

Detaljplan för fastigheten Holmsund 2:42 m.fl. inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Holmsund 2:42 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med en utformning som överensstämmer med rådande stads- och landskapsbild. Syftet är också att säkerställa en god dagvattenhantering och bekräfta befintliga förhållanden för samlingslokalen.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2022-06-17 – 2022-07-08**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med en utformning som överensstämmer med rådande stads- och landskapsbild. Syftet är också att säkerställa en god dagvattenhantering och bekräfta befintliga förhållanden för samlingslokalen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar bedömer länsstyrelsen att planen behöver beakta vad som nedan anges för MKN vatten. För övriga bevakningsområden har länsstyrelsen ingen erinran.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

En större del av fastigheten kommer att tas i anspråk för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Detta leder enligt dagvattenutredningen till en ökad andel hårdgjorda ytor med ökade halter och mängder av näringsämnen, metaller och oljeföreningar. Dagvattenutredningen föreslår åtgärder i form av svackdike, skelettjord och växtbäddar.

I plankartan avsätts ett område för dagvattenhantering, vilket är positivt. Det framkommer dock inte av Planbeskrivningen om föreslagen

Umeå kommun

Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering

Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

systemlösning ska användas eller någon annan lösning, något som behöver förtydligas till granskningskedet.

Utsläppen från dagvatten får inte öka till recipienten om MKN för vatten ska kunna följas. Förutom nämnda ämnen (bl.a. flertalet PAH:er) har även koppar, krom och zink sänkt status i Fjärdgrundsområdet, men med låg tillförlitlighet.

Dagvattenutredningen menar att MKN för vatten inte kommer att påverkas av plangenomförandet då allt uppkommande dagvatten kommer att passera minst en anläggning och då ytterligare rening kan ske i dammen i Storsjöparken dit dagvattnet kommer att ledas.

Länsstyrelsen konstaterar utifrån tabell 7 på sid 25 i dagvattenutredningen att en anläggning kanske inte kommer att räcka för att inte öka utsläppen från området. Om LOD ska tillämpas fullt ut är det lämpligt att anläggningarna inom planområdet är tillräckliga för att inte öka utsläppen från området. Dagvattnet kan då behöva passera två av anläggningarna, alternativt föreslås en lösning med större reningseffekt som t.ex. öppen dagvattendamm.

Annars behöver kommunen visa att reningen i dammen i Storsjöparken är tillräckligt effektiv för att fånga upp den ökade belastningen. Slutsatserna behöver styrkas med beräkningar.

Dagvattenutredningen har analyserat en användning i form av ett nytt gruppboende, medan planen anger bostäder. Kommunen behöver bedöma om dessa användningar och ingående ytor är tillräckligt lika eller om nya beräkningar behöver göras.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet dagvatten till följd av att dagvattenutredningen har uppdaterats. Då kommunen inte kan säkerställa en långsiktig dagvattenhantering inom kvartersmark kommer rening av vatten och begränsning av flöden att ske inom naturmark. Dagvatten från planområdet, men även inrinnande dagvatten från andra områden, leds till dagvattendike som uppförs med dämmande sektioner och därefter till en torrdam i södra delen av planområdet. Det medför att det mesta av dagvattnet kommer att passera två anläggningar innan det rinner vidare ner till Storsjödammen. Dagvattnet från kommande exploatering kommer dessutom att översila grönytor inom fastigheten innan vattnet når dike och/eller torrdamm vilket medför ytterligare rening.

Dagvattenhanteringen har varit viktig ända sedan planarbetet startade och det finns få tidigare planer i kommunen som har satt av lika stor andel av planområdet till dagvattenhantering (natur innehållande dike och utpekade område för dagvattenhantering) för att hantera dagvatten som i den här detaljplanen. Orsaken till detta är inte bara rening utan även

flödesproblematiken och genom lämpliga planbestämmelser kommer kommunen ha möjlighet att genomföra åtgärder som ger effekt på den långsiktiga dagvattenproblematiken i området.

Kommunen tolkar Länsstyrelsens yttrande att Länsstyrelsen gör en bedömning av Fjärdgrundsområdet utifrån mätningar i Patholmsviken, som belastas av föroreningar från träimpregnering uppströms i viken. Metallhalterna där är långtifrån relevanta för utsläpp av renat dagvatten från detta mindre planområde, som möjliggör bostäder, till den betydligt större och mindre förorenade delen av Fjärdgrundets vattenförekomst.

Kommunen gör bedömningen att tillräckligt med yta och resurser är avsatta för hantering av dagvatten i denna frimärksplan och att det är inte är rimligt att kräva ytterligare rening än den som föreslås då utredningsområdet endast utgör ca 0,09 %, dvs mindre än en tusendel, av avrinningsområdet som rinner mot recipienten. MKN för recipienten bedöms inte heller påverkas av plangenomförandet, vilket gäller även utan föreslagna reningsåtgärder.

Tomtutredningen ligger till grund för dagvattenutredningen och i den har det tagits höjd för bl.a. gällande parkeringsnorm och säkerställande av friyta, som är densamma i Umeå kommun oavsett typ av boende, och därmed görs bedömningen att fastigheten är lämpad för bostäder oavsett om det blir gruppboende eller annan form av boende. Nya beräkningar behöver därför inte göras då ytorna är tillräckligt lika.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen men önskar att bli kallade på framtida samordningsmöten för att möjliggöra uppkoppling till Skanovas nät. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

POSTNORD

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

TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget, som bedöms som väl utformat när det gäller dagvattenhantering, trafikbuller och friyta.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Ledningar i allmän platsmark ska ägas av VAKIN.

Park och natur

Inga synpunkter.

Kommentar

Ledningar i allmän platsmark övertas av VAKIN i samband med att detaljplanen genomförs.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har inga synpunkter på förslaget till detaljplan för Holmsund 2:42, dnr BN-2020/00357.

LANTMÄTERI

I planbeskrivningen behöver det förtydligas om det är kommunen eller huvudmannen för VA som ska sköta dagvattnet inom planen. För att förtydliga olika markbyten bör en karta upprättas under rubriken "Avtal" och även i konsekvenstabellen. Det behöver framgå vem som skall ansöka om lantmäteriförrättning, att marken ska värderas och vem som ska bekosta marköverföringen mellan de olika fastigheterna. I konsekvenstabellen behöver det även förtydligas vilka områden som ska avstyckas från vilken fastighet.

Planbeskrivningen kan kortas ned då varken avtalsservitut, gemensamhetsanlägg eller ledningsrätt är tänkt att användas inom området.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med karta och revideras i övrigt enligt inkomna synpunkter.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme- eller Elnätselledningar.

Bredbandsledningar:

Bredband ligger tillsammans med fjärrvärmeledningar i S:66, servisen ska vara kvar och upplåtelse rätt bör säkras om S:66 ska delas mellan 2:41 och 2:42, U-område föreslås.

Kommentar

U-område bedöms inte krävas då ledningars placering säkerställs inom kommunal mark som ej kan bebyggas.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Avfall och återvinning

Vakin Hushållsavfall har inga övriga synpunkter.

Vatten och avlopp

Notera att ett VA-stråk löper i nord-sydlig riktning längs Holmsund 2:42:s östra sida mot Solbackakyrkan. Dessa ledningar är idag privata men i samband med detaljplanens genomförande kommer Vakin att ta över huvudmannaskapet för dessa ledningar. Nya förbindelsepunkter kommer att upprättas för Holmsund 2:42 och Holmsund 2:42.

I övrigt inget att erinra.

YTTRANDE 1

Jag är väldigt negativt inställd till byggandet av ett gruppboende ett par meter från mitt hem av många anledningar. Dels om skogsdungen försvinner så ändras hela naturbilden från min lägenhet dels kommer ombyggnationerna att pågå i flera år vilket kommer vara störande. Jag undrar dessutom vad för typ av gruppboende som åsyftats, då enbart "gruppboende" är för vagt att ta ordentlig ställning till.

Kommentar

Exploateringen av fastigheten Holmsund 2:42 kommer att medföra en ändring av befintlig miljö där en del av skogsdungen inom fastigheten försvinner, men stora delar av befintlig natur sparas inom område för [dagvatten] och [NATUR]. Förändringen bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen och är en sådan förändring som behöver accepteras då Umeå ska förtätas enligt gällande översiktsplan Fördjupning för Umeå (FFU 2011).

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och användningen bostäder inrymmer flera olika typer, exempelvis "vanliga" bostäder, olika typer av gruppboende, HVB-hem, seniorboende och studentboende. I planbeskedet framgår det att fastigheten önskas bebyggas med ett gruppboende men i planarbetet har användningen vidgats till bostäder för att detaljplanen ska vara möjliggörande för andra bostadsformer. Vilken typ av gruppboende som åsyftas i planbeskedet är därmed ovidkommande eftersom detaljplanen tar höjd för användningen bostäder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

I anslutning till planområdet ligger en hållplats men det går dock ej någon kollektivtrafik förbi. Kommer den befintliga gång- och cykelvägen att försvinna eller flyttas och om den flyttas var kommer den då att flyttas? Vill inte att den flyttas närmare då insynen blir större för boende på Solskenet 1.

Kommentar

Befintlig gång- och cykelväg väster i planområdet kommer att vara kvar och dess placering säkras upp genom användningen [PARK] som inrymmer gång- och cykelväg.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 3

Jag tänker att det vore god service till boende i Holmsund att handlingarna även fanns i biblioteket i Holmsund (eller annan lämplig plats i Holmsund) utöver webbplatsen och i Stadshuset i Umeå. Jag förstår att det är ont om tid i detta ärende men i kommande ärenden skulle det uppskattas av medborgarna som berörs av ärendet.

YTTRANDE 4

Vi är grannar till 2:42 m.fl. i Holmsund. Kul att Holmsund växer och att det byggs runtomkring även om vi känner viss oro över hur detta kommer påverka oss som bor här och har nära angränsande hus och tomt mot något som planeras bli en fastighet med många människor och personal och besökare som kör in och ut.

Vi har tidigare tillsammans med grannar närmast Solbackakyrkan haft en dialog med Solbackakyrkan kring förlängning av våra tomter. Våra tomter är relativt små och önskemål finns att utöka dessa som idag bara är skog och ris. Solbackakyrkan är positiva till ett köp men i nuläget säger detaljplanen att det ska vara mark för samlingslokaler. Vi har tillsammans med Solbackakyrkan diskuterat en 10 m remsa i rak linje från parkeringen till cykelvägen norr om Solbackakyrkan. Vi har bifogat en ritning där förändringen framgår. Eftersom detaljplanen ändå ska ändras yrkar vi därför att en förberedande ändring även sker av detaljplanen och tillåter småhusmark även närmare kyrkan.

Utöver ovanstående är vi även berörda av detaljplanen för det förväntade LSS boendet på andra sidan asfalterade parkeringen. Önskemålet är att byggnaden placeras så långt ner på tomten som möjligt mot söder för att så lite som

möjligt påverka oss boende på de tomter som nära angränsar till det nya bygget.

Kommentar

Samlingslokalen och dess placering inom fastigheten, omgiven av träd, är ett viktigt inslag i området och att ändra förhållandet till tomtgräns i öster, till förmån för mer tomtmark åt småhusen, kommer innebära förändringar i stadsbilden som inte anses lämpligt.

För att säkerställa en god dagvattenhantering krävs ett naturområde i söder mot Solbackavägen där en torrdam planeras att anläggas vilket innebär att byggnaden ej kan placeras i södra delen av planområdet.

Detaljplanen reglerar byggnads placering genom prickad mark, mark som inte får förses med byggnad, för att på så vis säkerställa att ett visst avstånd till allmän platsmark och övrig kvartersmark uppnås. Någon annan placeringsbestämmelse bedöms inte vara nödvändig då detaljplanen dessutom reglerar byggnadens volym och storlek vilket genererar en anpassad byggnadskropp med så liten omgivningspåverkan som möjligt. Byggnadens slutliga placering prövas i bygglovet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Jag bor som en av de närmaste grannarna till detta nya område. Min fastighet har bilväg på tre av tomtens fyra sidor och är således redan ganska utsatt för trafik. Med detta i åtanke samt det faktum att Spelmansvägen är en liten villagata anser jag det olämpligt att utfarten från det nya området ska gå ut mot Spelmansvägen. Det ger bara onödigt mer trafik på denna gata, helt utan syfte. Istället är det självklart logiskt att anlägga utfarten direkt mot Solbackavägen som de boende i det nya området ändå ska ut på i vilket fall.

Vidare undrar jag var festplatsen för Holmsunds största sista april-firande ska flyttas när detta projekt går igång?

Kommentar

Inom planområdet finns det en in- och utfart från Holmsund 2:41 och Holmsund 2:42 över Holmsund S:66, som ansluter till Spelmansvägen, vilket har stöd i nu gällande detaljplan 2480K-P HO A3/59. I övrigt råder in- och utfartsförbud mot Solbackavägen för att minimera antalet anslutningar.

Nya bostäder kommer att öka mängden trafik till och från området men mängden tillkommande trafik, som exempelvis ett mindre flerbostadshus eller ett gruppboende tillför, bedöms inte vara en sådan betydande olägenhet som inte kan accepteras när Holmsund ska förtätas enligt översiktsplan Fördjupning för Umeå (FFU 2011).

Utöver trafiksituationen är även dagvattenproblematiken i området en viktig aspekt att ta hänsyn till och genom att lämna områden i söder [dagvatten] och [NATUR] orörda med avseende på växtlighet och höjdvariation krävs mindre resurser för att klara kraven om dagvattenhantering. Att bibehålla befintliga förhållanden innebär dessutom en mindre påverkan på stadsbilden.

I pågående planarbete har alla aspekter vägts samman och lokalgatans dragnings är gjord med hänsyn till hur den påverkar omgivningen, dagvattenhanteringen, trafiksituationen, gång- och cykelvägen mm. Lokalgatan kommer således att ha samma placering som den har idag då det innebär minst påverkan på området.

Vart festplatsen flyttas bedöms inte vara en fråga som kan behandlas inom ramen för detaljplanarbetet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan revideras genom att planområdesgränsen i norr flyttas och omformas för att inrymma en tillkommande byggrätt för en mindre kompletbyggnad på fastigheten Holmsund 2:41. Byggrätten på Holmsund 2:41 justeras för att bevara befintlig exploateringsgrad. Område [m] – *avledande stråk för dagvatten* ändras till NATUR dike₂ och byggnadshöjden för B justeras från 7,5 m till 8,0 m.

Planbeskrivningen kompletteras under avsnitten friyta, parkering, varumottagning och angöring, dagvatten, miljökvalitetsnormer och genomförandefrågor.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Reviderad dagvattenutredning.

Fysisk planering, Umeå kommun, februari 2023.

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