

Detaljplan för fastigheten**Ersmark 2:7 m.fl.****inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ersmark 2:7 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2019. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en utbyggnad av bostadsbyggelsen i Ersmark. Syftet är också att säkerställa en god infrastruktur för VA- och dagvattenhantering.

Planen handläggs med s.k. utökat förfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2019-06-26 – 2019-08-30**. 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.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBLMKN Vatten

En dagvattenutredning har tagits fram där det framgår att det föreligger stort behov av att hitta lösningar för lokalt omhändertagande av dagvattennet för att undvika en påverkan på närliggande vattendraget Tavelån. Därtill är grundvattennivån mycket hög, vilket ställer särskilt höga krav på dagvattenlösningar. I planförslaget nämns att förslaget inte bedöms försämra vattenkvaliteten för Tavelån. Som en åtgärd står det i handlingen på sidan 11 att "dagvatten från hårdgjorda ytor bör ledas ut över gröna ytor". Länsstyrelsen anser att ordet "ska" ska användas istället för bör. Det är också oklart vilka fler fördröjningsåtgärder som eventuellt planeras med hänsyn till exempelvis 100-års regn för att förhindra påverkan på Tavelån.

Säkerhet/geoteknik

Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klargöras i planskedet för hela planområdet för de förhållanden som planen medger. Det saknas i befintligt underlag en bedömning av

befintliga stabilitetsförhållanden för planområdet, främst avseende höjdskillnad mellan bostadsområde i väster och befintlig marknivå inom planförslaget. Det saknas också en bedömning av framtida stabilitetsförhållanden utifrån föreslagna uppfyllnader enligt planbestämmelserna. Härav kan frågan ställas om det är nödvändigt att även införa en bestämmelse om maximal belastning utifrån befintlig marknivå.

En första stabilitetsbedömning kan baseras på befintliga undersökningar. Är de faktiska förhållandena sådana att det därefter inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att planområdet kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras, ska stabilitetsutredning utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 rev 1.

Ur geoteknisk synvinkel är planens genomförande möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Övrigt

Planutformning

Det mellersta området för småhus uppvisar ett stort avstånd i öst-västlig riktning, ca 90 meter, för en ev. förmodad dubbel tomtrad. Länsstyrelsen saknar därför en illustration över planområdet som åskådliggör både möjliga tomtutformningar och möjlig placering av både småhusen/radhusen och flerfamiljshusen, vilket underlättar läsbarheten och intentionerna av planförslaget. Ett syfte med de uppbyggda kvarteren i väster var att varje tomt skulle ha en fastighetsgräns mot naturmarken. Länsstyrelsen anser att det är synd att denna intention inte fullföljs helt och hållet i detta planförslag. För att bibehålla en någorlunda sammanhållen arkitektur med kvarteren i väster anser länsstyrelsen att de placering, utformning och utförandebestämmelser som återfinns i den detaljplanen används även i detta planförslag.

Kulturmiljö

Hänsyn i största möjliga mån ska tas till det odlingsröse som redovisas på sidan 6 i planbeskrivningen.

Kommentar

Planhandlingarna har kompletterats med en spill- och dagvattenutredning som även tittat övergripande på de geotekniska förutsättningarna i

området. Planen har kompletterats med dagvattenlösningar i enlighet med utredningens slutsatser.

Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd har gjort bedömningen att odlingsröset inte omfattas av biotopskydd.

Planförslaget är utformat med hänsyn till den stora efterfrågan på i första hand villatomter, och en minsta fastighetsstorlek är reglerad i planen. Två av tomtraderna kommer att ligga mot varandra utan naturmark emellan, men området bedöms ha god tillgång till naturområden i stort och för att undvika för mycket gatumark utformas planen så här.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum har tagit del av rubricerat detaljplaneförslag. Vi kan konstatera att vi inte har några ytterligare synpunkter att komma med än de som vi redovisade i samband med yttrandet över förslaget på planområdet för östra Ersmark 2016, i vilket det nu aktuella området ingick i.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET, UMEÅ KOMMUN

Detaljplanen har föregåtts av ett Planprogram (2016) där aktuellt område pekats ut som ett omvandlingsområde för ny bostadsbebyggelse. Aktuellt planområde avviker från Fördjupningen för Umeås utpekade bebyggelseområde, men under planprogramsarbetet bedömdes området överensstämma med översiktsplanens intentioner. Det finns ingen anledning att göra en annan bedömning i dagsläget, därför bedöms förslaget till detaljplan vara i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget möjliggör för en utveckling av Ersmarks nordöstra delar med ca 110 bostäder, varav 45 småhustomter och resterande en blandning av radhus och flerfamiljshus. Planeringsutskottet anser att ett tillskott med varierande bostadsformer är mycket positivt i ett i övrigt homogent bostadsområde.

Särskilda utmaningar i planområdet är markförhållanden med hög grundvattennivå och dagvattenhanteringen, därav relativt stora naturområden inom planområdet. Genom framtagna dagvattenutredning och tillhörande planbestämmelser bedöms förutsättningar finnas för ett gott genomförande av planförslaget.

I planprogrammet lyfts frågan om kapacitet i skola samt förskola i Ersmark, där en löpande översyn av framtida behov föreslås. Behovet av skola och förskola påkallat av detta förslag till detaljplan behöver samordnas med pågående detaljplanearbete för Ersmark 22:2, där det möjliggörs för ny skolverksamhet.

Planområdet föreslås bli verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, vilket föranleder sådant beslut i kommunfullmäktige i samband med antagande av detaljplanen.

Kommentar

Kapacitet och planering för skolverksamhet i Ersmark hanteras i detaljplanarbetet för Ersmark 2:22 som pågår parallellt. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

Miljö och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Särskilda utmaningar i planområdet är markförhållanden med hög grundvattennivå och dagvattenhanteringen, därav relativt stora naturområden inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Med planbestämmelser och dagvattenutredning bedöms kommunen äga goda förutsättningar att säkra ett genomförande av planförslaget som säkrar att planen som ger förutsättning för ytterligare bebyggelse nedströms planområdet utan att vattenkvaliteten i Tavelån försämras. Det är dock viktigt att riskerna för Tavelåns vattenkvalitet bevakas även i följande planering och utförande av planer inom samma planprogramområde som denna plan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Trafik och gata

Det behöver beredas plats för en gång- och cykelbana i öst-västlig riktning, som kopplas samman med området i väster. Området kommer bli kostsamt att bygga då en del fyllnadsmaterial måste till, på vissa områden behöver även torv tas bort innan det kan böra fyllas upp.

Drift och underhåll

Om svackdiken ska användas i gatumark kommer drift och underhåll av gatan bli betydligt dyrare. Detta då ytan för svackdiken används som snöupplag vintertid och för att dagvattenhanteringen ska fungera vid vårförfall/smältperioder/regn vintertid, behöver snön lastas bort från diket. Ett svackdike behöver också återkommande dikas för att ha tillräcklig funktion. Det behöver förtydligas ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare, VAKIN och Gator och parker över eventuella dagvattendiken som ska avleda dagvatten från bebyggelse och gatumark. Dagvatten från fastigheter och dess infarter får inte ledas in på gatan.

Park och natur

En kommunal lekpark bör ligga på samma höjd som gatorna +1m för att det ska gå att bygga och sköta. Oro finns för att blandskogen med gran kommer att må dåligt, om man gör de allmänna parkytorna till dagvattens fördröjningar. Därför ska dammar/diken tillskapas för att ta hand om dagvatten och driftas av Vakin. Slänten mot naturmark från fastigheter ska vara nollad vid tomtgräns.

Kommentar

Planhandlingarna beskriver att genomförande av planen kommer att innebära fyllnadsmassor för att skydda bebyggelsen från höga vattennivåer, och en särskild del av naturmarken har anvisats för dagvattenhantering. Dagvatten leds längs gata till dagvattendamm i områdets sydöstra del. Ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare, VAKIN och GoP när det gäller genomförande och skötsel av gator och dagvattenanläggningar regleras i exploateringsavtal. Detaljplanen säkerställer kommunalt huvudmannaskap och därmed rådighet över såväl gatumarken som naturmarken.

Söndagsvägen förlängs in i det nya området och sammanbinder därmed området med det befintliga i väst. Tanken är att Söndagsvägen ska förlängas ytterligare i kommande detaljplan söder om denna. Planerna på en sammanlänkande cykelbana har övergetts pga att det bedöms vara för kostsamt med tanke på markförhållandena.

Planbestämmelse som beskriver att släntningen ska hanteras på kvartersmark läggs till, och kompletteras med en bestämmelse om lutning för att undvika att släntningen blir för brant.

Höjdsättningen regleras i exploateringsavtalet, med stöd i den VA- och höjdutoredning som gjordes 2021.

Skrivelsen kring planens påverkan på Tavelån förtydligas.

LANTMÄTERI

Under fastighetsrättsliga frågor saknas en del information gällande fastighetsbildningen. Som det är skrivet så kan det vara lämpligt att överföra den i detaljplanen utpekade allmänna platsmarken till kommunens exploateringsfastigheter Ersmark 3:24 eller 3:9.

Sedan krävs fastighetsbildning för att nybilda alla de bostadsfastigheter som planen möjliggör och samband med detta se om behov finns för servitut eller gemensamhetsanläggningar för t.ex. gata. Radhusfastigheter brukar ofta ha gemensamhetsanläggningar för parkeringar, ledningar, avfallshandlingar, etc. Eventuellt blir det också mindre markbyten mellan Ersmark 1:7 och 2:7 för att möjliggöra avstyckningar i områdena kring den delade fastighetsgränsen.

Ledningsrätt för vatten och avlopp (Vakin) finns på det som idag är slutet på Söndagsvägen, vilken troligtvis behöver ses över i samband med att allt byggs om här.

Utfartsförbud

Om det finns någon tanke på att samla utfarterna på Gata så kanske ett utfartsförbud ska finnas utmed Väg för kortsidan av "Villabebyggelsen". Det kanske även finns vits i att samla utfarten för "radhusbebyggelsen".

Värme

Eftersom det inte finns fjärrvärme i området är det enskilda anläggning och kanske någon gemensam anläggning för t.ex. radhusen.

Kommentar

Planbeskrivningens avsnitt gällande fastighetsrättsliga frågor har reviderats utifrån ovanstående synpunkter.

Utfartsförbud har införts utmed VÄG vid villabebyggelse och radhusbebyggelsen.

Skrivelse läggs till om värmeanläggningar, och skrivelsen om ledningsrätter förtydligas.

VAKIN AVFALL OCH ÅTERVINNING

Vakin har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger utanför, men i närheten av, verksamhetsområdena för vatten, spillvatten och dagvatten. Såvitt Vakin känner till har frågan om va-verksamhetsområde inte behandlats, i den mening att en samhällsekonomisk kalkyl tagits fram som underlag för bedömning om marken är lämplig för bostadsbebyggelse. Detta bland annat med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp, vilket är en brist. Omfattande fyllning och förstärkningsåtgärder kommer att krävas för iordningställande av nödvändig infrastruktur och bebyggelse, på grund av rådande geologiska och hydrogeologiska förhållanden, vilket är kostnadskrävande.

Drivs planen ändå igenom ska följande korrigeras/åtgärdas:

Samordning ska ske mellan denna och den plan som under planering i enlighet med planprogrammet söder om denna. Detaljutformning av respektive plan har stor betydelse för infrastruktur som vatten och avlopp. Bland annat måste delar av spillvatten— och dricksvattensystemet utformas med hänsyn till planerad exploatering i söder, inom vilket ledningar kommer att behöva anläggas om aktuell detaljplan ska förverkligas. Detta kan även medföra att pumpstationens läge bör ändras samt att även spillvattenledningsnätet kan komma att styra marknivån inom planområdena. En spillvattenpumpstation för respektive område ska undvikas med tanken på framtida underhållskostnader och energianvändning. Vakin påpekade redan i samrådet till planprogrammet att utbyggnaden borde ske från söder för möjlighet till en resurssnål samt miljömässigt klok va-planering och utbyggnad.

Antagande av verksamhetsområden ska tas av kommunfullmäktige i särskilt beslut, de besluten ska enbart omfatta kvartersmark.

Beslutas om verksamhetsområde för dagvatten, vilket ska vägas mot bildandet av gemensamhetsanläggningar, ska lokalatorna och vägen höjdsättas så att dagvattenavledning kan ske via ledningar till en yta i närheten av reserverade platser för transformator- och pumpstation eller till ledningen från befintligt bostadsområde i väster. planbestämmelsen att gata

och Väg ska ligga minst 1 meter ovan natur- och parkmark räcker inte. Innan en tydlig ansvarsfördelning mellan olika kommunala verksamheter och Vakin har träffats är det inte särskilt klokt, eller realistiskt, att i planen förutsätta allmänna dagvattenanläggningar som svackdiken, regnbäddar, översilningsytor mm. Långbänken dagvattenstrategin med tillhörande överenskommelser och avtal måste snarast tas fram och beslutas på hög nivå för att arbetet med framåtblickande dagvattenhantering ska kunna framskrida utan ett resursslöseri i form av otaliga möten, tvister, bristande underhåll, otydlighet mot kommuninnevånare mm.

En grov kostnads— och intäktskalkyl visar på en täckningsgrad mindre än 70%, vilket motiverar särtaxa.

Markavvattningsföretag som berörs av detaljplanen ska upphävas eller anpassas till planerad och befintliga detaljplaneområden. Detta ska vara ordnat innan detaljplanen får antas.

Gemensamhetsanläggningar för va-anläggningar ska ordnas inom kvartersmark om fastigheter bildas som inte gränsar till allmänna vägar och gator. Utrymme för gemensam vattenmätarplats ska i dessa fall ordnas.

Kommentar

En kompletterande utredning har genomförts för att säkerställa pumpstationens läge samt spill- och dagvattenledningsnätet påverkan på marknivån. Planförslaget har anpassats så att området kan byggas ut enligt anvisningarna i utredningen. Detaljplanen säkerställer kommunalt huvudmannaskap och därmed rådighet över marken genom att planlägga det som allmän platsmark.

Höjdsättningen regleras i exploateringsavtalet, med stöd i den VA- och höjdutredning som gjordes 2021.

Arbete med att ompröva dikningsföretagen pågår parallellt som detaljplanearbetet inom det aktuella planområdet.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TELIA

Svenska UMTS-nät AB har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

GAMLA BÄCKSJÖVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Gamla Bäcksjövägen angränsar till det område som omfattas av planbeskrivningen för samråd med Diarienummer: BN-2016/01329. Väg föreningen yrkar på att planbeskrivningen avslås i dess nuvarande form med hänvisning till att intrång på vägen inte alls nämns i den presenterade skrivningen.

Gamla Bäcksjövägen är en registrerad samfällighetsförening som inte är tillgänglig för annat ändamål än för berörda markägares transporter. Vägen får inte stängas av under ett byggskede och inte heller därefter. Planförslaget måste kompletteras med ett förtydligande om intrång innan beslut.

Det är nödvändigt att kommunen utreder om de befintliga vägtrumorna som nu för bort dagvattnet från planområdet behöver bytas till större och att det då ersätts av exploatören. Den eltransformatorstation som på planritningen är placerad intill vägområdet måste flyttas på så att vägskötseln inte störs.

Kommentar

Planområdet ansluter till det kommunala vägnätet från Söndagsvägen och inte via Gamla Bäcksjövägen. Planförslaget möjliggör för att i framtiden utveckla Ersmark i enlighet med intentionen i planprogrammet för Östra

Ersmark. Därav ges möjlighet att i kommande planarbete hantera eventuellt behov av att förlänga Söndagsvägen ytterligare.

Dagvattenhanteringen har utretts.

Planbeskrivningen förtydligas gällande den samfällda vägen. E-området flyttas för att underlätta för underhåll.

ERSMARKS BYAMÄN

Byamännen yrkar i egenskap av ägare till byns samfällda mark, vatten, vägar, men också dikningsföretag att planbeskrivning för samråd med Diarienummer: BN-2016/01329 avslås med anledning av att kommunen inte beaktat hur förändrade dagvattenförhållanden påverkar intilliggande mark.

I planprogrammet PLA 08-7 daterat 17 dec 2015 presenterades en generell plan för hantering av dagvattnet i området Östra Ersmark. Det konstateras att dagvattenavrinning går inom programområdet och därefter söderut mot Tavleån och vidare ut till Tavlefjärden. Det noteras också att privat jordbruks- och skogsbruksmark, samt ett flertal dikningsföretag kommer att påverkas av de förändrade dagvattenförhållanden som orsakas av den planerade exploateringen.

En särskild dagvattenutredning har gjorts av WSP, på uppdrag av Umeå kommun, daterad 2015 07 10. Den ingick som remissunderlag till planprogrammet för Östra Ersmark. Utredaren ansåg redan då att underlaget för att lösa dagvattenhanteringen i det skedet inte var färdig. På sid 26 påtalades följande behov av fortsatt utredning för hela planområdet:

1. Utredning av båtomsråden och markägare/styrelsemedlemmar i dikningsföretagen för ev ansökan om avveckling/omprövning
2. Inmätning av befintliga mark- och dikesnivåer och vidareutredning av erforderliga marknivåer för självfallssystem
3. Kapacitet i befintliga avledningsstråk och konsekvenser av extremregn

Ingen ny dagvattenutredning har presenterats sedan dess. I det nu aktuella samrådet till planbeskrivning refereras det, fyra år senare, till samma ofullständiga dagvattenutredning. Den påkallade utredningen av dagvattenproblematiken som kommunens utredare själva påkallade för fyra år sedan är alltså fortfarande inte behandlad. Följaktligen saknar Bysamfälligheten, och alla andra markägare, som på olika sätt påverkas nedströms

detaljplaneområdet, ett förslag att förhålla sig till. Först med det underlaget är det möjligt att genomföra den initierade samrådsprocessen.

Utformningen av detaljplanen baseras på en hypotes med dagvatteninfiltration i sparade grönområden. Med anledning av WSP själva anser att dagvattenutredningen från 2015 inte är färdig så saknas det också stöd att bedöma infiltrationshypotesen.

Under samrådet (2015-16) för planprogrammet konstateras ett behov av miljökonsekvensanalys för området. Den saknas fortfarande.

Kommentar

Arbete med att ompröva dikningsföretagen pågår parallellt som detaljplanearbetet inom det aktuella planområdet.

En kompletterande VA- och dagvattenutredning har nu genomförts (2021) för att säkerställa pumpstationens läge samt spill- och dagvattenledningsnätet påverkan på marknivån. Detaljplanen säkerställer kommunalt huvudmannaskap och därmed rådighet över marken genom att planlägga det som allmän platsmark.

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats. Beslutet offentliggjordes på kommunens anslagstavla 29 juni 2016-06-29 – 2016-07-20.

YTTRANDE 1

Vi motsätter oss förslaget till placering av flerbostadshus för den norra delen av planområde Ersmark 2:7. Då det idag finns ett kommunalt särskilt boende på Midnattsvägen 14 anser vi att tillkommande flerbostadshus inom planområdet kraftigt påverkar oss negativt och kraftigt försämrar den "bykänsla" som planområdet ska eftersträva att bibehålla.

Av plankartan så framgår det att grönområdet mellan fastigheter längs Midnattsvägen och norra delen för Ersmark 2:7 dessutom inte erhåller samma avstånd likt befintliga bostadsområden i intilliggande norra Ersmark. Här kräver vi ett ökat avstånd på grönområdet så att det blir minimum 60 meter mellan befintliga fastigheter och det nya områdets tomtgränser för att följa binfintliga bostadsområdets struktur. Detta för att

minska insyn, skydda mot buller och erbjuda rekreationsmöjligheter i när-
liggande natur.

Kommentar

Mellan befintliga fastigheter längs Midnattsvägen och kvartersmark som möjliggör för flerbostadshus finns i förslaget planlagd naturmark. Det finns även en placeringsbestämmelse som reglerar att huvudbyggnader inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter respektive 2 meter gäller för komplementbyggnad.

Bedömningen är att placeringen av bostäder i det aktuella planområdet inte medför insyn eller buller på ett sätt som innebär olägenhet för boende längs Midnattsvägen. Planlagd och befintlig naturmark erhåller goda möjligheter för rekreation. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

YTTRANDE 2

Ersmark är en by och vi önskar starkt att bykänslan kvarstår och att det inte förtätas för mycket. Vi förordar enbostadshus istället för radhus. Om det blir radhus önskar vi att det blir så få bostäder som möjligt för att bevara bykänslan och inte bygga många bostäder på ett mindre område.

I planbeskrivningen framgår att det får medges undantag av bestämmelserna om hur nära en byggnad får stå en fastighetsgräns, dvs minst 4 meter för en huvudbyggnad. Vi ser ingen anledning till detta undantag och det sydvästra området bör följa samma bestämmelser som gäller för övriga områden! Åtminstone ska inga undantag göras för fastighetsgränsen mot befintligt område (Helgdagsvägen).

Det är bra att det är kvar ett skogsparti mellan Helgdagsvägen och det nya området. Låt det bli så brett som möjligt och gallra inte bort grönskan som finns där nu.

Kommentar

Tillskott med varierande bostadsformer bedöms vara positivt i ett övrigt homogent bostadsområde.

En förutsättning för att kunna bygga radhus är att sammanbygga över fastighetsgräns. Undantag från planbestämmelsen "Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns" är inte aktuellt mot allmän plats, och således inte mot naturmarken som angränsar mot bostadsfastigheter längs Helgdagsvägen. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

YTTRANDE 3

Mycket intressant och väl genomförd redovisning. Känns klokt och eftertänksamt så min inställning till detta är positivt.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

YTTRANDE 4

-Vill inte få avvattningen mm från tomterna in på min mark eller efter diket
-Möjliggör att i framtiden fortsätta med väg norrut mellan husen för fortsatt exploatering norrut på. Flertalet husleverantörer intresserade eftersom marken är mycket bättre norrut.

Kommentar

Dagvattnet ska hanteras i enlighet med spill- och dagvattenutredningen inom planområdet, och avrinning ska ske mot gatu- eller naturmark. Lokalgatornas vändplaner justeras en aning norrut för att möjliggöra påkoppling av ytterligare utbyggnad norrut. Eventuell fortsatt framtida exploatering förutsätter att markens lämplighet utreds.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen har förtydligats kring de fastighetsrättsliga frågorna.
- Utfarter längs södra delen av **[VÄG]** i det sydvästra planområdet begränsas till en.
- Vägområdet för Söndagsvägens förlängning **[VÄG]** breddas till 22 meter för att säkerställa rådighet över befintligt dike.
- E-område för pumpstation flyttas för att inte inkräkta på Gamla Bäcksjövägen.
- Planbestämmelsen f_2 ändras till *Fasad ska utformas med stående träpanel i fallande längder i röd kulör.*
- En kompletterande utredning gällande spill- och dagvattenhantering har genomförts, och planen har anpassats efter slutsatserna i denna. Det har bl.a. lett till att ett u-område lagts till över naturmark i sydost, ett fördröjningsområde för dagvatten har tillkommit på naturmark samt en ny planbestämmelse om hur släntning ska hanteras på kvartersmark. Skrivelsen kring planens påverkan på Tavelån har förtydligats.

- Planbestämmelsen *Gata och väg ska ligga minst 1,0 meter över park- och naturmark* tas bort.
- En skrivelse har lagts till om värmeanläggningar, och skrivelsen om ledningsrätter förtydligats.
- Lokalgatornas vändplaner i norr flyttas upp till plangräns, för att inte försvåra en eventuell påbyggnad norrut i framtiden.
- Redaktionella revideringar av planbeskrivningen.

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

Detaljplanering, Umeå kommun, maj 2022.