlek på 7330 kvadratmeter.

Området är beläget i närheten av våtmark och därav är det av särskild vikt att dagvatten omhändertas så att våtmarken inte påverkas negativt. En del av planområdet utgör även jordbruksmark.

Huvudmannskapet för allmän plats är enskilt.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Samrådsredogörelse, 2023-10-02
- Granskningsutlåtande, 2023-11-08
- Geoteknik, MUR inkl. bilagor, Tyréns 2018-10-12
- Kompletterande sticksondering, Tyréns 2019-06-10
- Bullerutredning inkl. bilagor, Sweco 2019-06-04
- Dagvattenutredning, Sweco 2019-04-30 reviderad 2020-11-04
- Naturvärdesinventering, Sweco 2019-06-19
- Hydrologisk bedömning, Sweco 2019-11-01
- Geohydrologisk utredning, Tyréns, 2020-06-10, samt kompletterande bedömning 2021-11-09, rev. 2023-05-09
- Studie för jordbruksmark, Umeå kommun 2020-11-05, kompletterad 2023-09-28
- Trafikutredning, Sweco 2021-12-06
- Tomtutredning förskola, Sweco 2022-03-30
- VA-utredning inkl. bilagor, Sweco 2022-04-13, rev. A 2022-11-30, rev. B 2023-01-27

Planens syfte

Syftet med detaljplanen för del av Klubben 3:1 är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skola samt ett ändamålsenligt vägnät som samspelar med omgivande bebyggelsestruktur. Syftet är även att skydda intilliggande våtmarks naturvärde och säkerställa en god trafikmiljö.

Plandata

Planområdet är beläget i Yttersjö, cirka 15 kilometer sydväst om Umeå centrum. Området angränsar till befintliga bostäder väster om Klubbenvägen och i nordvästlig riktning finns Bjännsjön. Området nås från väg 512, söder om området.

Fastigheten Klubben 3:1 och Klubben S:1 är privatägda. Planområdets areal är cirka 8,3 hektar (se figur 1).



Figur 1. Översiktskarta med aktuellt planområde ungefärligt markerat i rött. Källa: Sweco

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I gällande *Översiktsplan för Umeå*¹, antagen 2018, stöds planens intentioner om att bygga längst med stråket mot Hössjö.

¹ *Översiktsplan Umeå kommun*. Antagen 2018.

I *Fördjupningen för Yttersjö*² från 1990 som aktualiserades 2016, är området utpekade som naturområde där särskild hänsyn ska tas till friluftsvärden. Planen framhäver att i anslutning till befintlig bebyggelse är vissa markområden av stort värde, sett ur ett rekreativt perspektiv. Dessa markområden ska behållas oförändrade.

I *Tematiskt tillägg för landsbygden*, antagen 2018 finns beskrivet att ingrepp i våtmarker av naturvärdesklass 1 och 2 endast får ske om starka skäl föreligger. Föreslagen exploatering inom området strider mot översiktsplanen, men bedöms utformas så att våtmarkerna till stor del bevaras med nuvarande förhållanden.

Den sammanlagda bedömningen är att planen byggs i utpekade tillväxtstråk mot Hössjön. Våtmarkens naturvärde ska beaktas och tas hänsyn till samt ska rekreativsmöjligheterna tas hänsyn till. Efter att ha gjort naturvärdesinventering och rekreativsinventering (dessa utredningar presenteras mer under rubriken "Naturmiljö") är den samlade bedömningen att planen anses vara genomförbar med mindre avsteg från Översiktsplanens intentioner. Det avsteg som görs är att viss del av rekreativsyrtorna tas i anspråk för bostäder.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det finns två gällande detaljplaner för området, *Detaljplan för del av fastigheten Klubben 3:8* (2480K-P06/168) och *Byggnadsplan för delar av fastigheterna Klubben 3:1 och Bösta 1:39 m.fl.* (2480K-P60/172). De delar av befintliga detaljplaner som berörs av aktuell plan upphävs i samband med att aktuell detaljplan får laga kraft. Gällande detaljplaner i angränsande områden förespråkar småskalig bebyggelse i högst två våningar, längs med större lokalgata.

Kommunala strategier och policyer

I kommunens strategiska dokument *Byggande i byarna*, godkänd av byggnadsnämnden 2005, belyses att ny bebyggelse ska ta hänsyn till byns individuella mönster gällande placering, utformning och tomtstorlek. Nybyggnation ska i första hand ske intill annan samlad bebyggelse och ny bebyggelse på odlingsmark bör vara restriktiv.

Detaljplanen ska utgå ifrån omkringliggande detaljplaners utformning för att få en liknande struktur gällande utformning och placering. Planen ligger även i direkt anslutning till annan samlad bebyggelse. Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse på del av brukningsvärd odlingsmark, vilket avviker från riktlinjerna i *Byggande i byarna*. Det allmänna syftet med att uppföra bostäder bedöms dock gå före odlingsmarken med hänsyn till dess areal samt att jordbruksblocket inte är sammanhängande med något större jordbruksblock och därmed går det inte att bedriva ett rationellt jordbruk³.

² Umeå kommun. *Fördjupning för Yttersjö*. Antagen 1990 och aktualitetsförklarad 2016.

³ Studie om jordbruksmark, Umeå kommun 2020-11-05, kompletterad 2023-09-28

Riksintressen

Bestämmelserna om riksintressen syftar till att främja en ekologisk, social och samhällsekonomisk god hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. Bestämmelserna ska tillämpas vid beslut som rör ändrar användning av mark- och vattenresurser.

Inom planområdet finns jordbruksmark som är av nationell betydelse. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Motiv till anspråkstagandet går att läsa under rubriken "Naturmiljö".

Ran sameby har enligt 3 kap. 5 § andra stycket miljöbalken utpekade områden av riksintressen norr och sydöst om planområdet. Dessa antas inte påverkas på grund av avståndet.

I övrigt omfattas planområdet inte av riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet. Skyddet omfattar normalt 100 meter från strandlinjen vid alla kuster, sjöar och vattendrag.

Lomtjärnen, norr om planområdet, omfattas av det generella strandskyddet i enlighet med 7 kap. 18 § c-d miljöbalken. Aktuellt planområde ligger dock utanför strandskyddat område som därmed inte påverkas av planförslaget.

Undersökning om miljöpåverkan

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad undersökning om miljöpåverkan, vilket regleras i plan- och bygglagen (2010:900) och i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Undersökningen ska fastställa om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11, 12 §.

I undersökningen har frågor såsom landskapsbild, rekreation och naturmiljö samt ekosystemtjänster lyfts och risk för miljöpåverkan har identifierats. Det finns även risk för miljöpåverkan inom det vattenskyddsområde som finns inom planområdets södra del samt risk för att tillkommande bebyggelse närmast väg 512 berörs av trafikbuller. Dessa frågor ska särskilt beaktas i detaljplanen.

Den sammanvägda bedömningen är att planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas.

Länsstyrelsen har den 6 februari 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har pekat ut våtmarken intill planområdet som naturvärdesklass 2 och identifierat vissa naturvärden fram till Klubbenvägen. Länsstyrelsen förtydligar att det av planhandlingarna bör framgå vilka argument som finns till avsteget från gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) samt en motivering till varför åkermark tas i anspråk.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 15 februari 2019 till och med 11 mars 2019.

Kommunala beslut i övrigt

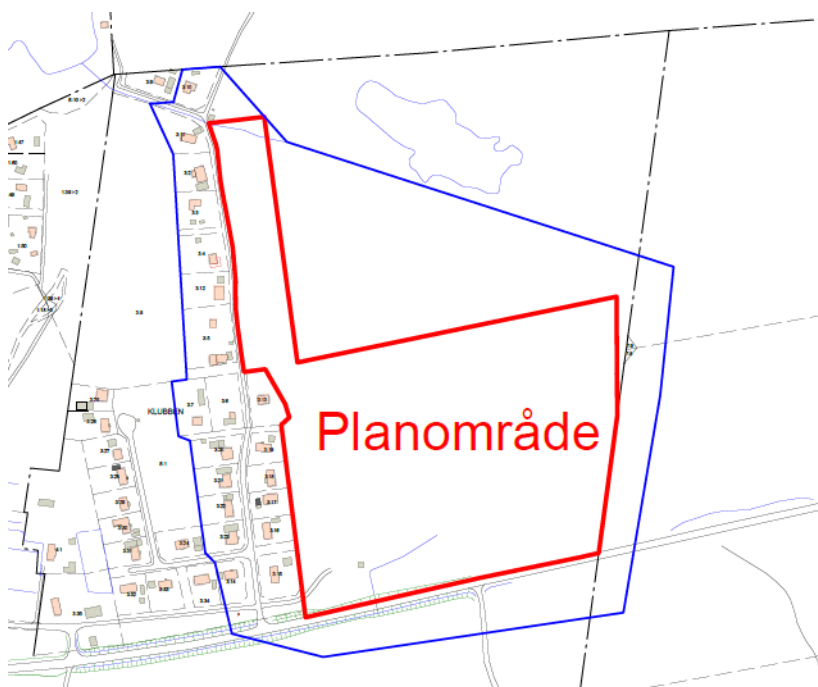
Byggnadsnämnden beslutade 22 augusti 2018 § 275 att inleda planläggning för del av fastigheten Klubben 3:1.

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 11 § PBL, då planen inte kan anses förenlig med översiktsplanen då åkermark samt mark som i den fördjupade översiktsplanen är utpekad för rekreation tas i anspråk för exploatering.

Samrådskrets

Fastigheterna intill Klubbenvägen ingår i samrådskretsen.



Figur 2. Fastigheter inom den blå linjen ingår i samrådskretsen. Ungefärligt planområde är inringat med röd linje.

Förutsättningar och förändringar

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

Landskapsbild

Området är obebyggt och består i huvudsak av skogsmark med inslag av odlings- och myrmark (se *figur 3*). Landskapet är lätt kuperat och sluttar svagt mot nordost mot Bjännsjön. I direkt anslutning till planområdet finns en äldre lada (se *figur 4*).



Figur 3 och 4. Bild över åkermark i mitten av planområdet och Figur 4. Bild över befintlig lada sydväst om planområdet samt vy över norra delen Källa: Sweco

Förändringar och konsekvenser

I och med ett genomförande av detaljplanen kommer landskapsbilden att förändras då planen möjliggör för exploatering av bostäder och skola. Detaljplanens exploatering av bostäder sker på ett sätt som skapar en naturlig fortsättning av bostadsområdet som idag återfinns väster om Klubbenvägen, med motsvarande gårdsstruktur, utformning och karaktär. Detta visar sig i reglering av enskilda villor, exploateringsgrad, byggnadshöjder och sadeltak. Mot väg 512 och mot befintliga bostäder längs Klubbenvägen lämnas grönytor som binder samman den södra och norra delen av planområdet och bibehåller en viss del av det tidigare landskapet.

Den befintliga ladan (*figur 4*) sydväst om planområdet bör bevaras i befintligt skick för att bibehålla spår av landskapet som kännetecknar platsen idag.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar inom planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Naturmiljö

Centralt inom planområdet finns cirka 0,9 hektar åkermark, ett kalhygge samt ett mindre tallplantage.⁴ Odlingsmarkens areal är 0,9 ha och ligger inte i angränsning till någon större jordbruksareal. Odlingsmarken är insprängd mitt i ett skogsparti. Marken omfattas av en täckdikningsplan från 1959 som visar hur diken och dräneringar har anlagts för att avvattna åkermarken. Dikessystemet ansluter till Lomtjärnsmyran, strax norr om planområdet. Inom Lomtjärnsmyran finns våtmark vilken bedöms hålla ett högt naturvärde (naturvärdesklass 2) enligt Länsstyrelsens våtmarksinventering. Under den pågående klimatuppvärmningen finns det en allt högre risk för längre torrperioder av våtmarker. Torvmarker är viktiga naturliga strukturer för att fixera kol och torrläggning leder till nedbrytning av torv och utsläpp av koldioxid.

Enligt framtagna naturvärdesinventering har totalt 15 naturvärdesobjekt påträffats inom och i anslutning till planområdet (se *figur 5*).⁵ Fem naturvärdesobjekt bedöms ha påtagligt naturvärde, vilket innebär att det är av särskild betydelse att objekten bibehålls och att deras ekologiska kvalitet bör upprätthållas eller förbättras. Tre av dessa objekt är myrmarker som uppvisar förekomst av såväl värdeelement, strukturer och enstaka naturvårdsarter, vilket innebär att objekten bedöms utgöra fullvärdiga Natura 2000-naturtyper. De fjärde objektet med påtagligt naturvärde är lövbestånd på tidigare jordbruksmark där även naturvårdsarten större hackspett har noterats och det femte är övergiven jordbruksmark i västra delen av området. Vid fältbesöket noterades fyra naturvårdsarter inom inventeringsområdet, orre, taggstarr, kungsfågel och större hackspett.

Inom och i anslutning till planområdet inventerades även 10 naturvärdesobjekt med visst naturvärde, vilket innebär att det är av betydelse att de bibehålls och deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

⁴ Umeå kommun. *Studie för jordbruksmark*. 2020-11-05, kompletterad 2023-09-28

⁵ Sweco. *Naturvärdesinventering*, 2019-06-19

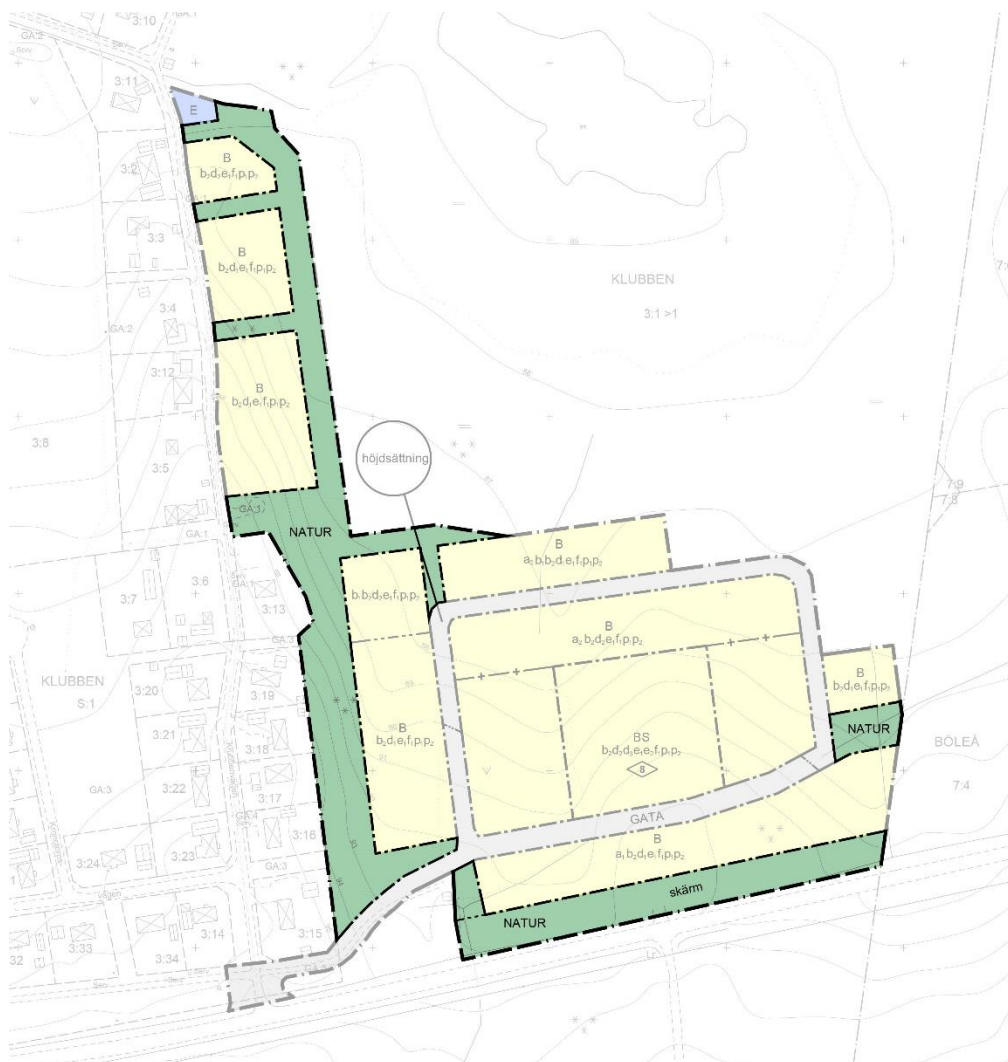


Figur 5. Naturvärdesobjekt samt områden som inte når upp till visst naturvärde. Planområdet har minskats efter genomförd NVI. Källa: Sweco

Förändringar och konsekvenser

I planförslaget bevaras en del av det befintliga naturområdet, vilket regleras med **[NATUR]** (se figur 6). Naturvärdesobjekt 3, 8 och 9 bedöms särskilt viktiga att bevara då dessa angränsar till våtmark norr om planområdet och intrång i dessa objekt kan bidra till att våtmarken påverkas negativt. Naturvärdesobjekt 8 och 9 ligger utanför planlagt område. Syftet med naturmarken är att bevara platsens naturvärden och dessa bör därför prioriteras framför rekreation, lek och motion. Mindre åtgärder som är förenliga med syftet är dock möjliga att genomföra, exempelvis att anlägga en stig. Upplag, kalavverkning, avvattning och uppställning av exempelvis studs mattor och fordon bör dock undvikas. Delar av naturvärdesobjekt 3 ligger inom naturområde öster om byggrätterna i planområdets norra del. Våtmarker är insekttäta områden och en stor del av insekter som lever i våtmarker är nattaktiva. Många nattaktiva insekter orienterar sig efter månen och dras därför naturligt till ljuskällor under natten. Ljuskällor är effektiva fällor för nattaktiva insekter, däribland fjärilar, vissa fladdermusarter och andra pollinerande insekter. För att undvika att nattaktiva insekter störs av ljuskällor nattetid bör gatuljusens ljuskäglor vara nedåtriktade och fasad- och trädgårdsbelysning som vetter mot våtmarken vara begränsade under perioden april till oktober.

Planlagd naturmark bildar gröna stråk mellan kvartersmarken och bidrar med värden för boendemiljön genom att utgöra en lättillgänglig rekreationsyta. I användningen **[NATUR]** ryms enligt Boverket friväxande grönområden som kan kompletteras med mindre park- och friluftsanläggningar. Inom naturmarken kan därmed gångstigar, kojor och annat växa fram och bidra till lekfulla platser för barn och unga inom planområdet. Delar av naturmarken fungerar även för att säkerställa nya och befintliga allmänna ledningar i marken, vilka eventuellt kan påverka hydrologin i våtmarken. Påverkan bedöms dock som försumbar på grund av avståndet mellan våtmarken och ledningarna.



Figur 6. Urklipp ur plankarta över naturområden inom planområdet. Källa: Sweco

Enligt den geohydrologiska utredningen bedöms påverkan på Lomtjärnens hydrologi vara försumbar om skadeförebyggande åtgärder genomförs, såsom att del av befintligt dikessystem för odlingsmarken läggs igen (se mer under *”Geohydrologi och dagvatten” under avsnittet ”Grundvatten”*).⁶ Trots att hårdgörande av ytor inom planområdet har en viss negativ inverkan genom snabbare avrinning motverkas detta av igensättningen av diket som kommer att ha en fördröjande och

⁶ Tyréns. *Geohydrologisk utredning*, 2020-06-10, samt kompletterande 2021-11-09, rev. 2023-05-09

grundvattenhöjande effekt. Igensättningen av diket är en förutsättning en förutsättning för att förhindra att den värdefulla våtmarken inte torrläggs under längre torrperioder och regleras med [a₂]. Ekonomi, ansvar och genomförande av igensättningen av diket hanteras i exploateringsavtalet vilket går att läsa under *”Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare”*.

Åkermarken i området utgör så kallat jordbruksblock och ianspråkats för bostäder och skola, med motiveringen att arealen är liten och inte sammanhängande med något större jordbruksblock och därmed går det inte att bedriva ett rationellt jordbruk. Brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. I mål P 3507-18 gjordes bedömningen att mark med begränsad area, som endast vid enstaka tillfällen använts till bete under senare år och som var omgiven av skogbeklädd mark samt avskild från annan jordbruksmark inte var att betrakta som brukningsvärd.

Möjligheten att bruka marken som åker samt bedriva jordbruk försvinner helt i och med exploateringen. Ianspråktagandet krävs för att möjliggöra exploatering i anslutning till sammanhållen bebyggelse. Exploateringen bedöms vara av hög samhällsnytta då behovet av bostäder inom Umeå kommun, både inom tätorten och på landsbygden är stort, samt att det förväntas finnas ett behov av skola/förskola i Yttersjö. Alternativa lokaliseringar av bebyggelsen har övervägts för att minimera påverkan på åkermarken.⁷ Bedömningen är att föreslagen tätortsnära bebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken inom aktuellt planområde. Detta mot bakgrund att planområdet är beläget i ett av utvecklingsstråken som finns utpekade i översiktsplanen, samt överlag följer intentionerna i tematiskt tillägg för landsbygden. Vidare är jordbruksmarken av begränsad yta och avskild från annan jordbruksmark. Jordbruksmarken gör idag påverkan på våtmarken Lomtjärnen och genom att exploatera området läggs befintligt dike igen och grundvattenbildningen ökar.

Bostäder

Utmed Klubbenvägen finns nybyggda villor med fasader i huvudsak i trä och sadeltak belagt med svart tegel (se *figur 7*). Runt om i Yttersjö finns även bostäder med kompletterande verksamheter.

⁷ Umeå kommun. *Studie för jordbruksmark*, 2020-11-05, kompletterad 2022-05-09



Figur 7. Bild över befintliga bostäder i nära anslutning till planområdet. Källa: Sweco

Förändringar och konsekvenser

Sweco har tagit fram en illustration över hur området kan komma att se ut (se figur 8). Inom planområdet planeras för 36 tomter för friliggande enbostadshus, eller 31 friliggande bostadshus och en skola.

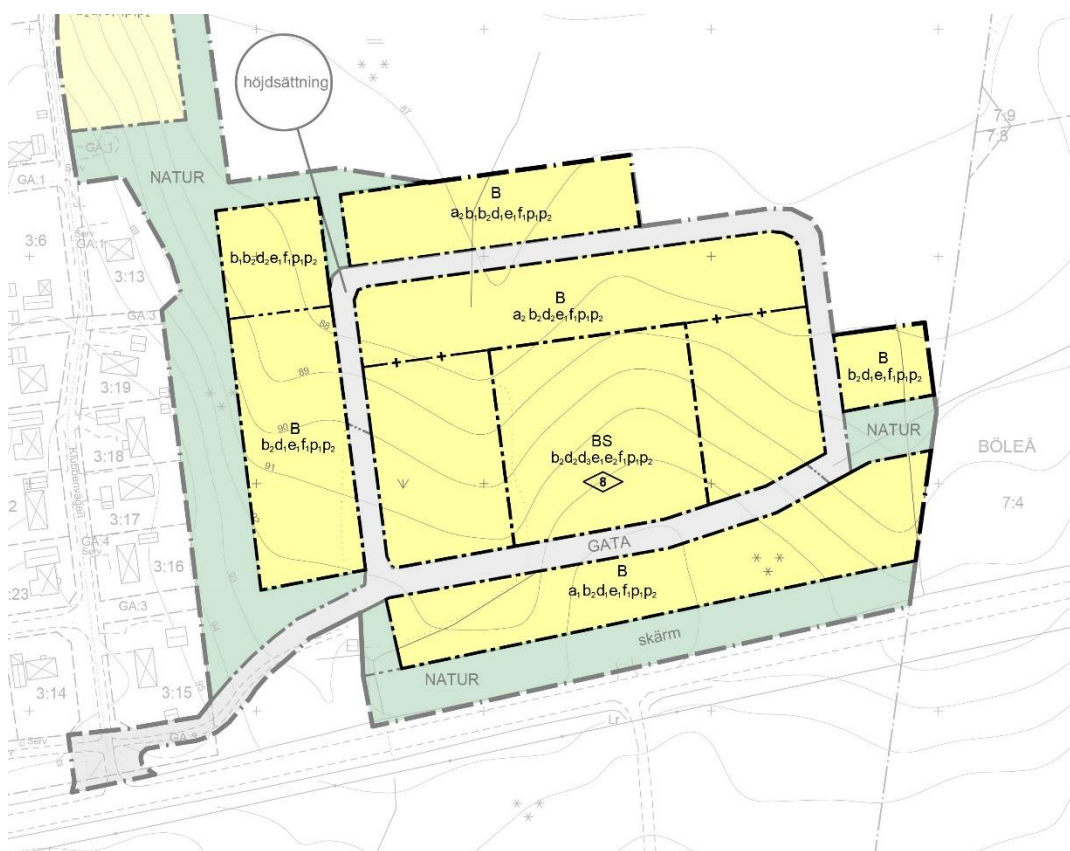


Figur 8. Illustration av föreslagen exploatering inom planområdet. Till vänster utan förskola, till höger med förskola. Källa: Sweco

Södra delen av området

I södra delen av området reglerar planen **[B]- Bostäder** och **[S]- Skola** (se figur 9). För skola är byggrätten maximalt 1000 m² **[e₂]** byggnadsarea (BYA) och minsta fastighetsstorlek 7330 m² **[d₃]**. Bestämmelserna är utformade för att inrymma förskola om sex avdelningar och att tillräcklig friyta för lek och utevistelse kan

anordnas. Även sophantering och andra funktioner tillhörande förskola/skola kan inrymmas inom byggrätten och fastigheten⁸.



Figur 9. Urklipp ur plankarta över bebyggelseområden i den södra delen av planområdet. Källa: Sweco

För att tillkommande bebyggelse ska samspela med rådande förhållanden reglerar planen minsta fastighetsstorlek till 1300 m² [**d₁**] respektive 1450 m² [**d₂**]. Den totala byggrätten per fastighet för bostäder regleras till 200 m² [**e₁**] byggnadsarea, varav komplementbyggnader får utgöra högst 80 m². Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns [**p₁**] och komplementbyggnad minst två meter från fastighetsgräns [**p₂**]. Placering gäller både skola och bostäder.

Placeringsbestämmelserna följer *Bygga i byarna* och samspelar med regleringar i närliggande gällande detaljplaner. Högsta byggnadshöjd för bostadshuvudbyggnad regleras i likhet med närliggande bostadsbebyggelse till 7 meter och för komplementbyggnad till 3,5 meter. För skola gäller 8 meter högsta byggnadshöjd. Höjden är tilltagen för att tillåta trästomme. För att bevara områdets byakaraktär skapas planmässiga förutsättningar för att endast friliggande enbostadshus [**f₁**] får uppföras för bostadsbyggande. Bestämmelsen innebär att huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får sammanbyggas. För att tillkommande bebyggelse i

⁸ Sweco. Tomtutredning förskola, 2022-03-30

form av både skola och bostäder, ska harmonisera väl med befintlig bebyggelse regleras att fasader ska utformas i trä och tak ska vara sadeltak med centreradnock

På den yta som reglerar både skola och bostäder kommer endast en användning vara möjlig då minsta fastighetsstorlek för skola är 7330 kvm och den totala ytan är 7409 kvm. Ytan har utretts vara lämplig för både skola och bostäder och den slutliga användningen bör avgöras efter behov.

Norra delen av området

I norra delen av området planeras för bostäder **[B]** (se figur 10). Byggnadshöjden för huvudbyggnad är densamma som i södra området på 7 meter och för komplementbyggnad 3,5 meter. Endast friliggande enbostadshus får uppföras och fasader ska vara i trä. Tak ska vara sadeltak med centreradnock. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1300 m² **[d₁]** och 1400 m² **[d₂]** och högsta exploatering per fastighet till 200 m² **[e₁]** byggnadsarea, varav komplementbyggnader får vara högst 80 m². Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns **[p₁]** och komplementbyggnad minst två meter från fastighetsgräns **[p₂]**.



Figur 10. Urklipp ur plankarta norra delen av planområdet. Källa: Sweco

Service

Offentlig service

I Yttersjö finns en förskola med två avdelningar och ett föräldrakooperativ. Närmaste grundskola F-6 finns i Kasamark, cirka 5 kilometer sydväst om planområdet.

I Yttersjö finns en församlingsgård, kallad Kyrkans hus. Närmaste livsmedelsbutik finns på Röbbäck, cirka 12 kilometer nordöst om planområdet.

Kommersiell service

I Umeå centrum, cirka 15 kilometer nordöst om planområdet finns fullgod service och ett brett utbud av restauranger, caféer och detaljhandel.

I Yttersjö finns ett antal byggföretag och transportservice.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att det blir möjligt att anlägga en skola i den södra delen av området. Planmässiga förutsättningar skapas för förskola i sex avdelningar [**B S**]-*Bostäder* och *Skola*. Höjden regleras till maximalt 8 meter i byggnadshöjd och maximal exploatering i byggnadsarea för huvudbyggnad regleras till 1000 m² [**e₂**]. Friyta säkerställs genom bestämmelser för minsta fastighetsstorlek och största exploateringsgrad.

Rekreation

Närheten till Bjännsjön innebär goda möjligheter för det rörliga friluftslivet. I Yttersjöviken finns en mindre badplats som under sommartid är välbesökt. Vintertid är det möjligt att åka skidor runt Holmen intill Bjännsjöns strand. I Yttersjö finns en fritidsförening som bland annat anordnar pimpeltävlingar och skidlopp. Planområdet genomskärs i nord-sydlig riktning av en skoterled. Inom området finns ett antal stigar och en mindre koja (se *figur 11 och 12*).



Figur 11. Bild över befintlig anslutning till planområdet samt över skoterleden i sydöstra delen. Källa: Sweco



Figur 12. Stigar, skoterled och andra tecken på rekreation inom planområdet. Planområdet har minskats efter inventeringen. Källa: Sweco

Förändringar och konsekvenser

För att möjliggöra exploatering ianspråkats yta som är avsedd för rekreation i gällande översiktsplan. Planförslaget reglerar **[NATUR]** vilket till viss del kan bidra med rekreationsområden i direkt anslutning till kvartersmark. I närheten av planområdet finns skog och mark som kommer att vara fortsatt tillgängliga i och med planens genomförande, vilket också bedöms tillgodose behovet av rekreation.

Befintlig skoterled kommer att behöva flyttas i och med en genomförd exploatering enligt detaljplanen.

Friyta

Om tomt 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 (8 kap. 9 § PBL).

Friyta och behov av friyta inom planeringen är i första hand utformat utifrån ett socialt perspektiv avseende olika livskvaliteter. Det har även den positiva effekten av att vara genomsläpplig mark så att en lokal fördröjning av dagvattnet kan uppnås. Sedan kan exempelvis en rik vegetation både ge goda upplevelsevärden samtidigt som den bidrar till en renare luft.

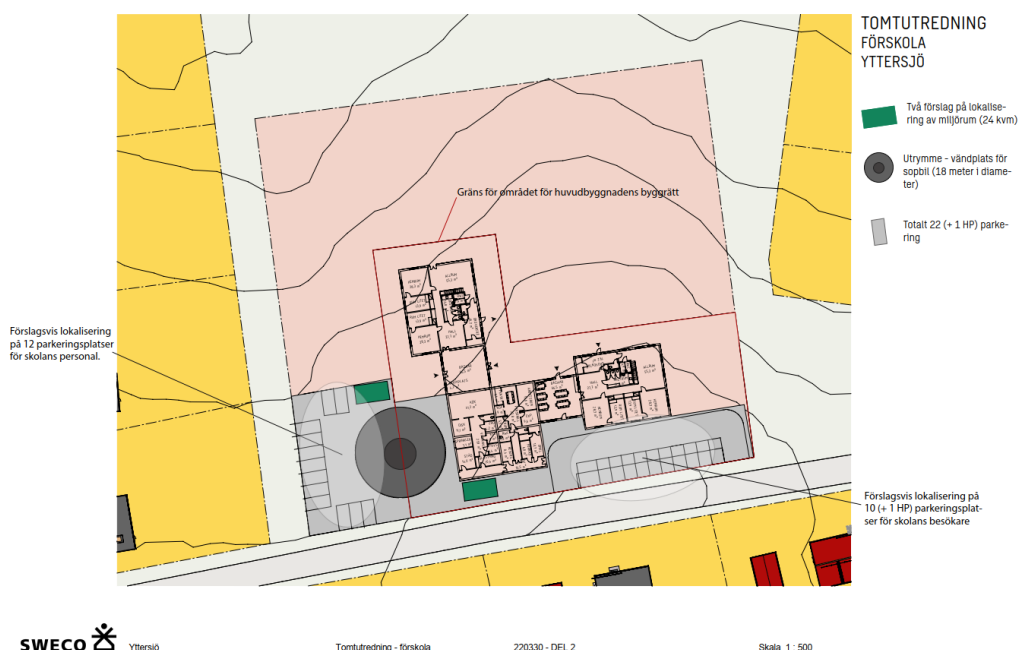
Friytan ska utformas så att förutsättningar för lek finns året runt. Snöupplag kan med fördel användas till att bygga snögrottor, pulkabacke och annan vinterlek. Vidare ska

friytan vara placerad i direkt anslutning till skolbyggnad och barnen ska självständigt kunna ta sig mellan byggnaden och friytan. Friytan ska utformas så att alla barn ska kunna använda och vara delaktiga i utemiljön.

Förändringar och konsekvenser

Om en förskola uppförs i området ska en friyta i soligt och skuggfritt läge som möjliggör för lek och socialt samspel anordnas. Målsättningen med friytan är att följa kommunens beslut om att minska barngruppsstorlekarna till i snitt 15 barn per avdelning. Det innebär att en förskola i sex avdelningar motsvarar 90 barn. Enligt Boverkets vägledning *Gör plats för unga!* från 2015 bör friytan per barn vara 40 m², vilket i aktuellt planförslag motsvarar en friyta på cirka 3600 m². Friytan säkerställs genom reglering av största byggnadsarea för skola och minsta fastighetsstorlek. Lämplig placering har utretts.⁹ Genom att placera parkeringsplatser och varumottagning intill väg och skola intill parkering, kommer det att finnas tillräckligt med utrymme för friyta för förskola (se figur 13).

I planen säkerställs även tillräcklig friyta för boende genom reglering av minsta fastighetstorlek för bostäder och maximal exploateringsgrad.



Figur 13. En möjlig placering av förskola. Källa: Sweco

Gator och trafik

Planområdet nås via statlig väg 512 och den enskilda vägen Klubbenvägen (se figur 14). I nuläget nås planområdet av en skogsbilväg (se figur 14).

⁹ Sweco. Tomtutredning förskola, 2022-03-30



Figur 14. Klubbenvägen ansluter till väg 512. Källa: Sweco



Figur 15. Bild över befintlig anslutning till planområdet samt över skoterleden i sydöstra delen. Källa: Sweco

Restiden till Umeå centrum är cirka 20 minuter. Hastigheten på väg 512 är 80 km/h och vägbredden är 8 meter. Klubbenvägen är cirka 4,5–5 meter bred och utfart mot väg 512 bedöms som god. Enligt en mätning av Trafikverket år 2011 är den totala årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på väg 512 cirka 2200 fordon och för tung trafik cirka 130 fordon. Vid ett prognosår 2040 beräknas antal fordon per dygn vara cirka 2650, varav cirka 170 fordon klassade som tung trafik.

Det finns inga gång- eller cykelvägar utmed väg 512 eller Klubbenvägen.

Förändringar och konsekvens

Detaljplanen reglerar **[GATA]** och förbinder de nya bostäderna med väg 512 via Klubbenvägen. Gatans regleras med enskilt huvudmannaskap likt det övriga gatunätet kring Bjännsjön. Gatans bredd på 10 meter möjliggör för en 6 meter bred körbana samt svackdiken på 2 meter på vardera sida om körbanan. Svackdikena ska anordnas

för att säkerställa en god dagvattenhantering enligt framtagna dagvattenutredning¹⁰. I södra delen av planområdet planläggs gatan delvis som 12,5 meter bred. Syftet med breddningen är att inrymma befintliga och tillkommande ledningar för vatten och spillvatten.

Trafikalstring från planområdet har beräknats med Trafikverkets alstringsverktyg¹¹. De 34 befintliga villorna utmed Klubbenvägen samt tillkommen bostadsbebyggelse och skola inom planområdet är inkluderade. Trafikalstringen beräknas till 802 ÅDT i Klubbenvägens anslutning till 512, varav förskolan bedöms alstra cirka 482 ÅDT och bostäder bedöms alstra 320 ÅDT.

Vid ett genomförande av detaljplanen påverkas Klubbenvägens anslutning till väg 512 något och korsningen bör förbättras till att klara den tillkommande trafikmängd som planområdet medför. I korsningen mot väg 512 är planlagd mark för **[GATA]** väl tilltagen för att inrymma eventuella slänter och annan sidoområdesutformning som tillhör vägbanan. Tillstånd för ändrad anslutning till väg 512 ska ansökas om hos Trafikverket innan åtgärden genomförs.

I och med tillkommande bebyggelse öster om Klubbenvägen, påverkas vägen genom tillkommande trafik och kan behöva stärkas. Kostnad för detta finns förtydligat under *”Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare”*

Kollektivtrafik

Regional buss 135 trafikerar Yttersjö skola och Bösta med anslutning till lokalbuss 9 i Röbäck. Restiden är totalt cirka en timme. Linje 135 trafikerar sträckan med en tur på morgonen och en tur på eftermiddagen. Från Umeå är det även möjligt att ta tåget till Hörnefors Resecentrum och därefter byta transportmedel till buss för att nå Yttersjö. Närmaste busshållplats ligger vid vägskälet Klubbenvägen och väg 512, i direkt anslutning till planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Vid behov finns det möjlighet att anlägga en ny hållplats utanför planområdet mellan **[GATA]** och **[NATUR]**. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Enligt kommunens nu gällande parkeringsnorm, antagen 26 mars 2018, är parkeringsbehovet för enbostadshus utanför Umeå tätort 1,4 bilplatser.

Förändringar och konsekvenser

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. In- och utfart från bostadsbyggnader ska ske mot gata inom området.

¹⁰ Sweco. *Dagvattenutredning*, 2019-04-30 reviderad 2020-11-04

¹¹ Sweco. *Trafikutredning*, 2021-12-06

Enligt NOA¹² ska mått på vändmöjlighet (vändplan) för ett normalt hämtningsfordon vara 18 meter i diameter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om. Enligt funktionsprogram för förskola¹³ ska miljörum för en skola med 6 avdelningar vara 24 m² stort. Tomtutredningen för förskola visar att planförslaget säkerställer tillräcklig yta för hämtning och lämning av förskolebarn, vändplan samt ett miljörum. Parkeringsbehovet har bedömts till 22 parkeringsplatser, varav 10 parkeringsplatser för besökare samt 12 parkeringsplatser för personal. Parkeringarna bör samordnas och placeras tillsammans med varumottagning nära gatan för att undvika att friyta tas i anspråk.

Parkeringsnormen anger riktlinjer för cykelparkering. För förskoleverksamheten är riktlinjen 0,2 cykelparkeringsplatser per elev, vilket innebär att om förskolan inrymmer sex avdelningar med i genomsnitt 15 barn per avdelning är behovet cirka 18 platser.

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.

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt 8 kap. 4 § PBL och tomter enligt 8 kap. 9 § PBL. Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom planområdet och tillgängligheten för förskola ska särskilt beaktas.

Förändringar och konsekvenser

Eventuellt nya gång- och cykelvägar inom området ska anordnas med hänsyn till landskapet och bör vara belysta. Entréer på skolbyggnad ska vara lättåtkomliga och placeras i barnens färdväg.

Miljöfarlig verksamhet

Planområdet angränsar inte till någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet, vilket föranleder att inga säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas.

Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning från år 2016 bedöms dygnsmedelvärden i planområdets södra del, närmast väg 512 uppgå till 60 dB(A) och maximal ljudnivå bedöms vara 70 dB(A).

Enligt framtagna trafikbullerutredningen underskrider uppmätta värden gällande riktvärden för bostadshus vid fasad och Boverkets riktlinjer för friyta vid förskola.¹⁴ Bullernivåerna överskrider dock maximal ljudnivå utomhus för uteplatser vid

¹² VAKIN. *Anvisningar för ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning*, december 2018

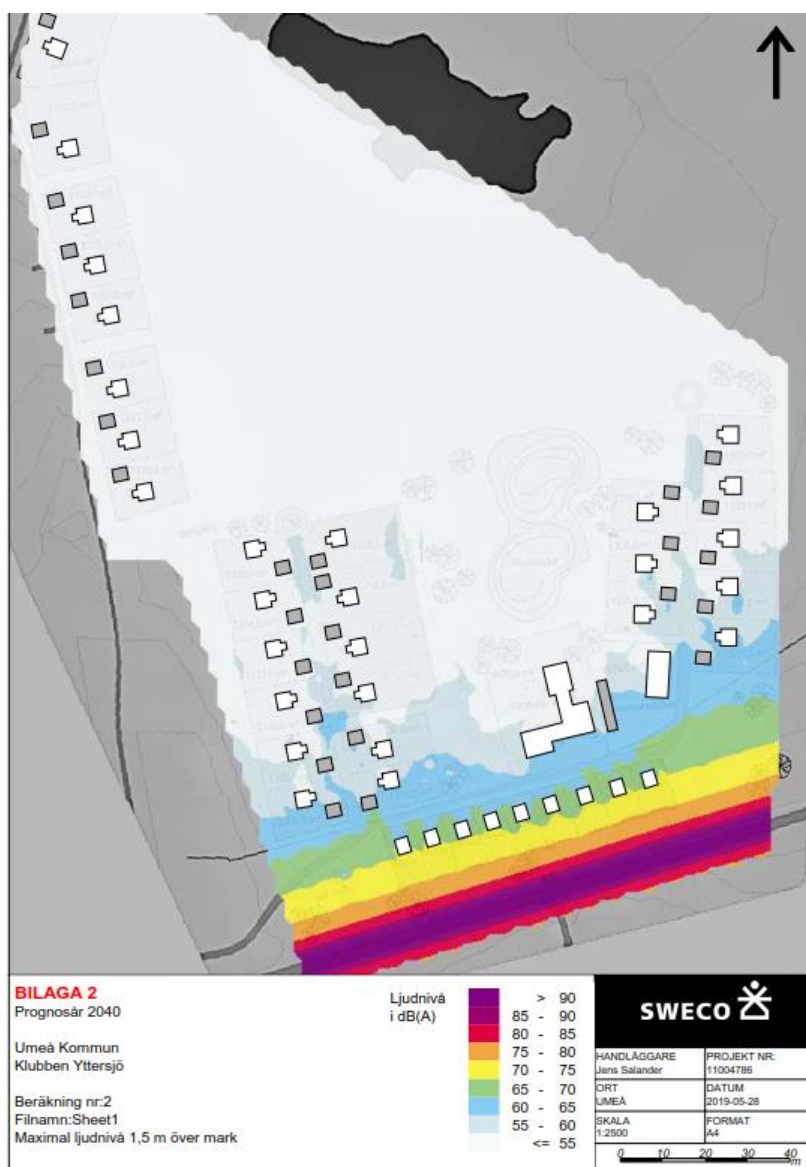
¹³ Umeå kommun. *Funktionsprogram för förskola*, 2018

¹⁴ Sweco. *Bullerutredning inkl. bilagor*, 2019-06-04

byggrätterna närmast väg 512 (se figur 16) enligt bullerförordningen (SFS 2015:216, ändrad 2017:359). Det föranleder att säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas för uteplatser i södra delen av planområdet.

Förändringar och konsekvenser

För att uppnå gällande riktvärden för maximal ljudnivå vid uteplats för samtliga bostäder längsmed väg 512 ska en bullerskärm med en höjd av minst 3 meter över anslutande marknivå finnas **[skärm]** inom allmän platsmark **[NATUR]**. Bullerskärmen ska sträcka sig öst-västlig riktning längs med väg 512 inom hela naturområdet. Detta säkerställs med villkor att startbesked för bostadsbyggnad inom kvartersmark närmast vägen inte får ges förrän bullerskräm med en höjd om 3 meter längs väg 512 har kommit till stånd **[a₁]**. Bullerskyddet kan med fördel vara vegetationsbeklätt för att bidra till en attraktiv utemiljö för boende i anslutning till väg 512.



Figur 16. Bullerkarta som redovisar maximal ljudnivå i dB(A) utan bullerskydd. Källa: Sweco

Detaljplanens genomförande medför en mindre exploatering för bostadsändamål, vilket tillsammans med en generell trafikökning i samhället inte bedöms orsaka ljudnivåer som överstiger ställda krav i trafikbullerförordningen över tid.

Då planen skapar förutsättningar för förskola inom området är det av vikt att övrig bebyggelse kring skolbyggnad uppförs innan skolbyggnaden för att undvika störningar, såsom dammbildningar och höga bullernivåer orsakade av byggtrafik.

Ljusförhållanden

Ljusförhållanden inom planområdet är goda och det finns inga större byggnader, vägar eller brant topografi i närheten som riskerar att området skuggas.

Geotekniska förhållanden

En geo- och markteknisk undersökning (MUR) har tagits fram.¹⁵ Utredningen redovisar att marken i den södra och västra delen av området består av ett ytligt mulljordslager som överlagrar friktionsjord. I den norra och östra delen av området består marken av ett lager av torv. En stor del av området innefattas av ett myrområde med torvdjup upp till 3,1 meter. Inom myrområdet måste torven under nya byggnader och vägar grävas ut och återfyllas med friktionsjord. För övrig tomtmark ska torven fyllas ut för att undvika sättningar i förtid, men förutsättningarna för exploatering bedöms goda.

Utredningen har kompletterats med en sticksondering för norra delen av planområdet som redovisar att torvdjupet varierar mellan 1,5 och 3 meter inom norra området. Torvdjupet ökar söderut i planområdet, varpå morän har påträffats. För de planerade tomterna längst norrut ligger torvdjupet mellan 1,5–1,9 m under befintlig markyta och ökar söderut. Därefter ökar torvdjupet till 2–3 m under befintlig markyta. Inom detta område påträffas mycket block och sten blandat med torv, vilket kan härstamma från att man har deponerat dessa vid tidigare markarbeten. På resterande tomter påträffas morän. Om moränen är naturligt lagrad eller har lagts ut ovan torv går inte att bedöma utan kompletterande undersökningar med borrhandsvagn. Tomter med torv medför att torven under byggnader och infarter måste grävas ur och återfyllas med friktionsjord. För övrig tomtmark måste torven hanteras åtminstone med att utfyllnader sker med liggtid för att ta ut sättningar i förtid.

Förändringar och konsekvenser

Grundläggning rekommenderas att utföras i sand eller morän. Detaljerade undersökning för specifika byggnader rekommenderas.

För vägar samt för samtliga planerade tomter där torv har påträffats rekommenderar utredningen att all torv grävs ut och ersätts med friktionsjord. Överbyggnad dimensioneras för en terrass av materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1 vid anordnade

¹⁵ Tyréns. *Geoteknik, MUR inkl. bilagor*, 2018-10-12

på sand eller sandmorän. Vid anordnade på siltmorän dimensioneras överbyggnad av materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

I norra delen av området kan det förekomma lösare silt- eller lerskikt mellan torv och morän, vilket kan leda till sättningar vid byggnation. Kompletterande undersökningar rekommenderas innan exploatering av planområdet.

Förorenad mark

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

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon. Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Risk för skred

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

Risk för översvämning

I planområdets norra del, vid bäcken, finns det risk för översvämning vid kraftigt skyfall om kapaciteten i trumma som leder bäcken under Klubbenvägen inte är tillräcklig. I södra delen av planområdet finns viss risk för stående vatten i nordost, vilket kan avhjälpas med höjdsättning av planområdet enligt dagvattenutredning.¹⁶

Förändringar och konsekvenser

Enligt hydrogeologisk utredning rekommenderas en hög höjdsättning av väg och byggnader. I norra delen av planområdet rekommenderas även ytlig avvattning mot öst för att minska risk för översvämning.¹⁷ I planen regleras att den norra delen av gatan ska höjdsättas 0,5 meter över befintlig marknivå **[höjdsättning]**. För södra delen av gatan där höjdsättning inte regleras, bedöms diken längs med gatan vara en tillräcklig åtgärd för att hantera dagvatten vid kraftiga skyfall. Vidare ska byggnader anläggas högre än färdig vägbana **[b₁]** och med hänsyn till risk för översvämning och grundvattennivåerna får källare inte finnas **[b₂]**. Hög höjdsättning ger utrymme för avvattning av vägar och tomter utan nämnvärd påverkan på grundvattennivåerna.

Brandvattenförsörjning

Det finns en brandpost cirka 500 meter från planområdet och ledningen har en diameter om 110 cm. I och med ett genomförande av planen finns behov av en

¹⁶ Sweco. *Dagvattenutredning*, 2019-04-30 reviderad 2020-11-04

¹⁷ Tyréns. *Geohydrologisk utredning*, 2020-06-10, samt kompletterande 2021-11-09, rev. 2023-05-09

ytterligare markbrandpost, vilken bör placeras i anslutning till planerad förskola då denna verksamhet fodrar mest släckvatten. Uppförande av ytterligare en brandpost hanteras vid bygglovsprövning i samråd med VAKIN.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns på Böleäng, cirka 12 kilometer nordost om planområdet.

Geohydrologi och dagvatten

Vattenskyddsområde

Inom planområdet fanns tidigare ett vattenskyddsområde enligt miljöbalkens 7 kap. 19, 20 § och som fastställdes av länsstyrelsen i december 1969. Avsikten var då att vattenskyddsområdet skulle kunna betjäna den fritidshusbebyggelse som planlades vid den tiden. Inom Klubbenområdet har därefter skett en utveckling mot permanentbebyggelse, vilket möjliggjorts via nya detaljplaner. I samband med denna bebyggelseutveckling byggde kommunen i slutet av 1990-talet vatten- och avloppsledningar fram till Klubbenområdet. Vid den tiden anslöts även den tidigare privata vattenföreningen för den norra delen av Klubbenområdet till det kommunala vattennätet. Vattenskyddsområdet har därmed blivit överflödigt. Alla 13 fastigheter i den norra delen av Klubbenområdet är enligt företrädare för vattenföreningen numera anslutna till det kommunala nätet. Den privata vattenledningen har säkerställts i lantmäteriförrättning och benämns Klubben GA:2.

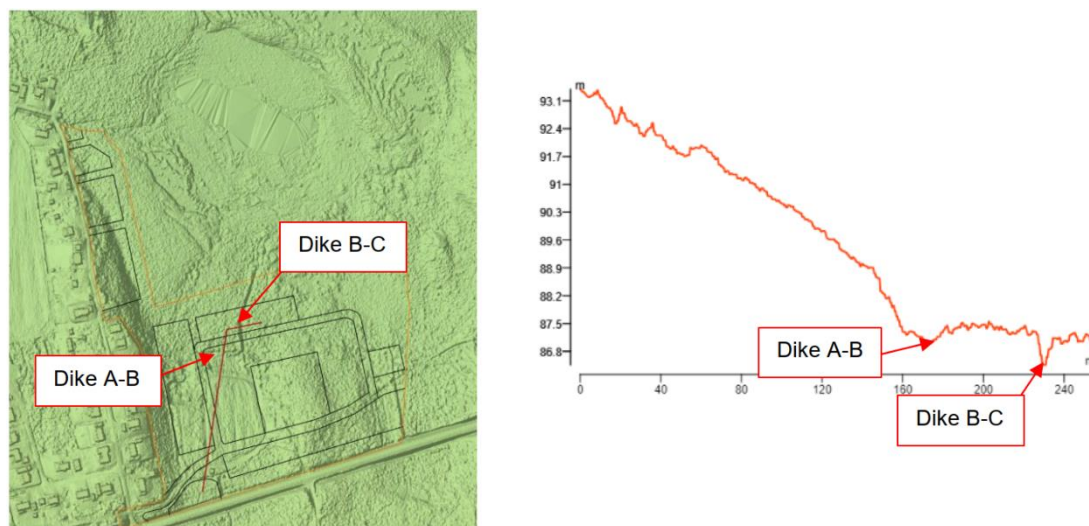
Den ytterligare exploatering av Klubbenområdet som nu är aktuell förutsätter att tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala nätet eftersom sådana ledningar redan finns utbyggda. Vattenskyddsområdet nyttjas för närvarande inte och bedöms inte heller nyttjas i framtiden, varpå exploatören har ansökt om ett upphävande hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 8 oktober 2019 att upphäva skyddsområdet med skyddsföreskrifter.

Grundvatten

En geohydrologisk utredning är framtagen och kompletterad inför granskning.¹⁸ Lomtjärnen, norr om planområdet, ligger i en lågpunkt på området. Yt- och grundvatten rinner mot tjärnen från högpunkter runt omgivningen. På grund av att stora delar av området består av torv som är en genomsläpplig jordart varierar grundvattennivåerna stort med årstider och nederbörd.

Åkermarken inom en del av planområdet omfattas av en täckdikningsplan från 1959 som visar hur diken och dräneringar anlagts för att avvattna åkermarken. Enligt täckdikningsplanen utvidgades och fördjupades diken mellan A-B och B-C, vilka berörs av detaljplanen (se *figur 17*). Inom åkermarken finns enligt täckdikningsplanen rörledningar för avvattning.

¹⁸ Tyréns. *Geohydrologisk utredning*, 2020-06-10, samt kompletterande 2021-11-09, rev. 2023-05-09



Figur 17. Profil (röd linje) som visar hur terrängen sluttar ned mot Lomtjärnen Källa: Tyréns

Enligt geohydrologisk bedömning¹⁹ bedöms exploateringen av området försämra de naturliga förutsättningarna för grundvattenbildning. Då ytor som tidigare har varit tillgängliga för grundvattenbildningar hårdgörs, leder detta till att nederbörd i stället avrinner som dagvatten. Uppsamlad dagvatten avleds från planområdet vilket medför att en del av det nuvarande grundvattenutflödet mot Lomtjärnmyran går förlorat. Vidare kan schaktning och dikning påverka grundvattennivåer där sådana markåtgärder görs under grundvattenytan.

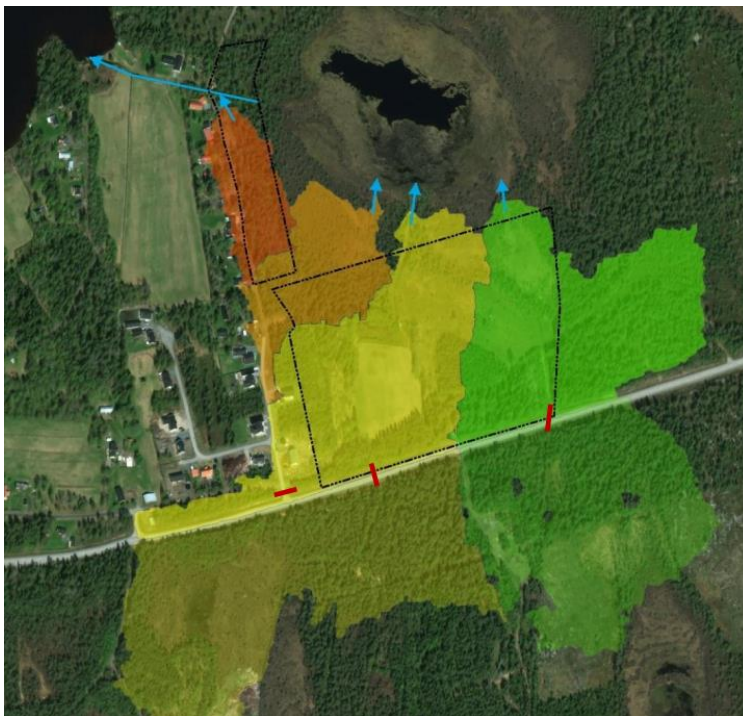
Recipient, avrinningsstråk, höjdnivåer

Recipient för dagvatten från området är Bjännsjön och avrinning sker till största delen via Lomtjärnsmyran och Lomtjärnen²⁰. Bjännsjön är avrinningsområde för Degersjön och Svartsjön genom Svartbäcken.

I de södra delarna av området är lutningen svag och där finns risk för stående vatten och hög grundvattennivå. Den norra delen av planområdet lutar mot en bäck som förbinder Lomtjärnen och Bjännsjön. Avrinning sker direkt via bäcken till Bjännsjön.

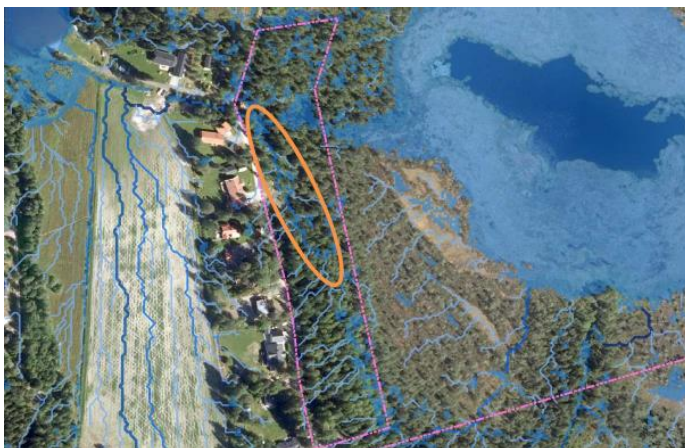
¹⁹ Sweco. *Hydrologisk bedömning*, 2019-11-01

²⁰ Sweco. *Dagvattenutredning*, 2019-04-30 reviderad 2020-11-04



Figur 18. Avrinningsområden inom och i direkt närhet till planområdet. Antagna positioner av trummor för scenariot är inritat som röda streck. Avrinning från delavrinningsområden visas med blå pilar varav den tvärgående pilen i den nordligaste delen av planområdet symboliserar bäcken som förbinder Lomtjärnen och Bjännsjön. Planområdet har minskats efter genomförd dagvattenutredning. Källa: Sweco

Inom den norra delen av planområdet finns risk att avrinningsstråk bidrar till stående vatten på några platser. Särskild hänsyn till detta måste tas och illustreras i orange markerat område i figur 19 nedan.



Figur 19. Avrinningsstråk och stående vatten i norra delen av området. Orange markerat är område där särskild hänsyn måste tas till rinnstråk. Källa: Sweco

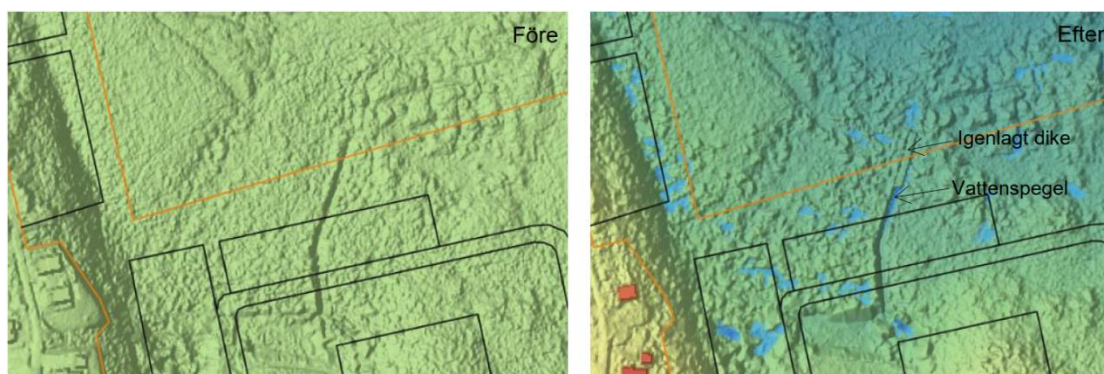
Förändringar och konsekvenser

Avledning av dagvatten ska så långt som möjligt ske över grönytor. Där dagvattnet samlas vid vägar ska breda, grunda och vegetationsbeklädda svackdiken anläggas. Diken har ett högt flödesmotstånd, vilket tillsammans med infiltrationsförmågan ger en fördröjande effekt på dagvattenavrinningen. Gatans bredd på 10 meter bedöms inrymma plats för svackdiken.

Inom kvartersmark ska dagvatten infiltreras inom fastigheten och avrinning ledas mot svackdiken utmed gatan. För avvattning av takdagvatten rekommenderas utkastare på mark, alternativt stenkista för markinfiltration. Ansvar för lokal hantering av dagvatten ligger hos fastighetsägare.

Södra delen av området

Med hänsyn till Lomtjärnens hydrologi rekommenderas att befintligt dikessystem som avvattnar befintlig åkermark ner till Lomtjärnen läggs igen till en höjd av ca +86,8 meter (RH2000) (se *figur 20*). Genom detta kommer den förväntade ökade avrinningen från planområdet att fördröjas ner till Lomtjärnen. Därtill kommer igenläggning av diket att medföra en höjning av grundvattenytan närmast diket samt en ökad grundvattenbildning. Genom åtgärden hindras torrläggning av våtmarken Lomtjärnmyran som riskerar uppkomma under längre torrperioder. Igensättningen av diket regleras i detaljplanen med **[a₂]** och finns vidare beskrivet i exploateringsavtalet.

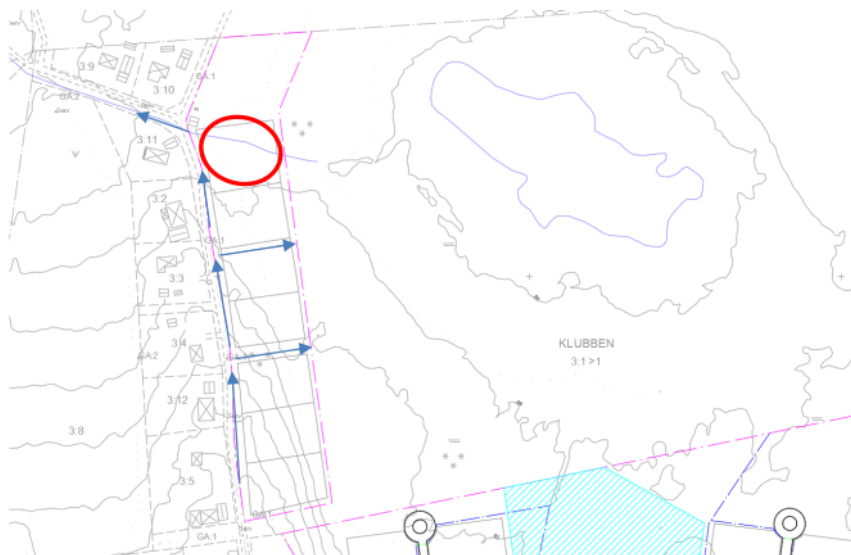


Figur 20. Modellering av stående vatten vid nederbörd före respektive efter igenläggning av dike. Källa: Tyréns

Inom den södra delen av planområdet regleras att gatan närmast våtmarken anläggs så att färdig vägbana hamnar minst 0,5 meter över befintlig nivå **[höjdsättning]**. Avgränsningen på bestämmelsen är placerad på höjdkurva +90 meter och säkerställer att den mest låglänta delen av gatan får utrymme för avvattning av vägar utan nämnvärd påverkan på grundvattennivåerna. Vidare ska byggnader placeras ovan färdig vägbana med hänsyn till ytavrinningen **[b₁]** och med hänsyn till grundvattennivåerna får källare inte finnas **[b₂]**. Såväl placering som höjdsättning av byggnader ska planeras utifrån rinnvägar för dagvattnet.

Norra delen av planområdet

Norr om planområdet finns ett viktigt rinnstråk (även kallad bäcken) för avvattning från Lomtjärnsmyran till Bjännsjön (se *figur 21*).



Figur 21. Förslag på dikes- och åtgärdsplacering med rinnpilar i det norra området. Den röda ringen visar lokalisering för en bäck som kopplar samman Lomtjärnen med Bjännsjön och som lämnas orörd utanför planområdet. Källa: Sweco

Inom denna del av området ska avrinning främst ske via marken och tomterna bör avvattas österut. Eftersom Klubbenvägen idag ligger högre än kommande fastigheter samtidigt som befintlig mark lutar österut är detta självreglerande vid genomförandet.

Snöhantering

Snöhantering i närliggande område hanteras privat, avsikten är densamma i aktuellt planområde.

Förändringar och konsekvenser

På båda sidor om körbanan inom planområdet finns yta för snöupplag inom vägområdet. För mark som avsatt för skola [S] inryms snöhantering.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap. miljöbalken, 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 PM2,5), 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 kubikmeter luft under en timme (timmedelvärde)
- 60 mikrogram per kubikmeter luft under ett dygn (dygnsmedelvärde)
- 40 mikrogram per kubikmeter 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)

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas då planerad exploatering är ringa och trafikflödet till området bedöms vara fortsatt låg.

Vatten

Vattenförekomsten Bjännsjön har lång omsättningstid och bedöms som ekologiskt känslig. Enligt miljökvalitetsnormer (beslutade 2021-12-20) har Bjännsjön kvalitetskrav *God ekologisk status 2027* vilket innebär att åtgärder måste utföras så att god ekologisk status nås till år 2027.

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Bjännsjön klassificeras idag som *Måttlig*. Den ekologiska statusen speglar kunskapen om näringsbelastning, försurning, särskilda förorenade ämnen och fysiska förändringar i vattenförekomsten. Bjännsjön når inte god ekologisk status på grund av enskilda avlopp och jordbruk, vilket innebär att ökning av näringsämnen till sjön inte får tillåtas. Recipientens kemiska status är *Uppnår ej god*, med anledning till atmosfärisk deposition av bromerad difenyleter och kvicksilverföroreningar. Utöver detta har recipientens kemiska ytvattenstatus inte klassats. Regelbundna kalkningsåtgärder genomförs i sjön för att undvika försurande ämnen.

Bjännsjön har enligt avloppsdirektivet utpekats som en känslig vattenförekomst för avloppsvatten och fosfor. Södra delen av planområdet var enligt miljöbalkens 7 kap. 19, 20 § utpekad som vattenskyddsområde men är idag upphävt.

Planområdet dricksvattenförsörjning kommer i huvudsak från grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen, vars kemiska grundvattenstatus och kvantitativa status anses god.

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Bjännsjön på grund av de skyddsåtgärder som vidtas i detaljplanen utifrån den kompletterade hydrogeologiska utredningen²¹. Diket mot myren ska läggas igen och marken höjsätts. Den

²¹ Tyréns. *Geohydrologisk utredning*, 2020-06-10, samt kompletterande 2021-11-09, rev. 2023-05-09

förväntade ökade avrinningen kommer därmed att fördröjas innan det når Lomtjärnen och sedan Bjännsjön.

Buller

I kommunens åtgärdsprogram mot buller, antagen den 28 januari 2019 beskrivs kommunens systematiska arbete med omgivningsbuller, vilket omfattar buller från vägar, järnvägar, flygplatser och viss industriell verksamhet. Åtgärderna syftar till att uppnå en bättre ljudmiljö för boende- och skolmiljöer samt parker och rekreationsområden.

Ett genomförande av planen bedöms inte orsaka överskridanden av MKN för buller till följd av ett ökat trafikflöde, då de bullernivåer som planområdet omfattas av, underskrider gällande riktvärden för trafikbuller för bostadshus. I planen säkerställs att bullerminskande åtgärder för planerad bebyggelse vidtas för att uppnå en god ljudmiljö utomhus (se vidare under avsnittet *"Buller"*).

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Allmänt dagvatten är inte utbyggt i området.

Förändringar och konsekvenser

Verksamhetsområdet för kommunalt vatten och spillvatten kommer att utvidgas för att också innefatta planområdet. Befintliga fastigheter i direkt anslutning till planområdet ska möjliggöras anslutning till det nya ledningsnätet och inkluderas vid beräkning av dimensionerade flöden.

Spillvattennätet föreslås att delas upp i två ledningsnät som ansluter till en gemensam ledning längst planområdets norra del (se *figur 22*)²². Uppdelningen möjliggör självfallsanslutning för samtliga kommande fastigheter. Självfallssystemet ansluter till en pumpstation [E] i planområdets nordligaste del. Användningsområdet för pumpstation bedöms vara tillräckligt stort för att kunna innehålla en pumpstation samt angörande från Klubbenvägen vid service. Pumpstationen kan med fördel anläggas till öst inom byggrätten för att minska påverkan på närliggande fastigheter. Vidare omges den av naturmark mot bostäder, söder om pumpstationen, för att smälta in i området och hindra eventuell doft. Ytterligare luktreducerande åtgärder kan behöva vidtas vilket sker i samband med byggnation. Tryckledningen från pumpstationen samförläggs med övriga nyttigheter längst de nordliga fastigheterna innan den viker av mot väster och ansluter mot befintligt självfallsnät.

Vattenledningen utformas som förgreningsnät med anslutning till befintlig drickvattenledning vid infarten till planområdets södra del (se *figur 23*). Detta möjliggör fullgod leverans av vatten till brandpost, fastigheter och pumpstation.

²² Sweco. VA-utredning inkl. bilagor, 2022-04-13, rev. A 2022-11-30, rev. B 2023-01-27

Ledningsdragningen är förlagd på allmän platsmark **[NATUR]** och **[GATA]**.



Figur 22. Förslaget ledningsnät för spillvatten, till vänster förslag med skola, till höger förslag utan skola/med bostadsfastigheter. Planområdet har minskats efter att utredningen genomförts. Källa: Sweco



Figur 23. Föreslaget ledningsnät för dricksvatten. Till vänster förslag med förskola, till höger förslag utan förskola. Planområdet har minskats efter att utredningen genomförts. Källa: Sweco

Avfall

VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Avfall hanteras kommunalt enligt kommunens gällande avfallsplan. Hushållsavfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall.

Uppställningsplatser för sopkärl finns utmed Klubbenvägen och används idag av boende omkring vägen.

Förändringar och konsekvenser

Förslagen gatustruktur innebär att sophämtning kan ske vid fastigheterna och att sophämtningsfordon kan köra igenom den södra delen av planområdet. Inom

föreslagen yta för förskola finns utrymme för vändplats med en diameter på 18 meter samt utrymme för ett miljöhus.

I den norra delen av planområdet som angränsar till Klubbenvägen kommer sophantering ske likt idag. Eftersom endast maximalt sex tomter planläggs intill Klubbenvägen görs bedömningen att pågående hantering av sopor kan fortgå.

El och fiber

Fastigheten ska anslutas till Yttersjö Byanät (fiber). Ansvaret för anslutningen åligger fastighetsägaren.

Inom norra delen, strax utanför planområdet, utmed Klubbenvägen finns en befintlig nätstation som distribueras av Umeå Energi AB. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till befintligt elnät.

Elledningar inom planområdet ska Umeå Energi Elnät ges möjlighet, att utan ersättning till fastighetsägaren, förlägga kablar och sätta upp kabelskåp för tillkommande bebyggelse. Fastighetsägaren/exploatören tar kontakt med Umeå Energi i god tid minst 6 månader innan utförande för samråd och projektering av området.

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

Inom planområdet finns allmän platsmark **[GATA]** och **[NATUR]**. Huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt.

Särskilt skäl för ett enskilt huvudmannaskap av gata enligt 4 kap. 7§ PBL är att området ligger utanför kommunens tätort och att gatan huvudsakligen kommer nyttjas av de nyttillkomna byggrätterna då det inte är en genomfartsväg. Vidare kommer nyttillkomna byggrätter att ansluta till redan befintlig enskild väg och ett enskilt huvudmannaskap inom aktuellt planområde möjliggör för en enad vägskötsel och förvaltning.

Naturmarken intill byggrätterna i detaljplanen kommer vara av mer privat karaktär, därav det enskilda huvudmannaskapet. Naturmarken kan nyttjas av de boende för lek och rekreation, vilket ger en kvalitetshöjande aspekt på området.

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. En gemensamhetsanläggning brukar ofta inrättas, som i sin tur kan förvaltas av en samfällighetsförening.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet planeras att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Beslut om utvidgning av verksamhetsområde sker i samband med planens antagande av kommunfullmäktige.

VAKIN är huvudman för vatten och spillvatten. Dagvatten ansvarar fastighetsägaren för.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio (10) år från det datum 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 Umeå kommun och OBOS Mark AB.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören avses att tas fram för att säkerställa ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. I exploateringsavtalet behandlas frågor om:

- Ändrad anslutning Klubbenvägen/väg 512.
- Anslutning av nya bostadsfastigheter och eventuell förskola till Klubben ga:1, ga:4 och eventuellt ga:3.
- Återställandearbeten på intilliggande fastigheter till följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten.
- Överlåtelse av del av Klubben 3:1.
- Anordnade av dagvattenåtgärder inom området.
- Flytt av skoterled.
- Förrättningskostnader.
- Fastighetsbildningskostnader.
- Igenläggning av jordbruksdiket.
- Anläggande av nya gator.
- Drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar, gator och naturmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att byggrätter tillskapas på fastigheten Klubben 3:1. Detaljplanen möjliggör att avstyckning till bostadsfastigheter kan ske efter detaljplanen fått laga kraft. Detaljplanen innebär att gator och utfart inom fastigheten Klubben S:1 breddas. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen reglerar enskilt huvudmannaskap av allmän plats vilket medför att nya gemensamhetsanläggningar behöver bildas för de allmänna platserna.

Detaljplanen medför att samtliga tillkommande fastigheter inom planområdet kan anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Klubben GA:4 (Klubbenvägen). De fastigheter som ska anslutas till GA:4 är ännu inte avstyckade från Umeå Klubben 3:1 och kan därför inte redovisas närmare.

Detaljplanen medför att område för gemensamhetsanläggningen GA:3 (befintlig väg inom del av planområdet) måste omprövas.

Ny GA för naturmarken (allmän plats NATUR) kan upprättas där samtliga fastigheter, inklusive ännu inte avstyckade, inom planen ska ingå.

Gemensamhetsanläggning	Konsekvenser
Klubben GA:1, GA:3 och GA:4	Nya fastigheter som har behov av gemensamhetsanläggningarna behöver anslutas. Planen medger att mellan 31–37 fastigheter kan bildas.

Anläggningsförrättning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av exploatören. Samtliga förrättningskostnader åligger exploatören.

Servitut

Ett avtalsservitut för spillvattenledning finns inom planområdet. Ledningen som korsar planområdets södra del avses ligga kvar i befintligt läge, vilket regleras med allmän platsmark. Mark som krävs för framtida VA-ledningar inom planområdet kommer att upplåts av exploatören och regleras genom särskilt avtal, som i samband med avstyckning av fastigheterna säkerställs med servitut alternativt ledningsrätt.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Inlösen av allmän kvartersmark

Inom planen finns yta som reglerar kvartersmark för bostäder och skola, det vill säga en kombination av så kallad enskild och allmän kvartersmark. Allmän kvartersmark är sådan kvartersmark som uppfyller ett allmänt ändamål, så som skola och vård. Sådan mark omfattas av inlösenregler.

Kommunen får med stöd av 6 kap. 13 § PBL lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för allmänt ändamål och kommunen är huvudman, eller annat än enskilt byggande om markens användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå (d.v.s. allmänt ändamål). Kommunen har skyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL att på begäran lösa in mark som ska användas för allmänt ändamål med kommunalt huvudmannaskap, eller annat än enskilt byggande. Allmänt ändamål avser verksamheter som skola, simhall, värmecentral och liknande som har ett offentligt organ som huvudman. Det senare gäller inte om bygglov beviljats för en åtgärd på mark som utgör kvartersmark för allmänt ändamål och sökande inte är ett offentligt organ. Skyldigheten gäller under den tid som detaljplanen gäller enligt 14 kap. 20 § PBL.

Kombinationen av skola och bostäder på samma yta i denna detaljplan bedöms inte medföra problem då det i bestämmelserna finns krav på skolans minsta fastighetsstorlek (7330 kvm). Ytan som reglerar skola och bostäder är cirka 7400 kvm. Inom denna yta kan det således enbart finnas skola eller bostäder.

Ekonomiska frågor

För att möjliggöra exploatering behöver nya lokalgator inom området tillskapas och ledningar för vatten och avlopp, el och bredband dras fram till fastigheterna.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som åligger exploatören:

- Ändrad anslutning Klubbenvägen/väg 512.
- Åtgärder som innebär att Klubbenvägen behöver stärkas till följd av exploateringen.
- Förrättningskostnader.
- Fastighetsbildningskostnader.

- Igenläggning av jordbruksdiket.
- Anläggande av gator.
- Drift och underhåll av allmänna platser.
- Uppförande av bullerskydd.
- Kostnader för detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Byggnation av en ny pumpstation och utbyggnad av VA inom området bekostas av VAKIN. Utbyggnaden av det allmänna vatten- och spillvattenledningsnätet är omfattande och beräknande intäkter uppnår endast drygt en tredjedel av uppskattade investeringskostnader. Det finns därav fog att antingen åberopa särtaxa, skjuta till allmänna medel eller reglera att anläggningen uppförs kostnadsneutralt. Fastighetsägare kommer inte att ersättas för markintrång för allmänna vatten och spillvattenanläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Övriga upplysningar

Schaktning och dikning som görs under grundvattenytan och som innebär markavvattning är tillståndspliktig hos Länsstyrelsen. Med anledning av miljömålet myllrande våtmarker och våtmarkers betydelse, får länsstyrelsen inte bevilja markavvattning som påverkar våtmarker, särskilt inte de som är utpekade som värdefulla.

Medverkande

Planen har tagits fram av Umeå kommun, Fysisk planering i samarbete med Emelie Sjöström, planarkitekt Sweco Architects.

Clara Ganslandt

Planchef

Sara Israelsson

Planarkitekt