

Detaljplan för fastigheten Smedjan 1 m.fl. inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Smedjan 1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Planens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse. Detaljplanens syfte är också att säkerställa en god dagvattenhantering.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-11-07 till 2023-11-21**. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Syftet med detaljplanen

Planens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelsestruktur. Detaljplanens syfte är också att säkerställa en god dagvattenhantering.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med nuvarande kunskapsunderlag att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Frågor rörande MKN vatten måste dock utvecklas i planen enligt vad som anges nedan.

Övriga synpunkter

MKN Vatten och dagvattenfrågor

Det är bra att kommunen planerar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten och att det finns ytor i plankartan reserverade för det. Dagvattenlösningarna som dagvattenutredningen föreslår har dock dimensionerats med

syfte att minska översvämningsrisker och inte att minska påverkan i fjärden.

Österfjärden har idag sämre än god status. Länsstyrelsens syn är därför att nya exploateringar inte får öka utsläppen av föroreningar till recipienten. Kommunen skriver i planbeskrivningen att dagvatten från planområdet inte bedöms påverka status negativt i fjärden. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en motivering eller ett resonemang till den bedömningen. Motiveringen behöver bygga på beräkningar av utsläpp av föroreningar före och efter exploatering, samt med de föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering.

Länsstyrelsen gav i samrådet för den fördjupade översiktsplanen för Holmsund och Obbola synpunkter om att dagvatten bör utredas på en mer övergripande nivå än enskilda detaljplaner. Tills det finns en sådan utredning på plats behöver frågan om påverkan på status och MKN i recipienter tas upp på detaljplanenivå.

Det är länsstyrelsens förhoppning att arbetet med kommunens vattentjänstplan kommer att öka kunskapen om de samlade utsläppen via dagvattnet och möjliga åtgärder, helst utifrån ett större perspektiv som t.ex. delavrinningsområden. Förhoppningsvis kommer även frågan om rening av dagvatten mer i fokus jämfört med tidigare.

Föroreningar

Länsstyrelsen instämmer med kommunens rekommendationer om att ytterligare undersökningar bör utföras inom den yta där den tidigare smedjan var placerad och att avgränsningar av redan påträffade föroreningar utförs i samband med detta.

Planen har förenats med villkoret att *Startbesked får inte ges för nybyggnation av bostäder innan marken sanerats så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning*, men det går inte att förena startbeskedet avseende utredningar. Alla utredningar som behövs för att säkerställa markens lämplighet måste därför ha genomförts innan planen antas.

Länsstyrelsen undrar om kommunen bedömer att den genomförda miljötekniska markundersökningen täcker in de föroreningar som kan ha uppstått från de verksamheter som har bedrivits inom området? Det framgår inte i den miljötekniska undersökningen vilka kemikalier som har använts i smedjan, kan det ha hanterats lösningsmedel? Länsstyrelsen saknar en bedömning av spridningsförutsättningar till grundvatten och ber kommunen komplettera handlingarna med detta.

Buller

I planen förekommer delvis motstridiga uppgifter om bullerriktvärdet klaras eller inte. Enligt figur 30 på sidan 30 riskerar planområdet att vara

utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden, medan däremot SCA:s bullerutredning visar att SCA Obbolas utbyggnad inte medför att planområdet ligger i ett bullerutsatt läge.

Totalt sett kan den senare bedömningen av SCA:s påverkan på bullersituationen för planområdet anses vara rimlig, även om inte den genomförda utbyggnadens utformning stämmer helt överens med bullerutredningen. Byggnaden som inrymmer den nya pappersmaskinen är belägen närmare linjevägen i den södra delen än vad som angivits i bullerutredningen.

Kommentar

MKN Vatten och dagvattenfrågor:

Planerad exploatering innebär ökad hårdgörandegrad inom planområdet och kommer enligt uppskattning medföra att andelen asfalt ökar från 0,27 ha till 0,47 ha och att andelen grönyta minskar från 0,57 ha till 0,25 ha. Resterande del kommer att utgöras av 0,44 ha gårdsmark och 0,19 ha tak. En viss andel av den asfalterade ytan kommer att användas till parkering för boende. Förändringen medför att flödet från området kommer att fördubblas i förhållande till nuvarande markanvändning. Utifrån flödesberäkningar inkluderande en klimatfaktor på 1,3 för framtida förhållanden ökar flödet vid ett 10-årsregn från 106 l/s till 215 l/s och vid ett 100-årsregn från 233 l/s till 461.

I den dagvattenutredning som gjorts, WSP 2023-04-28, föreslås att dagvattnet från planområdet ska renas och fördröjas i diken i direkt anslutning till ytorna och därefter anslutas till befintligt dagvattennät. Efter dagvattennätet kommer i så fall ytterligare infiltration att ske i öppet dike under cirka 80 meter innan dagvattnet når Österfjärden. Kommunen bedömer att denna rening av dagvattnet är tillräcklig och att något ytterligare reningsbehov inte är nödvändigt.

Det aktuella planområdet är cirka 1,34 ha och utgör endast en mycket liten del av delavrinningsområdet Östra Obbola, som sammantaget är cirka 720 ha stort. De parkeringsytor som planeras och som kan ge upphov till föroreningar i dagvattnet är förhållandevis små. Totalt 0,47 ha asfalterad yta. Mot den bakgrunden, och med ovan nämnda förutsättningar med relativt liten parkeringsyta och lokalt omhändertagande av dagvatten, bedöms bidraget av föroreningar i dagvatten från planområdet inte påverka eller försvåra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna, eller leda till att ståtusen försämras i vattenförekomsten Österfjärden. Någon beräkning av utsläppen från dagvattnet har därför inte gjorts. Sammantaget bedöms snarare att en viss förbättring kan förväntas ske, genom att delar av planområdet saneras från bly, koppar och PAH-H (där bl.a. Benso(a)pyrene, Benso(g,h,i)perylene ingår och som bidrar till att Österfjärden inte uppnår god kemisk status), i samband med exploatering.

Uträkningen är utifrån dagvattenutredning och BYA har justerats något efter detta arbete. Ökningen är marginell och bedöms inte påverka eller försvåra möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna eller leda till att statusen försämras i vattenförekomsten Österfjärden.

Föroreningar:

Kommunen bedömer att den genomförda miljötekniska markundersökningen täcker in de föroreningar som kan ha uppstått från den verksamhet som har bedrivits inom området. Några uppgifter om att användning av lösningsmedel vid Smedjan i Obbola har inte framkommit men det har ändå undersökts i utredningen. På varje jordprov genomfördes fältmätning av VOC (flyktiga organiska kolväten) med hjälp av PID (fotojonisationsdetektor). Ingen av jordproverna gav utslag för ett högt VOC-värde. Inte heller laboratorieanalyser av alifatiska och aromatiska kolväten eller BTEX visade på förhöjda värden av organiska lösningsmedel. Samtliga analyserade jordprover låg under detektionsgränsen. Då grundvattennivån i området var låg gjordes ingen undersökning av grundvatten.

De halter av metaller som påvisades vid den översiktliga undersökningen var relativt låga och underskred samtliga det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) förutom för parametrarna koppar och bly i en av provtagningspunkterna 0 – 0,5 meter. Förhöjda halter av PAH, över KM men under MKM (mindre känslig markanvändning), påträffades i tre provtagningspunkter 0–0,5 meter och i en punkt på 0,5–1 meters djup (PAH H). På djup över 1 meter påträffades inget PAH i den aktuella punkten. Påträffade föroreningarna i marken ska tas bort. I samband med sanering måste kompletterande provtagning göras för att säkerställa att samtliga föroreningar över riktvärdet för känslig markanvändning avlägsnas.

Spridningsförutsättningarna inom fastigheterna bedöms som låga. Marken består enligt SGU:s jordartskarta av morän. Grundvattennivån bedöms utifrån en brunn på grannfastigheten ligga cirka 5 m under markytan. Möjligheten för spridning med grundvattnet bedöms därför som små. Ytlig avrinning sker i huvudsak från den östra delen av planområdet, som idag består av naturmark och där ingen verksamhet bedrivits, se WSP dagvattenutredning 2023-04-28.

Alla utredningar som behövs för att säkerställa markens lämplighet har genomförts och kommunen förtydligar detta i planbeskrivningen kopplat till bestämmelse om startbesked.

Buller:

Bullerkartan som redovisades på sid 30, figur 30, och som visar ekvivalent ljudnivå för industribuller är från 2016 och inte längre aktuell, men det senaste ur kommunens egen kartering. Den bullerutredning som SCA Obbola tog fram inför sin tillståndsansökan (Afry 2018-11-01) visar att planområdet klarar Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller utomhus. Av den bullerkarta som redovisas i Bolagets bullerutredning ligger de ekvivalenta

Ljudnivåerna i planområdet mellan 40 och 45 dBA. Bolagets tillstånd medger att den ekvivalenta ljudnivån inte får överskrida 50 dBA vid bostäder, under hela dygnet. Någon negativ påverkan av SCA:s verksamhet bedöms därför inte föreligga.

Skulle bullernivån uppgå till över 50 dBA kan bullerreducerande åtgärder inom planområdet avhjälpa detta. Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden ang. detta.

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 utdelningsforbättringar@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

Planförslaget möjliggör för Postnords krav.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Kommentar

Planhandlingarna redovisar att det är exploatör som ska bekosta eventuell flytt av Skanovas ledningar. Skanova önskar vara med i planarbete när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöte för att kunna samordna nya ledningar. Kommunen antar att Skanova menar att de önskar delta under bygglovsprocessen och hänvisar därför dessa frågor till Bygglövsavdelningen på Umeå kommun.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

EON

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget men lämnar följande synpunkter:

Övergripande

Planen ger möjlighet för byggande av flerbostadshus och/eller radhus, kedjehus och parhus. Miljö och hälsoskyddsnämnden ser det som positivt att planen är flexibel och möjliggör för olika typer av boende, vilket öppnar upp för fler grupper av människor att bosätta sig i Obbola. Flerbostadshus öppnar även upp för generationsväxling i omkringliggande hus då möjlighet finns att byte hus mot lägenhet.

Markföroreningar

Eftersom föroreningar påträffats i nivåer över naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) måste en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om efterbehandlingsåtgärd göras till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten innan markarbeten påbörjas. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten förutsätter att efterbehandling av området sker på ett sådant sätt att riktvärden för KM uppnås innan bostäder uppförs på fastigheterna.

Buller

Planområdet ligger relativt nära pappersbruket SCA Obbola AB (bolaget). Bolagets verksamhet ger bland annat upphov till industribuller som på olika sätt påverkar omgivningen. Av en övergripande bullerkartläggning som utfördes 2016 (Tyréns) riskerar planområdet att vara utsatt för ekvivalenta ljudnivåer över gällande riktvärden för industribuller. Av bolagets egna bullerutredningar från 2018 bedöms att ekvivalenta ljudnivåerna inom planområdet ska klara Boverkets riktvärden för nybyggnation av bostäder efter det att bolaget genomfört sin utökning av verksamheten med bland annat ny pappersmaskin. Sammantaget delar miljö- och hälsoskyddsmyndigheten bedömningen om att inga bullerreducerande åtgärder krävs för exploatering av bostäder inom området, förutom vid uteplats där det annars finns risk för att riktvärdet överskrids. Vägtrafikbuller bedöms inte utgöra ett problem för planområdet.

Natur

I planens nordvästra hörn finns en grupp av träd som bedöms värdefulla. Dessa och andra äldre lövträd inom området bör sparas. Det är också viktigt att försiktighetsåtgärderna i länsstyrelsens föreläggande den 15 september 2023, ärende 555-2714-2023 efterlevs.

Bakgrund

Planens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelsestruktur. Detaljplanens syfte är också att säkerställa en god dagvattenhantering

Kommentar*Markföroreningar*

Information ang. att en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om efterbehandlingsåtgärd ska göras till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten innan markarbeten påbörjas finns i planbeskrivningen.

Buller

Bullerkartan som redovisades på sid 30, figur 30, och som visar ekvivalent ljudnivå för industribuller är från 2016 och inte längre aktuell. Planbeskrivningen justeras utifrån detta.

Natur

Nya planförslaget reglerar att ytterligare ett träd ska sparas. Vikten av att försiktighetsåtgärderna i länsstyrelsens föreläggande den 15 september 2023, ärende 555-2714-2023 efterlevs finns med som information i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

LANTMÄTERI

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade november 2023) har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter, efter det att planen för Smedjan 1 m.fl. har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen eventuellt avstycka bostadsfastigheter och inrätta gemensamhetsanläggningar för parkering etc.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*Planbeskrivning*

I avsnitt om diken för dagvatten måste det redovisas vem som skall ansvara för diken, då dessa är väsentliga. Inom området kan flera bostadsfastigheter bildas och det behöver då framgå vilka av dessa som skall ansvara för diken. Lämpligast vore om diken inrättas som gemensamhetsanläggningar om flera bostadsfastigheter bildas inom området.

I genomförandedelen av planbeskrivningen måste det tydliggöras vad en gemensamhetsanläggning är gällande ansvar och kostnader, vilket även gäller andelstal. Vid bildande av en gemensamhetsanläggning kan det även bli aktuellt med ersättningar för upplåtelse av mark.

Det måste framgå i planbeskrivningen att det även kan bli aktuellt med avstyckningsåtgärder, då planen inte hindrar detta. Det måste även vara tydligt vem som söker och vart man ansöker. Flera bostadsfastigheter kan innebära att vatten och avlopp löses med ett "internt" va-nät med bara en anslutningspunkt till allmänna va-ledningar. Detta innebär att de boende själva blir ansvariga för ledningsnätet och det behöver framgå.

Lösningen för gemensamma behov såsom carport, internt va-nät, sophantering kan lösas med gemensamhetsanläggning eller servitut och detta måste beskrivas i texten. Självklart behöver begreppet servitut tydliggöras.

Det finns ett avtalsservitut för kraftledning inom Smedjan 1, detta måste framgå och behandlas, 24-IM1-36/366.1.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras
I planbeskrivningens genomförandedel bör det finnas en karta över de markområden som skall fastighetsregleras, då det är svårt att se dessa områden i plankartan. Förslagsvis med olika färger.
Det skulle bli tydligare om det i avsnittet om fastighetsregleringar till gatumark framgår att exploatören skall betala för förrättningen.
Utfartsförbudet bör förtydligas om det bara gäller bilar eller även gångtrafik.

Övrigt

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndighetens mening måste förbättras är Lantmäterimyndigheten berett att som ett särskilt uppdrag vara en diskussionspartner i detta arbete

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras utifrån Lantmäteris yttrande. En karta över markområden som kan komma att fastighetsregleras anses dock blir för otydlig då områdena är så pass små.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Linjevägens övriga sträckning utanför planområdet är byggd med både gång -och cykelväg respektive trottoar på bägge sidor om gatan på de delar som har bebyggelse. Ni anger som skäl till att gatan ska byggas på detta sätt i planområdet är för att "öka trafiksäkerhet och tillgängligheten". Ett viktigt skäl är också att Linjevägen ska byggas med ett enhetligt utformat gaturum.

Ni anger att angöring bör avskiljas från linjevägen med lågt buskage maximalt 80cm. Det vore bra att förtydliga att det är maximalt 80 cm från körbanenivå som avses.

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Inga synpunkter

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt Gator och Parkers synpunkter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget Smedjan 1 m.fl. i Obbola, BN-2018/02271

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledningar

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

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att utöver plats för mat- och restavfall ska även plats insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall tas med i planeringen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall. För att möjliggöra tillräckliga utrymmen för avfallshantering och transportvägar är det viktigt att detta tas med i planeringen i ett tidigt skede.

Körning utanför entréer och vid platser där många personer vistas, som exempelvis lekplatser, ska undvikas. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se gällande NOA för ytterligare anvisningar.

Kommentar

Planförslaget möjliggör för Vakins krav.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB (VA)**Vatten och avlopp**

Inget att erinra.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Historik och beskrivning

Obbola by beskrivs i den Fördjupade översiktsplanen för Holmsund och Obbola. I den går det att läsa:

”Obbola by är en av de äldre byarna i Umeå kommun. Orten omnämns i Gustav Vasas jordebok från 1559 och består då av fyra gårdar. Byn har vuxit allt eftersom, till en början med grund i jordbruks- och fiskenäringen och under det senaste seklet med avstamp i industrialiseringen och anläggning av industrier så som SCA. Obbola karaktäriseras av äldre gårdar, slingrande bygator och fiskeläge i syd samt nyare villabebyggelse i anslutning till fabriken i norra och nordöstra delen av samhället. Särskilt värdefulla miljöer återfinns i Byviken där fiskeläget ger en tydlig historisk koppling. Även den äldre jordbruksbebyggelsen och mosaiklandskapet sydvästra delen av byn har kulturhistoriska värden som berättar om den tidiga jordbruksbygden.”

Området i fråga präglas av egnahem och mindre villabebyggelse. Någon kulturmiljöstudie har dock inte gjorts. Följande yttrande uttalar sig utifrån den information som idag finns tillgänglig.

Någon gång de senaste åren har två boningshus, en ladugård och en smedja rivits i området. Händelsen är ytterst beklagansvärd och har inte tidigare kommit Västerbottens museum tillkänna.

Kulturvärden och skydd

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta regleras i PBL 2 kap 6 §.

Vi läser även att ”Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas”. Lag (2014:477).

Museets synpunkter

Det är svårt att, utan en erforderlig kulturmiljöstudie, yttra sig om hur planförslaget påverkar kulturmiljön. Uppenbart är dock att det innebär ett förlorat värde då äldre boningshus, ladugård och smedja rivits. Med detta som bakgrund är det viktigt att ny bebyggelse skapar goda värden för området.

Utifrån tillgängligt material kan det förebådas en problematik kring flerbo-stadshusbebyggelse i ett område som präglas av egnahem. Ny bebyggelse måste utformas med hög arkitektonisk kvalitet som utgår från områdets särart och befintliga kvalitéer.

Planförslaget ställer vissa krav om skala, volym och placering. Önskvärt är dock att vidareutveckla kraven till att omfatta byggnadsmaterial.

Rekommendation

Västerbottens museum understryker behovet av att genomföra en kultur-miljöstudie som ligger till grund för den kommande gestaltningen för området. Gestaltungsprinciperna behöver fångas upp i ett tidigt skede för att kunna underlätta detaljplanens utformning.

Kommentar

Obbola är en äldre ort varpå skala och volym av ny bebyggelse blir viktigt. Kommunens bedömning är dock att en kulturmiljöstudie inte anses nödvändig. Planförslaget anses ta hänsyn till kulturmiljön genom att reglera skala och volym för att anpassas till omgivningen. Området är centralt lokaliserat i Obbola varpå det möjliggör för flerfamiljshus och i nuvarande planförslag viss stadsmässighet. Planförslaget reglerar inte byggnadsmaterial. Då omgivningens flerfamiljshus är av olika byggnadsmaterial anses flertalet material vara lämpligt även på denna plats.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

SCA

SCA Obbola vill framföra följande i rubricerat ärende enligt ovan:

SCA Obbola bedriver verksamhet i form av tillverkning av pappersmassa och liner inom fastigheten Obbola 20:4. Verksamheten bedrivs med stöd av tillstånd enligt miljöbalken meddelat av Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt genom deldom 2019-08-19, mål nr M 3065-18. Tillståndet är förenat med ett antal villkor. För buller från verksamheten gäller följande.

4.1 Buller till följd av verksamheten ska begränsas så att det inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostäder än 50 dB(A). Arbetsmoment som typiskt sett kan ge upphov till momentana ljudnivåer över 60 dB(A) får inte utföras nattetid (kl. 22.00-07.00).

Dessa nivåer bör tas i beaktande vid planering av bebyggelse och inte den beräknade nivå som framhålls på sid 27 i planbeskrivningen (43 dB(A)). I planbeskrivningen har inte heller momentana ljudnivåer tagits i beaktande.

Bullerutredningen har använts för att under utformning och upphandling av ny utrustning i det tillståndsgivna expansionsprojektet kunna styra bullerkraven så att den ekvivalenta ljudnivån inte skulle öka i bebyggelsen i och med utbyggnaden av fabriken.

För bolaget har det varit en stor utmaning att finna rätt nivå och bullerreducerande åtgärder vid dessa genomgripande förändringar. Om teknik motsvarande den som användes tidigare skulle nyttjas vid utbyggnaden, skulle bullernivåerna i närmast relevanta mätpunkt riskera att uppgå till en nivå över 53 dB(A).

SCA Obbola är vidare en expansiv verksamhet som har stor betydelse för regionens och hela landets ekonomiska utveckling. Att bygga bostäder nära SCA Obbolas fabriksområde kan hämma verksamhetens utvecklingspotential. För SCA Obbola är det en självklarhet att gällande bullervillkor ska innehållas, men det är mycket viktigt att den kommunala planeringen inte gör det svårare att innehålla villkoret – varken nu eller på längre sikt.

Enligt 2 kap. 4 § plan- och bygglagen får vid planläggning mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 5 § ska vid planläggning bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att förebygga bullerstörningar, risken för olyckor m.m. SCA Obbola anser att planförslaget i dess nuvarande utformning inte uppfyller plan- och bygglagens krav. En bullerutredning som utgår ifrån de nivåer som tillåts enligt gällande tillstånd är enligt bolagets mening ett minimikrav för att det ska vara möjligt att bedöma om den aktuella platsen kan anses vara lämplig för bostadsändamål.

Kommentar

Bolagets tillstånd medger att den ekvivalenta ljudnivån inte får överskrida 50 dBA vid bostäder, under hela dygnet. Någon negativ påverkan på SCA:s verksamhet bedöms därför inte föreligga. Skulle bullernivån uppgå till över 50 dBA vid planområdet kan bullerreducerande åtgärder inom planområdet avhjälpa detta.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 1

Har åsikter om insyn från balkonger när det troligtvis blir 2 plans hus. När de boende sitter på balkong mot söder ser dem in på min tomt och vi känner att den insynen på våra tomter vill vi inte ha. Det påverkar vårt privatliv. Tycker också att 7 m i byggnadshöj känns för högt pga. insyn och känslan av den öppna omgivningen försvinner, kommer kännas mer instängt där villa kvarter känslan med natur nära omgivning försvinner. Stora långa höga byggnader tar bort den känslan. Känner också oro för

dagvattenhanteringen hur det kommer påverka intilliggande fastigheter. Hur säkerställer man att omkringliggande fastigheter inte får sättnings-skador vid markarbeten.

Kommentar

Planförslaget justeras till att placera största delen av bebyggelsen längs Linjevägen, vilket minskar risk för insyn på omkringliggande tomter. Balkong mot söder möjliggörs fortfarande. Ett avstånd på 10 meter från befintlig bebyggelse anses vara tillräcklig ur denna synpunkt. En höjd på 7 meter i byggnadshöjd möjliggör för två våningar samt inredd vind på byggrätterna i norr. Att möjliggöra för två våningar anses vara en lämplig anpassning till omkringliggande bebyggelse som mestadels ligger på 1,5 våning. Planområdets centrala läge i Obbola motiverar byggnadernas volymer och typ av boende som möjliggörs.

Dagvattenutredningen har tittat på hur dagvattenfrågan kan lösas på området. Exakt teknisk lösning säkerställs i projekteringen. Nu regleras också minsta andel genomsläpplig yta på planområdet för att ytterligare förbättra dagvattenhanteringen.

Kommunen förstår att en situation med nybyggnationer nära inpå ens bostad kan upplevas jobbig. Politiskt är visionen att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050, och däribland Obbola. Störningar under byggtiden behandlas dock inte i en detaljplan utan senare i en annan process innan och under byggnation.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Dränering:

Tas all skog bort blir marken mycket blötare. Vi vill ha garantier på att vår tomt inte blir blötare samt att risken för fukt/vattenskadorna i källaren ej ska öka. Och skulle vår tomt bli blötare eller att vi får fukt/vattenskadorna i källaren, ska det åtgärdas och kompenseras av de som orsakat skadorna.

Säkerhetsrisk barn:

Diket skulle behöva bli väldigt brant då nuvarande hus har källare. Det innebär en säkerhetsrisk för alla barn som dagligen leker där dräneringen i nuläget är planerad. Om dräneringen kan följa sluttnings riktning, mot fabriken, är det bättre.

Insyn:

Vi vill självklart inte ha mer insyn på vår tomt än det vi har i dagsläget. Förslaget att bygga flervåningshus närmast tomterna på kvarnvägen är vi starkt emot på grund av ökad insyn, minskad naturkänsla, minskat djurliv, kraftigt försämrat privatliv och integritet. Vi vill behålla växtligheten vid vår

tomt och i synnerhet de höga träden. Den nuvarande avskildheten gör dessutom tomterna mer attraktiva både för nuvarande och nya byggnader. Växtligheten är också ljuddämpande och minskar att vi grannar stör varandra. Det står höga träd både på vår tomt och på tomtgränsen. Eventuellt grävande för dränering får inte förstöra rötterna och döda träden.

Typen av kvarter/gamla delen av Obbola:

I detaljplanen står det att man ska anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelsestruktur. Tvåvåningshus och-eller lägenhetsbyggnader tillhör inte omgivande bebyggelsestruktur. Även radhus avviker från bebyggelsestrukturen. Det finns enbart villor i området. Ska ny bebyggelse upprättas bör det i sådana fall vara villor. Att bygga flervåningshus i ett område med bara villor kommer att förändra områdets miljö och känsla på ett negativt sätt. Om det står flervåningshus intill en villa istället för skog eller andra villor i samma stuk, så kan det dessutom få en klart negativ effekt på villornas marknadsvärde. Umeå kommun bör värna den gamla delen av Obbola, vilket det här kvarteret tillhör. Obbola är en av kommunens äldsta byar.

Barnens lek och säkerhet:

På Kvarnvägen bor många små barn som dagligen leker utomhus. Djupa och branta diken i deras lekområde utgör en säkerhetsrisk. I nuläget är skogen en naturlig avgränsning från Linjevägen för de små barnen. Ökad trafik i området mellan hem och förskola/skola är en säkerhetsrisk. Barnen leker ibland i skogen och att byta den miljön till parkering utgör också en säkerhetsrisk.

Buller/ljudnivå:

Skulle skogen försvinna, då menar vi främst de stora träden vid vår tomt, så kommer buller/ljudnivån att öka. Från fabriken och trafiken. Ljudnivån kommer generellt att bli högre i och med att fler boende innebär mer trafik och allmänt mer ljud. Det kommer även att vara ett stort problem med buller/ljudnivån under byggtiden. På vår gata är det flera som jobbar natt, och behöver få sova/vila på dagarna.

Infrastruktur:

I dagsläget är förskola och skola fulla. Om dessa bostadsbyggen ska göras måste man bygga ut förskola och skola. Mer resurser till personal inom förskola och skola kommer att behövas. Kollektivtrafiken till Umeå måste även ses över. Fler anslutningar mellan Obbola och Umeå, vilka inte ska gå igenom Holmsund, behövs.

Kommentar

Dränering:

Kommunen har genom dagvattenutredningen tittat på hur dagvattenfrågan kan lösas på området. Exakt teknisk lösning säkerställs i projekteringen. Nu regleras också minsta andel genomsläpplig yta på planområdet för att ytterligare förbättra dagvattenhanteringen.

Säkerhetsrisk barn och barnens lek och säkerhet:

Dagvattenutredningen visar att dagvattenfrågan kan lösas för området, exempelvis genom diken och/eller dränering. Exakt teknisk lösning och placering säkerställs i projekteringen.

Barns säkerhet är självklart av stor vikt och kommunen ser alltid till barnperspektivet i arbetet med detaljplaner. Dikena för dagvatten inom planområdet för Smedjan 1 m.fl., kommer mest sannolikt inte vara vattenfyllda året om och de rekommenderas vara 0,5 meter djupa. Ett dike är också en naturlig och öppen dagvattenlösning, som kommunen ofta förespråkar före diverse tekniska fördröjningsmagasin i olika utformningar. Där förutsättningar för naturbaserade anläggningar finns är detta ofta att föredra. Dagvattenutredningen visar dock enbart på att dagvattenfrågan kan lösas och reglerar inte lösning, detta görs senare i projekteringsskedet. Denna förtätning bedöms inte öka trafiken avsevärt i och med att bebyggelsen lokaliseras i redan bebyggt område. Trafiken som tillkommer med exploateringen kommer inte att påverka Kvarnvägen i någon hög grad då och in/utfarter placeras mot Linjevägen oc/eller Olasjökroken. Plankartan redovisar förbud mot att bygga en anslutning mot Kvarnvägen.

Insyn:

Planförslaget justeras till att placera största delen av bebyggelsen längs Linjevägen, vilket minskar risk för insyn på omkringliggande tomter. Ett avstånd på 10 meter från befintlig bebyggelse anses vara en lämplig anpassning. I planprocessen har avvägningar kring grönyta och tillskott av bostäder gjorts. Naturvärdena inom området är begränsade, därav har kommunen gjort avvägningen att bostäder ska prioriteras. Bostadstomten kan fortfarande få ett grönt intryck, plats för detta möjliggörs i planförslaget. Var ev. grävning kommer utföras säkerställs i projekteringen.

Typen av kvarter/gamla delen av Obbola:

Planområdets centrala läge i Obbola motiverar byggnadernas volymer och typ av boende som möjliggörs. Två våningar anses vara en lämplig reglering för att anpassas till omkringliggande villor. Planområdet ligger centralt beläget i Obbola vilket motiverar en förtätning av bostäder, varpå det möjliggörs för bland annat flerfamiljshus.

Buller/ljudnivå:

Kommunen förstår att en situation med nybyggnationer nära inpå ens bostad kan upplevas jobbig. Politiskt är visionen att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050, och däribland Obbola. Störningar under byggtiden behandlas dock inte i en detaljplan utan senare i en annan process innan och under byggnation.

Bolagets tillstånd medger att den ekvivalenta ljudnivån inte får överskrida 50 dBA vid bostäder vilket är Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller utomhus. SCA:s verksamhet bedöms därför inte medföra betydande

olägenhet för boende. Vägtrafikbuller bedöms inte öka i så stor grad på grund av exploatering inom planområdet.

Infrastruktur:

Dialog inom kommunen hålls ang. förskola och skola och hanteras inte inom en enskild detaljplan. Förtätning av bostäder kan öka underlaget för kollektivtrafik men hanteras inte inom en enskild detaljplan.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

1. Insyn. Utan skog eller högre växtlighet minskar skydd norrifrån, både med hänseende till insyn och väder/vind. Om dessutom byggnaderna tillåts bli så höga som förslaget medger så kommer fönster och/eller balkonger i söderläge ha mycket bra insyn över befintliga trädgårdar och hus. Lutningen på omgivningen förvärrar dessutom denna tendens. 2. Ljudnivå. Relaterat till punkt (1) är vi också oroliga över att ljudbilden ska förvärras ytterligare. I och med utbyggnaden av SCA har vi redan kraftiga försämringar i ljudnivå jämfört med hur det var tidigare. Det enda dämpande som finns i nuläget är växtligheten som idag finns mellan våra tomter och Linjevägen. Dessutom har vi Folkets Hus med ungdomsgården Alcatraz på andra sidan Linjevägen, där det emellanåt kan vara ordentligt livat (både från ungdomsgården, samt vid pub-kvällar och liknande). 3. Dagvatten. Vår tomt, Smedjan 6 (men även angränsande tomter), ligger lägst ned sett till lutningen på området. Vi har haft problem med avrinning av dagvatten och har periodvis haft en mindre sjö på nord-östra delen av vår tomt. Vi har lagt ned ett dräneringsrör för att leda förbi en del av vattnet ut mot Kvarnvägen, men vi har svårt att avgöra hur detta kommer påverkas av den nya planen. I planen ingår vattenavledning högre upp i backen, men vad vi förstod på samrådsmötet saknas det en plan för de lägsta delarna. Eftersom det planerade utloppet ligger betydligt högre upp än den lägsta punkten på området har vi svårt att se att det kan användas för att undvika vattenansamlingar där. 4. Byggnader. Som vi var inne på i punkt (1) har storleken och typen av byggnader som planeras stor betydelse för oss. Söder om Obbolavägen räknas traditionellt till Obbola By, vilken nästan uteslutande består av villor i dagens läge (norr om kallas "Verket" och har mer blandad bebyggelse). Bebyggelsen i Smedjan-kvarteret är idag uteslutande villor, ingen högre än 1.5 plan, så att tillåta ett markavtryck på 300kvm med en byggnadshöjd på 7m skulle signifikant avvika från befintlig bebyggelse. Lutningen från väst/öst samt norr/söder gör också att de flesta av de existerade villorna ligger lägre än de nya byggnationerna kommer att göra. Vi skulle vilja se att detaljplanen sätter snävare gränser för byggnaderna, villor eller kanske mindre parhus, för att bibehålla likformighet med befintlig bebyggelse och miljö (vilket också nämns som ett av syftena för planläggningen). Som en generell kommentar tycker vi att förslaget till stor del försöker tillmötesgå exploatören, och att minde hänsyn tagits till befintlig bebyggelse och det

traditionella Obbola By. Vi skulle vilja se att större hänsyn tas till detta, och att förslaget justeras för att bättre reflektera de punkter vi tagit upp ovan.

Kommentar

Insyn:

Planförslaget justeras till att placera största delen av bebyggelsen längs Linjevägen, vilket minskar risk för insyn på omkringliggande tomter. Balkong mot söder möjliggörs fortfarande. Ett avstånd på 10 meter från befintlig bebyggelse anses vara tillräcklig ur denna synpunkt. En höjd på 7 meter i byggnadshöjd möjliggör för två våningar samt inredd vind på byggrätterna mot norr. Att möjliggöra för två våningar anses vara en lämplig anpassning till omkringliggande bebyggelse som mestadels ligger på 1,5 våning. Planområdets centrala läge i Obbola motiverar byggnadernas volymer och typ av boende som möjliggörs.

Ljudnivå:

Bolagets tillstånd medger att den ekvivalenta ljudnivån inte får överskrida 50 dBA vid bostäder vilket är Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller utomhus. Då det är dessa siffror planen förhåller sig till så bedöms SCA:s verksamhet därför inte medföra betydande olägenhet för boende. Politiskt är visionen att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050, och däribland Obbola. Detta medför generellt sett mer liv och rörelse på många olika platser i Umeå kommun och är något som kan förväntas vid platser för tillväxt.

Dagvatten:

Dagvattenutredningen har tittat på hur dagvattenfrågan kan lösas på de lägre delarna av området. Dagvattenutredningen visar på att avvattning från kvartersmark kan ske mot dike. Detta kommer att ändra avrinningen och mindre dagvatten kommer att rinna mot vatten i lågpunkten. Det finns också möjlighet att anlägga diket lutande österut med en dagvattenledning som går västerut, under diket. Exakt teknisk lösning säkerställs i projekteringen. Nu regleras också minsta andel genomsläpplig yta på planområdet för att ytterligare förbättra dagvattenhanteringen.

Byggnader:

Obbola är en äldre ort varpå skala och volym av ny bebyggelse blir viktigt. Planförslaget bedöms ta hänsyn till omkringliggande miljö genom att reglera detta. En anpassning behöver inte betyda att det enbart ska planeras för villor i området. Kommunen ser en blandning av boendeformer som något positivt. Området är centralt lokaliserat i Obbola varpå det möjliggör för flerfamiljshus, viss stadsmässighet och större volymer än det som är lokaliserat i direkt anslutning till området. Politiskt är visionen att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050, och däribland Obbola. Detta motiverar förtätning av bostäder i centralt belägna områden.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Då det är ett litet villakvarter i ett villaområde känns det orimligt att pressa in maxantalet huskroppar enligt detaljbeskrivning. Det optimala hade självklart varit att bygga villor då det är brist på dessa också i vår kommun. Det stämmer inte att villorna runt kvarteret är 2 plansvillor, de flesta är 1,5 plan och det är väsentlig skillnad i höjd. Som boende på lägsta punkt i detta kvarter har höjden enorm betydelse samt hur mycket träd och buskar som skärmar av mot alla angränsande villor. Måste man höja marken för att jämna ut blir det ju än värre. Vi har en liten insynsskyddad plätt på vår baksida som vetter mot smedjan 2 och vill ju så långt som möjligt bevara denna. Ska det smälta in i området och man inte kan tänka sig vanliga villor är ju radhus absolut att föredra men i minsta antal enligt detaljplan. Det är också av vikt att planera dessa så strategiskt som möjligt mot angränsande villor. Bara för att nå ett visst mål av invånare inom några år behöver man inte klämma in allt som går på minsta ytorna, finns många fler ytor att bebygga runt byn som inte behöver ändra byns karaktär. Det är ett litet samhälle som de flesta flyttat till av just den anledningen och även om det ska byggas ut borde man se till att behålla karaktären så långt det går. Parkeeringar på var sida är något vi föredrar och kanske en lekpark/friyta i mitten för att slippa huskroppar mot tomtgräns. Vi har dessutom idag redan rätt så blöt mark angränsande mot smedjan 2 så dräneringen är av yttersta vikt.

Kommentar

Planförslaget anses ta hänsyn till omkringliggande miljö genom att reglera skala och volym, för att anpassas till omgivningen. Planförslaget möjliggör för gott om grönyta inom planområdet. Området är centralt lokaliserat i Obbola varpå det möjliggör för flerfamiljshus, viss stadsmässighet och större volymer än det som idag är lokaliserat i direkt anslutning till området. Politiskt är visionen att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050, och däribland Obbola. Detta motiverar förtätning av bostäder i centralt belägna områden. Planförslaget justeras till att placera största delen av bebyggelsen längs Linjevägen, vilket minskar risk för insyn på omkringliggande tomter. Balkong mot söder möjliggörs fortfarande. Ett avstånd på 10 meter från befintlig bebyggelse anses vara tillräcklig ur denna synpunkt. En höjd på 7 meter i byggnadshöjd möjliggör för två våningar och inredd vind på byggrätterna mot norr. Att möjliggöra för två våningar anses vara en lämplig anpassning till omkringliggande bebyggelse som mestadels ligger på 1,5 våning.

Planförslaget justeras så att placering av bilparkering inte styrs till mitten av planområdet, denna placering blir nu mer fritt i utförandet.

Dagvattenutredningen visar på att tillkommande dagvatten kan hanteras och förslag på lösning redovisas.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Vi skulle vilja upplysa om en vattenbrunn som finns i prickområdet i södra delen av planeringsområdet. Det har tidigare stått en gammaldags pump där, men nu är bara betonglocket kvar. Brunnen ligger i anslutning till populationen av blåsippor och kanske behöver tas hänsyn till vid planering av dagvattenhantering.

Kommentar

Umeå kommun tackar för informationen. En ev. flytt av denna är en fråga för exploatör under projektering av tomt och dagvattenlösning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Största andelen byggrätter styrs mot Linjevägen.
- Två in- och utfarter möjliggörs istället för en.
- Bruttoaren för området ökar något.
- Ytterligare ett värdefullt träd sparas.
- Parkering och komplementbyggnader får ingen styrd placering och andel yta för komplementbyggnader justeras.
- Bestämmelse om att enbart en viss andel av komplementbyggnaderna får sammanbyggas tas bort.
- Plankartan möjliggör för mindre förgårdsmark genom prickmark.
- Bestämmelse om att minst 40% av marken ska vara genomsläpplig i planområdets södra del läggs till.
- Vind får inredas i byggrätterna placerade mot Linjevägen i norr.

Planbeskrivningen

- Syftet är något justerat.
- Frågor kring buller har tydliggjorts.
- Tydliggörande kring om tillräckliga utredningar för markens lämplighet kopplat till föroreningar har gjorts.
- Tydligare beskrivning kring påverkan på MKN har lagts till.

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

Detaljplanering, Umeå kommun Maj 2024

Emma Teglund
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef