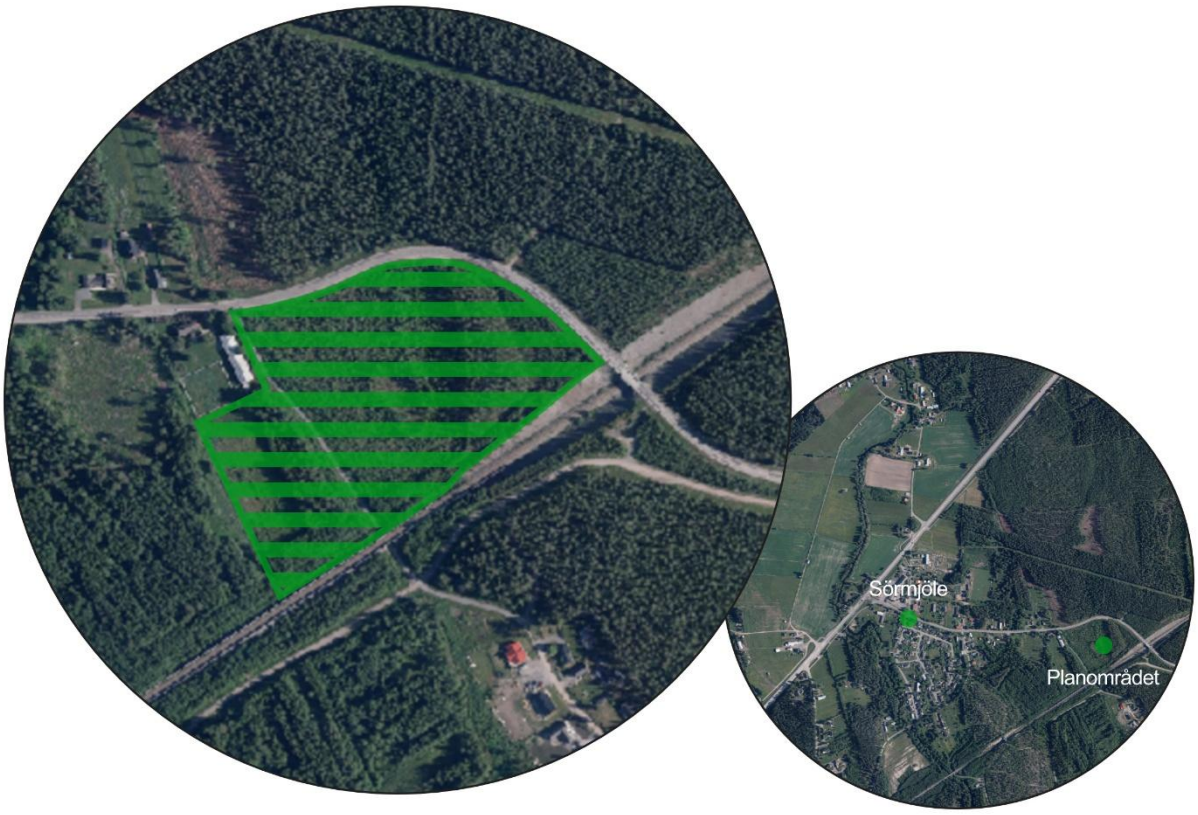
Detaljplan för del av fastigheten

Sörmjöle 5:5 m.fl.

inom Sörmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling

November, 2026

Diarienummer: BN-2020/01919

Planen påbörjad: 2021-01-20	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen ... 1
Om detaljplaner ... 1
Utökat förfarande ... 1
Planens syfte ... 2
Beskrivning av detaljplanen ... 2
Plandata ... 2
Planens huvuddrag ... 3
Planförfarande ... 3
Planhandlingar ... 4
Motiv till detaljplanens regleringar ... 5
Allmän platsmark ... 5
Kvartersmark ... 8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden ... 17
Kommunala ställningstaganden ... 17
Detaljplanens utredningar ... 21
Övriga underlag ... 21
Ställningstaganden enligt miljöbalken ... 22
Hushållningsbestämmelser ... 22
Miljökvalitetsnormer ... 24
Strandskydd ... 28
Planeringsförutsättningar ... 29
Mark- och vattenområden ... 29
Stads- och landskapsbild ... 29
Kulturmiljö ... 30
Naturmiljö ... 32
Social konsekvensanalys ... 32
Friytor ... 33
Trafik ... 33
Geotekniska förhållanden ... 35
Teknisk försörjning ... 37
Hälsa och säkerhet ... 41
Förändringar och konsekvenser ... 47

Mark- och vattenanvändning 47
Stads- och landskapsbild 47
Kulturmiljö 47
Naturmiljö 48
Social konsekvensanalys 48
Friytor 49
Sol- och skuggförhållanden 49
Trafik 49
Teknisk försörjning 52
Hälsa och säkerhet 54
Genomförandefrågor 56
Organisatoriska frågor 56
Ekonomiska frågor 57
Fastighetsrättsliga frågor 60
Mark- och utrymmesförvärv 63
Tekniska frågor 63
Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd 63
Prövning enligt annan lagstiftning 64
Upplysningar 64
Samrådskrets 65
Medverkande 65
Källor 66

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med *utökat förfarande*, vilket kortfattat beskrivs nedan.

Utökat förfarande



Kungörelse

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

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är minst tre veckor.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar granskningstid tillsammans med miljökonsekvensbeskrivning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Planens syfte

Planens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av friliggande och sammanbyggda småhus samt flerbostadshus. Vidare är syftet att anpassa bebyggelsen i området till befintlig landskapsbild och kulturmiljö, verka för god trafiksäkerhet, säkerställa god dagvattenhantering och möjliggöra för småskalig odling.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Tätort: Sörmjöle

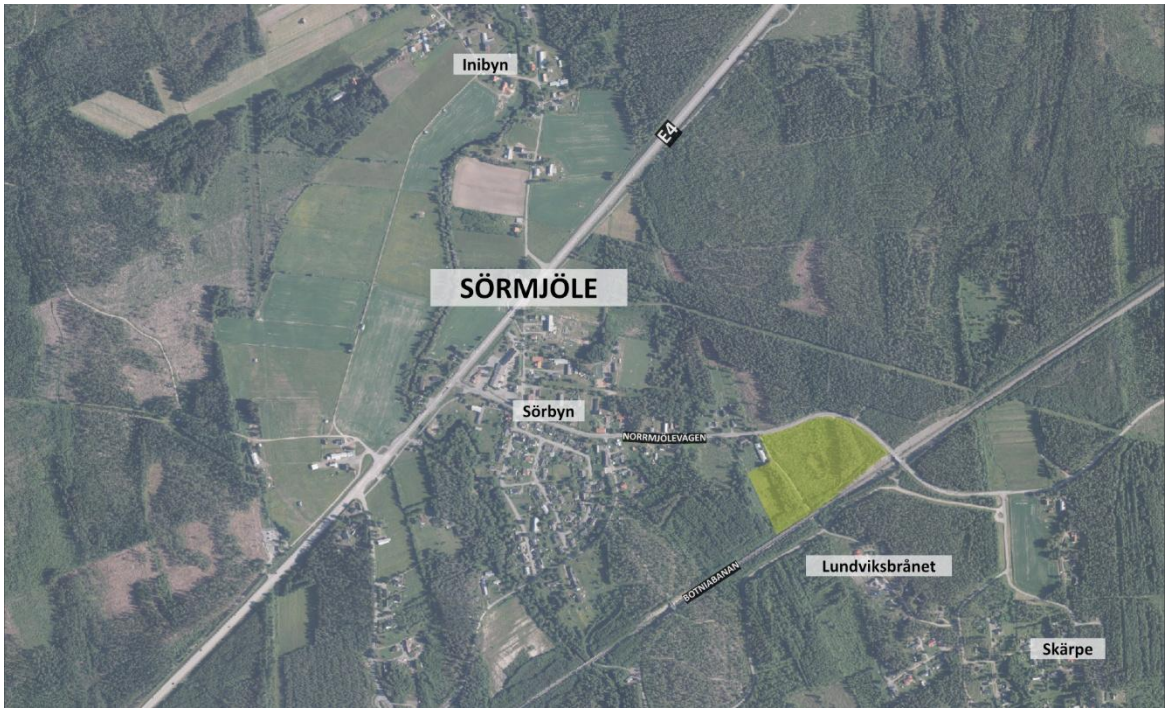
Planområdets area: 48 850 m^2

Avstånd till Sörmjöle (Sörbyn): Cirka 500 m, se figur nedan.

Avstånd till Umeå: Cirka 20 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Närmaste vattenområde är Mjölefjärden, cirka 1,1 km söderut.



Figur 1. Översiktsbild över Sörmjöle med planområdet markerat i gult.

Planens huvuddrag

Planområdet är belägen i Sörmjöle, cirka 500 m öster om bykärnan i Sörbyn. Planområdet avgränsas i norr och öster av Norrmjölevägen (väg 522), i söder av Botniabanan och i väster av fastighetsgräns mot fastigheterna Sörmjöle 5:84 och Sörmjöle 2:16.

Planen möjliggör att området bebyggs med bostäder. Planen är flexibelt utformad och möjliggör både friliggande enbostadshus och alternativa bostadshustyper som idag saknas i Sörmjöle, såsom radhus, kedjehus och flerbostadshus. Beroende på hur byggrätterna nyttjas möjliggör planen 20–60 bostadsenheter.

Till följd av planen kommer kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp utökas till att omfatta planområdet. Planen säkerställer också ytor för hantering av dagvatten till skydd av järnvägens intressen. Den brukningsvärda jordbruksmarken i området tas ej i anspråk.

Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen *Fördjupning för kusten* (antagen 2013, aktualitetsförklarad 2024), men är där inte en del av något utpekat utvecklingsområde. Området ligger dock inom tillväxtstråket *Stråket till havet* som pekas ut i *Tematiskt tillägg för landsbygden* (2018) och bedöms gå i linje med denna. Det tematiska tillägget förespråkar tillkommande bebyggelse i tillväxtstråken, då det ger ett ökat underlag till befintlig service och kollektivtrafik och sammanfaller med de i kommunens trafikstrategi utpekade kollektivtrafikstråk samt strategin för vatten och avlopp. Tillägget lyfter även fram behovet av flerbostadshus i strategiska lägen.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark med användningarna **[GATA]**, **[GCVÄG]** och **[NATUR]**. Enskilt huvudmannaskap regleras för all allmän plats.

Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna bostäder **[B]**, tekniska anläggningar **[E]** och koloniområde **[L]**.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande med anledning av att kommunalt verksamhetsområde för VA ska utökas i samband med planens genomförande, vilket bedöms vara av övrigt stor betydelse. Planen är dock förenlig med översiktsplan och Länsstyrelsens

granskningsyttrande, är inte av betydande intresse för allmänheten och antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta, november 2026.
- Planbeskrivning, november 2026.

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen april 2025
- Grundkarta, maj 2025
- Fastighetsförteckning, oktober 2026

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

[GATA] – Gata
Användningen syftar till att möjliggöra för god angöring, snö- och avfallshantering samt öppna svackdiken för dagvattenhantering. Gatornas dragning härleds från befintliga vägar och gränser, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 1 p. PBL



*Figur 2. Område med användningsbestämmelsen **[GATA]**.*

[GCVÄG] – Gång- och cykelväg

Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig gång- och cykelväg längs Norrmjölevägen samt att möjliggöra ny trafiksäker anslutning för gång- och cykeltrafik i planområdets nordöstra del. Användningsområdet avgränsas i norr av vägkant mellan körbanor för motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik och har givits en bredd som inkluderar vägslänt söder om vägen, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 1 p. PBL



*Figur 3. Område med användningsbestämmelsen **[GCVÄG]**.*

[NATUR] - Natur

Bestämmelsen bekräftar delar av befintligt naturområde, se figur nedan, med syfte att bevara naturmark inom planområdet och låta den utgöra en avgränsning mot järnvägen i söder och



*Figur 4. Områden med användningsbestämmelsen **[NATUR]**.*

Norrmjölevägen (väg 522) i nordost. Syftet är även dagvattenhantering. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 3 p. PBL

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

[dagvattendamm] – Område för fördröjning och infiltration av dagvatten
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en yta om cirka 1600 m^2 för anläggandet av torr eller våt dagvattendamm. Syftet med dagvattendammen är att genom fördröjning av dagvatten förhindra att planens genomförande medför ökade flöden till befintlig trumma under järnvägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § pt 1 PBL



*Figur 5. Område med egenskapsbestämmelsen **[dagvattendamm]**.*

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

[B] – Bostäder

Bestämmelsen grundar sig i riktlinjerna som presenteras i *Tematiskt tillägg för landsbygden* (2018), där inställningen till utveckling av bebyggelse på landsbygden är positiv. Syftet med regleringen är att möjliggöra för uppförandet av bostäder i olika former och därmed komplettera det bostadsbestånd som finns i Sörmjöle idag. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som förråd och garage. Bostadskvarterens utbredning följer befintliga vägsträckningar och sammanlänkar Sörmjöle by med bebyggelse söder om järnvägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5 p. PBL.



*Figur 6. Områden med användningsbestämmelsen **[B]**.*

[E] – Tekniska anläggningar

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för pumpstation för hanteringen av spillvatten i området, samt eventuella ytterligare tekniska anläggningar. Placeringen i planområdets lägsta del, se figur nedan, möjliggör att spillvatten enkelt kan ledas till pumpstation, som sedan pumpar spillvattnet upp till anslutningspunkt vid Norrmjölevägen (väg 522). För att ge ledningsägare enklare åtkomst till anlläggningar regleras användningen inom ett egenskapsområde som ligger i anslutning till allmän plats.
Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3 p. PBL och 2 kap. 5 § 3 p. PBL.



*Figur 7. Område med användningsbestämmelsen **[E]**.*

[L] – Koloniområde

Bestämmelsen används för att möjliggöra småskalig odling och bevara brukningsvärd odlingsmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken som finns i planområdets västra del, se figur nedan.
Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3 p. PBL.



*Figur 8. Område med användningsbestämmelsen **[L]**.*

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

[Prickmark] – Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen används på delar av kvartersmark som vetter mot allmän plats i form av **[GATA]** och **[GCVÄG]** för att säkerställa förgårdsmark med bredden 4,5 meter, se figur nedan. Syftet med förgårdsmarken är att skapa lämpligt respektavstånd mellan kvarters- och allmänplatsmark samt främja goda siktförhållanden vid utfarter och korsningar. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.



*Figur 9. Områden där egenskapsbestämmelsen **[prickmark]** syftar till att säkerställa förgårdsmark.*



*Figur 10. Område där egenskapsbestämmelsen **[prickmark]** syftar till att säkerställa respektavstånd till **[L]**.*

Bestämmelsen används även på kvartersmark med användningen **[B]** bostäder som vetter mot **[L]** koloniområde, se figur ovan, i syfte att säkerställa lämpligt respektavstånd mellan användningarna. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL. och 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

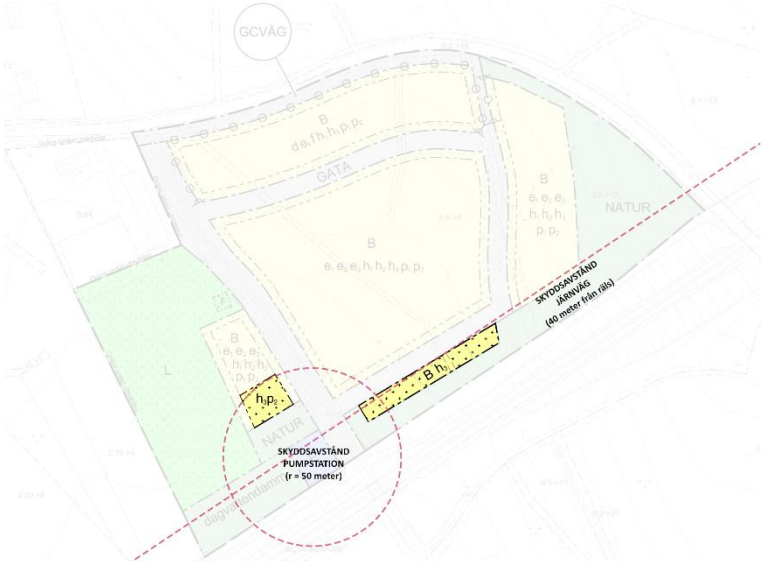
Bestämmelsen används även på kvartersmark med användningen **[L]** koloniområde, figur nedan, med syfte att förhindra att brukningsvärd odlingsmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken tas i anspråk för bebyggelse genom byggandet av t.ex. kolonistugor. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3 p. PBL.



*Figur 11. Område där egenskapsbestämmelsen **[prickmark]** syftar till att säkerställa att brukningsvärd odlingsmark ej tas i anspråk för bebyggelse.*

[Korsmark] – Marken får endast förses med komplementbyggnad, som inte får inredas med bostadsrum.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra komplementbyggnader såsom garage, förråd och soprum på kvartersmark med användningsbestämmelsen **[B]** - bostäder där det inte är



*Figur 12. Område med användningsbestämmelsen **[Korsmark]**.*
Skyddsavstånd från järnväg och pumpstation visas med röd streckad linje.

lämpligt med människor uppehåller sig längre tid. Med bostadsrum avses rum i bostad som är avsett att användas för sömn och vila eller daglig samvaro. Bestämmelsen används på kvartersmark inom ett skyddsavstånd för transport av farligt gods på 40 meter från Botniabanan samt ett skyddsavstånd för luktstörningar på 50 meter från pumpstationen, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Bestämmelsen syftar vidare till att möjliggöra för att befintlig lada kan användas som förråd till koloniområdet. 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Fastighetsstorlek

[d] – Minsta fastighetsstorlek är 900 m^2

Bestämmelsen syftar till att skapa en ändamålsenlig struktur för friliggande enbostadshus närmast Norrmjölevägen. Tillsammans med bestämmelserna **[h_1]**, **[e_1]** och **[f]** verkar bestämmelsen för att kommande bebyggelse ska ansluta till befintligt bebyggelsemönster i Sörmjöle. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL och 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Höjd på byggnadsverk

[h_1] – Högsta nockhöjd för friliggande småhus är 8,5 meter.

Bestämmelsen, tillsammans med **[d]**, **[e_1]** och **[f]**, syftar till att längs Norrmjölevägen skapa ett bebyggelsemönster som ansluter till den närmaste omgivningen. Regleringen innebär att byggnader kan uppföras i upp till två våningar, vilket följer nuvarande struktur längs Norrmjölevägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.



*Figur 13. Område med användningsbestämmelsen **[Korsmark]** för att möjliggöra komplementbyggnad för **[L]** – koloniområde.*

[h_2] – Högsta nockhöjd för parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus är 10 meter.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra varierade typer av bostadshus i de delar av planområdet som inte gränsar till Norrmjölevägen. Regleringen, tillsammans med

bestämmelser om takvinkel, innebär att byggnader kan uppföras i upp till två våningar med inredd vind. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

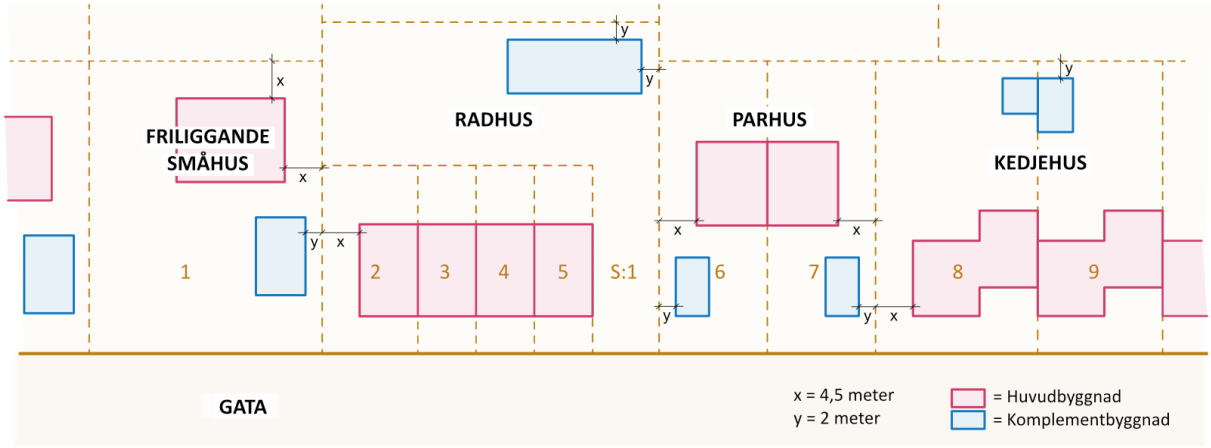
[h_3] – Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

Bestämmelsen möjliggör för ändamålsenlig höjd på komplementbyggnader, vilka samtidigt underordnas huvudbyggnaden i höjd. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Placering

[p_1] – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (gäller ej för de sidor av parhus, kedjehus och radhus som sammanbyggs eller gränsar mot samfällighet för bostadsgård).

Bestämmelsen syftar till att verka för en luftig gårdsstruktur med tillräckligt avstånd mellan huvudbyggnader avseende insyn och skuggning. Bestämmelsen gäller ej för sammanbyggda enbostadshus såsom parhus, kedjehus och radhus för de sidor som sammanbyggs eller gränsar mot samfällighet för bostadsgård, med syfte att möjliggöra dessa hustyper, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

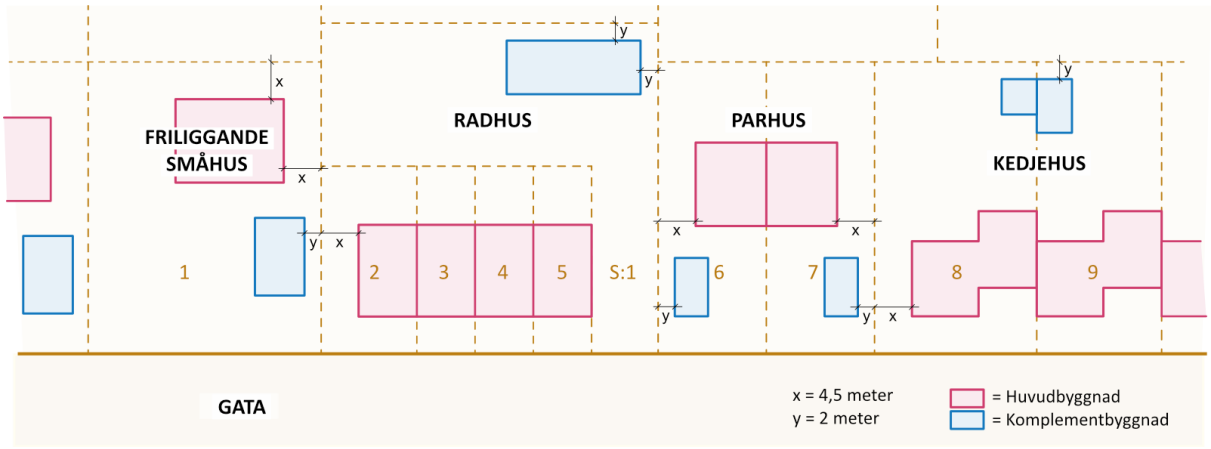


Figur 14. Exempel på tillåtna placeringar av huvudbyggnader och komplementbyggnader enl. placeringsbestämmelserna **[p_1]** *och* **[p_2]**.

[p_2] – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns (gäller ej för komplementbyggnad till parhus, kedjehus och radhus som sammanbyggs eller gränsar mot samfällighet för bostadsgård).

Bestämmelsen syftar till att verka för en luftig gårdsstruktur och möjliggöra att underhåll av byggnader kan ske inom den egna fastigheten. Bestämmelsen gäller ej för komplementbyggnad till sammanbyggda enbostadshus såsom parhus, kedjehus och radhus för de sidor som sammanbyggs eller gränsar mot samfällighet för bostadsgård, med syfte att möjliggöra ett platseffektivt nyttjande av fastigheterna, se figur nedan.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.



Figur 15. Exempel på tillåtna placeringar av huvudbyggnader och komplementbyggnader enl. placeringsbestämmelserna **[p_1]** *och* **[p_2]**.

Rivningsförbud

[r] – Byggnad får inte rivas.

Bestämmelsen syftar till att den lada som finns inom planområdet, vilken utgör en del av Sörmjöles kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö och tillsammans med liknande ekonomibyggnader i byn visar på utbredningen av den historiska jordbruksverksamheten i Sörmjöle, fortsatt ska finnas kvar på platsen. Se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § pt 1 PBL



Figur 16. Område med egenskapsbestämmelsen ***[r]***.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Bestämmelsen reglerar förbud mot utfart från del av fastighet som vetter mot **[GCVÄG]** längs Norrmjölevägen. Bestämmelsen reglerar även förbud mot utfart för del av fastighet som

vetter mot **[GATA]** och **[GCVÄG]** närmast korsning med Norrmjölevägen. Syftet är att säkerställa god trafiksäkerhet för gång-, cykel- och fordonstrafik inom och kring området. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 6 p. PBL.



*Figur 17. Gränser med bestämmelsen **utfartsförbud** markerat med rött.*

Utformning

[f] – Endast friliggande småhus.

Bestämmelsen, tillsammans med **[d]**, **[e_1]** och **[h_1]**, syftar till att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelsemiljö längs Norrmjölevägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Utnyttjandegrad

[e_1] – Största bruttoarea (BTA) är 25% per fastighetsarea vid uppförande av friliggande småhus, dock max 300 m².

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en skala och volym på bebyggelsen som tar hänsyn till friytebehov och landskapsbild. Genom att reglera bruttoarea (BTA) i stället för byggnadsarea (BYA) möjliggörs valet mellan ett enplanshus med större utbredning på fastigheten eller en mer sammanhållen tvåvåningsbyggnad. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 PBL.

[e_2] – Största byggnadsarea (BYA) är 40% per fastighetsarea vid uppförande av parhus, kedjehus och radhus, dock max 200 m².

Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning med hänsyn till friyta och landskapsbild. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

[e_3] – Största byggnadsarea (BYA) är 20% per fastighetsarea vid uppförande av flerbostadshus.

Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning med hänsyn till friyta och landskapsbild. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Begränsning av markens utnyttjande

Huvudmannaskap är enskilt för den allmänna platsen

Bestämmelsen syftar till att huvudmannaskap skall överensstämma med befintliga förhållanden i Sörmjöle, där allmän plats i regel förvaltas med enskilt huvudmannaskap. Regleringen sker med stöd av 4 kap. 7 § PBL.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Takvinkel

Största takvinkel är 40 grader.

Bestämmelsen gäller för alla byggnader och syftar till att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelsemiljö i Sörmjöle. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20 grader.

Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelsemiljö i Sörmjöle. Bestämmelsen innebär att komplementbyggnader får byggas med lägre takvinkel. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Utformning

Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak med centrerad nock.

Bestämmelsen gäller för alla byggnader och syftar till att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelsemiljö i Sörmjöle. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Största byggnadsdjup är 14 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadsvolymer som är anpassad till befintlig bebyggelse i och omkring Sörmjöle. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Största byggnadslängd är 30 meter (gäller ej kedjehus).

Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadsvolymer anpassade till befintlig bebyggelse i och omkring Sörmjöle. Längdmåttet är härlett från ladugårdsbyggnader i omgivningen. För sammanbyggda småhus avser byggnadslängd de sammanbyggda småhusens totala längd. Bestämmelsen gäller ej för kedjehus där bostadsdelarna är sammanbyggda med varandra via garage, förråd eller annat biutrymme som tydligt underordnar sig bostadsdelen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Fördjupning för kusten* (antagen 2013-06-17, aktualitetsförklarad 2024) och *Tematiskt tillägg för landsbygden* (2018). I *Fördjupning för kusten* (2024) anges att nuvarande markanvändning för området ska fortgå. Det finns därmed inte någon särskild utveckling utpekad inom planområdet i *Fördjupning för kusten*, då den nuvarande markanvändningen huvudsakligen består av skogsmark. I *Tematiskt tillägg för landsbygden* (2018) pekas planområdet ut som del av ett tillväxtstråk där tillkommande bebyggelse förespråkas. Tillkommande bebyggelse inom tillväxtstråk beskrivs utgöra ett ökat underlag till befintlig service och kollektivtrafik och sammanfaller med de i kommunens trafikstrategi utpekade kollektivtrafikstråk samt strategin för vatten och avlopp. Vidare förespråkar *Tematiskt tillägg för landsbygden (2018)* flerbostadshus i strategiska lägen och belyser vikten av att tillkommande bebyggelse samspelar med befintliga miljöer och strukturer. Översiktsplanen har en i stort positiv inställning till utveckling av landsbygden som stärker landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Tematiskt tillägg för landsbygden (2018) bedöms vara aktuell och kommunen anser därför att planläggningen har stöd i gällande översiktsplan genom det tematiska tillägget. Planen handläggs med utökat förfarande eftersom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spill ska utökas.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare och angränsar inte till planlagd mark.

Förhandsbesked inför bygglov

En byggherre kan ansöka om förhandsbesked inför bygglov för att tidigt få reda på om en bygglovspliktig byggnation kan uppföras inom ett visst område. Ett positivt förhandsbesked ger sökanden rätten att vidta en viss åtgärd på en viss plats, under förutsättning att bygglov sökes inom två år från att förhandsbeskedet fått laga kraft.

Cirka 300 meter väster om planområdet gavs ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus i januari 2019, se figur nedan. Umeå kommun bedömde att lokaliseringen stämde med intentionerna i *Översiktsplanen* och *Byggande i byarna*, förutsatt att placering, volymer och material beskrivna i *Byggande i byarna* beaktas tillsammans med en minsta tomtstorlek på 1500 m^2.

Cirka 500 meter öster om planområdet gavs ett positivt förhandsbesked 2018, se figur nedan. Förhandsbeskedet möjliggjorde för avstyckning av två fastigheter för bostadsändamål. Beslutet togs med följande villkor:

- att befintlig utfart nyttjas
- att tomternas storlek blir minst 1500 m^2
- att fastigheter inte bildas närmare vägdikets bakkant än 12 meter
- att nya byggnader placeras och utformas med hänsyn till den lantliga miljön
- att frågan om vatten och avlopp utreds, redovisas och godkänns av Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Då inget bygglov söktes inom två år från att förhandsbeskeden fick laga kraft har båda förhandsbeskeden upphört att gälla.



Figur 18. Beviljade förhandsbesked i Sörmjöle. Planområdet markerat i gult.

Pågående planprocesser

Väster intill planområdet har byggnadsnämnden 11 juni 2026 beslutat att inleda planläggning av del av fastigheten Sörmjöle 2:16, se figur nedan. Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förskoleverksamhet. Utgångspunkten är att planen inte påverkar aktuell detaljplan annat än förbättrade förutsättningar för service.

Cirka 1,5 km öster om planområdet finns *Detaljplanen för Sörmjöle 3:40* som antogs av kommunfullmäktige 23 februari 2026. Beslutet är överklagat till mark- och miljödomstolen, varför planen ej har vunnit laga kraft. Planens huvudsakliga syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 13 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Planen bedöms inte ha någon påverkan på aktuell detaljplan, utöver att bidra med ökat underlag till kollektivtrafikstråket längs Norrmjölevägen (väg 522).



Figur 19. Pågående planprojekt i Sörmjöle. Planområdet för aktuell plan markerat i gult.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-01-20 § 10 att inleda planläggning för del av fastigheten Sörmjöle 5:5.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådas i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att risk för påverkan finns avseende spill- och dagvatten, buller, jordbruksmark samt kulturmiljö och landskapsbild. De förstnämnda är främst kopplat till järnvägen strax söder om planområdet.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan trots att viss risk för påverkan finns, varför ingen MKB har upprättats. De faktorer som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen.

Vid genomgång av planens miljöpåverkan ses ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer i likhet med utredningen att frågor kopplade till järnvägen ska utredas och att Trafikverket bör ges möjlighet till yttrande.

Vidare framhåller Länsstyrelsen att jordbruksmarken bör så långt möjligt skyddas samt att den lada som återfinns i området bör behållas på sin ursprungliga plats. Är detta inte möjligt kan det övervägas att den monteras ner och flyttas till ett annat i området traditionellt läge.

Beslutet offentliggjordes på kommunens digitala anslagstavla mellan 11 april och 2 maj 2025.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.

· *Byggande i byarna (2005). Vägledande dokument som avser ange riktlinjer/förhållningssätt som inspirerar till en bebyggelseutveckling på landsbygden som tar till vara och stärker landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden. De formulerade förhållningssätten avser att tjäna som vägledning för den enskilda och som stöd vid plan och bygglovhandläggning.*

· *Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022). Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.*

· *Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.*

· *Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (2024 VAKIN). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som*

uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

· *Parkeringsnorm (2022). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.*

· *Dagvattenprogram (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.*

Detaljplanens utredningar

- Dagvattenutredning. WSP, 26 juni 2026
- VA-utredning. WSP, 22 maj 2026

Övriga underlag

Vision Sörmjöle 2030, Byaknuten i Sörmjöle, 2019.

Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder i Norrbotten och Västerbottens län, Länsstyrelsen i Norrbotten och Västerbottens län, 2019.

Jordbruksmark i fysisk planering - Vägledning för tillämpning av 3 kapitlet 4 § miljöbalken. Länsstyrelsen Västerbotten, 2021

Översiktlig kulturhistorisk inventering över byarna Sörmjöle och Stöcke, Umeå kommun, Västerbottens län. Västerbottens museum, 1998

Vägledning för planering för och invid djurhållning, Boverket 2011

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt miljöbalkens tredje kapitel ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade, utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenanvändningarna som skyddas av tredje kapitlet miljöbalken utgör både bevarandeintressen och mark- eller vatten som är lämplig för en viss typ av exploatering. I den paragraf som berör naturvård, kulturmiljö och friluftsliv finns ett tillägg om att skydda fysisk miljö i övrigt. Detta tillägg syftar på att planeringen ska hushålla även med den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast i liten grad är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga.
- jord- och skogsbruk
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken och ska skyddas särskilt.

Planområdet består av skogs- och jordbruksmark men kommunen gör bedömningen att det inte är av betydelse för vare sig skogsnäringen eller odlingsbarheten. För mer info se nedan.

Jordbruk

I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Väsentligt

samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken kan bland annat vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet i en kommun.

När detaljplanering påverkar jordbruk måste en bedömning ske ifall jordbruksmarken är brukningsvärd och i så fall om syftet med exploateringsföretaget är att möjliggöra en exploatering som utgör ett väsentligt samhällsintresse. Brukningsvärd jordbruksmark avser enligt proposition 1985/86:3, mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Med läge avses att marken ingår i ett större sammanhängande område av jordbruksmark.

Med ianspråktagande avses åtgärder som på ett långvarigt sätt tar marken ur biologisk produktion. I propositionen nämns som exempel på sådana åtgärder bostadsområden, industrier, upplag, vägar och ledningar. Att använda jordbruksmark för koloniområden med odlingslotter samt komplettering av bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad bedöms vara förenligt med bestämmelserna.

Jordbruksmarken inom planområdet ingår inte i ett större sammanhängande område av jordbruksmark. Vidare avser ett genomförande av planen innebära en planläggning av användningen odling, vilket inte bedöms vara ett ianspråktagande av jordbruksmarken.

Skogsbruk

I miljöbalkens 3 kap. 4 § anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Aktuell skogsmark bedöms inte ha någon påtaglig betydelse för skogsbruket med avseende för planområdets storlek och planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att bedriva ett rationellt skogsbruk.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandeintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

3 kap. miljöbalken

I närheten av planområdet finns riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken i form av anläggning för kommunikation. Järnvägen, det vill säga Botniabanan, löper längs med planområdets södra del och dagvattnet från aktuell detaljplan kommer att färdas under denna via den trumma som finns där idag.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset, eftersom dagvattenflöden inte överskrider den kapacitet som trumman besitter samt eftersom planen beaktar det skyddsavstånd gällande risk på 40 meter till järnvägen.

Läs mer under avsnitten Hälsa och säkerhet – Transporter av farligt gods och Teknisk försörjning – Dagvatten.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras. En detaljplan kan dock normalt inte ensam säkerställa att en miljökvalitetsnorm följs, men den kan å andra sidan vara ett av flera medel som behövs för att följa normen. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan. En detaljplan kan heller aldrig fullt ut styra eller reglera vilken påverkan som den genomförda planen kan ge upphov till.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477).

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av

- kvävedioxid och kväveoxider
- svaveldioxid
- kolmonoxid
- ozon
- bensen
- fina partiklar (PM10 och PM2,5)
- bens(a)pyren
- arsenik
- metallerna kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO2) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i Bottenvikens vattendistrikt, där större delen av Västerbottens län ingår.

Inom vattendistrikten är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster för vilka bedömning har skett för nuvarande ekologisk, kemisk eller kvantitativ status. Det är även angett krav för att upprätthålla och förbättra MKN status.

I december 2016 beslutade vattendistriktet om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutade MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats).

Inget av Bottenvikens vatten distriktet uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Trots detta bedöms vattenkvaliteten över lag vara god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och mål för berörd vattenförekomst

Ytvattenförekomst
En ytvattenförekomst kan bestå utav ett vattendrag (älv, bäck), sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen hos berörd ytvattenförekomst försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

MKN ekologi
Den ekologiska statusen för en ytvattenförekomst bedöms i en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig status. Styrande för bedömning av ekologisk status är huvudsakligen de biologiska kvalitetsfaktorerna medan de fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna är stödjande för statusbedömningen.

- Biologiska kvalitetsfaktorer – beskriver tillståndet för växt- och djurlivet i vattenförekomsten
- Fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer – beskriver det fysikaliska och kemiska tillståndet näringsämnen, och förekomsten av vissa särskilt förorenande ämnen, till exempel zink,
- Hydromorfologiska kvalitetsfaktorer – beskriver hydrologiska och morfologiska egenskaper, till exempel om en vattenförekomst är påverkad av mänsklig aktivitet såsom hårda kajkanter, vandringshinder för fisk i form av en dammanläggning eller pirar och bryggor.

MKN kemi
Den kemiska statusen för en ytvattenförekomst bedöms antingen vara god eller att god kemisk status inte uppnås. Bedömningen grundar sig på att mätvärden och observationer jämförs med gränsvärden för ett antal olika ämnen.

Grundvattenförekomst
Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomsten omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten.

Detaljplaneområdet berör ingen grundvattenförekomst**.**

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan. (www.viss.lansstyrelsen.se**).**

Tabell 1. Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS, 2025). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Vattenföreko mst	EU-CD	Ekol ogis k Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/mål	MKN Kemisk status/mål	Miljöproblem
Ytvatten-förekomst (kustvatten): Mjölefjärden	*SE 6337 10 20050 0*	*God*	*Uppnår ej god*	*God ekologisk status 2027 (2039)*	*God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.*	*Miljögifter från reningsverk, industri/ förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, sjöfart, urban markanvänd-ning, jordbruk m.m.*

Detaljplaneområdet avvattnas mot Mjölefjärden**.** Dagvattenutredningens (WSP, 2026) bedömning är att planens genomförande tillsammans med den föreslagna dagvattenlösningen kommer leda till försumbart ökade föroreningshalter i recipienten och därmed inte kommer ha negativ påverkan på möjlighet att uppnå MKN för Mjölefjärden *Läs mer under rubriken Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering.*

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

MKN (miljökvalitetsnorm) för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Kommunen och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. För att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Ett nytt reviderat åtgärdsprogram för buller är under framtagande. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet

är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Trafikverket ansvarar för statliga vägar och broar, exempelvis dimensionering, hastighetsbegränsning, skick, slitage och bullerskyddsåtgärder på och längs statliga vägar. Trafikverket ska, på samma sätt som kommunen enligt kraven i *Förordning om omgivningsbuller* (2004:675), kartlägga omgivningsbuller från vissa vägar. Kommunen för en kontinuerlig dialog med Trafikverket i dessa frågor.

Planområdet påverkas av buller från Norrmjölevägen (väg 522) i norr och Botniabanan i söder. Utifrån kommunal bullerkartering görs bedömningen att ett genomförande av planen inte innebär en betydande påverkan gällande buller.

För mer information, se avsnitt *Hälsa och säkerhet – Buller.*

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Planområdet är idag obebyggt bortsett från en timrad lada och en gång- och cykelväg med svackdike som löper genom området från norr till söder. Området är inte planlagt sedan tidigare och marken inom planområdet sluttar från öster till sydväst och är huvudsakligen skogsmark bevuxen med tall, björk och sly. I väster finns idag brukningsvärd jordbruksmark enl. 3 kap. 4 § Miljöbalken.

Stads- och landskapsbild

Sörmjöle är ett gammalt jordbrukssamhälle där den äldre bebyggelsen karaktäriseras av utspridda gårdar där huvud- och komplementbyggnader placerats fristående kring gårdstun. Den äldre bebyggelsen i Sörbyn, väster om planområdet, sträcker sig längs Norrmjölevägen och utgörs i huvudsak av enbostadshus i ett eller två plan med sadeltak samt komplementbyggnader och uthus med sadeltak. Dess fasader kännetecknas av röd kulör med stående träpanel.

Sedan 1970-talet har jordbruksmark i Sörbyn ersatts med tät småhusbebyggelse i villakvarter. Bebyggelsen utgörs av enbostadshus i ett eller 1,5 plan med sadeltak och sammanbyggda garage. Fasaderna är utförda i stående träpanel eller tegel. Fasadkulörerna varierar inom bebyggelsen.

Närmast söder om järnvägen finns Lundviksbrånet med småhusbebyggelse i form av enbostadshus i ett plan med varierande takstolsformer och kulörer.

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet idag. Bostadsbebyggelsen i Sörmjöle består uteslutande av friliggande enbostadshus.

Verksamheter och andra anläggningar

Det finns inga verksamheter inom planområdet. På den angränsande fastigheten Sörmjöle 5:84 bedrivs djurhemsverksamhet. Fram till 1950-talet drevs en deponianläggning cirka 100 meter nordöst om planområdet, läs mer under avsnittet Hälsa och säkerhet - *Miljöfarlig verksamhet*.

Service

Sörmjöle skola (F-6) samt närmaste livsmedelsbutik finns belägen i Sörbyn cirka 500 m väster om planområdet. I närheten av Sörmjöle skola finns även en förskola. Vidare planeras det för

ytterligare förskoleplatser i Sörmjöle, läs mer under avsnittet *Kommunala ställningstaganden - Pågående planprocesser*.

Kulturmiljö

En kulturhistorisk inventering av bebyggelsemiljön genomfördes 1998 av Västerbottens museum. Inventeringen pekar på kulturhistoriska värden i den sammanhängande bebyggelsemiljön, bestående av bostadshus och gårdsgrupperingar i ursprungliga lägen och den sammanbindande byvägen. Även de ekonomibyggnader som vittnar om äldre tiders jord- och skogsbruk ingår i den kulturhistoriskt värdefulla sammanhängande bebyggelsemiljön.

Planområdet är obebyggt sånär på en äldre timrad lada i dess västra del, se figur nedan. Ladan pekas ut som en del av Sörmjöles kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö i Västerbottens museums inventering. Byggnaden bedöms vara i gott skick men utan särskilda kulturhistoriska värden värdefull i sig. Dess kulturhistoriska värde ligger i att den tillsammans med andra liknande ekonomibyggnader visar på utbredningen av den historiska jordbruksverksamheten i Sörmjöle.

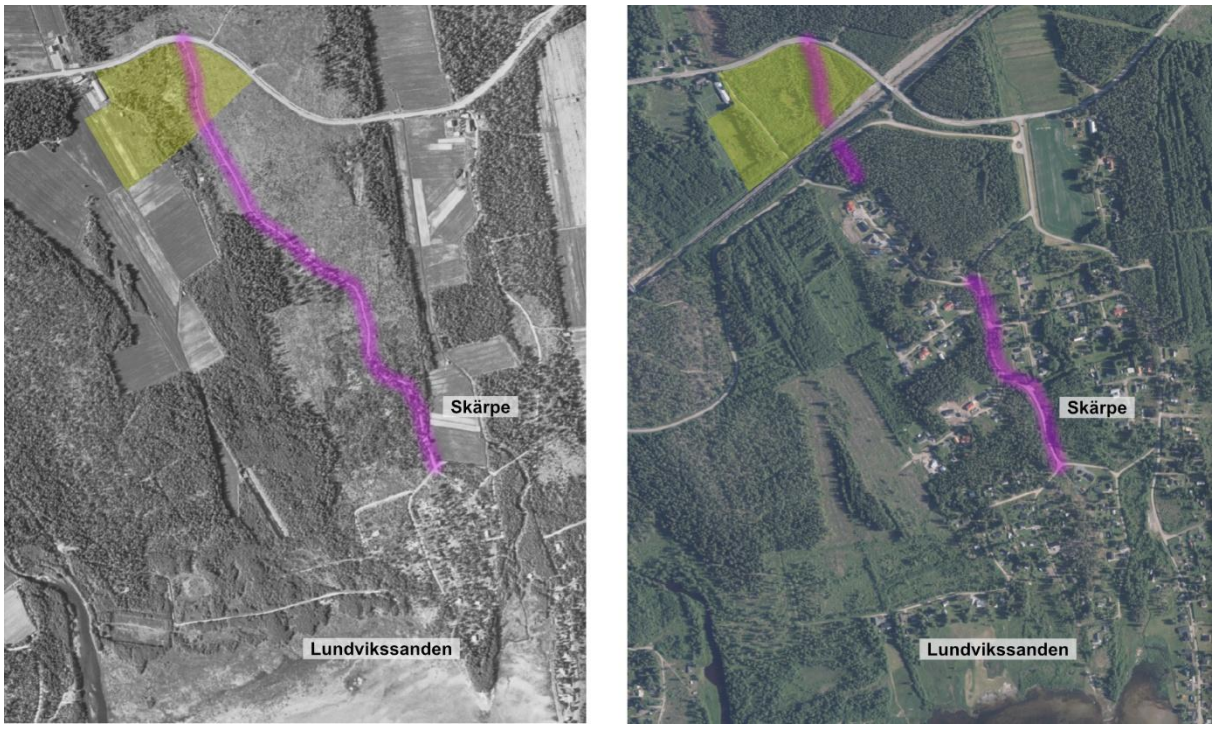


Figur 20. Timrad lada som pekats ut som del av kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Foto från platsbesök 2024.

Vidare finns i planområdets östra del en övervuxen skogsbilväg som tidigare, innan den blev avskuren av Botniabanan, förband Norrmjölevägen med Skärpe och Lundvikssanden, se figurer nedan.



Figur 21. Skogsbruksmark (t.v.) och del av övervuxen skogsbilväg (t.h.). Foto från platsbesök 2024.



Figur 22. Jämförelse mellan ortofoto från cirka 1960 (t.v.) och nutid (t.h.) och. Skogsbilväg markerad i rosa. Planområdet markerat i gult.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. En fartygslämning ska vara förlist innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess direkta närhet. I samband med utbyggnaden av Botniabanan utfördes längs banområdet en arkeologisk utredning där inga lämningar påträffades.

Cirka 2,5 km öster om planområdet finns området Åheden-Nordansjö med sammanhållna fornlämningsmiljöer med stora runda rösen, långrösen och stensättningar från brons- och järnålder. Vid utgrävningen i början av 1900-talet visade sig en fem meter lång hällkista i gravens mitt troligen vara en plundrad brandgrav. Forngravarna och deras närmiljö skyddas enligt kulturminneslagen.

Naturmiljö

Inom planområdet finns både jord- och skogsbruksmark. Jordbruksmarken i planområdets västra del är avskuren från annan jordbruksmark och har inte brukats på en längre tid. Större delen av skogsbruksmarken avverkades för cirka 10 år sedan och består idag huvudsakligen av sly och buskage. I planområdets östra del står ett område med högre tallar kvar. Inom området finns inga särskilt bevarandevärde naturvärden.

Grönstruktur och rekreation

Vägar och skogsmark inom planområdet kan nyttjas rekreativt men bedöms inte besitta några särskilt skyddsvärda egenskaper utifrån det perspektivet. I planområdet finns inga iordningställda anläggningar för rekreation.

I Sörmjöle finns gott om naturmark med högt rekreationsvärde. Det finns inga kommunala lekplatser i Sörmjöle men bollplaner finns cirka 300 meter nordväst från planområdet.

Social konsekvensanalys

Genom att beakta och ta hänsyn till sociala aspekter och barnperspektivet kan den fysiska planeringen bidra till att främja goda och jämlika levnadsvillkor där allas rättigheter tas tillvara.

Umeå kommuns analysmodell bygger på fyra teman som anses särskilt viktiga för att kommunen ska kunna växa och utvecklas socialt hållbart. Dessa teman är: identitet, samspel, vardagsliv samt hälsa och säkerhet. För denna plan har dessa teman analyserats på tre geografiska nivåer och hur de relaterar till varandra: Plats (planområde), By (Sörmjöle) samt

Tätorter (Umeå & Sörmjöle). Analysen grundar sig på byaföreningen Byknutens visionsdokument *Vision Sörmjöle 2030 (2019)* samt ett flertal platsbesök.

Sammanfattning av analysens nulägesbeskrivning

Sörmjöle är en by med historiska anor, stark lokal identitet och ett aktivt föreningsliv. Planområdet ligger i utkanten av den historiska bystrukturen och utgörs främst av skogs- och jordbruksmark som används som passage mellan byn och områdena söder om Botniabanan.

Byn har god tillgång till natur- och rekreationsmiljöer samt viktiga mötesplatser, lokal handel, skola och fritidsverksamheter. Samtidigt präglas området av långa avstånd och bilberoende, vilket försvårar för gående och cyklister, särskilt barn och unga.

Det finns ett behov av ett mer varierat bostadsutbud eftersom dagens bebyggelse domineras av friliggande småhus, vilket begränsar möjligheterna för äldre och unga vuxna att bo kvar i byn. Lokal handel och service finns, men utsätts för konkurrens från utbudet i Umeå och Hörnefors dit många invånare pendlar.

Planområdet har begränsade egna rekreativa värden. Befintlig gång- och cykelväg genom området är en viktig länk mellan Sörmjöle och bebyggelsen söder om Botniabanan, men kan upplevas som otrygg och ödslig.

Friytor

För bostäder, förskola, skola och annan jämförlig verksamhet ska det inom tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, enligt plan- och bygglagen.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan ska särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet för att den ska kunna användas för avsett ändamål.

Det finns inga bostäder eller verksamheter med friytebehov inom planområdet.

Planområdet skuggas inte av omgivande terräng och byggnadsverk. Ingen dokumenterad problematik med avseende på luftföroreningar finns inom planområdet. Buller förekommer i planområdet, se mer under avsnittet *Hälsa och säkerhet - Buller*.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs Norrmjölevägen (väg 522) i planområdets norra gräns löper en belyst separerad gång- och cykelväg med statlig väghållning från Sörmjöle skola fram till planområdets nordligaste punkt, se figur nedan. Till denna väg ansluter en obelyst gång- och cykelväg med enskild väghållning i planområdets nordvästra hörn. Den löper genom planområdets västra del och

ansluter genom en järnvägsviadukt till villabebyggelsen söder om planområdet, se figur nedan.

En separerad gång- och cykelväg längs Norrmjölevägen mellan Lillskärsvägen och Norrmjöle planeras vara färdig hösten 2027, se figur nedan.



Figur 23. Separerade gång- och cykelvägar Sörmjöle (röda linjer) samt framtida separerad gång- och cykelväg mellan Lillskärsvägen och Norrmjöle (streckad röd linje). Planområdet är markerat med gult.

Kollektivtrafik

Busstrafiken till och från Sörmjöle sker i regi av länstrafiken i Västerbotten.

Busslinje *Hörnefors-Norrmjöle-Umeå* går längs med Norrmjölevägen (väg 522) i planområdets norra gräns. Närmsta hållplatser längs linjen är *Lillskärsvägen,* 300 meters gångväg österut från planområdet, och *Sörmjöle skola,* 650 meters gångväg västerut från planområdet, se figur nedan. Linjen har låg turtäthet.

Busslinje *Nordmaling-Hörnefors-Umeå* går väster om planområdet längs E4. Närmsta hållplatser längs linjen är *E4 norra,* 850 meters gångväg från planområdet, och *E4 södra,* 1000 meters gångväg från planområdet, se figur nedan. Linjen har hög turtäthet.

Närmsta tågstation är Hörnefors resecentrum, belägen cirka 7 kilometer sydväst om planområdet.



Figur 24. Busshållplatser i Sörmjöle. Planområdet markerat i gult.

Motorfordonstrafik

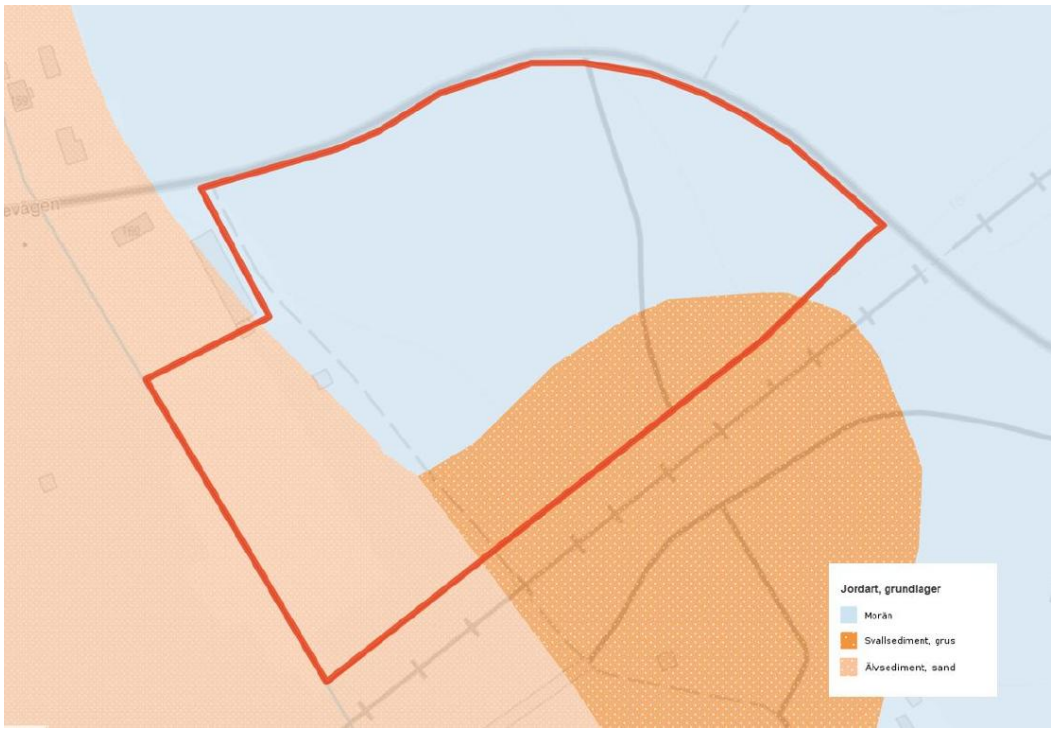
Planområdet ansluter till vägnätet via Norrmjölevägen (väg 522) som löper längs med planområdets norra gräns. Norrmjölevägen har statlig väghållning och utgörs av en asfaltbelagd väg med en hastighetsbegränsning på 50 respektive 70 km/h. Hastighetsbegränsningen på 50 km/h sträcker sig idag från Sörmjöle till slutet på den gång- och cykelväg som löper längs med planområdets norra gräns.

Parkering, angöring och avfall

Området är beläget inom parkeringszon C enligt gällande parkeringsnorm. Detta innebär enligt riktvärdet ett behov med två parkeringsplatser per fastighet. Behovet av parkeringar ska ses som ett minimivärde som ska tillämpas som riktlinjer i planläggning och som krav vid bygglovsprövning.

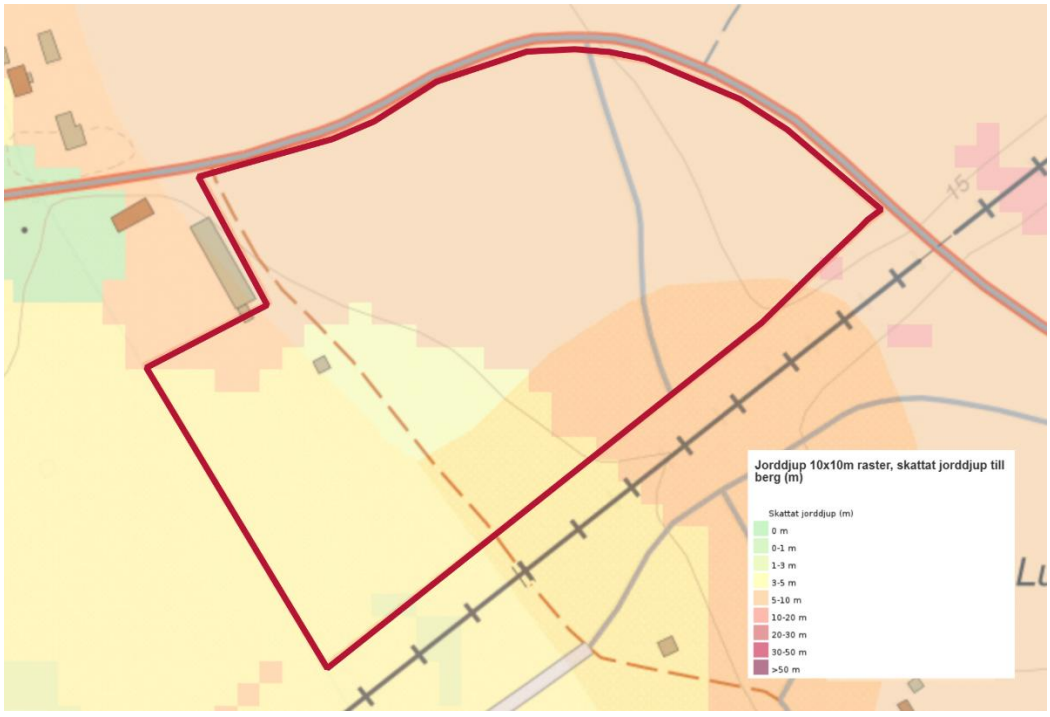
Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta, se figur nedan, utgörs marken inom planområdet av morän i den norra delen, älvssediment storleksordningen sand med underliggande lager av lera och silt i den västra delen samt svallsediment storleksordningen grus i den södra delen. Berggrunden består av paragnejs.



Figur 25. Jordartskarta (SGU, 2025) med planområdet markerat i rött.

Enligt SGU:s jorddjupskarta, se figur nedan, varierar jorddjupet inom planområdet mellan 3 och 10 meter.



Figur 26.Jorddjupskarta (SGU, 2026) med planområdet markerat i rött.

Det finns inga kända tidigare geotekniska undersökningar för planområdet.

Grundvatten

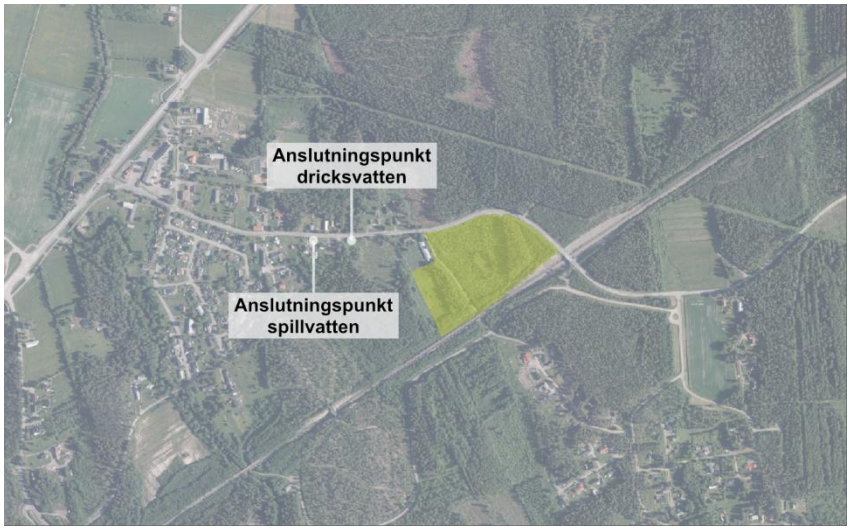
Grundvattennivån i planområdet är inte uppmätt men den förväntas variera med årstid, nederbördsförhållanden och snösmältning. Sankmarken i mitten av planområdet, se rubrik *Planeringsförutsättningar - Hälsa och säkerhet - Risk för översvämning*, indikerar dock att grundvattennivån bör ligga nära markytan. Generellt ligger grundvattennivån närmare markytan under vår och höst då mer nederbörd faller medan grundvattennivån ligger lägre under sommar och vinter som generellt är torrare perioder.

Ingen grundvattenförekomst finns inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är idag obebyggt och ingår därför inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkter för befintligt dricksvattennät och spillvattennät finns strax väster om planområdet, se figur nedan.



Figur 27. Anslutningspunkter till befintligt VA-nät. Planområdet markerat i gult.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och det har tagits fram en dagvattenutredning (WSP, 2026) i samband med planarbetet.

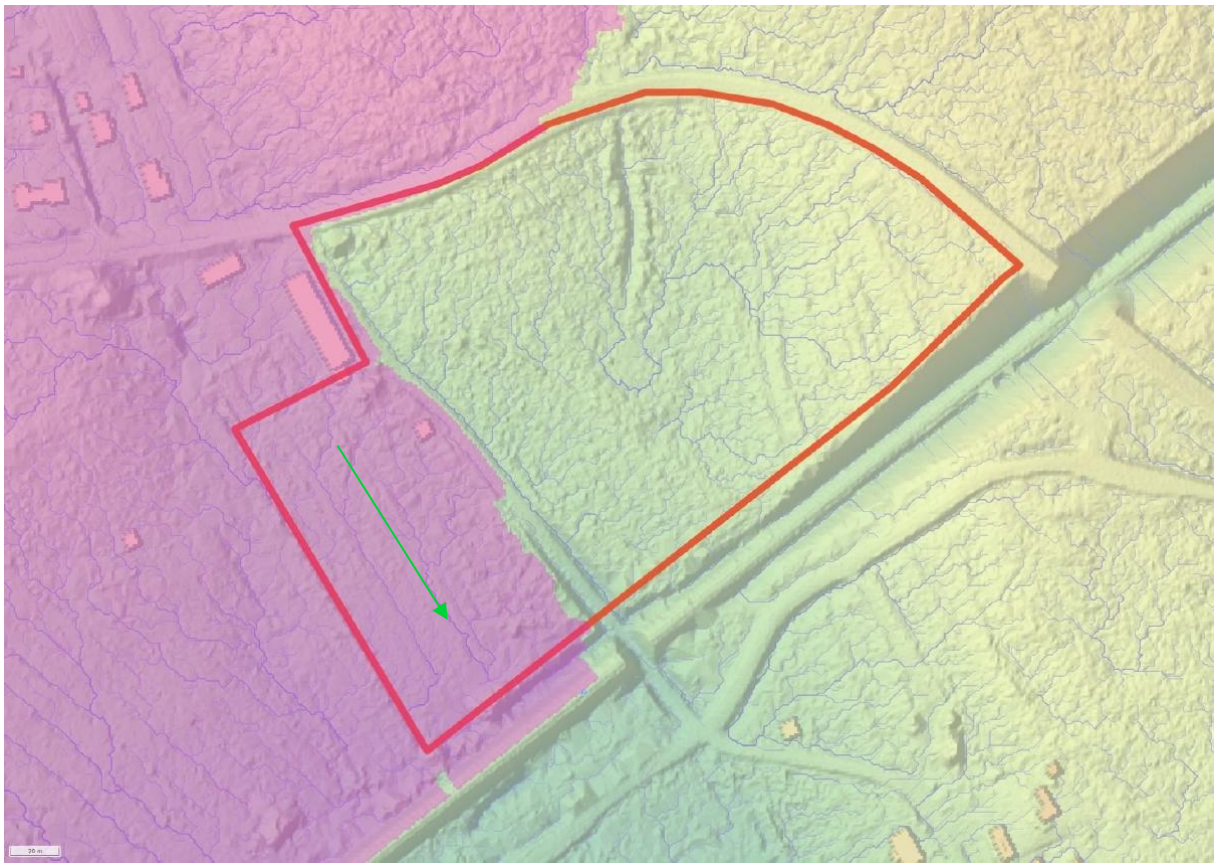
Utredningen visar att vatten rinner in i planområdet från två avrinningsområden. Marken öster om den gång- och cykelväg som går genom planområdet ingår i ett mindre avrinningsområde, se figur nedan.



Figur 28. Ytligt avrinningsområde inom och uppströms planområdet. Generella flödesriktningar är markerade med pilar. Figur från dagvattenutredning (WSP, 2026).

Norr om Norrmjölevägen avvattnas avrinningsområdet genom en vägtrumma och vidare genom ett dike som sträcker sig i sydlig riktning genom planområdet. Vid järnvägen leds dagvattnet vidare via ett dike till en trumma under järnvägen, där det fortsätter i sydlig riktning mot recipienten Mjölefjärden.

Marken väster om den gång- och cykelväg som går genom planområdet ingår i ett större avrinningsområde, se figur nedan.

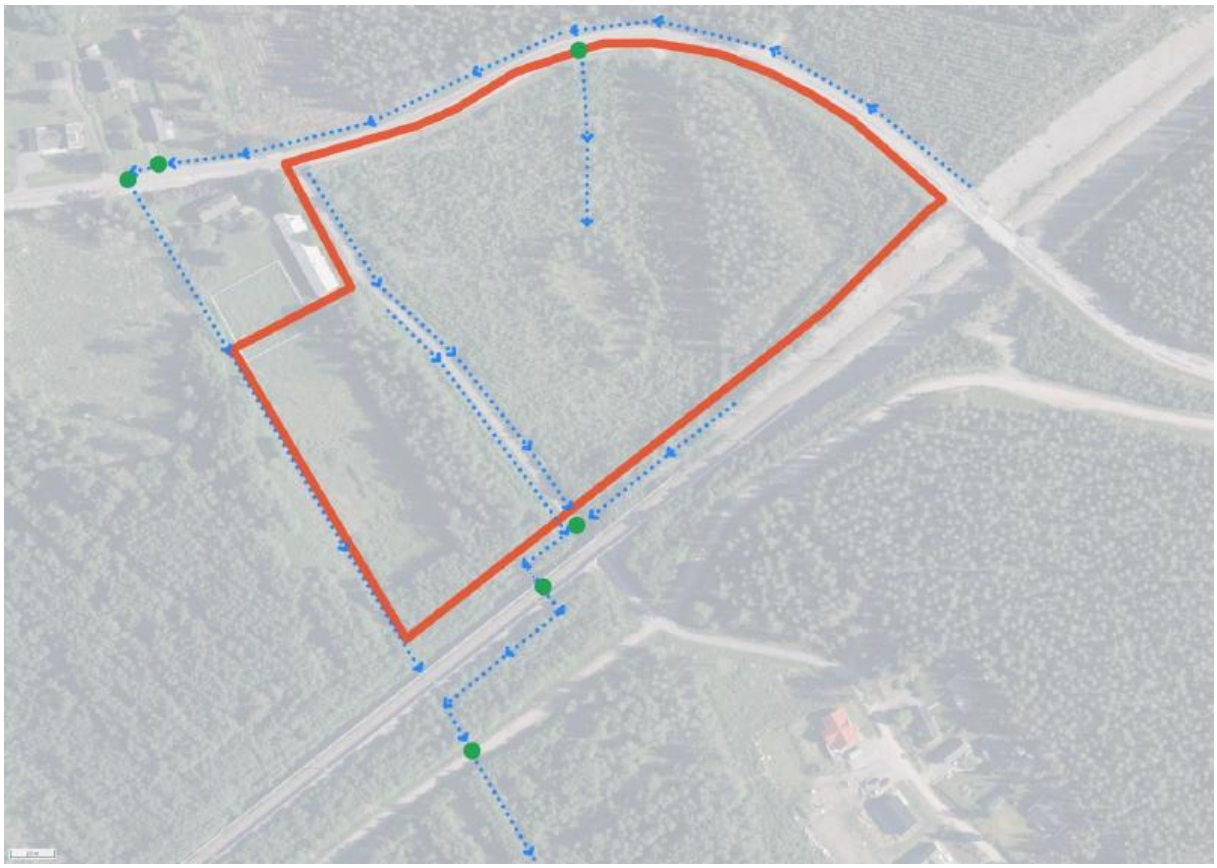


Figur 29. Ytligt avrinningsområde väster om gång- och cykelvägen inom planområdet. Generell flödesriktning inom planområdet är markerad med en pil. Figur från dagvattenutredning (WSP, 2026).

Inom planområdet är flödesriktningen markerad med en pil som visar att avrinningen sker mot ett dike längs järnvägen, och vidare genom järnvägstrumman under järnvägen. I dagvattenutredningen bedöms att inget dagvatten från övriga delar av avrinningsområdet rinner in i planområdet, utan tas om hand av ett dike längs med den västra planområdesgränsen.

Idag hanteras dagvattnet inom planområdet huvudsakligen genom öppna diken och trummor samt via ytavrinning över mark och infiltration. Dagvatten från uppströms områden leds in via en trumma under Norrmjölevägen i planområdets nordligaste del och vidare längs ett dike som sträcker sig till en lågpunkt i planområdets mitt.

Utmed den befintliga gång- och cykelvägen finns vägdiken som leder dagvatten till en trumma strax före järnvägsviadukten. Därifrån fortsätter flödet västerut genom ytterligare en trumma under järnvägen och vidare till ett dike som mynnar ut i recipienten Mjölefjärden. Trumman under järnvägen har en uppskattad kapacitet på 1750–2500 l/s.



Figur 30. Översikt av den befintliga dagvattenhanteringen inom och i anslutning till planområdet. Diken och dess flödesriktning är markerade med blåa streckade pilar och trummor är markerade med gröna prickar. Planområdesgränsen är markerad med röd linje. Figur från dagvattenutredning (WSP, 2026).

Planområdet ligger inte inom något markavvattningsföretag eller dikningsföretag.

Nedströms från planområdet finns ett dikningsföretag vid namn *Sörmjöle nr 1 och 4 df 1943* dit dagvatten från planområdet rinner för att nå recipienten Mjölefjärden. Uppgifter om status och styrelse saknas för dikningsföretaget.

Längs med planområdets västra gräns finns ett dikningsföretag vid namn *Sörmjöle df 1924*. Uppgifter om status och styrelse saknas för dikningsföretaget.

För översvämningsrisk relaterat till dagvatten, se avsnitt *Hälsa och säkerhet - Risk för översvämning*.

Snöhantering

Den snöhantering som sker i området idag görs vid den gång- och cykelväg som skär genom området från norr till söder och som ingår i gemensamhetsanläggningen Sörmjöle 2480 – GA:26.

El, värme, fiber och tele

Nedgrävd kraftledning tillhörande Umeå Energi löper längs med Norrmjölevägen (Väg 522) på dess södra sida.

Inget fjärrvärmenät är utbyggt i Sörmjöle.

Nedgrävd fiberledning tillhörande Sörmjöle IT Ekonomisk förening löper längs med Norrmjölevägen på dess norra sida.

Nedgrävda tele- och fiberledningar tillhörande Skanova löper längs med Norrmjölevägen på båda sidor.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Miljöfarlig verksamhet

Det finns ingen miljöfarlig verksamhet inom planområdet.

Fram till 1950-talet bedrevs en deponianläggning cirka 100 m nordöst om planområdet. Sluttäckning av anläggningen har genomförts. Anläggningen har riskklass 4, vilket innebär liten risk för att planområdet är förorenat. I dagvattenutredningen bedöms att deponin inte har någon inverkan på dagvattenkvaliteten inom planområdet och att dagvattnet inom planområdet inte har någon påverkan på deponin då den ligger uppströms planområdet.

Transporter av farligt gods

Botniabanan löper längs med planområdets södra gräns och är en transportled för farligt gods.

Brandsäkerhet

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer, varav nio utgör deltidsstationer. Närmaste brandstation finns i Hörnefors, cirka 9 km från planområdet. Närmaste brandpost finns i Sörmjöle, cirka 500 meter från planområdet.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 20 km norr om detaljplaneområdet.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. Om en detaljplan möjliggör för eller påverkar bostadsbebyggelse i ett bullerutsatt läge ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats, om sådan anordnas. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Det behövs dock ingen redovisning om detta anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt Boverket och SKR innebär bullernivåer som ligger 5 dBA under riktvärdena.

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

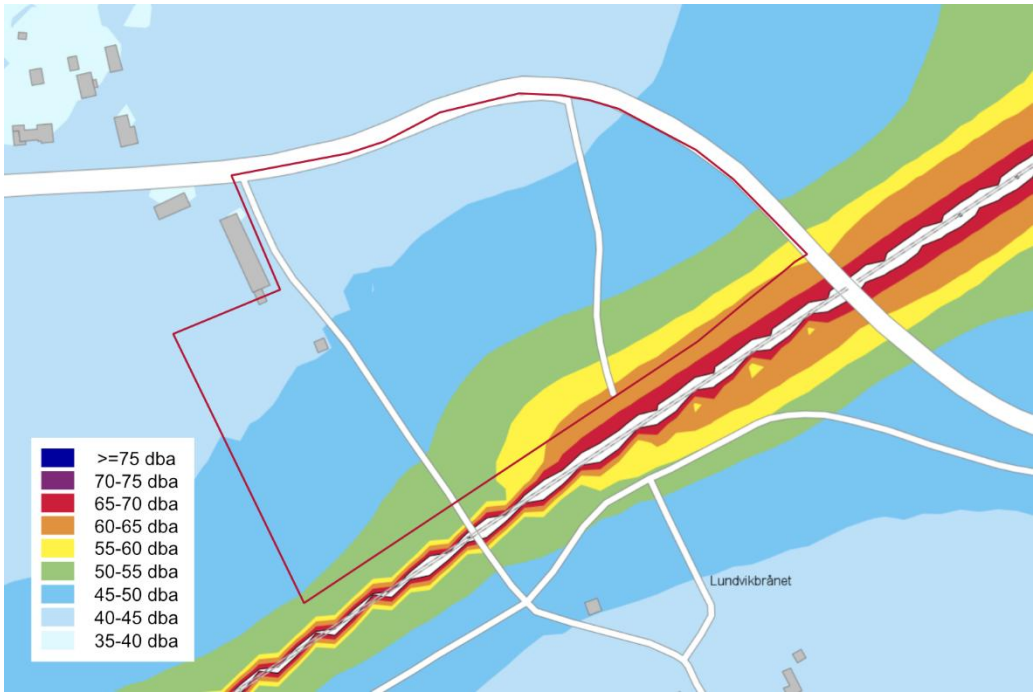
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	*Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas*	*Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas*
För bostäder upp till 35 m^2	***65 dBA***	***50 dBA***	***70 dBA***
För bostäder över 35 m^2	***60 dBA***	***50 dBA***	***70 dBA***

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrids, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00–22.00.

Enligt övergripande kommunal kartering (2016) påverkas planområdet av trafikbuller från Norrmjölevägen (väg 522) i norr och Botniabanan i söder, se figurer nedan.



Figur 31. Dygnsmedelvärde för vägbuller enligt kommunal kartering (2016). Planområdesgräns markerad med röd linje.



Figur 32. Dygnsmedelvärde för järnvägsbuller enligt kommunal kartering (2016). Planområdesgräns markerad med röd linje.

Vibrationer

Risk för störande vibrationer från exempelvis järnvägstrafik och tunga transporter föreligger framför allt i områden där både järnväg och närliggande bebyggelse är grundlagda på vibrationskänsliga jordar, det vill säga lösa finkorniga sediment av lera och silt.

Planområdet gränsar i söder mot Botniabanan. Planområdet består till största delen av morän. Närmast järnvägen består marken av svallsediment i storleksordningen grus i öster samt av svallsediment i storleksordningen sand med ett underliggande lager av lera och silt i väster.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Risk för översvämning

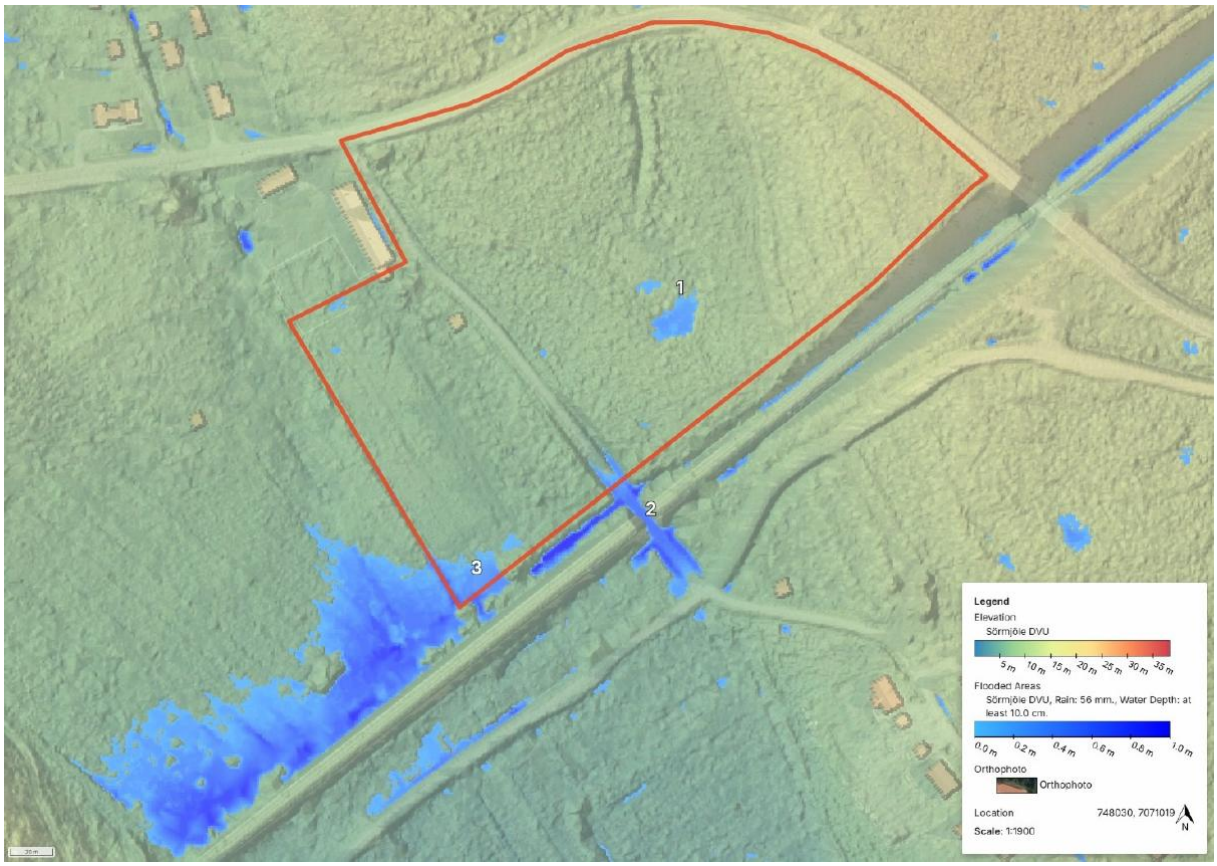
I dagvattenutredningen (2026) framgår att det vid skyfall föreligger risk för översvämning vid tre punkter i planområdet, se figur nedan.

Lågpunkt 1 ligger centralt i planområdet. Vid en nederbördsmängd på 58 mm kan vatten där bli stående med ett djup upp till 30 cm och en volym om 90 m^3.

Lågpunkt 2 utgörs av den befintliga viadukten för gång- och cykeltrafik under järnvägen i planområdets södra del. Vid en nederbördsmängd på 58 mm kan vatten där bli stående med ett djup upp till 130 cm och en volym om 570 m^3.

Lågpunkt 3 ligger i huvudsak väster om planområdet. Den utgör ett större område som kan översvämmas vid kraftiga skyfall. Lågpunkten sträcker sig ett tiotal meter in i planområdets sydöstra hörn. Vid en nederbördsmängd på 58 mm kan vatten där bli stående med ett djup upp till 80 cm och en volym om 3 900 m^3.

Det föreligger idag ingen risk att planområdet översvämmas av Mjölefjärden vid ett 100-årsflöde.



Figur 33. Lågpunktsanalys för ett 58 mm regn med hänsyn till infiltration. Figur från dagvattenutredning (WSP, 2026).

Risk för ras, skred och erosion

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

Hästhållning

På grannfastigheten Sörmjöle 5:84 nordväst om planområdet finns idag två hästar med tillhörande hage och stall.

Hästallergener kan spridas inom de närmaste 50–100 meterna från ett en hästanläggning. Spridningen är beroende av antalet hästar på anläggningen samt lokala förhållanden såsom vind, topografi och vegetation. Enligt *Vägledning för planering för och invid djurhållning* (Boverket, 2011) bör djurhållning på landsbygden och dess omgivningspåverkan vara accepterad i högre grad, än i miljöer där djurhållning normalt sett inte förekommer. Det finns inte några uttryckliga bestämmelser om skyddsavstånd mellan bostäder och hästhållning annat än rekommendationer. Det måste därför göras en lämplighetsbedömning från fall till fall i samband med planläggning. Se kommunens bedömning gällande aktuell detaljplan under rubriken *Förändringar och konsekvenser - Hälsa och säkerhet - Hästhållning*.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Planen reglerar allmän platsmark i form av gator **[GATA]**, gång- och cykelväg **[GCVÄG]** och naturmark **[NATUR].** Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna bostäder **[B]**, tekniska anläggningar **[E]** och koloniområde **[L]**.

Planens genomförande innebär att en stor del av skogsmarken inom planområdet tas i anspråk för nya användningar. Skogsmark bevaras där planen reglerar naturmark **[NATUR]**. Den brukningsvärda jordbruksmarken planläggs som koloniområde **[L]**.

Stads- och landskapsbild

Planens genomförande innebär tillkommande bostadsbebyggelse inom planområdet. En konsekvens av detta är att den sammanhållna bebyggelsen Sörbyn utökas österut längs med Norrmjölevägen. Planen reglerar byggnaders form och utförande för att det nya bebyggelseområdet ska anpassas till befintlig byggnadsmiljö i Sörmjöle. Längs Norrmjölevägen regleras fastighetsstrukturen för att efterlikna den i Sörbyns bykärna.

Bostäder

Planförslaget möjliggör för bostäder i form av fristående enbostadshus, parhus, kedjehus, och radhus samt flerbostadshus. Längs med Norrmjölevägen möjliggörs endast friliggande enbostadshus. Planen möjliggör för en flexibilitet i sammansättningen av bostadstyper vilket innebär att cirka 20 - 60 bostadsenheter kan byggas. Ett sannolikt scenario innebär cirka 40 bostadsenheter i en blandning av bostadstyper.

Verksamheter och andra anläggningar

Planen möjliggör inte för verksamheter.

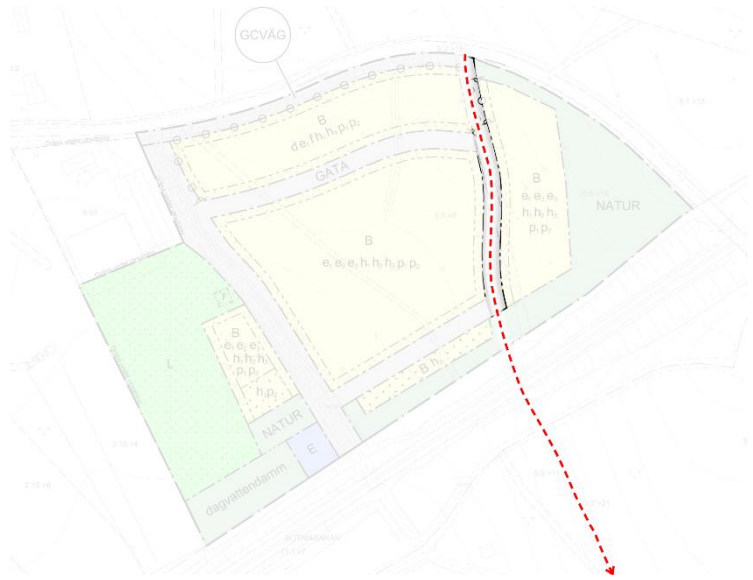
Service

Planen möjliggör ingen service inom planområdet. Planens genomförande innebär dock ett ökat befolkningsunderlag för lokal service.

Kulturmiljö

Den utpekade ladan i planområdets västra del beläggs med **[r]** - *Rivningsförbud* med syfte att värna om det kulturhistoriska värde den utgör.

Vidare reglerar planen att den nord-sydlig lokalgatan i planområdets östra del får samma sträckning som den tidigare och befintliga skogsbilvägen, se figur nedan.



Figur 34. Ny gatas sträckning i förhållande till historisk vägsträckning (röd streckad linje).

Fornlämningar

Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Naturmiljö

Planens genomförande innebär att skogsbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Delar av skogsmarken bevaras som genom användningsbestämmelsen **[NATUR]** med syfte att utgöra en avgränsning mot järnvägen i söder och Norrmjölevägen i nordost.

Grönstruktur och rekreation

Planens genomförande innebär att andelen naturmark inom planområdet minskar. Genom användningsbestämmelsen **[GATA]** bekräftas sträckningen av befintliga promenadvägar och ytterligare tillskapas.

Planförslaget gör det möjligt att inom egen fastighet tillskapa grön- och rekreationsytor genom att begränsa byggrätten och reglera minsta tillåtna fastighetsstorlek. Utöver detta erbjuder planområdets närmiljö goda möjligheter för rekreation och friluftsliv.

Social konsekvensanalys

I den sociala konsekvensanalysen formulerades tre mål för detaljplanen med stöd i nulägesbeskrivningen:

- *Skapa förutsättningar för alternativa bostadstyper i Sörmjöle.*
- *Öka underlag för lokal handel och service inom praktiskt gångavstånd (ca 1 km).*
- *Förbättra förutsättningarna för trygg och säker gång- och cykeltrafik mellan bebyggelseområdena i Sörmjöle.*

Planens genomförande bedöms i analysen ge övervägande positiva sociala konsekvenser genom att öka möjligheterna att bo kvar i Sörmjöle, skapa ett bättre underlag för service och sociala funktioner samt att förbättra förutsättningarna för icke bilbunden trafik. Negativa konsekvenser uppstår främst genom att oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse och att landskapsbilden därmed förändras.

Friytor

Kommunen gör bedömningen att det inom planområdet kommer finns goda möjligheter att anordna kvalitativ friyta på den egna fastigheten, som kan formas och fyllas med funktioner och kvaliteter som skapar en god helhetsverkan och mervärde för de boende.

Sol- och skuggförhållanden

Den bebyggelse som möjliggörs av planförslaget bedöms få goda sol- och skuggförhållanden till följd av regleringar av byggnaders placering och höjd samt begränsningar av fastigheters utnyttjandegrad.

Sol- och skuggförhållanden för befintliga byggnader i närområdet påverkas inte av planförslaget.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken väntas öka till och från planområdet i och med ny bostadsbebyggelse. Mängden gång- och cykeltrafik längs den befintliga gång- och cykelvägen genom planområdet väntas också öka till följd av den nya gång- och cykelvägen mellan Norrmjöle och Lillskärsvägen.

Planen bekräftar gång- och cykelstråket genom området. Gång- och cykelvägen ska vara upplyst och separerad från biltrafik, vilket säkerställs genom exploateringsavtal, se rubrik *Genomförande - Avtal - Exploateringsavtal*. I plankartan regleras utfartsförbud för kvartersmark närmast Norrmjölevägen (väg 522) för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Planen bekräftar befintlig gång- och cykelväg längs Norrmjölevägen. Anslutningen mellan planförslagets östliga gata och gång- och cykelväg längs Norrmjölevägen utformas som gång- och cykelväg.

Från området kommer barns skolväg ske på separerad gång- och cykelväg fram till Sörmjöle skola.



Figur 35. Infrastruktur för gång- och cykeltrafik efter planens genomförande. I planområdet och dess närhet kommer gång- och cykeltrafik ske på separerade gång- och cykelvägar (heldragen röd linje) och i blandtrafik (streckad röd linje).

Kollektivtrafik

Planens genomförande innebär inga förändringar av kollektivtrafiken utöver ett ökat befolkningsunderlag.

Från planområdet kommer barn kunna röra sig på separerad gång- och cykelväg hela vägen till busshållplats *Sörmjöle skola.*

Motorfordonstrafik

Planens genomförande innebär att lokalgator anläggs inom planområdet, se figur nedan. Mängden motorfordonstrafik längs gatorna bedöms bli låg, då den närmast uteslutande kommer utgöras av boendetrafik.

Med hänsyn till trafiksäkerheten längs Norrmjölevägen (väg 522) reglerar planen endast en angöring till planområdet.

Längs Norrmjölevägen och det befintliga stråket för gång- och cykeltrafik genom planområdet separeras gång- och cykeltrafik från motorfordonstrafik.



Figur 36. Infrastruktur för motorfordonstrafik (blå linje) i planområdet och dess närhet efter planens genomförande.

Parkering, angöring och avfall

Planen möjliggör att parkeringsbehovet kan lösas inom den egna fastigheten. Vid ansökan om bygglov ska redovisas hur parkeringsbehovet för fastigheten ska lösas. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska då tillämpas. Planen säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. I planområdets södra del möjliggörs för komplementbyggnader där parkeringsbehovet för boende i t.ex. sammanbyggda enbostadshus kan lösas.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt reglerar planen endast en utfart till Norrmjölevägen (väg 522).

Med detaljplanens regleringar, om bestämmelse om minsta fastighetsstorlek och BYA/BTA i förhållande till fastighetstorlek, bedöms det finnas tillräckligt utrymme inom respektive fastighet för utsortering av samtliga fraktioner av avfall. Planen möjliggör för rundkörning för hämtningsfordon. VAKIN:s gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planens genomförande innebär att kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer utökas. I samband med planarbetet har det därför tagits fram en översiktlig VA-utredning (WSP, 2026) för att utreda projektets genomförbarhet ur VA-perspektiv. Utredningen visar att planområdet har goda förutsättningar att anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem, men att utbyggnaden kräver vissa tekniska åtgärder.

För spillvatten bedöms det inte vara möjligt att utnyttja självfall till närmsta anslutningspunkt eftersom den är belägen cirka 2,5–3 meter högre än marknivån i planområdets södra del. I plankartan har därför yta avsatts för **[E]** *pumpstation,* som kommer pumpa spillvatten från området upp till anslutningspunkten.

För dricksvatten bedöms anslutning kunna ske till befintlig vattenledning väster om planområdet. Det tillgängliga trycket vid anslutningspunkten i nuläget okänt, varför behovet av eventuell tryckstegring behöver utredas vidare i kommande projekteringsskede.

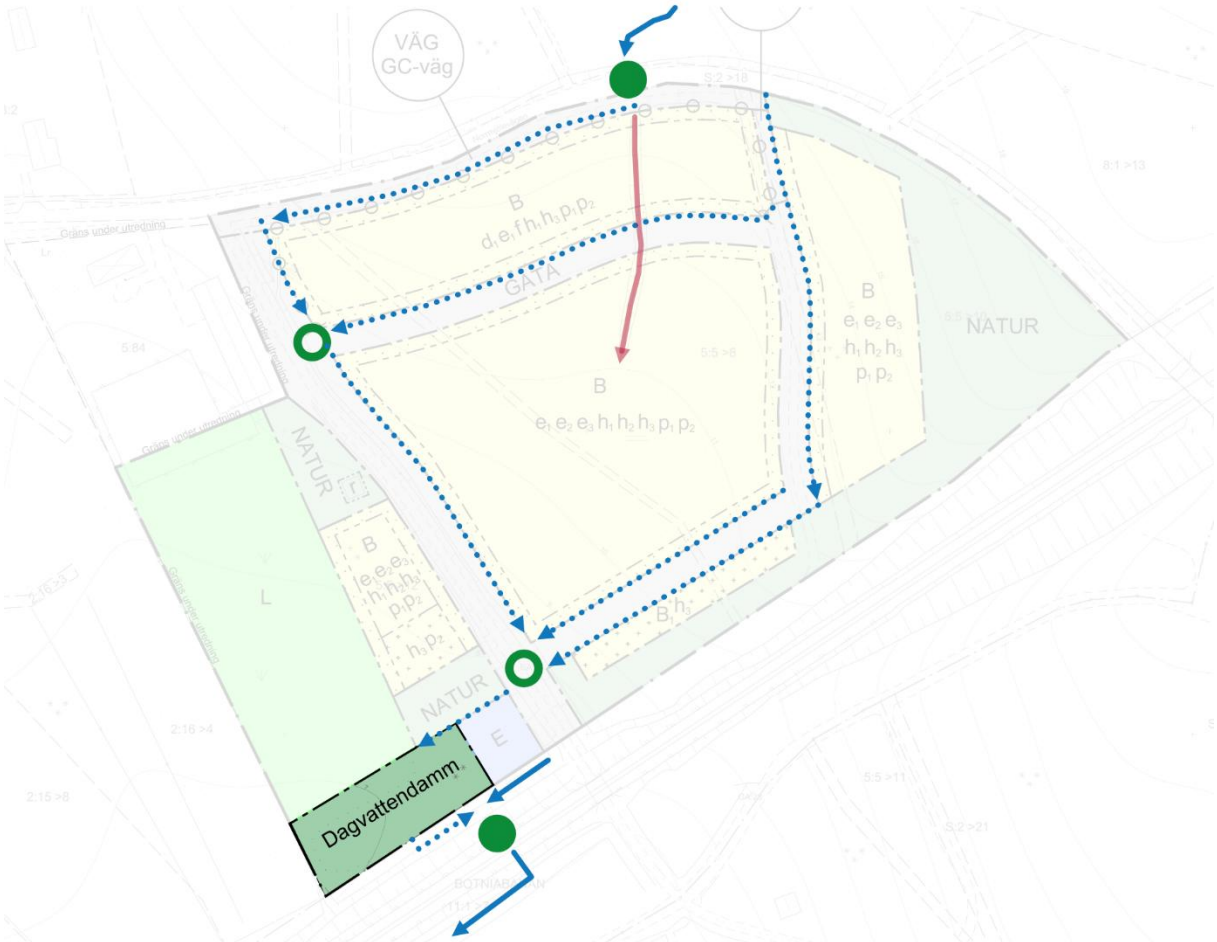
Dagvatten

Planens genomförande innebär att delar av befintlig natur- och skogsmark tas i anspråk för gatu- och kvartersmark. Den dagvattenutredning som gjorts i samband med planarbetet (WSP, 2026) visar att en ökad andel hårdgjorda ytor kommer medföra ökade dagvattenflöden. Dessa behöver fördröjas för att inte öka belastningen på järnvägstrumman i områdets södra del. Dagvattenlösningarna behöver även utformas för att rena de beräknat ökade föroreningsmängderna.

Planen möjliggör för en dagvattenlösning enligt dagvattenutredningens förslag, genom att lösningen inryms inom allmän platsmark, se figur nedan. Fördröjnings- och reningsbehovet tillgodoses med hjälp av en torrdamm i planområdets sydvästra hörn, dit dagvatten inom planområdet leds längs öppna diken i gatukant i enlighet med vad som förespråkas i kommunens dagvattenprogram (2022). Diket som löper mellan befintlig trumma under Norrmjölevägen (väg 522) och lågpunkten i mitten av planområdet föreslås ledas om västerut längs Norrmjölevägen. Dagvattenutredningens bedömning är att den planerade bebyggelsen tillsammans med den föreslagna dagvattenlösningen kommer leda till försumbart ökade föroreningshalter i recipienten och därmed inte kommer ha negativ påverkan på möjlighet att uppnå MKN för Mjölefjärden, samt att dagvattenflödet vid 20-årsregn till trumman under järnvägen inte kommer öka. Planförslaget bedöms inte påverka omkringliggande markavvattningsföretag.

Förslaget innebär att dagvattenflöden mot banvallen längs planområdets södra gräns inte kommer öka, då dagvatten från bebyggd mark kommer ledas till föreslagen torrdamm.

Kommunalt verksamhetsområde för dagvatten utökas inte till att omfatta planområdet, varför utbyggnad av dagvattenanläggningen finansieras av markägaren och drivs med enskilt huvudmannaskap som gemensamhetsanläggning.



Figur 37. Föreslagen dagvattenlösning. Inom planområdet leds dagvatten i öppna diken i gatukanten (blå streckade pilar) genom vägtrummor (gröna cirklar) till torrdamm i planområdets sydvästra hörn. Dagvattenlösningen ansluter till befintliga dagvattendiken (blå heldragna pilar) och befintliga trummor (fyllda gröna cirklar). Befintligt dagvattendike (röd streckad pil) tas bort.

Snöhantering

För planområdet bedöms snöhantering kunna lösas lokalt. Ytor för snöupplag ska avsättas inom respektive fastighet eller i anslutning till gemensam yta. Fastighetsägarna ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten. På allmän plats med enskilt huvudmannaskap anordnas snöhantering av delägarna i gemensamhetsanläggningen.

El, värme, fiber och tele

Kommande bebyggelse ska ansluta till el och fiber via de anslutningspunkter som finns i förbindelse till planområdet.

Det bedöms att tillräckligt med utrymme finns mellan Norrmjölevägen och angränsande kvartersmark för att nytt dagvattendike på allmän platsmark inte ska påverka befintliga ledningar tillhörande Skanova (fiber) och Umeå energi (kraftkabel).

Hälsa och säkerhet

Miljöfarlig verksamhet

Planen möjliggör ingen miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

Planens genomförande innebär att nya bostäder tillkommer i Botniabanans närhet. Området planläggs så att bostäder placeras utom ett skyddsavstånd på 40 meter från spårkant i enlighet med *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder i Norrbotten och Västerbottens län*, Länsstyrelsen i Norrbotten och Västerbottens län (2019).

I planområdets östra del överlappar skyddszonens område med användningen **[B]** *Bostäder* med som mest cirka 4 meter. Detta bedöms godtagbart på grund av placeringsbestämmelsen **[p_1]** som förhindrar att huvudbyggnad placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Dessutom är järnvägen söder om planområdets östra del är belägen lägre än omgivande terräng och slänten mot planområdet där är att betrakta som en skyddsvall.

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god. Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

Enligt övergripande kommunal bullerkartering är planområdet utsatt för bullernivåer som understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte utförts. Vidare säkerställer planen bevarandet av omkringliggande natur- och skogsmark och möjliggör för ytterligare bullerskydd i form av komplementbyggnader närmast järnvägen, samt en placering av byggnader där en bullerskyddad sida alltid är möjlig.

Tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, bedöms inte alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

Vibrationer

Bebyggelsen som möjliggörs av planförslaget kommer till största del stå på morän, vilket är en icke vibrationskänslig jordart. I planområdets södra delar kan bebyggelse komma att stå helt eller delvis på mer vibrationskänsliga jordar.

Vid byggande på finkorniga sediment krävs i allmänhet förstärkningsåtgärder för att uppnå stabilitet och jämnhet. Grundförstärkningsåtgärder bidrar till att minska vibrationsstörningar

och kan helt förhindra att problem uppstår om exempelvis pålning eller urgrävning väljs. Vid byggande på sådana jordar ska projektering även ske ur vibrationssynpunkt.

Förorenad mark och vatten

Planförslaget bedöms inte innebära någon ökad risk för föroreningar i eller omkring planområdet.

Risk för översvämning

Den lågpunkt som finns centralt i planområdet föreslås höjdjusteras så att vatten inte ansamlas där. Det befintliga dike som leder till lågpunkten föreslås ledas om västerut längs Norrmjölevägen, se rubrik *Förändringar och konsekvenser - Dagvatten*.

Dagvattenutredningen (2026) visar att planens genomförande med föreslagen dagvattenhantering inte kommer medföra ökad översvämningsrisk nedströms planområdet. Risken att vatten vid skyfall temporärt blir stående i järnvägsviadukten bedöms kvarstå, men planens genomförande innebär inte en ökning av denna risk.

Risk för ras, skred och erosion

Planförslaget bedöms inte innebära en ökad risk för ras, skred och erosion.

Hästhållning

Ett genomförande av planen bedöms ha viss påverkan på hästhållningen på fastigheten Sörmöle 5:84, då bostäder tillkommer i dess närhet. Risken för betydande spridning av allergener till planerad bebyggelse på ett sätt som skulle kunna leda till ett inskränkande av verksamheten bedöms vara låg, varför påverkan inte bedöms vara betydande. Bedömningen grundar sig i att den förhärskande vindriktningen är från sydväst, vilket leder allergener bort från planområdet. Storleken på den angränsande fastigheten medger heller ingen en större hage, vilket i sin tur inte medger ett ökat antal hästar på fastigheten. Vidare bedöms det befintliga stallet tillsammans med träd och växtligthet utgöra en ridå mot planerad bebyggelse, där närmaste bostad enligt planen kan placeras cirka 50 meter från stall och gödselstack.

Radon

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under Q2 2027. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2025-04-11. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift
Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig dsetaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om detaljplanens genomförande och medfinansieringsersättning mellan kommunen och en byggaktör eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatören för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar att den infrastruktur som behövs blir utbyggd på ett ändamålsenligt sätt och ansvar för inrättande av gemensamhetsanläggningar. Avtalet hanterar även andra frågor kopplade till genomförandet, kostnadsansvar samt att exploatören ska ställa en ekonomisk säkerhet kopplat till utbyggnaden.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet är enskilt, vilket innebär att ansvaret för allmän plats åligger fastighetsägarna gemensamt. Bedömningen om enskilt huvudmannaskap grundar sig i att befintliga gator och vägar i Sörmjöle i regel har enskilt huvudmannaskap. Även Norrmjölevägen (väg 522), där Trafikverket är väghållare, har enskilt huvudmannaskap. All allmän plats inom planområdet förses med bestämmelse om att huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Enskilt huvudmannaskap innebär att exploatören svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Exploatören står för alla kostnader som berör utbyggnad samt drift, såsom utbyggnad av vägar inklusive upprustning av befintlig väg. Fördelning av driftkostnader och regler för skötsel kan fördelas mellan deltagande fastighetsägare genom samfällighetsförening eller i beslut om bildande av gemensamhetsanläggning.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten fattas av Kommunfullmäktige. Ett genomförande av aktuell detaljplan föranleder att kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, det vill säga drick- och spillvatten, ska utökas. Kommunalt verksamhetsområde för dagvatten utökas inte, eftersom föreslagen dagvattenlösning med torrdamm (WSP, 2026) inte kräver kontinuerlig skötsel. Detta innebär att dagvattenhantering ska lösas inom planområdet med enskilt huvudmannaskap.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

- Kostnad för ledningsflytt

- Kostnad för ledningsrätt.
- Kostnad för utbyggnad av ledningsnät.
- Intäkt för nya anslutningar.
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Utökat verksamhetsområde för vatten och spillvatten.
- Nya ledningar vatten, avlopp.
- Pumpstation

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

I samband med tecknandet av exploateringsavtalet ställs krav på att exploatören ska ställa en säkerhet till kommunen som motsvarar det ekonomiska åtagandet att bygga ut den gata som regleras i detaljplanen. Säkerheten överlämnas till kommunen i samband med undertecknande av exploateringsavtalet.

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatör:

- Utbyggnad av lokalgator, gång- och cykelväg och dagvattenanläggning inom planområdet.
- Anslutningsavgift för el, vatten och avlopp, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.
- Utbyggnad och drift av uppvärmningssystem.
- Uppförande av byggnader och anläggningar.
- Fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för lantmäteriförrättningar. Kostnader för drift och underhåll av exempelvis gemensamhetsanläggningar kan tillkomma.
- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för byggnadsnämndens verksamheter.
- Drift av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.
- Eventuella angörings- och tillfartsvägar.

Ersättning

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse (placering, utformning, varsamhet, skydd, rivningsförbud) som avses i 4 kap. 8 § 1 p. eller 4 kap.16 § 3 p. har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som

bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Byggnader kan skyddas genom ett rivningsförbud. Det gäller dels sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, dels sådana byggnader som utgör en väsentlig del av ett bebyggelseområde av den karaktären. Ett rivningsförbud kan utlösa rätt till ersättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet utgörs av skiftena 8, 10 och 12 av den större fastigheten Sörmjöle 5:5 samt delar av samfälligheten för vägändamål Sörmjöle S:2, se figur nedan.



Figur 38. Fastighetsförhållanden inom planområdet (röd markering) och dess närhet.

Detaljplanen medför att upp till cirka 60 nya bostadsfastigheter och ny samfällighet för allmän plats kan bildas enligt planens regleringar i plankartan genom avstyckning från fastigheten Sörmjöle 5:5 och samfälligheten Sörmjöle S:2. Fastighetsbildningsåtgärder prövas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, till exempel en väg. *Det finns två typer av servitut: officialservitut och avtalsservitut.*

Officialservitut

Ett officialservitut kan bildas, ändras eller upphävas genom en lantmäteriförrättning (fastighetsreglering). Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten. Förrättningskostnaden baseras på den vid tiden gällande timtaxan. Officialservitut gäller till de upphävs eller ändras.

Nedan listas de avtalsservitut som omfattas av planen.

Servitut	**Ändamål**	**Förändringar och konsekvenser**
Officialservitut 2480K-06/94.43	Trädsäkring	Servitutet belastar Sörmjöle 5:5 och 26 ytterligare fastigheter till förmån för Botniabanan 11:1, som ges rätt att avverka farliga kantträd på ett avstånd på 10 meter från järnvägsfastigheten. Planens genomförande innebär att servitutet kommer belasta ny gemensamhetsanläggning för allmän platsmark i planområdet.
Officialservitut 2480K-06/94.43	Utrymme	Servitutet belastar Sörmjöle 5:5 och Botniabanan 11:1 till förmån för Sörmjöle ga:26, vars ändamål är gång- och cykelvägen genom planområdet fram till Lundviksbränet. Planens genomförande innebär att servitutet kommer belasta ny gemensamhetsanläggning för allmän platsmark i planområdet.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan två fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret.

Nedan listas de avtalsservitut som finns inom och i direkt närhet till planområdet.

Servitut	**Ändamål**	**Förändringar och konsekvenser**
Avtalsservitut 2480IM-07/28005.1	Område	Servitutet belastar Sörmjöle 5:5 till förmån för Sörmjöle 5:49, som ges rätt att behålla och underhålla byggnader som ligger delvis på Sörmjöle 5:5. Servitutet ligger utanför planområdet och påverkas ej av planens genomförande.
Avtalsservitut 24-IM1-93/7549.1	Infiltrationsledning	Servitutet belastar Sörmjöle 5:5 till förmån för Sörmjöle 5:129 som ges rätt att anlägga en infiltrationsledning ett stycke utanför sin fastighetsgräns. Servitutet ligger utanför planområdet och påverkas ej av planens genomförande.
Avtalsservitut D201800729996:1.1	Kraftledning	Servitutet belastar Sörmjöle 5:5 till förmån för Laxen 31, som ges rätt att anlägga starkströmsledning ovan mark på del av fastigheten söder om Botniabanan. Servitutet ligger utanför planområdet och påverkas ej av planens genomförande.

Avtalsservitut D202200413996:1.1	Elledning, Nätstation	Servitutet belastar Sörmjöle 5:5 till förmån för Norrfors 3:18, som ges rätt att nedlägga elledning i mark på delar av fastigheten söder om Botniabanan. Servitutet ligger utanför planområdet och påverkas ej av planens genomförande.
Avtalsservitut D202600125069:1.1	Elledning	Servitutet belastar Sörmjöle 5:5 till förmån för Norrfors 3:18, som ges rätt att inom planområdet nedlägga elledning i mark längs med Norrmjölevägen. Berörda områden är planlagda som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, och kan därför komma att inlösas av Sörmjöle S:2 och ny samfällighet för allmän plats inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter gemensamt för att tillgodose ett gemensamt behov.

En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Berörda fastigheter äger del i gemensamhetsanläggningen genom andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Vid ett genomförande av detaljplanen ses följande gemensamhetsanläggningar vara aktuella.

Gemensamhetsanläggning	**Förändringar och konsekvenser**
Nybildande av gemensamhetsanläggning för GATA.	Gemensamhetsanläggning för gata kan prövas för nybildade fastigheter inom planområdet.
Nybildande av gemensamhetsanläggning för dagvattendamm.	Gemensamhetsanläggning för dagvattendamm kan prövas för nybildade fastigheter inom planområdet.
Nybildande av samfällighet för sammanbyggda enbostadshus.	Samfällighet för radhus, kedjehus eller flerbostadshus kan prövas för nybildade fastigheter.
Nybildande av samfällighet för naturmark.	Samfällighet för naturmark kan prövas för nybildade fastigheter.

Ledningsrätter

En ledningsrätt utgör en rätt att nyttja annan fastighet för ett specifikt ledningsändamål. En ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning och gäller efter bildandet tills den upphävs. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätt	**Ändamål**	**Konsekvenser och åtgärder**

Ledningsrätt 2480K-02/87.1	Vatten och avlopp	Servitutet belastar Sörmjöle 5:5 och 123 ytterligare fastigheter till förmån för Umeå Vatten Och Avfall AB. Ledningsrätten omfattas inte av planområdet, men kan komma att utökas till att omfatta allmän platsmark i planområdet.

Markavvattningsföretag

Planområdet ligger inte inom något markavvattningsföretag eller dikningsföretag.

Nedströms från planområdet finns ett dikningsföretag vid namn *Sörmjöle nr 1 och 4 df 1943* dit dagvatten från planområdet rinner för att nå recipienten Mjölefjärden. Uppgifter om status och styrelse saknas för dikningsföretaget.

Längs med planområdets västra gräns finns ett dikningsföretag vid namn *Sörmjöle df 1924*. Uppgifter om status och styrelse saknas för dikningsföretaget.

Planförslaget bedöms inte påverka omrkingliggande markavvattningsföretag.

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen av huvudman

Om huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt är huvudmannen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken.

För allmän plats med användningarna **[GATA]** och **[NATUR]** på plankartan gäller att ny samfällighet för allmänplatsmark inom planområdet ska lösa in den.

För allmän plats med användningarna [**GCVÄG]** på plankartan gäller att eller ny samfällighet för allmänplatsmark inom planområdet ska lösa in den och att **Sörmjöle S:2** kan lösa in den del som löper längs med Norrmjölevägen.

Tekniska frågor

Vid genomförande av detaljplanen krävs utbyggnad av verksamhetsområde för vatten och avlopp, anordnande av dagvattendamm och pumpstation, samt anläggande av lokalgata och GC-vägar.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Inför exploatering kommer särskilda utredningar eller tillstånd att krävas, till exempel kommer tillstånd för att ansluta planområdet till Norrmjölevägen (väg 522) behövas. Tillstånd för anslutning söks hos Trafikverket av exploatören.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan listas de prövningar enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen som kommunen utifrån kända förutsättningar bedömer kan aktualiseras för att planen ska kunna genomföras.

Infrastrukturlagstiftning:

- Väglagen
- Anläggningslagen
- Ledningsrättslagen

Skydds- och bevarandelagstiftning:

- Skogsvårdslagen
- Bullerförordningen

Fastighets- och exploateringslagstiftning:

- Fastighetsbildningslagen

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2025 med FocusDetaljplan 2025 och ”SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20240502.xml.”

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning. Grundkarta upprättad 26 maj 2025 bedöms aktuell inför samråd. Vissa gränser, vilka utpekas i grundkartan, är oklara och ska revideras inför granskning. Grundkartan benämns av denna anledning som *preliminär* men bedömningen är att gränsernas osäkerhet inte påverkar planförslaget i stort då det finns god marginal till planerad bebyggelse.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen samordnas med grundkartan. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Alla som lämnat synpunkter under samråd och granskning blir underrättade om överklaganderätt och antagande. Samrådskretsen redovisas i figur nedan.



Figur 39. Detaljplanens samrådskrets (vit linje) beräknad 50 meter från planområdets (röd markering) gräns.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglov
- Gator och parker
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Mark och exploatering
- Miljö- och hälsoskydd
- Umeåregionens brandförsvar

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges