

## Detaljplan för del av fastigheten Obbola 19:1 samt Obbola 19:2 inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten del av fastigheten Obbola 19:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planen syftar också till att bevara grönområden för att säkerställa omhändertagande av dagvatten.

Planen handläggs med s.k. standard förfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2020-06-16 – 2020-08-18**. Sakägare, 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.

### Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planen syftar också till att bevara grönområden för att säkerställa omhändertagande av dagvatten.*

Detaljplanen handläggs med standardförfarande

### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Det är inte utfört någon bullerutredning, men endast redovisat bullerbekräkningar från kommunens kartmaterial över trafikbuller. Figur 19 visar att planområdet närmast Södra Obbolavägen utsätts för trafikbuller över 60 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå. För kvartersmarken närmast vägen finns ingen reglering för bostädernas placering eller utformning, utöver sadeltak och fasadlängd, vilket medför att byggnaderna kan placeras och utformas förhållandevis valfritt. Hur trafikbullernivåerna påverkar bostäderna framgår inte och kartunderlaget ger ingen överblick över läget. Att 4 meter naturmark närmast vägen skulle mildra störningarna från trafikbuller är inte heller utrett eller säkerställt.

Plankartans utformning och dess bestämmelser är kommunens viktigaste instrument för att säkerställa en god ljudmiljö och om det krävs åtgärder för att uppfylla förordningen, skyddsåtgärder eller viss placering av bostäderna så ska planbestämmelser ange detta. Länsstyrelsen förväntar sig

därför att en bullerutredning i granskningskedet ger en tydligare överblick av hur planområdet närmast Södra Obbolavägen och därmed bebyggelsen utmed vägen påverkas av trafikbuller. Länsstyrelsen föreslår att det används en beräkningsmodell som ger en sådan redovisning av läget.

### **Övrigt**

Även om det i planbeskrivningen finns intentioner om friytan och att byggrätterna är begränsade ska en relevant planbestämmelse ange detta för att ha rättslig verkan.

### **Kommentar**

*Inför granskningen har detaljplanen kompletterats med en bullerutredning. Bullerutredningen visar på att det närmast Södra Obbolavägen är något bullerutsatt. Inför granskningen har både byggrätter dragits in för att hamna på ett längre avstånd från bullerkällan eller så har det införts bestämmelse om att lägenheten måste vara genomgående där minst hälften av bostadsrummen är vänd mot tyst sida. Dessa regleringar syftar till att uppnå en god boendemiljö utifrån buller.*

*Det är oklart vilken planbestämmelse med stöd i plan-och bygglagen som länsstyrelsen åsyftar gällande friyta.*

## **LANTMÄTERI**

### **Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete**

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för kvarteret Planförfattaren har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta gemensamhetsanläggningar för lekplats, förråd och gångvägar.

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

#### Planbeskrivning

Under Fastighetsbildning i de fastighetsrättsliga frågorna anges att detaljplanen medför en byggrätt för Obbola 19:1 men det ger även en utökad byggrätt för Obbola 19:2.

Fastighetsbildning sker efter ansökan men även efter en prövning. En prövning sker alltid för att endast lämpliga fastigheter skall bildas både i utformning och innehåll. Ansökan skall göras av fastighetsägaren. Lantmäterimyndigheten stavas med stor bokstav, L.

I stycket om gemensamhetsanläggningar under genomförandefrågor står det att en gemensamhetsanläggning ska bildas. Om en gemensamhetsanläggning ska bildas måste fastighetsindelningsbestämmelser användas för att säkerställa bildandet. Vid ansökan om att bilda en gemensamhetsanläggning är det deltagande/blivande delägare, dvs fastighetsägare, som ska ansöka.

Under rubriken ledningsrätter är det angivet att ledningsrätt är utlagd i område för gata. Det finns ingen ledningsrätt idag och den måste tillskapas genom en lantmäteriförrättning. Det ska vidare stå att det kan bildas ledningsrätt inom u-område, inte gatan. Ansökan görs av ledningshavaren till Lantmäterimyndigheten och inrättas efter prövning. Det är ledningshavaren som bekostar ledningsrätten om inte annat avtalas.

Det måste framgå att kommunen har möjlighet och skyldighet att lösa in allmänna platser.

### **Delar av planen som bör förbättras**

Detaljplanens namn bör ändras då även fastigheten Obbola 19:2 ingår i planområdet.

#### *Planbeskrivning*

Under gemensamhetsanläggningar i stycket genomförandefrågor står det att en gemensamhetsanläggning är en rättighet för de fastigheter som har andelar. Det bör framgå vad slags rättighet, dvs nyttja anläggningen. Det bör även framgå att fastigheterna är delägare inte bara har andelar. Vidare bör det framgå att deläggande fastigheter bestäms i förrättningen.

Eventuella befintliga rättigheter behöver redovisas och hur dessa skall hanteras.

Det bör framgå att Obbola 19:2 även kan utökas genom en fastighetsreglering.

Hur befintliga ledningar hanteras bör framgå.

### **Kommentar**

*I planbeskrivningen har följande ändrats inför granskningen:*

- *Nytt namn på detaljplanen.*
- *Beskrivet mer kring Obbola 19:2.*
- *Att fastighetsbildning sker efter en ansökan till Lantmäteri.*
- *Det har ändrats till att gemensamhetsanläggning kan bildas samt mer kring vad en gemensamhetsanläggning innebär.*
- *Information om att nya ledningsrätter ansöks hos Lantmäteri.*
- *Information om att kommunens har skyldighet att lösa in allmän plats. Kommunen äger dock hela fastigheten 19:1 idag.*
- *Redovisning av befintliga rättigheter och hur de ska hanteras.*
- *Att Obbola 19:2 kan utökas genom fastighetsreglering.*

### **VAKIN – AVFALL OCH ÅTERVINNING**

Vakin har inget att erinra under förutsättning att vägar och vändplanerna följer anvisningarna i gällande NOA. Full sortering förordas med kärl för restavfall, matavfall, förpackningar och tidningar. Ur säkerhetssynpunkt bör inte sopbilens transportväg placeras framför byggnadernas entréer.

## VAKIN – VATTEN OCH AVLOPP

Det framgår i planhandlingar att Umeå kommun avser att planområdet ska införlivas i verksamhetsområde för alla tre vattentjänster. Om detta beslut går igenom erfordras omfattande va-arbeten. Ur ett kommunalekonomiskt perspektiv bör markens beskaffenhet ifrågasättas om den är lämplig för ändamålet. Planområdet består till största delen av berg i dagen, vid anläggning av vatten och avlopp måste därför omfattande schaktningsarbete utföras i berg. Vakin uppskattar att de investeringar förknippade med va-utbyggnad kommer enligt vad som är skäligt och rättvist mellan fastighetsägare inom VA-kollektivet i en beaktansvärd omfattning avvika från det normala. Nyttoprincipen bör därmed frångås varvid särtaxa tillämpas för fastigheter inom planområdet. För att försörja området med kommunala vattentjänster uppskattar Vakin anläggningskostnader till ca 17-22 miljoner. Anslutningsintäkter uppskattas täcka mellan 29-37% av investeringskostnaden. Om särtaxa ej tillämpas kommer va-taxan för Umeå kommun att måsta höjas för att på ett adekvat sätt förvalta och anlägga kommunala va-anläggningar.

Som en alternativ lösning förespråkar Vakin att en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp bildas för hela området och att förbindelsepunkt lämnas på lämplig plats i nära anslutning till planområdet.

Dagvattenutredningens förslag på områdets dagvattenhantering måste revideras. Dimensionerade regn för planerad bebyggelse är enligt branschstandard ett 10 års regn och inte ett 5 års enligt dagvattenutredning. Dock bör flödet ut ur området vara detsamma som i dagvattenutredningen, detta för att inte överbelasta dagvattensystemet nedströms. I praktiken innebär detta att större volymer behöver fördröjas inom området innan det avleds till allmänna dagvattenanläggningar, troligt är att mer mark måste tas i anspråk för att klara områdets dagvattenhantering. Som en konsekvens av detaljplanen kommer avrinning längs gata (Ångmanskorken) med stor sannolikhet att öka. Detta kommer innebära en större belastning på fastigheter belägna i lågpunkt direkt öster om planområdet. Behovet av avvattningsanläggningar för dessa fastigheter i området kommer troligt att föreligga. En utredning bör initieras.

### Kommentar

*Inför granskningen har dagvattenutredningen reviderats. Utifrån den reviderade dagvattenutredningen har ytor för dagvattenhantering setts över och reviderats. Tomten längst österut har tagits bort då den inte är fördelaktig ur dagvattensynpunkt. Denna tomt är borttaget från planområdet och är planlagd som natur enligt befintlig detaljplan.*

*Inför granskningen har dialog skett med Vakin där vi kommit fram till att vi fortsatt ska planera för utvidgat verksamhetsområde för samtliga tre vattentjänster.*

## 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 [utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@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.

## UMEÅ ENERGI

Inget att erinra.

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

### MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att ett antal gamla tallar på hållmark som hittats vid naturinventeringen bör skyddas med planbestämelse. För att göra det behöver planens detaljeringsgrad öka sett till var byggnader och infrastruktur får placeras och tallarna märkas ut på plankartan och att de inte får fällas / kräver lov för det. Kontakta gärna Miljö- och hälsoskydd vid det fortsatta planarbetet.

Nämnden avstår från att lämna synpunkter i dagvattenfrågan men utgår från att den löses i samverkan med Vakin på ett sätt som hindrar översvämningar.

### Kommentar

*En dialog fördes med Gator och parker angående grönytan och bevarade av träd. För att träden skulle stå stabilt för väder och vind krävs det att minst 50 x 50 meter med skog runt omkring också bevaras. Inför samrådet försökte vi hitta en lösning för att genomföra detta, men det blev svårt att få ihop en bra struktur i området. Därför ställdes bevarandet utav träden mot att kunna bebygga områden med nya bostäder och då ansågs i detta fallet tillskapandet av bostäder som övervägande. Någon bestämmelse om att*

*bevara enskilda träd har därför inte lagts till eftersom endast den bestämmelsen inte anses ge en bra förutsättning för att träden står över tid ändå.*

## **GATOR OCH PARKER**

### **Park och natur**

#### *Grönyta inom kvartersmark*

Parken anser att naturmarkens-friytans (dels inom kvartersmarken) förväntade kvaliteter och funktioner inte kan uppnås med en sådan smal remsa sparad natur. Troligtvis kommer endast ett fåtal träd kunna sparas på platsen och dessa träd kommer att påverkas av exploateringen, ändrade vatten- och markförhållanden (schakt) och väderförhållanden (ökad vind/solinstrålning alt skugga) iom att de hamnar nära byggnationerna. Parken arbetar utifrån principen att det krävs minst 50 m remsa för att bevara skogsmark. Parken har svårt att bedöma om det som i planen utmärkt som gemensamhetsanläggning för grönyta (g2) uppfyller sitt syfte att fungera för friyta samt att spara värdefulla naturobjekt då de objekt-äldre tallar som identifierats i naturvärdesinventeringen inte är utritade i planen.

#### *Intilliggande grönstråk begränsas*

Obbola har idag ett tydligt grönstråk som går i nord- sydlig riktning där bla Ängsparken finns. Detta sammanhängande grönstråk delas iom den nya detaljplanen. Följderna detta får är dels att det begränsar områdets möjlighet till att förse området med ekosystemtjänster och att spridningskorridoren för djur och växter bryts. Då de tidigare stigarna som ledde in i naturområdet också bryts så innebär detta att den enda vägen in i området numera går via Södra Obbolavägen, vilket begränsar grönstrukturens tillgänglighet för boende.

#### *Grönstruktur*

Parallellt med Södra Obbolavägen är ett 4 m stråk av naturmark sparad. Ytan benämns i planhandlingen som en buffertzona för naturmark som avskiljer kvartersmarken från vägen och minskar buller. Dock så är 4 m som buffertzona intill vägområde både för naturmark och buller väldigt smalt och dyrt att drifta och underhålla. Parken ser hellre att ytan avsätts som kvartersmark, förslagsvis för att hantera dagvatten inom område som exploateras.

#### *Dagvatten*

Dagvattenhantering inom kvartersmark är att föredra framför på allmän platsmark i detta fall, dels för att mycket av det dagvatten som exploateringen medför också bör omhändertas av den som orsakar förändringen dvs fastighetsägaren. Små driftintensiva ytor med få kvaliteter eller funktioner för allmänheten bör inte ligga på Gata och parks ansvar. Ytan i östra delen av planområdet som är tänkt att hantera dagvatten hade med fördel för grönstruktur och driftaspekter anordnats ännu mer mot öster i angränsning mot planområdesgränsen mot kv Bostället dels för att möjliggöra för

grönstråkets fortsatta bevarande i nord-sydlig riktning samt för att underlätta för drift och underhåll.

### **Trafik och gata**

En bra cykelvägskoppling i nord-/sydlig riktning saknas genom planområdet och behöver utredas vidare.

### **Drift och underhåll**

Eftersom gatorna inom detaljplanen inte är kommunala (Kvartersmark) lämnas inga synpunkter utifrån drift och underhåll.

### **Kommentar**

*De äldre tallarna och friyta.*

*För att kunna bevara de äldre tallarna och skogsmarken behövs ett område om 50x50m. Det har setts över i planen om det är möjligt, men det försvårar strukturen i området avsevärt. Därför vägdes bevarandet av träden mot att kunna exploatera området, där exploatera vägde tyngre i och med att det inte är extra skyddsvärda naturvärden. Områden som är avsatt kommer att fylla funktion som friyta för bostäderna runt omkring.*

*Intelligande grönstråk*

*Grönstråket viker av i denna del över Obbolavägen och mot naturområdet där. Planområdet ligger i utkanten av Obbola varpå inget grönstråk kapas på mitten.*

*Grönstruktur*

*Dagvattenhantering fram till dagvattendammarna ligger på kvartersmark i granskningsförslaget.*

*Dagvattendammarna har planlagts på kommunal mark för att kunna säkerställa funktionen över tid. Ett exploateringsavtal ska dock tas fram innan antagande som reglerar att sökande är ansvarig för att upprätta dagvattendammarna.*

*Cykelkoppling har utretts och inför granskningen har planområdet utvidgats i östra delarna för att bland annat möjliggöra för gång- och cykelväg. Det är inte utlagt någon gång- och cykelväg, men området är planlagt som natur med kommunalt huvudmannaskap för att säkra möjligheten att anlägga gång- och cykelväg i framtiden.*

### **PLANERINGSUTSKOTTET**

Förslaget är anpassat för en variation av boendestorlek och byggnadstyp vilket ökar möjligheterna för att området ska passa marknadens olika behov. Planeringsutskottet ställer sig i grunden positiv till denna komplettering på ca 35 småhus och radhus vilket oavsett är ett bra tillskott i Obbola. Det är dock önskvärt ifall planen kan göras något mer flexibel i ambition att

skapa en utökad handlingsfrihet som möjliggör även flerfamiljshus. Detta så att även den möjligheten finns ifall marknaden framöver tillåter det.

I översiktsplanen anges ett nytt verksamhetsområde (V16) norr om planområdet. Området anges som ett tänkbart verksamhetsområde vid E12 och infarten till Obbola. Detta bör noteras i planen och om eller på vilket sätt föreslagen bebyggelse har någon påverkan på handlingsfriheten för tilltänkt verksamhetsområde.

#### **Kommentar**

*Det är möjligt att bygga flerfamiljshus på vissa av byggrätterna inom området.*

*Verksamhetsområdet kan påverkas genom att bullrande verksamheter kan begränsas allra närmast bostadsområdet.*

#### **BRANDFÖRSVARET**

Inget att erinra.

#### **YTTRANDE 1**

Eftersom genomfartstrafiken längs bland annat Ångmanskroken kommer öka en hel del måste något göras åt korsningen Ångmanskroken / Södra obbolavägen. Sen bör man även se över trafikmängden längs Ångmanskroken och förslagsvis sätta upp någon form av farthinder och förbjuda genomfartstrafik.

#### **Kommentar**

*Dessa åtgärder som föreslås i yttrandet är ingenting som kan regleras i en detaljplan. De vidareförmedlas till Gator och parker som information.*

#### **YTTRANDE 2**

Trevligt med bostäder. Hoppas bara att det blir några lägenheter och inte bara radhus/villor.

#### **Kommentar**

*Detaljplanen är flexibelt utformad för att möjligheten ska finnas att kunna uppföra radhus, kedjehus, mindre flerbostadshus och villor.*

#### **YTTRANDE 3**

Tycker det är en vettig idé! Bra att obbola växer och blir ett större samhälle.

#### **YTTRANDE 4**

Vi som redan bor i området bor ju i Obbola för att vi trivs i lantmiljö men kommunen verkar hela tiden arbeta med förtätning och att skapa mer



stadsmiljö. Varför kan man ställa sig frågan? Finns det verkligen behov av fler lägenheter i området och om så är fallet kan man inte anlägga dessa där de inte inkräktar på de redan befintligt boende. Vi behöver de små grönområden som finns för att inte känna oss helt instängda. Den stora fördelen med att bo i förort är att man slipper stadsmiljön och då tar man nackdelarna med längre transportsträckor och mindre infrastruktur, mm. Försvinner lantmiljön så kan man lika gärna bo inne i Umeå.

#### **Kommentar**

*Umeå kommun har som politisk vision att bli 200 000 invånare till år 2050. I denna vision är Obbola utpekad att kunna växa med ca 3000 personer. Denna vision har funnits sedan 2008 och behövs för att Sverige och hela Europa har en åldrande befolkning. Vi behöver bli fler i Umeå för att vi ska kunna behålla den välfärd och samhällsservice som vi är vana vid och vill ha. Ett annat viktigt skäl är att det behövs en ekonomisk motor i den här delen av landet som kan bidra med arbetstillfällen, kompetens och infrastruktur. För att Obbola ska kunna växa så måste vi planera för nya bostäder och områden. Obbola är fortfarande ett mindre samhälle som fortsatt kommer att ha närheten till skog och mark.*

#### **YTTRANDE 5**

Obbola och Holmsund växer, vilket kan vara bra. Det gör också trafiken. 110 tusen timmerbilar per år till utbyggda fabriken. Nya bostadsområden i Holmsund och detta i Obbola. Det kan vara en god idé att bygga ut Obbola-vägen till 2-1 väg.

#### **Kommentar**

*Detta är ingenting som kan regleras inom ramarna för den här detaljplanen. Ett arbete för en ny fördjupad översiktsplan för Holmsund/Obbola har påbörjats, där diskussion med Trafikverket kommer att genomföras angående både E12:an och Holmsundsvägen.*

#### **YTTRANDE 6**

Ok att ni vill bygga, men att det ska växa med 3000 personer känns lite väl, vi som bor här bor här just för att vi inte vill bo så himla tätt och naturen här är underbar. förstör inte det!!

#### **Kommentar**

*Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

**YTTRANDE 7**

Ja det kanske behövs mer bostäder men gillar inte att det skogspartiet försvinner. Har alltid tagit mina hundpromenader där. Och mysigt att bo i obbola för att komma bort från stan o närmare skog. Men verkar inte bli bättre här. Gillas inte!!!

**Kommentar**

*Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

**YTTRANDE 8**

Bra att Obbola växer! Tycker dock att man bör spara mer av naturen inom och kring detta område, både för trivsamtens skull och för dagvattnet. Undrar också om skolan måste byggas ut iom detta?

**Kommentar**

*Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

*Skolan har det yttersta ansvaret för att utreda behovet ifall skolan behöver byggas ut.*

**YTTRANDE 9**

Vår oro ligger över detaljplaneförslag för Obbola 19:1 är trafikplaneringen utefter Ångmanskroken. Idag är det 30-väg utan farthinder. Den är redan nu rätt trafikerad och många kör tyvärr för fort då det är nerförsbacke från båda håll. Det finns många mindre barn som kan fara illa så vår önskan är att ni under samrådet diskuterar detta för att säkerställa människoliv.

**Kommentar**

*Dessa åtgärder som föreslås i yttrandet är ingenting som kan regleras i en detaljplan. De vidareförmedlas till Gator och parker som information.*

**YTTRANDE 10**

Jag vill lämna in en skrivelse mot att projektet bebyggs då hela området har en väldigt fin natur som nyttjas av många. Barn leker i skogen, har picnic och bygger kojor. Stigarna nyttjas av löpare, hundägare som rastar sina hundar och på vintern skoteråkare. Det finns fina blåbär och kantareller i området.

Det som missats i förundersökningen av byggplanen är att det växer fridlysta orkidéer (Fläcknycklar/Jungfru Marie nycklar) på området och orkidéer som är mycket känsliga för förändringar i miljön. Orkidéer har ofta speciella krav på sin livsmiljö. Alla orkidéer i Sverige är fridlysta och man får inte skada artens miljö, plocka eller flytta den. Att påbörja ett stort byggprojekt på aktuell mark kan mycket väl komma att påverka de fridlysta orkidéerna.

Visar gärna vart de växer om ni inte själva vet vart de finns.

**Kommentar**

*Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

*Fridlysta orkidéer omfattas inte av det strängare artskyddet enligt miljöbalken, någon dispens från artskyddet behövs därmed inte vid planläggning.*

**YTTRANDE 11**

Hej! Tack vare denna skog är jag sedan 40 år Obbolabo! 1981 blev vi i min familj trångbodda och började leta alternativt boende. Radhusen på slutningen 1 som färdigställdes våren 1981 med inflyttning under maj månad blev så småningom ett intressant objekt. När det blev uppenbart för oss att vi kunde välja bland husen mot skogen väcktes intresset markant. Innan vi bestämde oss kontakta vi kommunens byggnadskontor angående skogens nuvarande status och ev framtida planer. Vi fick då veta att skogen kommer framgent att betraktas som parkområde och undantas för bebyggelse. Dessutom framkom att merparten av framtida bebyggelse kommer att ske väster om Obbolavägen. Vi köpte ett av husen mot skogen och är fortfarande kvar på samma plats. Skogen, som genom åren har betytt så mycket för våra barn och andras ungar, har fungerat som ett universellt äventyrsland med kojbyggen och alla slags lekar. Den varierande topografin bjuder på olika slags bär och svamp. Faunan är också intressant, inte minst när en skock med undersköna rådjur passerar revy. Skogen utgör ett oersättligt andningshål för hundratals närboende

människor, hundar och katter etc. Obbola är i stort behov av inflyttning, men detta får inte ske på bekostad av den livsmiljö som den bofasta befolkningen redan åtnjuter.

### **Kommentar**

*Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

### **YTTRANDE 12**

Man tar inte hänsyn befintliga boende om de planerade byggande genomförs. Vi blir omgärdad av höghus med ett enda andningshål ut ur området. Vi kvävs och hamnar i ett sorts ghetto. Marken mellan miljöstation och Uppförsbacken 1 är sur och om träden fälls resulterar den mygginvasion? Dessutom vindarna här kommer c:a 70% från syd,syd-väst. Således kommer ännu mer skräp hamna hos oss på Uppförsbacken1. Tänk till, minst en gång till.

### **Kommentar**

*Träden ska inte bara fällas utan marken ska exploateras. För att motverka sur jord kan påfyllnad av ny jord komma att vara aktuellt.*

*Den nya bebyggelsen blir inte mer slutet än befintlig skog. Skogen skuggar mer än vad tillkommande bebyggelse kommer att göra.*

### **YTTRANDE 13**

1. Vårt hus är gjutet på samma berg som ni tänkt spränga i, stor risk för skador på vårt hus.
  2. Om detta går av stapeln vill vi ha en sikt och skugganalys gjord.
  3. Ev cykelbanor? Antar vår baksida är önskvärd för detta? Dvs mellan 1 och 3. Vilket skulle totalförstöra vår insyn.
  4. Fridlysta orkidéer växer i dikeskanterna, jungfru Marie Nycklar vilka man inte får gräva upp eller förändra deras miljö enligt lag.
  5. Skogen är otroligt populärt område för våra barn att leka på.
  6. Skogen är naturlig vistelseplats även för oss vuxna.
  7. Mer trafik, den barnvänliga idyllen det är idag försvinner.
- Listan kan göras så otroligt lång!

**Kommentar**

*Innan sprängning får påbörjas ska en besiktningsman besikta alla hus som kan komma att påverkas. Efter genomförd sprängning besiktar samma besiktningsman samma hushåll igen. Har eventuella skador uppkommit dokumenteras detta och exploatören blir skyldig att åtgärda dessa.*

*Inför granskningen har handlingarna kompletterats med en skuggstudie.*

*Cykelväg – Se svar under kommunens kommentar för tekniska nämndens yttrande på sida 7.*

*Fridlysta orkidéer omfattas inte av det strängare artskyddet varpå det inte behövs någon dispens från artskyddet vid exploatering.*

*Den bostadsnära skogen för barn kommer tyvärr att förvinna. Istället kommer fler barnfamiljer att kunna bosätta sig i Obbola.*

*För vuxna anses det fortfarande finnas nära anslutning till natur på andra sidan Södra Obbolavägen.*

**YTTRANDE 14**

Hej,

Motsätter mig planerna för det tilltänkta området. Det låter som en ej helt genomtänkt plan, av flera olika skäl, bland annat för att:

- Radhusens grund står, mig veterligen, på samma berg som det kommer sprängas i. Låter inte som en särskilt bra idé..
- Skogen som ska ersättas av byggnationer är idag ett rekreationsområde för uppskattningsvis 50-100 barn som bor i närheten. Det finns ingen skog i närheten tillgänglig utan att korsa en större väg. Känns väldigt tråkigt att ta en sådan naturlig lekplats ifrån dem.

**Kommentar**

*Sprängning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på sida 12.*

*Den bostadsnära skogen för barn kommer tyvärr att förvinna. Istället kommer fler barnfamiljer att kunna bosätta sig i Obbola. Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

**YTTRANDE 15**

Om sprängning ska ske vill jag ha ett skriftligt intyg på vem som ansvarar för eventuella skador på min bostad.

**Kommentar**

*Sprängning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på sida 12.*

**YTTRANDE 16**

Vi har baksidan mot Södra Obbola-vägen, och med rådande detaljplan skulle vi tappa hela den baksida vi har haft glädje av under många år, och istället bara få någon enstaka meter med gräsmatta. Det skulle innebära en stor inskränkning på privatlivet, och vi skulle vara tvungna att gräva upp buskar och sälja studsmatta som vi har köpt till våra barn då den inte skulle få plats.

Vi önskar i så fall att få köpa loss cirka 10 meter mark från kommunen för att bibehålla den gräsmatta och baksida som gör vårt hus så omtyckt som barnfamiljshus. I annat fall känner vi oss tvungna att flytta då det vore direkt otrevligt att få nybyggnationer så tätt inpå.

**Kommentar**

*Detaljplanen innebär inga förändringar av era fastighetsgränser, dvs de är de samma som när ni köpte fastigheten. Förstår att det upplevs som en försämring för er att den yta ni använder som tomt minskar men att ianspråkta mark som tillhör någon annan är som ni förstår ett väldigt osäkert tillvägagångssätt.*

*Det är kommunen som vill exploatera detta område för ett gruppboende. Avvägningen ställs då ett gruppboende för de med särskilda behov, eller större gräsmatta för befintliga bostäder. Det är brist på tomter för gruppboenden och prognosen visar på att vi kommer att behöva allt fler tomter i framtiden.*

**YTTRANDE 17**

Jag bor precis granne med det föreslagna området och jag har följande synpunkter:

**1. Vattenavrinning**

Då i princip allt grönt försvinner och det är berggrund funderar jag på vart allt regnvatten ska ta vägen. Stor risk att det rinner ner mot min tomt som ligger lägre ner. Då jag har källare och det har varit problem tidigare på tomten är detta ett stort orosmoment.

**2. Sprängning**

Då stora delar av det föreslagna området är berg kommer det att behöva sprängas en hel del vilket kommer att leda till olägenheter för oss boende i området + funderar jag på hur detta kan komma att påverka grunden i mitt hus och resten av huset.

### 3. Rekreatiomsområde

Det föreslagna området är ett rekreatiomsområde för många boende i detta område. Barn, hundägare, bärplockare etc. Då det är ett begränsat område är det utan oro man kan släppa mindre barn i "skogen" att leka då de inte riskerar att gå vilse i en stor skog.

### Kommentar

*Dagvatten – Se svar under kommunens kommentar till Vakins yttrande på sida 4.*

*Sprängning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på sida 12.*

*Skogen - Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

### YTTRANDE 18

I samband med byggnationen av 19:1 föreslår jag att det byggs en rondell i korsningen Södra Obbolavägen/Ångmanskroken. Nuvarande lösning med svängande huvudled är inte optimal då många tillbud sker i om osäkerhet om hur trafikregeln fungerar.

Föreslår även att en tunna för hundbajs sätts upp i området i och med den skog där folk rastar hundar i nuläget kommer att försvinna när bygget sätts igång.

För övrigt vill jag berömma kommunen drar igång byggandet av nya bostadsområdet 19:1 och på så sätt möjliggör ett levande Obbola med skola och affär.

### Kommentar

*Byggande av en rondell faller inte inom ramarna för denna detaljplan. En större utredning tillsammans med Trafikverket ska göras för E12:an. Denna fråga skickas vidare till gator och parker.*

*Hundlatriner kan inte regleras i en detaljplan. Frågan vidareförmedlas till Gator och parker.*

#### **YTTRANDE 19**

Vi är medvetna om att saker kan förändras och att samhället Obbola kommer växa i söder och norr. Men vi motsätter oss några av de kraftiga förändringar som föreslås och som nu är ute på samråd.

Vi motsätter oss en ändring av plankartan mellan Uppförsbacken 1E och Obbolavägen. Från park och plantering, till tomt och bebyggelse på upptill 7 meter.

- Vi köpte huset utifrån en annan plankarta och hade aldrig köpt det utifrån det som nu föreslås. Skulle det föreslagna huset och tomten fastställas blir vi bildligt och bokstavigt talat instängda. Vi kommer inte kunna röra oss lika fritt, vi kommer på ett helt annat sätt känna oss iakttagna och bli iakttagna, vi kommer få en helt annan ljudmiljö och vi riskerar också att inte ha råd att flytta från ett hem vi inte vill ha och faktiskt inte heller köpte, då marknadsvärdet riskerar att sjunka drastiskt, särskilt i förhållande till jämförbara bostäder i Obbola.

- Det gröna stråket och trädgårdarna utan byggnader som är mellan våra hus och Obbolavägen har sett ut så där sen det byggdes och planlades, samt ser så ut på Uppförsbacken 2 som planlades samtidigt som Uppförsbacken 1. Det blir en förändrad stadsmiljö och på ett för Obbola avvikande sätt.

- Vi förlorar en lektyta för våra barn och det finns inget jämförbart substitut för vår 2 och 5 åring i förslaget. Då ytan som finns kvar blir innegården, som vi delar med 32 andra hushåll och besökare. Det skulle till exempel inte gå att som denna sommar, låta två sjuåringar sova i tält, spela badminton, sätta upp ett lektält och dylikt.

- De nya tomterna, såväl fristående villor som radhus, får mycket större tomter och bättre integritet än alla i det gamla beståndet. Vi motsätter oss att all grönyta försvinner för oss på Uppförsbacken, då skogen norr om Uppförsbacken planläggs med bebyggelse.

- Norr om uppförsbacken finns ett grönområde som flitigt utnyttjas av våra barn och andra barn till lek. Denna skog är lättillgänglig och trafiksäker. I andra kontakter med kommunen om trafikfrågor så hänvisar tekniska kontorets tjänstemän att barn först vid 12 års ålder kan ta sig över vägar själva på ett säkert sätt. Uppförsbacken är en bussväg och Obbolavägen är genomfartsled. Det skulle inte finnas någon trafiksäker grönyta kvar utifrån det nuvarande förslaget. Enskilda grönområden har lämnats, små plättar, likt det som föreslås mellan återvinningen och våra garage. Det känns väldigt provocerande att någon ritar ett sådant förslag vid ett radhus, som precis som alla radhusområden, kryllar av barn.

- Förslaget saknar trafiksäkra grönområden, de få grönområden som görs mellan den nya bebyggelsen blir "privatiserad" utifrån förslaget, då det omringas av de nya kvarten.

- Grönområdet är kuperat i nordväst och extra roligt för barn.



- Vi önskar att ett sammanhängande grönområde finns kvar i planen, då det då upplevs som större. Vi föreslår för barnens leks skull och våra grannars integritet, att den gamla plankartan ligger fast och att park och plantering flyttas 10-20 meter norr över utifrån den, samt att berget i nordväst blir ett sammanhängande grönområde. Det skulle skapa en stor barnskog, som skulle kunna nyttjas av de nuvarande barnen precis som förr, samt för de i en eventuell nybebyggelse. Tas skogen bort, finns det ju ingen trafiksäker skog att tillgå även för det nybyggda området och uppforsbacken 3, samt delar av Bostället. För oss vuxna boende här så finns det skog att ta oss till, men för barnen så skulle rörelsefriheten och lekutrymmet kraftigt begränsas.
- Vi flyttade från Ålidhem till Obbola för att våra barn skulle få närheten till natur och till familj. Om det är så att våra synpunkter inte hörsammas, så vill vi också att följande tas i beaktning.
- Om det trots allt planeras att byggas, då vill vi köpa marken som fastigheten haft som "trädgård" med kommunens goda minne i cirka 40 år. Vi borde med samma rätt kunna få köpa marken som en privat exploatör.
- Skulle vi inte få köpa tomten och beslut tas om att planera in en tomt och byggnad mellan oss och Obbolavägen, då undrar vi om en ordentlig dagvattenutredning verkligen har gjorts utifrån det förslag som nu lagts. Vår upplevelse är att vatten stannar på gräsmattan och i det dike som är på vår tomt, en byggnation skulle innebära att skogremsan tas bort och med det kommer mest troligt mer vatten rinna till oss. Dagvattenutredning är gjord utifrån en annan husplanering och vi undrar om det verkligen är säkerställt att vi inte skulle få en översvämning då vi ligger lägre än de planerade byggnaderna.
- Enligt plankartan finns en 7 meter hög byggnad, vilket naturligt ljusinsläpp finns det för oss, som har altan och fönster åt väst. Hur blir ljusinsläppet? Finns en skugganalys?

I övrigt står vi bakom samfällighetens synpunkter i dess helhet.

### **Kommentar**

*Detaljplanen medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild angiven genomförandetid, som är minst 5 och högst 15 år. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla på samma sätt som innan med den skillnaden att planen då kan ersättas, ändras eller upphävas utan att berörda kan ställa ersättningsanspråk för förlorade rättigheter. Mycket har hänt över tid, Umeå kommun har som politisk vision att bli 200 000 invånare till år 2050. I denna vision är Obbola utpekad att kunna växa med ca 3000 personer. Denna vision har funnits med sedan 2008 och behövs för att Sverige och hela Europa har en åldrande befolkning. Vi behöver bli fler i Umeå för att vi ska kunna behålla den välfärd och samhällsservice som vi är vana vid och vill ha. Ett annat viktigt skäl är att det behövs en ekonomisk motor i den här delen av landet som kan bidra med arbetstillfällena, kompetens och infrastruktur. För att Obbola ska kunna växa så måste vi planera för nya bostäder och områden. Obbola är fortfarande ett mindre samhälle som fortsatt kommer att ha närheten till skog och mark.*

*Den mark som har ianspråktagits för att etablera trädgårdar på är allmänplatsmark som ska vara tillgänglig för alla i området. Den har aldrig varit till ert privata förfogande utan alla som bor i området ska egentligen ha tillgång till det området. Kommunen vill exploatera detta område för ett gruppboende. Avvägningen ställs då mellan ett gruppboende för de med särskilda behov, eller större gräsmatta för befintliga bostäder. Det är brist på tomter för gruppboenden och prognosen visar på att vi kommer att behöva allt fler tomter i framtiden.*

*Skuggning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på s 12.*

## **YTTRANDE 20**

Vi motsätter oss det förslag till detaljplan som samrådet avser.

Ärendet handläggs som ett standardförfarande. vilket enligt Umeå kommuns hemsida innebär att; Standardförfarande används när detaljplanen 1. är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande 2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse 3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vad gäller punkt ett, två och tre förstår jag inte intentionen, som formuleras i; Undersökning av miljöpåverkan Diarienummer: BN-2018/00483 Datum: 2019-01-28 Handläggare: Jonas Söderlind "Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planen syftar också till att bevara och tydliggöra de naturvärden som finns inom planområdet samt att möjliggöra rekreation och friluftsliv." Rekreation och friluftsliv kan knappast förekomma i ett så omfattande komplex som detta förslag innebär. De små områden som sparas till motion inbjuder knappast till en joggingtur. Om man inte gillar att vandra på parkeringar och gena över andras tomter. Rekreationen blir för de människor som bor på stället och inte som nu tillgänglig för alla. Hur har man tänkt sig att tydliggöra naturvärdena i form av 250-åriga träd? Ett inhägnat träd med informationsskylt? Dessutom vänder jag mig beskrivningen att det inte skulle vara av betydande intresse för allmänheten, då allmänheten just frekventerar detta område flitigt genom promenader, lek, naturupplevelser och annan rekreation. Att kommunen gör den bedömningen att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan har jag svårt att förstå, då man i princip kalhugger hela skogspartiet och spränger bort delar av urberget. Vatten och avlopp måste förläggas frostfritt, så det blir mycket sprängningsarbete, med risk för sättningar i omgivande hus, varav ett flertal på berggrund. (se sida 26 fig 20 i planbeskrivningen) Dessutom finns ett sakfel i planbeskrivningen, där det anges att angränsande fastigheter i öster om området skulle vara från 50-talet. Så här ser det ut;

Boställsvägen 20 1921

Boställsvägen 16 1911

Boställsvägen 14 1927

Boställsvägen 12 1935 (osäkert)

Boställsvägen 10 1930  
Ångmanskroken 4 1929

Harmonisering med dessa byggnader görs knappast med nybyggnation om man inte beaktar detta. Det unika naturvärdet i detta område med vackra klippställningar, gamla tallar och ett fint system av stigar kors och tvärs, ger en ro som är bra för de människor och djur som besöker området. Att det finns oaser mellan byggnadskomplex, ser jag som ytterst nödvändigt för en human livsmiljö. Att bygga bostadsområden i Obbola anser jag vara bra för orten, men att förtäta och samtidigt ta bort fin rekreationsmark, vänder jag mig emot. Att däremot utnyttja marken mot t.ex (Obbola 21:65 eller Obbola 22:60) vore ur min synvinkel betydligt bättre, då man kan spara de oaser som bör finnas mellan olika bostadsområden. Det skulle också minska olägenheten betydligt under byggnationen för de närboende. Dock är det privat mark till skillnad från Obbola 19:1 som är kommunal. Vad det gäller den nordöstra tomten intill vår fastighet, förstår jag inte placeringen. Om man nu vill förtäta området, måste man ta varje liten kommunalägd mark till exploatering? En liten yta, javisst, men påverkar vår mark, med mindre skog som skyddar vår tomt och trädgård. Vi är i en liten skyddad oas som kommer att se vårt skogsparti försvinna. Dessutom är jag orolig över dagvattnet och dess hantering, då stora ytor kommer att hårdgöras.

### Kommentar

*Miljöbedömningen utgår från vissa parametrar, det kan upplevas att det blir en miljöpåverkan även fast miljöbedömningen säger att det inte blir det. Det är för att miljöbedömningen utgår ifrån om det blir en betydande miljöpåverkan. Det kan alltså ske miljöpåverkan, men den får inte vara betydande. Detta har stämts av med Länsstyrelsen och de delar kommunens uppfattning om att det inte är en betydande miljöpåverkan.*

*Detta område anses vara för litet för att det ska anses användas av allmänheten. Det är de närboende som nyttjar detta område, inte majoriteten av Obbolabona.*

*Skogen - Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

*Angående årtal för när omkringliggande hus uppförts, så ändrar vi informationen enligt ert yttrande.*

**YTTRANDE 21**

Vi köpte vårt radhus för lite mer än ett år sedan. Då vi väntade tillökning från 1 till 3 barn. Uppförsbacken, samfällighet Sluttningen har så mycket fördelar för en barnfamilj. För mig betyder skogen (där det nu planeras att bygga) jättemycket. Dit kan jag på ett säkert och lättillgängligt sätt komma ut med barnen och samtidigt rasta hunden. Göra picknick och andas friskluft. När barnen blir större kan de själva ha detta grönområde som lekplats och rekreation. För de är just de, stenhällar och skog sänker stressnivån. Att detta skulle bytas ut till bostäder, än mer bilar och folk i rörelse anser jag som stressande och riskfyllt i och med mer trafik. Som agronom värnar jag också om den biologiska mångfalden... det är så viktigt att bevara grönområden för flora och fauna.

**Kommentar**

*Skogen - Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

**YTTRANDE 22**

Det synpunkter som vi har gällande detaljplaneförslaget är att vi tycker att man bör lämna mer grönyta vid korsningen Boställsvägen Ångmanskroken på grund av dålig vattenavrinning. Det är även en lekyta för många barn. Vid plogning på vintern lämnas även stora mängder snö i korsningen från hela Boställsvägen. Från alla håll plogas det ner till denna korsning. Vi brukar själva bekosta bortforslande av snö.

**Kommentar**

*Inför granskningen har tomten som ligger längst österut tagits bort just ur dagvattensynpunkt.*

**YTTRANDE 23**

Till att börja med vill jag skicka med några mer emotionella åsikter, som jag inte har något hopp om att de ska förändra något, men jag kan inte skicka in våra åsikter utan att ha fått nämna detta.

Jag är född och uppvuxen i Obbola, dock i andra änden av byn. Men skogen bakom Uppförsbacken har alltid varit en skog för lek, som man var lite smått avundsjuk på när man inte bodde precis i närheten. Och det var så spännande att vara där när man lekte med kompisar som bodde i området. Skogen är även idag en plats för lek, speciellt för de lite äldre barnen. En plats som verkligen behövs. Barn och unga spenderar alltför lite tid till spontanlek och alltför mycket tid framför skärmar. Vi tycker det är så

otroligt tråkigt att möjligheten till denna spontanlek tas bort, för den nyttjas faktiskt. Leker de, så är det i skogen de är. Även de yngre barnen nyttjar skogen för lek och äventyr och att då ha direkttillgång till en skog utan att behöva korsa trafikerade vägar är väldigt mycket värt. Visst finns det andra skogar i närheten, men utöver tillgängligheten rent trafikmässigt är det även en skog som är väldigt tillgänglig i sin utformning med mycket öppen mark och berg i dagen. Av dessa anledningar skulle vi verkligen sörja att skogen försvinner.

Men så över till mindre emotionella synpunkter.

Den 12/8 skedde ett informationsmöte med byggnadsnämndens ordförande här i Obbola. Han tryckte då på fördelarna vi har i Umeå kommun med alla typer av boendeförhållanden; allt från centrum och stadsdelar till lands- och glesbygd och vilken lyx det är att kunna välja hur man vill bo. När vi flyttade till Obbola valde vi alla de fördelar som ett boende här ger där närheten till naturen och att inte ha någon insyn vägde tungt. Det nya området är planerat så som man tänker sig ett boende i Obbola; stora tomter och mycket grönområden. Precis som det ser ut i större delen av byn. Problemet som vi ser är dock att den nya planen innebär att fördelarna som nämns ovan försvinner för oss som redan bor här, vi som valt att bo som vi gör idag. De grönområden som planeras kommer nyttjas av de boende i det nya området i och med placeringen mellan husen. Barnen i radhusområdena som idag nyttjar skogen kommer inte kunna göra det fortsättningsvis då den "byggs in".

Vidare är radhustomterna på Uppförsbacken 1 är väldigt små, men den angränsande skogen har ändå gjort att det inte på något sätt känts trångt eller instängt. Bef detaljplan från -72 visar parkmark runt hela området, vilket var ett ingångsvärde för oss när vi valde att köpa vårt hus. Vid en jämförelse av tomtstorlek mellan radhus i nytt och befintligt område är de nya tomterna uppskattningsvis 5-6 gånger så stora. Om vi lyckas tyda ritningarna korrekt skulle vi få ett hus/garage ca 10 m utanför vår uteplats. Kan inte komma att tänka på ett enda ställe i Obbola där bostadsområden är placerade så nära varandra.

Våra önskemål är att planen justeras för att påverka dagens boende i lägre grad. Allra minst till att låta befintlig detaljplan över området ligga kvar.

Förslag:

- Att flytta bebyggelsen norrut och låta grönområdet vara placerat mellan nytt och befintligt område. Då kan många fler ta del av det och fortsatt ha en plats för spontanlek.
- Att avstå från bebyggelse väster om Uppförsbacken 1/Slutningen för att harmonisera med bef detaljplan.
- Minska tomtstorlek på nya radhus och behåll ett grönområde mot bef bebyggelse även där. Vi upplever att det nya området är väldigt fint planerat, men tyvärr drastiskt försämrar förhållandena för befintlig bebyggelse. Vi hoppas verkligen att man tar hänsyn till detta och justerar planen för att

såväl dagens som kommande Obbolabor ska få njuta av de fina boendeförhållanden som vår by faktiskt medger.

### **Kommentar**

*Det avstånd som ofta rekommenderas från boverket är att bebyggelse ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns. Att en garagebyggnad därmed kan hamna på ett avstånd om 10 meter ses inte ovanligt nära.*

*Detaljplan, rättigheter och skyldigheter – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 19 på sida 17.*

*Som kan ses har väldigt många av radhustomterna expanderat sina trädgårdar på den mark som ska vara allmänt tillgänglig. Att planlägga för ännu mer natur befaras enbart bidra till att marken ändå ianspråkats för privat bruk.*

*Skogen - Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

### **YTTRANDE 24**

Vi motsätter oss det förslag till detaljplan som samrådet avser. Nedan följer våra invändningar mot och synpunkter på förslaget. För att vi ska godkänna förslaget måste det ändras i enlighet med våra invändningar.

#### [Utökande av befintliga fastigheter genom fastighetsreglering](#)

Vi anser att fastigheterna Bostället 4 och Bostället 1 ska utökas enligt bild nedan.

#### [Bostället 4](#)

Bostället 4 fick bygglov för tillbyggnad 2016 av Umeå Kommun och tillbyggnaden färdigställdes 2018. I bygglovet beviljades en placering av tillbyggnaden närmare än 4,5 meter från tomtgräns. Umeå Kommun beviljade bygglovet mot deras egen mark med ett avstånd på 2,1 meter till den tillbyggnad som bygglovet gällde. Anledning till att de godkände placeringen närmare än 4,5 meter berodde på att det var skogsmark som gränsade mot tillbyggnaden. Vi anser därför att Umeå kommun måste rätta till detta. Tomtgränsen går således 2,1 meter från vårt sovrumsfönster. Det är orimligt att en fastighet hamnar så nära vår tillbyggnad och sovrum, speciellt när komplementbyggnad enligt plan får placeras så nära som 2 meter från fastighetsgräns. Insynen in i tillbyggnaden blir betydande. Enligt illustration

över möjlig utformning (se plankarta) har dessutom radhus planlagts som angränsande fastigheter. För en radhusfastighet är det mycket sannolikt att man nyttjar hela tomtytan vilket medför att risken är stor att exempelvis komplementbyggnader, studs mattor, fotbollsmål och lekstugor placeras mycket nära vår tillbyggnad och sovrumsfönster. Om vi vid ansökan om bygglov känt till den nya bostadsplanen hade vi mest troligt valt en annan utformning och placering av vår tillbyggnad.

Vi har sedan vi köpte fastigheten 2007 använt marken från vår fastighetsgräns fram till det dike som idag används som avrinning för området. Vi har anlagt gräsmatta, gjort en avgränsning av stenar och underhållit ytan.

#### Bostället 1

Bostället 1 fick bygglov för carport 2008. I bygglovet beviljades en placering av carporten betydligt närmare än 4,5 meter (ca 1 meter) från tomtgräns som angränsar mot det nya området. Vi har ägt fastigheten sedan 1977. Redan när vi köpte fastigheten fanns det en komplementbyggnad några meter utanför fastigheten på den nordvästra sidan, eventuellt har denna byggnad funnits sedan den första bostaden byggdes på 1920-talet. Således har komplementbyggnaden och marken fram till den nyttjats av de olika ägarna av fastigheten sedan dess. Vi har sedan vi köpte fastigheten 1977 använt marken från vår fastighetsgräns fram till det dike som idag används som avrinning för området. Vi har anlagt gräsmatta, gjort en avgränsning av stenar och underhållit ytan. Området har även fungerat som maskinuppställningsplats för bland annat en traktor som används vid snöröjning och underhåll för den relativt långa uppfarten till både Bostället 1 och 4.

#### Använda naturliga avgränsningar.

Bägge fastigheterna nyttjar idag områden till öster om den befintliga avrinningen eftersom den ses av oss som en naturlig avgränsning för tomterna. Bägge fastigheterna har som ovan nämnts fått bygglov i närtid där placering av konstruktion befinner sig betydligt närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns mot det tilltänkta planområdet. Bägge fastigheterna har dessutom under längre tid nyttjat del av planområdet som befinner sig öst om den befintliga avrinningen. Den befintliga markägaren Umeå Kommun har inte skött om eller nyttjat detta område över huvud taget. Avrinningen framstår som den naturliga avgränsningen för fastigheterna. Vi anser därför att våra fastigheter Bostället 4 och Bostället 1 ska utökas med det område vi har nyttjat och skött om, det vill säga marken fram till avrinningen. Eftersom Umeå Kommun har godkänt bygglov för byggnader närmare än 4,5 meter från tomtgräns på grund av att grannmarken, det nya planområdet, utgör skogsmark måste en fastighetsreglering av Bostället 1 och 4 ske (se Bild 1 i detta dokument).

#### Kulturbevaring

Enligt sidan 10 i förslaget till detaljplan anges att villabebyggelsen på Boställsvägen är från 1950-talet. Detta stämmer inte vad gäller de fastigheter (Bostället 1 och Bostället 4) på Boställsvägen som angränsar till

planområdet i öst. Bostället 4 förrättades redan 1911. Fastigheten Bostället 1 bildades 1936 och då fanns byggnad redan på tomt. Byggnaderna på Bostället 1 (samt 2, 3 och 6) byggdes under 1920-talet. Dessa fastigheter utgjorde början på detta område. Den gemensamma vägen upp till Bostället 1 och 4 var i början områdets huvudsakliga väg till Umeå. Vi anser att gestaltningen av de nya fastigheterna som kommer angränsa till Bostället 1 och 4 ska harmonisera med de befintliga fastigheterna. I förslaget framgår också att det nya planområdet ska samspela med omgivningen och att området ska smälta samman med kringliggande byggnader (sidan 10). Vi menar att detta innebär att de nya angränsande fastigheterna mot Boställsvägen ska vara fristående villabostäder. Vi motsätter oss starkt att radhus ska angränsa mot våra fastigheter. Av detaljplanen ska det därför framgå att enbart fastigheter med minsta fastighetsstorlek på 1000 kvm med friliggande byggnadssätt ska tillåtas på den sydöstra delen av planområdet.

Enligt illustrationen över möjlig utformning (se plankarta) har sju radhus placerats på den sydöstra delen varav sex av dessa i sin helhet, och den sjunde delvis, angränsar mot en och samma fastighet, Bostället 1. Detta strider helt mot att försöka ha en harmoniserande bebyggelse i det området. Det finns även, som tidigare nämnts, en överhängande risk att exempelvis komplementbyggnader, studsmattor, fotbollsmål och lekstugor placeras mycket nära Bostället 1:s fastighetsgräns och bostad. Ägarna av Bostället 1 har bott på fastigheten sedan 1977 och har idag endast tre angränsande fastigheter. Fastigheten angränsar i norr och väst mot skog och där kommer enligt illustrationen över möjlig utformning antalet angränsande fastigheter öka från dagens tre till elva. Det betyder att vi kommer gå från att ha naturen som granne till att få ett stort antal studsmattor och komplementbyggnader som utsikt. Detta anser vi blir orimligt och vi kommer inte att acceptera det.

#### Naturavgränsningar mellan områden

Enligt planritningen förvinner mer eller mindre hela skogen och med detta det närmaste grönområdet. Det tas alltså inte hänsyn till att befintliga hus idag har utsikt mot skog och närhet till natur och rekreation. När det tidigare byggts nya områden i Obbola har grönområden bevarats som en naturlig avgränsning mellan de nya och det gamla området. Detta medför en känsla av ett mindre samhälle och påminner om närheten till naturen. Närheten till naturen och havet är några av de viktigaste skälen till att människor bosätter sig i Obbola. Det är därför viktigt att ta hänsyn till de som redan är bosatta här vid planering av ett nytt område, man får inte ta bort det som gjorde att människor valde att bosätta sig i Obbola.

Skogen idag är ett aktivt område för hundägare, barn och cyklister. Området innehåller även en skoterled som gör att boende på de berörda områdena lätt kan ta sig ut på denna utan att behöva använda andra transportmedel. Skogen inom planen är ett viktigt rekreativområde för boende på Uppförsbacken, Boställsvägen, Myrstigen och Ångmanskroken. Om denna försvinner är det viktigt att behålla naturliga avskiljare mot den nuvarande



bebyggelsen. Vi föreslår därför att en del av skogen/grönytan behålls som en naturlig avskiljare mellan de gamla och de nya fastigheterna i hela planområdet. Det innebär att de nya fastigheterna inte ska placeras i direkt anslutning mot befintliga fastighetsgränser. På så sätt behåller vi samma struktur som i övriga delar av Obbola. På sidan 7 (figur 2) i förslaget framgår det att det idag redan finns en detaljplan för området. I den har Umeå Kommun tydligt bestämt att det ska finnas grönområden som avskiljare runt Uppförsbacken. Grönområdet sträcker sig i nordöstra hörnet längs Bostället 4:s västra fastighetsgräns. Vi som har bosatt oss i detta område har därför kunnat räkna med att det ska finnas grönytor på dessa delar. Dessa grönområden ska därför behållas. Vi anser också att de kan utökas så att grönområdet fortsätter norrut med samma bredd längs Bostället 1:s västra fastighetsgräns. Fastigheterna på Uppförsbacken 1 har mycket små ytor utöver själva huskroppen. Detta är rimligt om fastigheten gränsar mot ett grönområde men inte om den gränsar mot en fastighet med byggnad på. Detta talar än mer för att grönområdena i den befintliga detaljplanen (sidan 7 figur 2) ska behållas. Naturliga områdesavgränsningar innebär också möjligheter för lättare rekreation och bevarande av ett aktivt område.

#### Avrinning

På sidan 28 i förslaget till detaljplan framgår det att dagvattnet på det centrala röda området ska avledas via det sydöstra hörnet till Myrstigen. Av sidan 29 framgår dock även att två ytor, varav den ena på den sydöstra delen av planområdet, är en tillräckligt stor yta för att ta hand om beräknade flöden. Vi anser att det är oklart om man menar att dessa två tillsammans, eller om det räcker bara med den ena, ska täcka behovet för avledning av dagvattnet. Idag sker avrinningen på den östra delen av området via ett dike som leds ut på Myrstigen. Vi utgår från att man föreslår att denna del ska vara kvar, eftersom det knappast är tillräckligt med avledning av dagvattnet på de nuvarande fastigheterna i detta område och de nytilkomna, om endast området märkt med "natur dagvatten" ska täcka detta behov. Idag finns ett behov av detta dike för avrinning trots att det finns "natur" i hela tilltänkta planområdet. Vi ifrågasätter om man vid beräkningen av vad som krävs för att avleda dagvattnet från det östra området verkligen har utgått ifrån att radhus skall byggas här, då större villatomter var inritade på den ursprungliga planen från 2018. Radhus innebär mer hårdgjorda ytor och mindre naturlig upptagning av dagvatten, vilket ger ett ökat vattenflöde och större tryck mot det sydöstra hörnet. Det befintliga diket för avrinning korsar idag alla de fastigheter som föreslås bildas väster om Bostället 1 och 4. Det är därför, som vi tidigare angett, rimligt att diket kan vara en naturlig avgränsning för Bostället 1 och 4. I annat fall bör man utreda hur avledning av dagvatten skall ske från alla fastigheterna som finns på östra sidan om det befintliga diket.

#### Övriga brister i planen

##### Gång och cykelanslutningar

I förslaget för detaljplan saknas gång och cykelanslutningar till det nya området. Det innebär att all cykel och gångtrafik måste ledas via bilvägarna

som ansluter till Ångmanskroken. Gång och cykeltrafiken leds således i riktning från förskola, skola, affär och andra centrala delar i Obbola dit de flesta rör sig. Det betyder att barn och ungdomar kommer trafikera samma vägar som bilister och busstrafik för att komma till skolan. Det är inte realistiskt att tro att människor kommer att röra sig på det sätt som det är tänkt enligt planen, utan människor kommer att hitta snabbare vägar och egna lösningar. Mest troligt kommer detta leda till att spontana stigar trampas upp och genomfarter bildas genom de befintliga områdena på exempelvis Uppförsbackens 1 och 3:s gårdar eller via den befintliga stigen ut på Myrstigen. Vi vill att det ska finnas en ordentlig och utredd plan för gång och cykeltrafik till, från och i det nya planområdet. Det måste finnas säkra vägar för barn och vuxna att ta sig till exempelvis förskola, skola och affär utan att behöva korsa gårdar och större parkeringsplatser. Vi tycker inte heller att de nuvarande fastighetsägarna ska behöva tåla att deras fastigheter eller gemensamma ytor används som genomfart. Vi vill ta del av en plan där även gång och cykelvägar finns medtagna för att kunna ta ställning till deras placering. Om det föreslås en gång och cykelväg mellan Uppförsbacken 3 och Boställsvägen anser vi att den bör placeras i mitten av området så att den naturligt ansluter från den cykelväg som kommer från "På Ängen".

#### Friytor/Grönytor

På sidan 21 under rubriken "Friyta" framgår att det för en god boendemiljö krävs en helhetssyn på tillgängliga friytor/grönytor i bostädernas närhet. Enligt vår bedömning av planen har detta endast beaktats för de nybyggnationer som ska göras och inte för de redan befintliga fastigheterna och områdena. Den friyta som planeras och benämns [g2] i förslaget kan endast nås från en större bilväg (Södra Obbolavägen) och dessutom är området omslutet av bostäder, vilket leder till att den friytan kan betraktas som "privat" för de omgivande fastigheterna, se även sidan 18 i förslaget. Den faktiska friytan de befintliga fastigheterna idag delar på, det vill säga skogen, ska ju enligt planen försvinna. Som vi tidigare nämnt vill vi att det ska vara naturliga avgränsningar mellan den nya planen och de befintliga fastigheterna som i och med det kan användas som friytor/grönytor för alla (se bild 6 i detta dokument).

#### Topografi

Terrängen i planområdet är väldigt blockig och på sidan 26 i planen rekommenderas att höjdsättning ska följa befintlig topografi. På grund av detta är det svårt att föreställa sig hur området kommer att se ut när det är färdigt. Vi önskar därför en 3D vy över området. Vi anser att det av planen ska framgå att höjdsättning ska följa befintlig topografi, det ska inte bara vara en rekommendation.

#### Övriga synpunkter

##### Sprängning

På sidan 26-27 i förslaget framgår det att viss bergschakt och sprängning kan bli aktuell för höjdsättning och förläggning av ledningar på frostfritt

djup i marken. Vid sprängning finns det risk för sättningar i omgivande hus varav ett flertal står direkt på berggrund. Vi vill försäkra oss om att ingen påverkan sker på våra fastigheter. Eftersom vi tror att risken för påverkan inte är försumbar begär vi att våra fastigheter som är i närheten av området besiktigas innan sprängning påbörjas, utrustas med vibrationsmätare och besiktigas efter avslutad sprängning. Eftersom vi känner till att det vid en tvist om skador på fastigheter på grund av sprängning är svårt att få rätt för den enskilda villaägaren vill vi få tydliga garantier att exploatören ska ersätta dessa skador. Vi önskar att exploatören godtar att skador som uppstår under sprängningsperioderna har orsakats av dessa utan att ifrågasätta orsakssamband mellan skada och sprängning.

#### Avslutande synpunkter

Till sist vill vi ifrågasätta varför man över huvud taget ska exploatera detta område? I Obbola finns betydligt större områden som kan bebyggas och som ligger lika nära Obbola centrum. Man väljer dessutom ett område som påverkar ett förhållandevis stort antal människor negativt. Utöver det kommer ett fantastiskt rekreationsområde för alla åldrar och intressen att försvinna. Byggnadsnämndens ordförande har uppgett att omkringliggande områden också är högst intressanta för exploatering. Detta innebär i så fall att mer skog i närheten kommer att försvinna. Det vore därför bra att få ha kvar en del lättillgänglig natur för rekreation och lek, och detta skulle kunna vara det planlagda området. Om man ändå väljer att exploatera området anser vi att det inte finns någon anledning att bygga ett så stort antal bostäder som föreslagits på detta lilla och förhållandevis komplexa område. Vi vill att Obbola fortsätter behålla sin "byakänsla" istället för att anamma Umeås nya bostadsområdets täta struktur. När man planerar ett område som detta måste man tänka på att de som bor i området har allt att förlora och de som bygger nytt bara har de givna förutsättningarna. Detaljplanen måste därför förändras så att den i större utsträckning tar hänsyn till oss som redan bor i området.

#### Kommentar

*Inför granskningen har vi sett över om det är möjligt att avsätta mark som kan köpas av er, samtidigt som vi får ut nya bostäder. Vi har kommit fram till att detta är möjligt, men att den marken kommer då att planläggas som prickmark, den genererar alltså ingen byggrätt. Dessutom måste ett avtal skrivas under innan antagande att ni åtar er att köpa denna mark, så att det inte blir att mark ianspråkts som ni inte äger. Detaljplanen möjliggör alltså att det går att lösa, men det är upp till Mark- och exploateringsavdelningen att avgöra vem som ska köpa marken.*

*Inför granskningen har vi ändrat i planbeskrivningen så att årtalet är enligt ert yttrande.*

*En 3D vy har framtagit inför granskningen.*

*Dagvatten – Se svar under kommunens kommentar till Vakins yttrande på sida 4.*

*Sprängning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på sida 12.*

*Cykelväg – Se svar under kommunens kommentar för tekniska nämndens yttrande på sida 7.*

## **YTTRANDE 25**

Den nu föreslagna detaljplanen för Ångermanskroken omfattar även en del av den befintliga detaljplanen "2480K-P O A2/12". I den befintliga detaljplanen "2480K-P O A2/12" har det lämnats ett område runt Uppförsbacken 1 som inte ska bebyggas. Boende i området har köpt fastigheter utifrån dessa förutsättningar och därmed finns det ett stort värde i att behålla den befintliga detaljplanen och inte göra ingrepp i denna. Boende i området har flyttat dit för att få lite avskildhet och slippa insyn samt för att barnen på området ska ha nära till lek i naturen. Den föreslagna detaljplanen för Ångermanskroken skulle göra ingrepp i detta. Detaljplaner innebär ofta skyldigheter för boende i ett visst område då man t.ex inte alltid får måla om sitt hus i valfri färg eller liknande. Detaljplaner borde därmed även medföra vissa rättigheter för boende i områden då man förhållit sig till kommunens uppsatta regler. Av dessa anledningar tycker vi att det inte ska få byggas på den befintliga detaljplanen för området.

Vi ser att det finns en stor risk för insyn/skymd utsikt och skuggningar av tomter enligt de planer som finns nu då fastigheter ska byggas på höjderna i området. Insyn på redan befintliga tomter, främst avseende baksidorna, ses som väldigt besvärande då baksidorna är de delar av tomterna som är fria från insyn idag och utifrån detta bör ses som en hemfridszon. Det finns även risker för värdeminskning av befintliga fastigheter om tomter skuggas eller får ökad insyn, därmed kräver vi att kommunen genomför sikt- och skugganalyser. Utifrån att detaljplanen visar en byggnation mellan Uppförsbacken 1 och Obbolavägen vid återvinningscentralen kräver vi en bulleranalys då avverkning av skog i detta område sannolikt kommer medföra ökat buller från vägen för boende i området. Ett bullerplank borde också anläggas mot Obbolavägen för att minska buller från vägen samt en ev hastighetssänkning av vägen till 40 km/h. Avseende buller borde även boende i området få ersättning pga störning under byggnationerna och sprängningarna.

Skogen är ett viktigt rekreationsområde för såväl vuxna som barn idag. Om området ska bebyggas enligt föreslagen detaljplan försvårar det för barn att ta sig till och från grönområden och skog. Jag har dessutom ett rörelsehinderat barn som ofta är på besök och detta är ett skogsparti som hen behärskar att ta sig runt i, vilket inte alltid är fallet. Dessutom finns det klippor

och annat för hen att utveckla motorik osv på i detta område men där hen inte behöver vara trött innan hen ens tagit sig till området för träning. Dessutom var skogen ovanför Uppförsbacken 1 den enda skog som vi barn i Obbola lekte i när jag var barn. Detta trots att jag växte upp i södra delen av Obbola. Jag upplever att det är likadant idag och att bygga bort denna skog skulle därmed riskera ökat stillasittande bland barn och därmed ökad psykisk ohälsa. Detta är ett problem idag i övrigt och kommunen bör verka för att motverka dessa delar, inte tvärtom. I det föreslagna området finns det fridlysta Jungfru Marie Nycklar som är en orkidé. Dessa är väldigt känsliga för förändringar i miljön och man får inte gräva eller förändra i deras miljö. Därmed är det högst olämpligt att bebygga området med hänsyn till artskydd.

Det finns inga presenterade planer på hur infrastrukturen i Obbola ska klara av så här många hushåll till med barn osv. Skolan har i dagsläget ingen ytterligare kapacitet och det finns ingen möjlighet till utbyggnad. Kommunen borde därmed vara beredda på att satsa stort i Obbola om dessa planer ska genomföras. Nyligen sades flertalet lärare på skolan upp pga besparingar och utebadet föreslogs även läggas ned. Om Obbola ska byggas ut borde satsningar ske innan området bebyggs och bosätts, inga ytterligare besparingsförslag i denna kommundel bör därmed läggas fram. Ev cykelbana/-or till och från området i Ångermanskroken borde även i så fall anläggas i enlighet med de röda linjerna i bifogad bild nedan. En cykelbana borde inte anläggas mellan Uppförsbacken 1 och 3 då insynen från Uppförsbacken 3 ner på baksidorna på Uppförsbacken 1 skulle bli alldeles för stor. Boende på Uppförsbacken 1 skulle konstant känna sig iakttagna då Uppförsbacken 3 är ett 3-våningshus. Om området ska bebyggas tycker vi att det blåstreckade området ska lämnas obebyggt för att bibehålla rekreation och möjlighet till närhet av skogs- och grönområde för barn i området i likhet med de förutsättningar som finns i befintlig detaljplan "2480K-P O A2/12". Utöver detta upplever vi boende i området att "våra" grönområden har eliminerats i den föreslagna detaljplanen till förmån för grönområden i det "nya" området. Detta är inte heller acceptabelt. Med fördel borde de grönområden som placerats ut i det föreslagna området placeras mellan de båda områdena för att båda ska kunna nyttja det och bibehålla en närhet till naturen. Man bör värna om de individer och kommuninvånare som bor i området för att kunna minska ett "kommun-" och "politikerförakt". Det blåstreckade området borde inte heller bebyggas för att minska problem med vattenavrinning. Uppförsbacken 1 ligger avsevärt lägre än det planerade området i Ångermanskroken. Därmed finns en stor risk att avlägsnande av skogsmark skulle medföra ökad avrinning och våta på tomter på Uppförsbacken 1. Detta skulle därmed kunna medföra dräneringsproblem och fuktskador. Vi ser även stora risker med sprängning i berget då fastigheterna på Uppförsbacken 1 är gjutna i berget och därmed riskeras skador på fastigheternas grund. Utöver ovanstående argument för att inte bebygga området tror vi att man åtminstone bör minska antalet planerade boenden då tidigare utvecklade områden har varit svårsålda i Obbola. Bygränd som utvecklades för flera år sedan var svårsålt. Idag är alla tomter

sålda men då var det inte heller särskilt många tomter som utvecklades. Det planerades byggnationer av parhus på Byvägen i närheten av Handels-trädgården i Obbola men endast ett fåtal har byggts och dessutom har ett parhus varit ute till försäljning efter byggnation och även det var otroligt svårsålt. Det finns redan ett pågående projekt med försäljning av tomter som kallas "Havsvikarna" och då har det idag endast sålts 8 av 17 tomter trots att försäljningen har pågått i över 1 års tid.

### **Kommentar**

*Detaljplan, rättigheter och skyldigheter – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 19 på sida 17.*

*Skogen - Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

*Skuggning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på s 12.*

*Skola har det yttersta ansvaret för att se över skolplatser och en eventuell utbyggnad. Skola vet om att denna detaljplan tas fram.*

*Satsningar i Obbola är mer av en politisk fråga som inte faller inom ramar för denna detaljplan.*

### **YTTRANDE 26**

Jag tycker att planen är helt förkastlig! platsen där enligt ritningarna det ska uppföras nya bostäder är en väldigt populär lekplats för barn. Både barnen som bor i kvarteret och andra barn från byn. Denna skog har i generationer varit en plats för rörelse, upptäckande och fantasi, vilket jag själv fått uppleva då jag är uppvuxen i obbola.

Som förskollärare ser jag hur barn idag spenderar mer och mer tid framför skärmar och mindre och mindre tid ute i naturen. fler och fler barn idag är rädda för skogen och detta är ett stort problem för hälsan hos våra unga idag. Att en plats som vår närmaste skog då tas ifrån oss känns ju helt orimligt. Barnen kan själva ta sig till skogen utan att passera någon väg och skogens varierade terräng skapar massor av olika rörelse- och fantasilekar. Mina barn har i denna skog plockat sina första blåbär, hittat sin första kantarell, byggt koja, lekt kurragömma, klättrat på stenar och mycket mycket mer, och detta vill ni ta ifrån mina barn och alla barn i framtiden. Jag tror aldrig att man kan få en så naturlig närhet till skogen på något annat ställe runt om oss då vi då måste korsa trafikerade vägar. Att ta ifrån barnen

detta känns som att jobba åt fel håll om man ser på studier kring barns hälsa och stillasittande. I skogen har även jag spenderat mycket tid för återhämtning och avslappning, jag har även hittat den fridlysta orkidéer, Jungfru Marie Nycklar där i skogen och det känns tråkigt att utplåna en plats med en så varierad flora då man kan, som tidigare nämnts plocka blåbär, lingon, hallon, kantareller och karljohan där.

Jag är även väldigt oroad för sprängningar och vad det kommer att innebära för vår husgrund. Jag vet inte hur ni har tänkt med skuggan för oss boende då det känns som vi kommer hamna i ett skugghål vilket känns otroligt orättvist!

Jag och min familj flyttade tillbaka till obbola för fem år sedan och tittade då på flera olika radhus men föll pladask för uppførsbacken 1 just pga att det var så lummigt runt om, att vi fick närhet till skogen, fyra steg från altanen så befinner vi oss i skogen! Vi valde att flytta till uppførsbacken 1 för att det är ett skyddat område utan någon uppenbar närhet till någon väg vilket känns otroligt viktigt för oss småbarnsföräldrar. Nu känns det som om vi blivit lurade.

### **Kommentar**

*Detaljplan, rättigheter och skyldigheter – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 19 på sida 17.*

*Skogen - Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

*Fridlysta orkidéer – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 10 på sida 11.*

*Sprängning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på sida 12.*

*Skuggning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på s 12.*

### **YTTRANDE 27**

När vi köpte radhuset för 14 år sedan gjordes det på grund av grönområdet på baksidan och tillgång till den närliggande skogen som våra barn bygger kojor och leker frekvent i. Jag hänvisar till planbeskrivningen från 1972 2480K-P O A2/12. där det tydligt är markerat och beslutat om att det skall vara grönområde fram till Södra Obbolavägen och till om med en bit väster om nämnda väg. Denna planbeskrivning kan inte bara upphävas.

Att uppföra ett LSS boende/lägenheter för funktionshindrade kräver handikappanpassning i form av, stor plan asfalterad yta som möjliggör framkomlighet av rullstolar, en relativt stor infart och vändplan för färdtjänst/taxi och parkering för personal och besökare samt yta för leverans av mattransport. Till detta tillkommer förråd, soprum osv. Att detta placeras precis utanför vår baksida skulle för oss innebära en drastisk försämring med påföljd skuggning, ökad insyn, störande ljud och mer trafik. Nya byggnader kommer skugga ljusinsläpp avsevärt, samt skymma befintlig utsikt. För att inte tala om insynen mot vårt radhus. Den lilla grönyta vi har på baksidan kommer försvinna. Jag arbetar själv inom vården och är positiv till att det byggs egna lägenheter för funktionshindrade, det behövs verkligen, men ytan det rör sig om är på tok för liten för att ge plats för ovan nämnda byggnader. Hur är det tänkt att det ska få plats? Vore det inte att föredra att istället planera för ett serviceboende närmare centrum av Obbola med närhet till Ica, Post, pizzeria m.m?

### **Kommentar**

*Detaljplan, rättigheter och skyldigheter – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 19 på sida 17.*

*Skuggning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på s 12.*

### **YTTRANDE 28**

Det vore önskvärt med en försäkran om att dagvattenlösningen av Obbola 19:1 blir bra för oss som bor på lägsta punkt efter gatan. Att vi inte får vatten i källare eller sjö på infarten under eller efter byggnation. Vi bor på den lägsta punkten av Ångmanskroken och årligen har vi minst en vårflod in på vår gård. Vattnet rinner ned till lägsta punkt av vägen, men en del (ibland mycket) kommer in på gården. Det kan bildas en sjö där om det är tjäle i marken. Vi undrar var vattnet från Obbola 19:1 under markarbetet rinner om det blir mycket regn/nederbörd? Om det kommer vintrar med samma väderomslag som senaste vintern (vinter 19-20) så är vi rädda att det blir stora problem. Under markberedningen när skogen är avverkad och marken slätas ut genom krossning och sprängning av sten, var åker det förorenade vattnet då Obbola 19:1 är högsta punkten? Tidigare har det kuperade landskapet gjort att det bildats vattensamlingar i skogen som håller vattnet kvar. Hur har ni tänkt samla upp och leda bort det förorenade lakvattnet, vid tex. kraftig nederbör sommartid eller väderomslag vintertid? Kan ni försäkra att vi inte får in det på vår tomt eller i vår källare? Vad är planen med det gamla VA systemet på Ångmanskroken?

### **Kommentar**

*Dagvatten – Se svar under kommunens kommentar till Vakins yttrande på sida 4.*



**YTTRANDE 29**

Jag har läst och tittat på förslagen till byggnationerna, sluttningen 1 har ju sen tidigare ett /buffertzon ritad runt sig vilket vi i vårt hushåll tycker är det absolut närmaste gräns för bebyggelse om det nu nödvändigtvis måste byggas på området som barn i alla tider har lekt på och kallat "Hällan". Kommer det sen sprängning av berget som ger vibrationer i huskroppar, skador på husen som står på berget? Cykelterrängled och skoterleder går på området ska de flyttas? Den fridlysta orkide'n Jungfru Marie nycklar växer också på området, hur ska de skyddas?

**Kommentar**

*Detaljplan, rättigheter och skyldigheter – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 19 på sida 17.*

*Sprängning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på sida 12.*

*Skoterleden kommer behöva dras om i och med planförslaget.*

*Fridlysta orkidéer – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 10 på sida 11.*

**YTTRANDE 30**

Vi köpte vår fastighet (Sluttningen 3) pga grönområdet på baksidan av fastigheten mot Södra Obbolavägen samt norr om fastigheten mot Ångmanskroken. Delar av grönområdet är sedan tidigare bestämd som allmän platsmark, park eller plantering enligt stadsplanen från 1972, 2480K-P O A2/12, och det hoppas vi ska förbli. Det har försvunnit väldigt mycket grönområden i vårt närområde de två senaste åren sedan parken vid Tornvägen/Linjevägen vid SCA fabriken byggdes om till personalparkering samt skogsområdet närmare Förmansvillan vid Färjevägen också blivit parkeringar. Vi önskar en 3D-skiss för siktanalys gällande fastigheten som är planerad på det sydvästra området, benämnt e7. Om skogen ska fällas där så önskar vi bullerplank mot vägen. Vi vill även se en analys/skiss för insyn från fastigheten som planeras på område e7 då det i dagsläget inte är nämnvärt mycket skog närmast befintliga fastigheter. Insyn kommer öka markant och det naturliga dagsljusinläppet försvinner. I dagsläget finns ingen inritad lekpark vilket kommer innebära att vår innergård blir genomfartsled och vår lekpark blir en allmän lekplats. Ni måste ha en plan för besiktning innan och efter sprängningar samt plan för att åtgärda våra fastigheter om sprängningar orsakar sättningar/sprickor i förråd/hus. Önskar att ni ser över möjligheterna att bebygga på området norr om Ångmanskroken istället för på den södra sidan för att bevara fin miljö och grönyta för de som redan är boende i området.

**Kommentar**

*En bullerutredning har tagit fram inför granskningen.*

*Skuggning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på s 12.*

*Lekplats för det nya bostadsområdet är tänkt att ske på den gemensamma ytan i mitten av området. Det är upp till exploatören att bestämma vid bygglovet hur det ska utformas. I detaljplanen finns det avsatt yta för att det ska kunna uppföras.*

*Sprängning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på sida 12.*

### **YTTRANDE 31**

Bakgrund:

Det fina med Umeå kommun är man erbjuds bosätta sig centralt om man vill men även "på landet" om man så önskar...samtidigt som man ändå kan ha skäligt nära till jobb och affärsliv i centrala Umeå. Vi valde att bosätta oss i Obbola för att kunna få ta del av den "lantliga" delen av Umeå kommun, där det finns gröna ytor, skog och byakänsla trots samhällets storlek. Det var anledningen att vi köpte vårt radhus på Uppförsbacken istället för att köpa på västra Ersboda som var vårt andra alternativ. Barn från hela byn leker i "vår" lilla skog då den är optimalt skyddad från trafiken och således skapar en oas för dem att leka fritt i. I samband med köpet 2013 så visades en planritning för oss där det framgår att husområdet ska omgärdas av park/skogsområde. Det var det som var ett av huvudskälen att vi valde området. I den plan som redovisats i samband med det tänkta nybygget så har dessa ytor plötsligt RADERATS ut och trots goda möjligheter i direkt närhet till andra bebyggelser i byn så har planering gjorts för en yta som helt kommer förändra boendeförutsättningarna för oss som redan bor där. Det känns faktiskt inte okej.

Synpunkter i korthet:

\* Vi är inte emot att Obbola byggs ut och att nya bostäder kommer i vår närhet. Det är naturligt och välkommet.

\* Vi välkomnar bebyggelse i närheten av Uppförsbacken då det finns fina möjligheter för Obbola att växa där. Norrut mot E12 och västerut "mot flygplatsen".

Däremot:

1. Så anser vi att man bara tänker egoistiskt, kortsiktigt och ekonomisk när man planerar att bygga igen ett redan planerat grönområde/skog. Framför allt när planer redan finns för att sedan fortsätta bygga och framför allt när man hela tiden betonar vikten av grönområden.
2. så planerar man ett fint boendeområde med grönområde för nybyggarna men man glömmet helt bort att ta hänsyn till de nu boende på området och vad som händer med deras boendemiljö. Utifrån den aspekten så är planen otroligt trångsynt. Där känner man sig väldigt lurad i dagsläget.
3. den plan som gjordes 2018 som sedan låg som grund för en geoteknisk undersökning är inte samma som den som nu presenterats 2020 utan den

är betydligt mer förtätad. Det skapar en oro även för vad som händer under bebyggelseperioden utifrån sprängningar, schaktningar osv. Det väcker även frågor kring hur lätt man kan gå runt tidigare gjorda planer.

4. så undrar man om man verkligen funderat hur slutprodukten kommer bli gällande ljusinsläpp, skuggbildning osv. Då man inte ska spränga utan bygga uppåt så kommer höjdskillnaderna att bli gigantiska mot radhusen på uppforsbacken som ligger närmast skogen. Hur kommer det att påverka ljus men även vattenavrinning mot dessa områden.

Därför är vårt förslag:

\* Sett till vad som presenterats om framtida planer och byggnationer norrut och västerut så är den nu planerade ytan ett optimalt grönområde att spara och istället bygga runt. På så sätt kommer alla nya områden att kunna ta del av denna barnens grönyta och man behåller "obbolakänslan" utan att det för den skull behöver skapa framtida bekymmer. OM man nu bestämt måste bygga där:

\* så är ett grundkrav att man hedrar den plan som legat till grund för de 100-talet boende som redan finns i området genom att åtminstone ska en skogsridda på 15-20 meter mellan befintliga tomter och den nyplanerade. Det är vårt sätt att säkerställa att ALLA faktiskt får ha kvar "obbolakänslan" och inte bara de som bygger nytt.

Slutligen:

\* Vi anser alltså att man inte ska häva den befintliga plankartan 2480K-P O A2/12 utan att man beslutar att det som är utsatt som park/plantering får vara det även i fortsättningen. (Se Figur 2. Stadsplan (2480K- P O A2/12) sidan 7 i dokument: Planbeskrivning. Diarienummer: BN- 2018/00483)

### **Kommentar**

*Skogen - Se svar under kommunens kommentar för miljö- och hälsoskydds yttrande på sida 5. Se även svar under kommunens kommentar för yttrande 4 på sida 8. Dessa två tillsammans förklarar avvägningen mellan att bevara och exploatera. Det är svårt att bevara mindre delar av skogen då de inte blir robust ur väder och vindsynpunkt. Alternativet är att bevara hela eller exploatera hela. Där exploatering står i linje med vår översiktsplan om att Umeå kommun ska växa och att Obbola ska växa med sammanlagt 3000 personer.*

*Detaljplan, rättigheter och skyldigheter – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 19 på sida 17.*

*Skuggning – Se svar under kommunens kommentar för yttrande 13 på s 12.*

### **Ändringar efter samråd**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta:

- Planområdet har utvidgats i sydöstra delen för att kunna säkerställa naturområde ned mot samhället.
- Plangränsen är justerad ut mot Ångsmanskroken och Obbolavägen.
- Tomten längst österut har tagits bort från planområdet.
- Byggrätter mot Obbolavägen har dragits in en bit från vägen för att motverka upplevelsen av buller.
- Bestämmelse om genomgående lägenheter har lagts till för en byggrätt mot Obbolavägen.
- Ytor ut mot vägen och intilliggande bebyggelse har ändrats till kvartersmark som bör tillhöra gemensamhetsföreningen. Den är avsedd för att kunna avleda dagvatten till dagvattendammarna.

Planbeskrivning:

- Avsnitten gällande Lantmäteriåfrågor har kompletterats enligt Lantmäteriets yttrande.
- Information om bebyggelseår för omkringliggande bebyggelse ändras enligt yttranden.
- Planbeskrivning ändras utifrån reviderade och tillkommande utredningar.

Övrigt:

- Dagvattenutredningen har reviderats.
- Bullerutredning har utförts.
- 3D-modell har upprättats, med inkluderat skuggstudie.

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