

Mötesbok: Kommunfullmäktige (2026-02-23)

Kommunfullmäktige

Datum: 2026-02-23

Plats: Fullmäktigesalen, Rådhusplanaden 6

Kommentar:

Dagordning

Kl. 9.00-10.00 Interpellationer och frågor (debatten fortsätter efter beslutsärenden)

30/26 Interpellation: Monterar Umeå kommun ned barns tillgång till teckenspråkig kompetens inom förskolan? Hanna Lundin Jernberg (L)	3
31/26 Interpellation: Hur är kunskapen i organisationen gällande klimakteriet? Hanna Lundin Jernberg (L)	8
32/26 Interpellation: Uppföljning av Umeå kommuns arbete med hemmasittare; Maria Nilsson (SD)	12
33/26 Interpellation: Kommer det att göras en Lex Maria-anmälan? Davis Kaza (AP) och Patrik Brännberg (AP)	17
34/26 Interpellation: Upphandling av en trygg skolskjuts; Maria Lindvall (-)(L)	21
35/26 Interpellation: Ny väg för Forslundagymnasium; Maria Lindvall (-)(L)	25
36/26 Interpellation: Utköp av personal inom äldreomsorgen – omfattning, kostnader och ansvar; Veronica Kerr (KD)	29
37/26 Interpellation: När kommer de externa granskningarna av skandalerna inom Umeås äldreomsorg att redovisas? Anders Ågren (M)	32
38/26 Interpellation: Äntligen möjlighet att uppnå 15-barnsmålet; Anders Norqvist (L)	34
39/26 Interpellation: Säkerhetspröva våra politiker i ledande positioner; Anders Norqvist (L)	40
40/26 Interpellation: Personalens kunskaper måste tas tillvara för att vända trenden på Dragonen; Davis Kaza (AP) och Patrik Brännberg (AP)	45
41/26 Interpellation: Kan medborgarna lita på Umeå kommuns färdtjänst? Lars Forsgren (SD)	50
42/26 Fråga: Hur jobbar Umeå kommun med innovationsupphandling? Ellen Ström (V)	52

Kl. 10.00-12.00 Bolagsredovisningar

43/26 UKF-koncernens bolag redovisar till kommunfullmäktige 2026	53
--	----

Kl. 13.00 Ärenden

44/26 Motion 7/2025: Friskvård för alla - en flexibel modell för hälsa och välmående; Anna-Karin Sjölander (C)	54
45/26 Motion 13/2025: Inför tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun; Liv Zetterberg (V) och Rebecca Sellstedt (V)	66
46/26 Motion 14/2025: Inför SAO - Studiemotiverande arbetslivsorientering - i Umeå kommun; Hanna Lundin Jernberg (L) och Anders Norqvist (L)	89
47/26 Exploateringsavtal Sörmjöle 3:40	102
48/26 Antagande: Detaljplan för Sörmjöle 3:40	116

Arvodeskommittén sammanträder direkt efter mötet



Tjänsteskrivelse

2026-02-13

Kommunfullmäktige

Diariennr: KS-2026/00208

UKF-koncernens bolag redovisar till kommunfullmäktige 2026

Förslag till beslut

Ärendebeskrivning

Vid sammanträdet 2026-02-23 redovisar respektive vd om bolagens verksamhet.

Umeå Kommunföretag AB/koncernen	Fredrik Lundberg	9 min
Inab	Jonas Wållberg	9 min
Umeå Hamn AB	Patrik Mattsson	9 min
Umeå Parkerings AB	Annika Ljungblad	9 min
Vakin/Umeva	Robert Hansson	9 min
Visit Umeå	Gabriella Hed Vall	9 min
Umeå deponi AB	Jörgen Aronsson	9 min
Umeå Energi AB	Jan Ridfeldt	14 min
AB Bostaden	Jerker Eriksson	14 min
Frågestund		20 min



Tjänsteskrivelse

2026-01-08

Kommunstyrelsens
näringslivs- och arbetsutskott

Diariennr: KS-2025/00131

Motion 7/2025: Friskvård för alla - en flexibel modell för hälsa och välmående; Anna-Karin Sjölander (C)

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

Att avslå motionen i enlighet med personalnämndens yttrande.

Ärendebeskrivning

Centerpartiet har i kommunfullmäktige anmält motionen *Friskvård för alla – en flexibel modell för hälsa och välmående*. Motionären föreslår;

- att Umeå kommun inför en modell för friskvård där verksamheter ges möjlighet att välja mellan friskvårdstimme och friskvårdsbidrag för sina medarbetare.
- att Nuvarande maxbelopp för Friskvårdsbidrag på 2000kr under kommande tre år successivt räknas upp för att matcha Skatteverkets maxbelopp. Därefter ska friskvårdsbidraget årligen ses över och uppräknas så att Friskvårdsbidraget följer Skatteverkets maxbelopp.

Personalnämnden har yttrat sig. I bilaga till personalnämndens verksamhetsplan för 2026 ligger ett uppdrag att utreda utformning av friskvårdspaket som bättre bidrar till attraktivitet och hälsa för medarbetarna. I avvaktan på den utredningens förslår personalnämnden avslag på motionens förslag om införande av friskvårdstimme och höjning av friskvårdsbidraget.

Beslutsunderlag

Motion 7/2025

Personalnämndens yttrande

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00131

Beredningsansvariga

Karin Ahnqvist, SLK HR

Rune Lidström, SLK HR

Beslutet ska skickas till

Motionären

Karin Ahnqvist, SLK HR

Rune Lidström, SLK HR

Elin Pietroni
Stadsdirektör

Sofia Gustafsson
Nämndsekreterare

§ 56

Diariennr: PN-2025/00034

Motion 7/2025: Friskvård för alla - en flexibel modell för hälsa och välmående; Anna-Karin Sjölander (C)

Beslut

Personalnämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige

att avslå motionen.

Lennart Arvidsson (V) deltar inte i beslutet och lämnar en protokollsanteckning.

Ärendebeskrivning

Personalvårdsförmåner är förmåner som har som syfte att skapa trivsel i arbetet. Det kan till exempel vara friskvårdsbidrag och motionsaktiviteter.

Friskvårdsbidrag är skattefritt upp till 5 000 kronor per år och får användas till enklare aktiviteter med inslag av motion eller annan friskvård, till exempel ett motionskort till träningsanläggning.

Friskvårdsbidraget kan skattefritt även användas för friskvårdsaktiviteter, enligt Skatteverkets regelverk.

I Umeå kommun erbjuds idag friskvårdsbidrag, maximalt 2 000 kronor per anställd och år. 2024 nyttjade cirka 5 500 anställda bidraget, helt eller delvis, till en för arbetsgivaren total kostnad på cirka 9 miljoner kronor. Skulle motsvarande antal medarbetare nyttja friskvårdsbidraget fullt ut vid motionärens föreslagna nivå om 5 000 kr per år skulle det motsvara en årlig kostnad på cirka 27,5 miljoner kronor. En påtaglig ökning som behöver behandlas inom ramen för ordinarie budgetprocess, varför avslag på den attsatsen föreslås.

Friskvårdstid är en förmån som kan ge anställda möjlighet att ägna till exempel en arbetstimme per vecka till friskvårdsaktivitet under ordinarie

Umeå kommun
Personalnämnden

Protokollsutdrag
2025-12-02

arbetstid. Syftet med friskvårdstid är att främja en hållbar arbetslivsstil där fysisk aktivitet och aktiv återhämtning är naturliga delar av arbetsveckan.

Aktiviteten kan ske på eller utanför arbetsplatsen. Tiden kan inte sparas för senare användning och är inte flexgrundande vid flexavtal. Friskvårdstidens utformning kan regleras i regelverk eller kollektivavtal och har ingen relation till regelverk om förmånsbeskattning.

Umeå kommuns nuvarande modell med friskvårdsbidrag, upphandlade friskvårdskort och avsaknad av friskvårdstid som alternativ behöver utredas och moderniseras. I bilaga till personalnämndens verksamhetsplan för 2026 ligger därför ett uppdrag att utreda utformning av friskvårdspaket som bättre bidrar till attraktivitet och hälsa för medarbetarna.

I avvaktan på den utredningens föreslås avslag på motionens förslag om införande av friskvårdstimme och höjning av friskvårdsbidraget.

Beslutsunderlag

Motion 7/2025: Friskvård för alla - en flexibel modell för hälsa och välmående; Anna-Karin Sjölander (C)

Beredningsansvariga

Karin Ahnqvist, SLK HR

Rune Lidström, SLK HR

Personalnämndens beslutsordning

Yrkanden

Mikael Thyni (M), Tomas Wennström (S), Moa Brydsten (S) - avslag till motionen, i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag

Åke Gustafsson (C) – bifall till motionen

Propositionsordning som godkänns

Det finns två förslag till beslut. Personalnämnden beslutar att avslå motionen.

Protokollsanteckning: Lennart Arvidsson (V) - Vänsterpartiet återkommer med ett ställningstagande till motionen vid behandlingen i

Umeå kommun
Personalnämnden

Protokollsutdrag
2025-12-02

kommunstyrelsen och kommunfullmäktige och avstår därmed från att delta i beslutet vid personalnämndens möte.

Beslutet ska skickas till
Motionären
KS-diarium

Sida 4 av 4

Umeå kommun
Personalnämnden

Protokollsutdrag
2025-12-02

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

MOTION TILL KOMMUNFULLMÄKTIGE I UMEÅ KOMMUN

FRISKVÅRD FÖR ALLA – EN FLEXIBEL MODELL FÖR HÄLSA OCH VÄLMÅENDE

En viktig del av att vara en modern arbetsgivare är att satsa på medarbetarnas hälsa och välmående. Genom att främja friskvård skapar vi en arbetsplats där både individen och verksamheten gynnas. Fysisk aktivitet är väl belagd som en effektiv åtgärd för att minska sjukfrånvaro, öka produktiviteten och förbättra medarbetarnas livskvalitet.

Idag erbjuder Umeå kommun friskvårdsbidrag till sina anställda. För att skapa större flexibilitet och öka möjligheten för alla att delta i friskvårdsaktiviteter föreslår vi att kommunen inför en modell med två valmöjligheter:

- Friskvårdstimme – En valfri timme per vecka på arbetstid för friskvårdsaktiviteter, för verksamheter där detta är möjligt att organisera.
- Friskvårdsbidrag – Ett årligt bidrag enligt Skatteverkets regler, vilket redan är en etablerad och fungerande modell.

Region Västerbotten har infört en liknande modell, vilket visar att det är möjligt att erbjuda denna flexibilitet även i offentlig verksamhet där många jobbar på schema. Kombinationen av friskvårdstimme och friskvårdsbidrag ger medarbetarna valfrihet och skapar möjligheter att anpassa lösningen efter verksamhetens och individens behov. Detta kan bidra till en hälsosammare och mer produktiv arbetsplats, vilket i längden också stärker kommunens attraktivitet som arbetsgivare.

Centerpartiet föreslår därför kommunfullmäktige besluta:

- att Umeå kommun inför en modell för friskvård där verksamheter ges möjlighet att välja mellan friskvårdstimme och friskvårdsbidrag för sina medarbetare.
- att Nuvarande maxbelopp för Friskvårdsbidrag på 2000kr under kommande tre år successivt räknas upp för att matcha Skatteverkets maxbelopp. Därefter ska friskvårdsbidraget årligen ses över och uppräknas så att Friskvårdsbidraget följer Skatteverkets maxbelopp.

Umeå 29 januari 2025

Anna-Karin Sjölander, Centerpartiet

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

§ 30

Diariennr: KS-2025/00131

Motion 7/2025: Friskvård för alla - en flexibel modell för hälsa och välmående; Anna-Karin Sjölander (C)

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att avslå motionen i enlighet med personalnämndens yttrande.

Särskilt uttalande

Bore Sköld (V) – Deltar inte i beslutet – återkommer i kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Centerpartiet har i kommunfullmäktige anmält motionen *Friskvård för alla – en flexibel modell för hälsa och välmående*. Motionären föreslår;

- att Umeå kommun inför en modell för friskvård där verksamheter ges möjlighet att välja mellan friskvårdstimme och friskvårdsbidrag för sina medarbetare.
- att Nuvarande maxbelopp för Friskvårdsbidrag på 2000kr under kommande tre år successivt räknas upp för att matcha Skatteverkets maxbelopp. Därefter ska friskvårdsbidraget årligen ses över och uppräknas så att Friskvårdsbidraget följer Skatteverkets maxbelopp.

Personalnämnden har yttrat sig. I bilaga till personalnämndens verksamhetsplan för 2026 ligger ett uppdrag att utreda utformning av friskvårdspaket som bättre bidrar till attraktivitet och hälsa för medarbetarna. I avvaktan på den utredningens förslag personalnämnden avslag på motionens förslag om införande av friskvårdstimme och höjning av friskvårdsbidraget.

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

Beslutsunderlag

Motion 7/2025

Personalnämndens yttrande

Beredningsansvariga

Karin Ahnqvist, SLK HR

Rune Lidström, SLK HR

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning

Yrkanden

Mattias Larsson (C) – Bifall till motionen.

Tomas Wennström (S) och **Anders Ågren (M)** – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (avslå motionen).

Särskilt uttalande

Bore Sköld (V) – Deltar inte i beslutet, återkommer med ställningstagande vid behandling i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Propositionsordning som godkänns

Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (avslå motionen) *mot* bifall till motionen. Ordföranden finner att utskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag att avslå motionen.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Yrkanden

Mariam Salem (MP) och **Hans Lindberg (S)** – Bifall till näringslivs- och arbetsutskottets förslag (avslå motionen).

Maja Westling Palmberg (C) – Bifall till motionen.

Bore Sköld (V) – Deltar inte i beslutet - återkommer i kommunfullmäktige.

Propositionsordning som godkänns

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

Bifall till näringslivs- och arbetsutskottets förslag (avslå motionen) *mot* bifall till motionen. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar enligt näringslivs- och arbetsutskottets förslag att avslå motionen.

Särskilt uttalande

Bore Sköld (V) – Deltar inte i beslutet – återkommer i kommunfullmäktige.

Beslutet ska skickas till

Motionären

Karin Ahnqvist, SLK HR

Rune Lidström, SLK HR

Umeå kommun

Protokollsutdrag

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott 2026-01-20

§ 34

Diariennr: KS-2025/00131

Motion 7/2025: Friskvård för alla - en flexibel modell för hälsa och välmående; Anna-Karin Sjölander (C)**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

att avslå motionen i enlighet med personalnämndens yttrande.

Ärendebeskrivning

Centerpartiet har i kommunfullmäktige anmält motionen *Friskvård för alla – en flexibel modell för hälsa och välmående*. Motionären föreslår;

- att Umeå kommun inför en modell för friskvård där verksamheter ges möjlighet att välja mellan friskvårdstimme och friskvårdsbidrag för sina medarbetare.
- att Nuvarande maxbelopp för Friskvårdsbidrag på 2000kr under kommande tre år successivt räknas upp för att matcha Skatteverkets maxbelopp. Därefter ska friskvårdsbidraget årligen ses över och uppräknas så att Friskvårdsbidraget följer Skatteverkets maxbelopp.

Personalnämnden har yttrat sig. I bilaga till personalnämndens verksamhetsplan för 2026 ligger ett uppdrag att utreda utformning av friskvårdspaket som bättre bidrar till attraktivitet och hälsa för medarbetarna. I avvaktan på den utredningens förslår personalnämnden avslag på motionens förslag om införande av friskvårdstimme och höjning av friskvårdsbidraget.

Beslutsunderlag

Motion 7/2025

Personalnämndens yttrande

Umeå kommun

Protokollsutdrag

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott 2026-01-20

Beredningsansvariga

Karin Ahnqvist, SLK HR

Rune Lidström, SLK HR

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning

Yrkanden

Mattias Larsson (C) – Bifall till motionen.

Tomas Wennström (S) och **Anders Ågren (M)** – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (avslå motionen).

Särskilt uttalande

Bore Sköld (V) – Deltar inte i beslutet, återkommer med ställningstagande vid behandling i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Propositionsordning som godkänns

Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (avslå motionen) *mot* bifall till motionen. Ordföranden finner att utskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag att avslå motionen.

Beslutet ska skickas till

Motionären

Karin Ahnqvist, SLK HR

Rune Lidström, SLK HR



Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsens
näringslivs- och arbetsutskott

Diariennr: KS-2025/00344

Motion 13/2025: Inför tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun; Liv Zetterberg (V) och Rebecca Sellstedt (V)

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

Att avslå motionen i enlighet med äldrenämndens och individ- och familjenämndens yttrande.

Ärendebeskrivning

Vänsterpartiet har anmält rubricerad motion till kommunfullmäktige och föreslår;

- att Umeå kommun utreder förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därefter formulerar ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.

Individ- och familjenämnden samt äldrenämnden har yttrat sig på motionen. De redogör i sina yttranden för hur hemtjänst fungerar idag i Umeå kommun och föreslår avslag med hänvisning till att det i dagsläget inte är aktuellt eller finns utrymme till att genomföra den föreslagna utredningen.

Beslutsunderlag

Motion 13/2025

Äldrenämndens yttrande

Individ- och familjenämndens yttrande

Jämställdhetsutskottets yttrande

Beslutet ska skickas till

Motionärerna

IFN

ÄN

Elin Pietroni
Stadsdirektör

Sofia Gustafsson
Nämndsekreterare

Umeå kommun

Kommunfullmäktiges jämställdhetsutskott

Protokollsutdrag

2025-11-13

§ 56

Diariennr: KS-2025/00344

JUSK yttrande på motion 13/2025: Inför tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun

Beslut

Jämställdhetsutskottet föreslår kommunfullmäktige

Att avslå motionen.

Reservation

Linda Lotare (V) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Ärendebeskrivning

Vänsterpartiet yrkar i motion 13/2025 att Umeå kommun utreder förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därefter formulerar ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.

Individ- och familjenämnden samt äldre- och vårdnämnden har yttrat sig på motionen. De redogör i sina yttranden för hur hemtjänst fungerar idag i Umeå kommun och föreslår avslag med hänvisning till att det i dagsläget inte är aktuellt eller finns utrymme till att genomföra den föreslagna utredningen.

Jämställdhetsutskottets yttrande

Jämställdhetsutskottet delar motionens föresats att utveckla en hemtjänstverksamhet som bygger på tillit och större inflytande för både vårdtagare och personal som tar vara på professionens kunskaper såväl som den enskildes behov och önskemål.

Socialstyrelsens rapport *Styrning av hemtjänsten – tidsstyrning, kvalitet och arbetsmiljö* (2025) understryker att strikt tids- och detaljstyrning medför begränsade möjligheter för personalen att påverka utförandet

Umeå kommun

Kommunfullmäktiges jämställdhetsutskott

Protokollsutdrag

2025-11-13

och att detta hänger samman med både arbetsmiljö och kvalitet. Anställdas inflytande och makt över sin arbetssituation är en åtgärd som bidrar till såväl ökad hälsa som jämställdhet. Exempelvis Arbetsmiljöverket, i sitt uppdrag *Jämställdhet i arbetsmiljön*, har visat på hur särskilt kvinnodominerade yrkesgrupper inom offentlig sektor har lägre grad av inflytande över sin arbetssituation och högre ohälsotal. Flertalet rapporter inom ramen för detta uppdrag visar också på hur åtgärder bör ligga på organisatorisk nivå snarare än på individer.

Strukturer som skapas genom alltför detaljerad styrning – t.ex. när scheman, tidspress och reglering av insatser begränsar handlingsutrymmet – riskerar att reproducera ojämställdhet: personalens inflytande begränsas, möjligheten att organisera arbetet utifrån både brukares och egna behov minskar, och kvinnor som dominerar yrkesgruppen får sämre förutsättningar att påverka jämfört med andra yrkesgrupper. Arbetsmiljön är särskilt viktig för att göra hemtjänstyrket attraktivt och hållbart – och därmed för att undvika att kvinnodominerade yrken drabbas av hög personalomsättning, bristande vidareutbildningsmöjligheter och låga löne- och karriärmöjligheter.

I avtalsrörelsen 2024 undertecknade SKR och Sobona en avsiktsförklaring med de fackliga organisationerna om kompetensförsörjning av välfärden med fokus på att kommuner, regioner och kommunala företag kan fortsätta attrahera, behålla och utveckla anställda med rätt kompetens, och man lägger vikt vid att utöver att rekrytera fler behöver aktörerna ta tillvara och utveckla de befintliga medarbetarnas hela kapacitet och kompetens, förändra arbetssätt samt skapa god arbetsmiljö för medarbetarna. SKR framhåller att arbetsgivare behöver lägga än större fokus på att behålla medarbetare och jobba med omställning. Arbetsvillkoren inom hemtjänsten behöver vara sådana att såväl de som anställs som de som redan idag arbetar inom sektorn vill och orkar stanna kvar under ett helt arbetsliv och att kommunen inte förlorar den ovärderliga kompetensen och erfarenheten som finns i verksamheten.

Jämställdhetsutskottet uppfattar i nämndernas yttranden att det inte finns utrymme i verksamheterna för att genomföra den föreslagna utredningen, bland annat med hänvisning till att nämndernas verksamheter under det närmaste året är involverade i flera mindre och

Umeå kommun

Kommunfullmäktiges jämställdhetsutskott

Protokollsutdrag

2025-11-13

större omställningar, såsom ny socialtjänstlag, översyn av eventuellt införande av ej behovsprövade insatser och flexibla biståndsbeslut, samt en ny IT-tjänst. Utskottet föreslår med hänvisning till detta avslag på motionen. Samtidigt ser utskottet gärna att ett utvecklingsarbete i linje med motionens intentioner sker när möjlighet finns och önskar att frågan hålls levande.

Jämställdhetsutskottet vill också vara tydligt med att inom ramen för ovan nämnda omställningar, samt för att klara kompetensförsörjningen, vara en attraktiv arbetsgivare och möjliggöra för människor att må bra på arbetet behövs mer innovation och framåtblickande i yrkesgrupper inom vård och omsorg. Detta kommer att kräva ett utvecklingsarbete i flera delar av organisationen, och arbete behöver gå från ständiga förbättringar till större innovationskliv, och att göra saker på ett annat sätt än tidigare.

Beslutsunderlag

Motion 13/2025

Individ- och familjenämndens yttrande

Äldrenämndens yttrande

Beredningsansvariga

Annika Dalén, utvecklingsstrateg jämställdhet

Linda Gustafsson, jämställdhetsstrateg

Jämställdhetsutskottets beslutsordning

Yrkanden

Linda Lotare (V) med stöd av Anna-Karin Sjölander (C) – bifall till motionen

Charlotta Vesterlund (S) för Socialdemokraterna med stöd av Alireza Mosahafi (M) och Maria Lindvall (-) – bifall till tjänsteskrivelsens förslag (avslag till motionen)

Propositionsordning som godkänns

Tjänsteskrivelsens förslag (avslag till motionen) mot bifall till motionen.

Ordförande finner att jämställdhetsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag (avslag till motionen)

Reservation

Umeå kommun

Kommunfullmäktiges jämställdhetsutskott

Protokollsutdrag

2025-11-13

Linda Lotare (V) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Umeå kommun

Individ- och familjenämnden

Protokollsutdrag

2025-08-27

§ 183

Diariennr: IFN-2025/00131

Motion 13/2025 - Inför tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun

Beslut

Individ- och familjenämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i enlighet med yttrande 2025-03-31 och föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen.

Jäv

Gisela Lindmark Eriksson (S) deltar på grund av jäv inte i handläggningen av ärendet.

Reservation

Andreas Sellstedt (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande att bifalla motionen.

Ärendebeskrivning

Vänsterpartiet föreslår i en motion till kommunfullmäktige att Umeå kommun utreder förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därefter formulerar ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.

Arbetsutskottets beslutsordning

Yrkanden

Andreas Sellstedt (V) yrkar bifall till motionen.

Andreas Lundgren (S) yrkar bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut, att föreslå att kommunfullmäktige avslår motionen.

Arbetsutskottets beslutsgång

Ordförande ställer bifall mot avslag för Sellstedts (V) yrkande.

Ordförande finner att arbetsutskottet avslår Sellstedts (V) yrkande.

Umeå kommun

Individ- och familjenämnden

Protokollsutdrag

2025-08-27

Ordförande ställer bifall mot avslag för tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Ordförande finner att arbetsutskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Reservation

Andreas Sellstedt (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Individ- och familjenämndens beslutsordning

Yrkande

Andreas Lundgren (S), Igor Hell (M), Hanna Lundin Jernberg (L) och Veronica Kerr (KD) yrkar bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut, att föreslå att kommunfullmäktige avslår motionen.

Andreas Sellstedt (V) yrkar bifall till motionen.

Individ- och familjenämndens beslutsgång

Ordförande frågar om yrkandena är rätt uppfattade och finner så.

Ordförande ställer bifall mot avslag för tjänsteskrivelsens förslag till beslut och finner att individ- och familjenämnden har beslutat att bifalla tjänsteskrivelsens förslag till beslut att föreslå att kommunfullmäktige avslår motionen.

Jäv

Gisela Lindmark Eriksson (S) deltar på grund av jäv inte i handläggningen av ärendet.

Reservation

Andreas Sellstedt (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande att bifalla motionen.

Beslutsunderlag

Yttrande 2025-03-31

Motion 13-2025 - Inför tillitbaserad hemtjänst i Umeå kommun

Umeå kommun

Individ- och familjenämnden

Protokollsutdrag

2025-08-27

Beredningsansvarig

Kerstin Bergsten, Verksamhetsutvecklare

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

Umeå kommun

Individ- och familjenämnden

Protokollsutdrag

2025-08-27

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Äldrenämnden

Protokollsutdrag
2025-05-23

§ 80

Diariernr: ÄN-2025/00099

Yttrande över motion 13/2025 - Inför tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun

Beslut

Äldrenämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i enlighet med yttrande 2025-03-31 och föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen.

Ärendebeskrivning

Vänsterpartiet föreslår i en motion till kommunfullmäktige att Umeå kommun utreder förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därefter formulerar ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.

Äldrenämndens beslutsordning

Förslag till beslut under överläggningarna

Åsa Bäckström (V) föreslår att äldre- nämnden bifaller motionen.

Carin Nilsson (S) föreslår att äldre- nämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i enlighet med yttrande 2025-03-31 och föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen.

Lotta Holmberg (M) och Veronica Kerr (KD) yrkar bifall till Carin Nilssons förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer sitt förslag och Åsa Bäckströms förslag under proposition och finner att äldre- nämnden beslutar i enlighet med sitt eget förslag.

Beslutsunderlag

Motion 13-2025 - Inför tillitbaserad hemtjänst i Umeå kommun
Yttrande 2025-03-31

Umeå kommun
Äldrenämnden

Protokollsutdrag
2025-05-23

Beredningsansvariga

Kerstin Bergsten, verksamhetsutvecklare

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

Motion till Umeå kommunfullmäktige, 2025-03-26



Inför tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun

Det brukar talas om två motsatta sätt att organisera hemtjänsten, där minutstyrd hemtjänst ställs mot tillitsbaserad hemtjänst. I Umeå kommun är hemtjänsten i hög grad minutstyrd, vilket till viss del kan härledas till det valfrihetssystem som kommunen tillämpar. Umeå kommun valde 2009 att börja tillämpa lagen om valfrihet (LOV) i hemtjänsten vilket ledde till att ett stort antal privata aktörer etablerade sig lokalt. Med denna ökade privatisering behövdes det också tydliga modeller för ersättning baserat på tidsåtgång för insatser. För att öka kommunens kontroll över tid och ersättningar för insatser har det skett en successiv åtstramning av både den privata och kommunala verksamheten. En del i detta har varit den skärpta följsamheten till schabloner vid utförandet av insatser i den kommunala hemtjänsten, och vid ersättningen till de privata bolagen, vilket har lett till en allt striktare minutstyrning. Det dras nu till sin spets genom införandet av det digitala planeringsverktyget Intraphone. Genom Intraphone kan personalens besök följas noggrant och tidsåtgången för varje insats mätas på minutnivå.

Fördelarna med minutstyrning är att kommunen får en hög grad av kontroll och precision i hur man kan planera insatser för att maximera effektiviteten. Men det kommer också med nackdelar. Fackförbundet Kommunal är en av de samhällsaktörer som länge varit kritiska. De menar att minutstyrningen leder till ökad arbetsbelastning för personalen, tajtare scheman, mindre tid hos brukare, samvetsstress och minskad yrkesstolthet för de anställda. För den enskilde riskerar individuella behov att överskuggas av ekonomiska ramar och begränsningar. Dessa negativa effekter har lett till att flera kommuner väljer att minska detaljstyrningen. I Göteborg har ett flertal anmälningar till Arbetsmiljöverket för ökad stress och ohälsa lett till att de överger minutstyrningen i hemtjänsten.

Tillitsbaserad hemtjänst betraktas av många som ett mer hållbart alternativ till minutstyrningen. Till skillnad från nuvarande system med hårt styrda ersättningsmodeller och kontrollapparater bygger den tillitsbaserade hemtjänsten på att hemtjänstpersonalen tillsammans med brukaren utformar insatserna efter den enskildes behov. Tidsåtgången och ersättningen för besöken blir då baserade på verkligheten istället för generaliserade schabloner. Genom detta ömsesidiga arbete kan man ta vara på professionens kunskaper såväl som den enskildes behov och önskemål.

Genom införandet av LOV så har möjligheten till ett införande av tillitsbaserad hemtjänst varit begränsad. Den hårda konkurrensen och aktiebolagsformens vinstintressen är i sin grund oförenlig med ett tillitsbaserat system. I skrivande stund föreslås det dock ett skifte av valfrihetssystem i hemtjänsten från LOV till LOU. Detta ser vi som en nödvändig förutsättning, och vi föreslår därför att arbetet påbörjas med en övergång från minutstyrning till tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun.

Vänsterpartiet yrkar:

att Umeå kommun utreder förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därefter formulerar ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.

Liv Zetterberg
Rebecca Sellstedt
Vänsterpartiet

Kommunfullmäktige

Motion 13/2025 - Inför tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun

Vänsterpartiet har i en motion till kommunfullmäktige yrkat på att Umeå kommun utreder förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därefter formulerar ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.

Individ- och familjenämndens yttrande

Individ- och familjenämnden uppfattar motionen som att den gäller den kommunal (offentlig) hemtjänst. Den kommunala (offentliga) hemtjänsten är en av de utförare som den enskilde kan välja enligt lag (2008:962) om valfrihetssystem (LOV) och som tillämpas i Umeå kommun.

Hemtjänsten är en av individ- och familjenämndens verksamheter och där omsorgspersonal har den direkta, nära, kontakten med omsorgstagare. Andra verksamheter är bl. a personlig assistans, dagligverksamhet, bostäder med särskild service, hälso- och sjukvård, boendestöd, familjebehandling.

Tillitsdelegationen definierar tillitsbaserad styrning och ledning som *"styrning, kultur och arbetssätt med fokus på verksamhetens syfte och medborgarens behov, där varje beslutsnivå aktivt verkar för att stimulera samverkan och helhetsperspektiv, bygga tillitsfulla relationer samt säkerställa att medarbetaren kan, vill och vågar hjälpa medborgaren"* (SOU 2018:47 sid 22) Så som individ- och familjenämnden ser det innefattar detta bl. a. vikten av att chef och medarbetare, på alla nivåer, har utrymme för att träffas och lära känna varandra, så att de kan bygga upp en tillit mellan varandra. Det är inte bara chef som ska ha tillit till medarbetaren, medarbetaren behöver känna tillit till chefen för att kunna, vilja och våga hjälpa den enskilde.

Tillitsdelegationen har även haft i uppdrag¹ att undersöka olika ersättningsmodellers styrande effekter och på vilket sätt ersättningsmodeller tydligare kan främja en bred och allsidig kvalitetsutveckling och effektivitet samt om möjligt föreslå hur sådana modeller kan formas. I huvudbetänkande lyfter Tillitsdelegationen (SOU 2018:47 sid 21) fram att *”...det är svårt att fullt ut separera en analys av ersättningsmodeller, som endast är en del av den samlade styrningen. Vilka effekter som ersättningsmodeller ger i verksamheterna är avhängigt den övriga styrningen. Lagar och regler, ekonomistyrning, prestationsstyrning och normstyrningen i form av ledarskap, värdegrund och kultur ger styrsignaler som tillsammans samverkar och påverkar varandra.”*

Det verkar inte finnas sett särskilt system eller en särskild definition på vad som är minutstyrning. Minutstyrning beskrivs dock ofta som en styrmodell av hemtjänst där det i minuter anges vilken tid varje insats får ta. Beräkningen av minuter är inte sällan även en grund till den avgift som den enskilde har för sin hemtjänst. Det är också ett sätt för ansvarig verksamhet att ha kontroll över resurser och kostnader.

Schablontid per insatstyp i Umeå kommun är fast, d v s insatsen kan ta längre eller kortare tid att utföra än vad schablonen anger men ersättningen till hemtjänstutföraren blir den samma. Den enskildes hemtjänstavgift ligger inom nivån som motsvarar schablontid/er för de insatser som utförs hos den enskilde.

Beslut om hemtjänst fattas av biståndshandläggaren (på delegation av nämnden). Ett beslut anger *vad* den enskilde beviljas, det ska inte råda någon tvekan för den enskilde vad denne har blivit beviljad och har rätt till. I uppdraget som handläggaren överlämnar till hemtjänstutföraren anges övergripande målsättning med beviljade insatser. Det är den fasta omsorgskontakten som tillsammans med den enskilde/och eller dennes anhörige planerar (genomförandeplan) *hur* insatserna ska utföras². Det är en planering som bygger på respekten för den enskildes självbestämmanderätt och integritet. Planeringen beskriver hur beslutad insats praktiskt ska genomföras för den enskilde. De övergripande målen bryts ner till delmål, kortsiktiga mål i vardagen. Planeringen används i samband med pågående insatser samt vid uppföljning och utvärdering av den enskildes behov. Planen revideras vid behov eller minst en gång per år. Genomförandeplan

¹ Jakten på den perfekta ersättningsmodellen. Vad händer med medarbetarnas handlingsutrymme. SOU 2017:56

² 6 kap. 2 § SOSFS 2014:5 Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om dokumentation i verksamhet som bedrivs med stöd av SoL, LVU, LVM och LSS

upprättas oberoende av ersättningsmodell och verktyg/det sätt hemtjänsten planerar och lägger schema. Planen är en del i att kvalitetssäkra att den enskilde får sina behov tillgodosedda så som denne önskar, så långt det är möjligt, enligt beslutet om hemtjänst.

IntraPhone är en IT-tjänst för planering och kvalitetssäkring (t. ex för registrering om insats är utförd eller inte och anledning till att insatsen inte utförts) inom hemtjänsten. IntraPhone är integrerad med TimeCare (MultiAccess) vilket innebär att personal inklusive personalschema som lagts in i TimeCare (MultiAccess) överförs till IntraPhone. IntraPhone är inte infört hos stöd och omsorgsförvaltningen men förstudie är pågående.

Under de närmaste åren står stöd och omsorg inför flera omfattande utmaningar så som kompetensförsörjning, ekonomiska effektiviseringar och omställning i förhållande till ny socialtjänstlag (SoL).

En tillitsbaserad styrning och ledning handlar om kultur och arbetssätt, samverkan och helhetsperspektiv och bygger på tillitsfulla relationer samt att medarbetarna kan, vill och vågar hjälpa den enskilde, vilket samtliga verksamhet- och beslutsnivåer berörs av. En tillitsbaserad styrning och ledning bör genomsyra hela stöd och omsorg.

Det går inte heller att bortse från att även avgiftsmodellen för den enskilde bör ses över i samband med utredning om förutsättningar för en tillitsbaserad hemtjänst.

Stöd och omsorg anser att det i dagsläget inte är aktuellt, inte finns utrymme till, att genomföra utredning om förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därmed inte heller aktuellt att formulera ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.

Stöd och omsorgsförvaltningen föreslår att yrkandet avslås i sin helhet.

Källor

Med tillit växer handlingsutrymmet – tillitsbaserad styrning och ledning av välfärdssektorn. Huvudbetänkande av Tillitsdelegationen. SOU 2018:47

Karolina Lundqvist
Socialdirektör

Ulrika Gustafsson
Kvalitetschef

Kommunfullmäktige

Yttrande över Motion 13/2025 - Inför tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun

Vänsterpartiet har i en motion till kommunfullmäktige yrkat på att Umeå kommun utreder förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därefter formulerar ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.

Äldrenämndens yttrande

Äldreomsorgen uppfattar motionen som att den gäller den kommunala (offentliga) hemtjänsten. Den kommunala (offentliga) hemtjänsten är en av de utförare som den enskilde kan välja enligt lag (2008:962) om valfrihetssystem (LOV) och som tillämpas i Umeå kommun.

Hemtjänsten är en av äldreomsorgens verksamheter och där omsorgspersonal har den direkta, nära, kontakten med omsorgstagare. Andra verksamheter är bl. a dagverksamhet, vård- och omsorgsboende, hälso- och sjukvård, anhörigkonsulenter och Seniortorget.

Tillitsdelegationen definierar **tillitsbaserad styrning och ledning** som *”styrning, kultur och arbetssätt med fokus på verksamhetens syfte och medborgarens behov, där varje beslutsnivå aktivt verkar för att stimulera samverkan och helhetsperspektiv, bygga tillitsfulla relationer samt säkerställa att medarbetaren kan, vill och vågar hjälpa medborgaren”* (SOU 2018:47 sid 22) Så som äldreomsorgen ser det innefattar detta bl. a. vikten av att chef och medarbetare, på alla nivåer, har utrymme för att träffas och lära känna varandra, så att de kan bygga upp en tillit mellan varandra. Det är inte bara chef som ska ha tillit till medarbetaren, medarbetaren behöver känna tillit till chefen för att kunna, vilja och våga hjälpa den enskilde.

Tillitsdelegationen har även haft i uppdrag¹ att undersöka olika **ersättningsmodellers** styrande effekter och på vilket sätt ersättningsmodeller tydligare kan främja en bred och allsidig kvalitetsutveckling och effektivitet samt om möjligt föreslå hur sådana modeller kan formas. I huvudbetänkande lyfter Tillitsdelegationen (SOU 2018:47 sid 21) fram att "...det är svårt att fullt ut separera en analys av ersättningsmodeller, som endast är en del av den samlade styrningen. Vilka effekter som ersättningsmodeller ger i verksamheterna är avhängigt den övriga styrningen. Lagar och regler, ekonomistyrning, prestationsstyrning och normstyrningen i form av ledarskap, värdegrund och kultur ger styrsignaler som tillsammans samverkar och påverkar varandra."

Det verkar inte finnas sett särskilt system eller en särskild definition på vad som är minutstyrning. Minutstyrning beskrivs dock ofta som en styrmodell av hemtjänst där det i minuter anges vilken tid varje insats får ta. Beräkningen av minuter är inte sällan även en grund till den avgift som den enskilde har för sin hemtjänst. Det är också ett sätt för ansvarig verksamhet att ha kontroll över resurser och kostnader.

Schablontid per insatstyp i Umeå kommun är fast, d v s insatsen kan ta längre eller kortare tid att utföra än vad schablonen anger men ersättningen till hemtjänstutföraren blir den samma. Den enskildes hemtjänstavgift ligger inom nivån som motsvarar schablontid/er för de insatser som utförs hos den enskilde.

Beslut om hemtjänst fattas av biståndshandläggaren (på delegation av nämnden). Ett beslut anger vad den enskilde beviljas, det ska inte råda någon tvekan för den enskilde vad denne har blivit beviljad och har rätt till. I uppdraget som handläggaren överlämnar till hemtjänstutföraren anges övergripande målsättning med beviljade insatser. Det är den fasta omsorgskontakten (undersköterska i hemtjänsten) som tillsammans med den enskilde/och eller dennes anhörige planerar (genomförandeplan) hur insatserna ska utföras². Det är en planering som bygger på respekten för den enskildes självbestämmanderätt och integritet. Planeringen beskriver hur beslutad insats praktiskt ska genomföras för den enskilde. De övergripande målen bryts ner till delmål, kortsiktiga mål i vardagen. Planeringen används i samband med pågående insatser samt vid uppföljning och utvärdering av den enskildes behov. Planen revideras vid behov eller minst en gång per år. Genomförandeplan upprättas oberoende

¹ Jaktén på den perfekta ersättningsmodellen. Vad händer med medarbetarnas handlingsutrymme. SOU 2017:56

² 6 kap. 2 § SOSFS 2014:5 Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om dokumentation i verksamhet som bedrivs med stöd av SoL, LVU, LVM och LSS

av ersättningsmodell och verktyg/det sätt hemtjänsten planerar och lägger schema. Planen är en del i att kvalitetssäkra att den enskilde får sina behov tillgodosedda så som denne önskar, så långt det är möjligt, enligt beslutet om hemtjänst.

IntraPhone är en IT-tjänst för planering och kvalitetssäkring (t. ex för registrering om insats är utförd eller inte och anledning till att insatsen inte utförts) inom hemtjänsten. IntraPhone är integrerad med TimeCare (MultiAccess) vilket innebär att personal inklusive personalschema som lagts in i TimeCare (MultiAccess) överförs till IntraPhone.

Under det närmaste året är äldreomsorgen involverad i flera mindre och större omställningar bl. a. ny socialtjänstlag (SoL), översyn av eventuellt införande av s.k. ej behovsprövade insatser samt s.k. flexibla biståndsbeslut, ny IT-tjänst som används i samband med utskrivning från sluten hälso- och sjukvård, införande och implementering av IntraPhone och införande av äldreomsorg som intraprenad i Tavelsjöområdet.

En tillitsbaserad styrning och ledning handlar om kultur och arbetssätt, samverkan och helhetsperspektiv och bygger på tillitsfulla relationer samt att medarbetarna kan, vill och vågar hjälpa den enskilde, vilket samtliga verksamhet- och beslutsnivåer berörs av. En tillitsbaserad styrning och ledning bör genomsyra hela äldreomsorgen.

Det går inte heller att bortse från att även avgiftsmodellen för den enskilde bör ses över i samband med utredning om förutsättningar för en tillitsbaserad hemtjänst.

Äldreomsorgen anser att det i dagsläget inte är aktuellt, inte finns utrymme till, att genomföra utredning om förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därmed inte heller aktuellt att formulera ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.

Äldreomsorgsförvaltningen föreslår att yrkandet avslås i sin helhet.

Källor

Med tillit växer handlingsutrymmet – tillitsbaserad styrning och ledning av välfärdssektorn. Huvudbetänkande av Tillitsdelegationen. SOU 2018:47

Pernilla Henriksson
Äldreomsorgsdirektör

Anna Karlander
Kanslichef

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

§ 31

Diariennr: KS-2025/00344

Motion 13/2025: Inför tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun; Liv Zetterberg (V) och Rebecca Sellstedt (V)

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att avslå motionen i enlighet med äldrenämndens och individ- och familjenämndens yttrande.

Reservation

Bore Sköld (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande om bifall till motionen.

Ärendebeskrivning

Vänsterpartiet har anmält rubricerad motion till kommunfullmäktige och föreslår att *Umeå kommun utreder förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därefter formulerar ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.*

Individ- och familjenämnden samt äldrenämnden har yttrat sig på motionen. De redogör i sina yttranden för hur hemtjänst fungerar idag i Umeå kommun och föreslår avslag med hänvisning till att det i dagsläget inte är aktuellt eller finns utrymme till att genomföra den föreslagna utredningen.

Beslutsunderlag

Motion 13/2025

Äldrenämndens yttrande

Individ- och familjenämndens yttrande

Jämställdhetsutskottets yttrande

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning

Yrkanden

Bore Sköld (V) – Bifall till motionen.

Anders Ågren (M), Tomas Wennström (S) och Mattias Larsson (C) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (avslå motionen).

Propositionsordning som godkänns

Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (avslå motionen) *mot* bifall till motionen. Ordföranden finner att utskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag att avslå motionen.

Reservation

Bore Sköld (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande om bifall till motionen.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Yrkanden

Hans Lindberg (S) – Bifall till näringslivs- och arbetsutskottets förslag (avslå motionen).

Bore Sköld (V) – Bifall till motionen.

Propositionsordning som godkänns

Bifall till näringslivs- och arbetsutskottets förslag (avslå motionen) *mot* bifall till motionen. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar enligt näringslivs- och arbetsutskottets förslag att avslå motionen.

Reservation

Bore Sköld (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande om bifall till motionen.

Beslutet ska skickas till

Motionärerna

IFN

ÄN

Umeå kommun

Protokollsutdrag

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott 2026-01-20

§ 35

Diariennr: KS-2025/00344

Motion 13/2025: Inför tillitsbaserad hemtjänst i Umeå kommun; Liv Zetterberg (V) och Rebecca Sellstedt (V)

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att avslå motionen i enlighet med äldrenämndens och individ- och familjenämndens yttrande.

Reservation

Bore Sköld (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande om bifall till motionen.

Ärendebeskrivning

Vänsterpartiet har anmält rubricerad motion till kommunfullmäktige och föreslår;

- att Umeå kommun utreder förutsättningar för ett skifte till tillitsbaserad kommunal hemtjänst och därefter formulerar ett förslag till införande av detta för beslut i kommunfullmäktige.

Individ- och familjenämnden samt äldrenämnden har yttrat sig på motionen. De redogör i sina yttranden för hur hemtjänst fungerar idag i Umeå kommun och föreslår avslag med hänvisning till att det i dagsläget inte är aktuellt eller finns utrymme till att genomföra den föreslagna utredningen.

Beslutsunderlag

Motion 13/2025

Äldrenämndens yttrande

Individ- och familjenämndens yttrande

Umeå kommun

Protokollsutdrag

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott 2026-01-20

Jämställdhetsutskottets yttrande

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning

Yrkanden

Bore Sköld (V) – Bifall till motionen.

Anders Ågren (M), Tomas Wennström (S) och Mattias Larsson (C) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (avslå motionen).

Propositionsordning som godkänns

Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (avslå motionen) *mot* bifall till motionen. Ordföranden finner att utskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag att avslå motionen.

Reservation

Bore Sköld (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande om bifall till motionen.

Beslutet ska skickas till

Motionärerna

IFN

ÄN



Tjänsteskrivelse

2025-12-19

Kommunstyrelsens
näringslivs- och arbetsutskott

Diariennr: KS-2025/00417

Motion 14/2025: Inför SAO - Studiemotiverande arbetslivsorientering - i Umeå kommun; Hanna Lundin Jernberg (L) och Anders Norqvist (L)

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

Att motionen ska anses besvarad i enlighet med gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens och för- och grundskolenämndens yttranden.

Ärendebeskrivning

Liberalerna har anmält rubricerad motion till kommunfullmäktige och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

- Att kommunen ska utreda hur en pilotverksamhet enligt SAO-modellen i utvalda skolor i kommunen skulle kunna se ut.
- Att kommunen ska ta initiativ till att skapa partnerskap med lokala företag, organisationer och ideella aktörer som arbetsgivare inom ramen för SAO.
- Att pilotprojektet utvärderas efter ett år med fokus på skolnärvaro, studiemotivation och arbetslivserfarenhet.
- Att en långsiktig plan tas fram för hur SAO kan implementeras som en permanent del av arbetslivsorienteringen i Umeås grundskolor.

Skolnämnderna har yttrat sig och föreslår att motionen ska anses besvarad. Nämnderna hänvisar till att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har i verksamhetsplan för 2026 uppdragit till förvaltningen *att i samverkan med berörda aktörer implementera SAO-modellen i Umeå*. Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen kommer att initiera arbetet under 2026

Beslutsunderlag

Motion 14/2025

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens yttrande

För- och grundskolenämndens yttrande

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00417

Beslutet ska skickas till

Motionärerna

GVN

FGN

Elin Pietroni
Stadsdirektör

Sofia Gustafsson
Nämndsekreterare

Umeå kommun

För- och grundskolenämnden

Protokollsutdrag

2025-12-18

§ 99

Diariennr: SK-2025/00292

Motion (L) 14/2025 - Inför SAO - Studiemotiverande arbetslivsorientering - i Umeå kommun

Beslut

För- och grundskolenämnden beslutar att ställa sig bakom yttrandet nedan och föreslår kommunfullmäktige att motionen ska anses besvarad.

Reservation

Moderaterna till förmån för motionen

Ärendebeskrivning

För- och grundskolenämnden har, tillsammans med gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, fått i uppdrag att besvara motion (L) 14/2025 "Inför SAO – Studiemotiverande arbetslivsorientering i Umeå kommun".

Motionen lyfter fram att motivationen för unga i skolan minskar och att utanförskapet riskerar att öka. Motionen föreslår därför att det behövs nya och konkreta insatser som kombinerar utbildning, arbetslivserfarenhet och ansvarstagande. Motionen lyfter fram en modell i Sundsvall som uppvisar lovande resultat. Den föreslagna anställningsmodellen, Studiemotiverande arbetslivsorientering (SAO), är utvecklad av Nästa generation Sverige (NGS). Målet är att ge ungdomar i utanförskapsområden möjlighet till avlönade jobb redan på högstadiet och innebär att elever, främst i årskurs 8, får ett avlönat, anpassat deltidsarbete (cirka två timmar/vecka) integrerat i skolgången som ersätter dagens Prao-verksamhet.

Mot bakgrund av detta yrkar motionen att kommunfullmäktige beslutar:

1. Att kommunen ska utreda hur en pilotverksamhet enligt SAO-modellen i utvalda skolor i kommunen skulle kunna se ut.

Umeå kommun

För- och grundskolenämnden

Protokollsutdrag

2025-12-18

2. Att kommunen ska ta initiativ till att skapa partnerskap med lokala företag, organisationer och ideella aktörer som arbetsgivare inom ramen för SAO.
3. Att pilotprojektet utvärderas efter ett år med fokus på skolnärvaro, studiemotivation och arbetslivserfarenhet.
4. Att en långsiktig plan tas fram för hur SAO kan implementeras som en permanent del av arbetslivsorienteringen i Umeås grundskolor.

Yttrande

Grundskolan i Umeå kommun arbetar enligt modell för modern arbetslivsorientering (MOA). SAO-modellen som motionen hänvisar till har under våren 2025 startats upp som pilotverksamhet i Sundsvall och i Upplands Väsby. Det finns i nuläget ingen utvärdering av pilotverksamheten att ta del av.

Kommunfullmäktige har i *Planeringsdirektiv och budget 2026 samt plan 2027–2029* (Dnr: 2024/00433) avsatt 0,5 miljoner till ungdomsjobb inom Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens tilldelade budgetram. Med anledning av detta beslut i kommunfullmäktige innehåller gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens verksamhetsplan för 2026 ett specifikt uppdrag till sin förvaltning *att i samverkan med berörda aktörer implementera SAO-modellen i Umeå*. Genomförandet förutsätter en nära samverkan med för- och grundskolenämndens förvaltning och förvaltningarna kommer därför tillsammans utarbeta hur insatsen ska se ut.

Ansvar för att leda och samordna detta arbete ligger hos gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen och därefter rapporteras utfall och identifierade lärdomar till respektive nämnder. Mot denna bakgrund bedömer för- och grundskolenämnden att motionen ska anses besvarad.

Beredningsansvariga

Lina Gullbrand, skolstrateg

Beslutet ska skickas till

ksdiarium@umea.se, märk ämnesraden med diarienummer KS-2025/00417

Yrkanden

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun

För- och grundskolenämnden

Protokollsutdrag

2025-12-18

Moderaterna för bifall till motionen

Vänsterpartiet, Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Maria (-)(L) för bifall till tjänsteskrivelsens förslag

Propositionsordning

Ordföranden prövar bifall till tjänsteskrivelsens förslag mot bifall till motionen, och finner att nämnden beslutar att bifalla tjänsteskrivelsen.

Reservation

Moderaterna till förmånen till motionen

Umeå kommun

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Protokollsutdrag

2025-12-17

§ 127

Diariennr: SK-2025/00292

Yttrande på motion (L) 14/2025 - Inför SAO - Studiemotiverande arbetslivsorientering - i Umeå kommun

Beslut

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslutar att ställa sig bakom yttrandet enligt nedan och därmed föreslå kommunfullmäktige att motionen ska anses besvarad.

Vidare beslutar nämnden att ärendet förklaras omedelbart justerat.

Reservation

Anders Norqvist (L) till förmån för eget yrkande.

Ärendebeskrivning

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har, tillsammans med för- och grundskolenämnden, erhållit motion (L) 14/2025 – Inför SAO – Studiemotiverande arbetslivsorientering i Umeå kommun – på remiss. Motionen lyfter fram behovet av konkreta insatser för att motverka ungas minskade studiemotivation och risk för utanförskap. Motionärerna föreslår att skolan kompletteras med arbetssätt som kombinerar utbildning med verklig arbetslivserfarenhet. Den föreslagna anställningsmodellen, Studiemotiverande arbetslivsorientering (SAO), utvecklad av Nästa generation Sverige (NGS), innebär att elever, främst i årskurs 8, får ett avlönat, anpassat deltidsarbete (cirka två timmar/vecka) integrerat i skolgången. Motionärerna hänvisar till positiva erfarenheter från Sundsvalls kommun.

Mot bakgrund av detta yrkar motionärerna att kommunfullmäktige beslutar:

1. Att kommunen ska utreda hur en pilotverksamhet enligt SAO-modellen i utvalda skolor i kommunen skulle kunna se ut.

Umeå kommun

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Protokollsutdrag2025-12-17

2. Att kommunen ska ta initiativ till att skapa partnerskap med lokala företag, organisationer och ideella aktörer som arbetsgivare inom ramen för SAO.
3. Att pilotprojektet utvärderas efter ett år med fokus på skolnärvaro, studiemotivation och arbetslivserfarenhet.
4. Att en långsiktig plan tas fram för hur SAO kan implementeras som en permanent del av arbetslivsorienteringen i Umeås grundskolor.

Yttrande

Kommunfullmäktige har i *Planeringsdirektiv och budget 2026 samt plan 2027–2029* (Dnr: 2024/00433) avsatt 0,5 milj till ungdomsjobb. Med anledning av det beslutet har gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden i verksamhetsplan för 2026 inkluderat ett specifikt uppdrag till förvaltningen att i samverkan med berörda aktörer implementera SAO-modellen i Umeå. Genomförandet förutsätter en nära samverkan med för- och grundskolenämnden. Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen kommer att initiera arbetet under 2026 och därefter rapportera utfall och identifierade lärdomar till nämnden. Mot denna bakgrund bedömer nämnden att motionen anses besvarad.

Beslutsunderlag

Bilaga: Motion - Inför SAO - Studiemotiverande arbetslivsorientering - i Umeå kommun (L) 14/2025

Beredningsansvarig

Anna Persson, utbildningsstrateg

Yrkanden

Socialdemokraterna och Miljöpartiet för bifall till tjänsteskrivelsens förslag.

Liberalerna för bifall till motionen.

Propositionsordning

Ordföranden prövar bifall till tjänsteskrivelsens förslag mot bifall till motionen och finner att nämnden beslutar att bifalla tjänsteskrivelsen.

Umeå kommun

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Protokollsutdrag

2025-12-17

Reservation

Anders Norqvist (L) till förmån för eget yrkande.

Beslutet ska skickas till

ksdiarium@umea.se, diarienummer: KS-2025/00417

Inför SAO - Studiemotiverande arbetslivsorientering - i Umeå kommun

Unga i Sverige står inför en verklighet där motivationen i skolan minskar och utanförskapet riskerar att öka vilket vi också vet sker i Umeå kommun. För att bryta denna negativa trend krävs nya och konkreta insatser som kombinerar utbildning, arbetslivserfarenhet och ansvarstagande.

Det ideella initiativet Nästa generation Sverige har i dialog med skolor, studievägledare, många engagerade arbetsgivare och arbetsmarknadens parter – utvecklat en anställningsmodell som gör det möjligt för fler unga att söka och få ett första, avlönat jobb inom ramen för skolundervisningen, redan i högstadiet. Anställningsmodellen kallas Studiemotiverande Arbetslivsorientering (SAO) och är ett innovativt alternativ till den traditionella PRAO:n. Bland annat i Sundsvall har modellen nyligen implementerats där elever i årskurs 8 ges möjlighet att arbeta två timmar i veckan med riktiga, anpassade arbetsuppgifter, mot ersättning – i samverkan mellan skola, näringsliv och ideella aktörer. Detta ger dem inte bara praktisk erfarenhet och en första kontakt med arbetslivet, utan även ett konkret incitament att förbättra sin skolnärvaro och framtidstro.

Resultaten från Sundsvall är lovande. Lärare och rektorer rapporterar om markant ökad närvaro, förbättrad motivation och minskat stök i skolan. Modellen skapar tillit, ansvarstagande och en känsla av sammanhang – tre faktorer som stärker individens möjligheter att forma sin egen framtid.

Att testa SAO inom Umeå kommun skulle vara intressant och kan förmodligen vara ett viktigt bidrag inom ramen för att Umeå växer tryggt och säkert. Inom Umeå växer tryggt och säkert finns ett redan fint upparbetat samarbete med näringsliv och ideella aktörer, således bör SAO vara genomförbart.

Därför yrkar Liberalerna att kommunfullmäktige beslutar:

1. Att kommunen ska utreda hur en pilotverksamhet enligt SAO-modellen i utvalda skolor i kommunen skulle kunna se ut.
2. Att kommunen ska ta initiativ till att skapa partnerskap med lokala företag, organisationer och ideella aktörer som arbetsgivare inom ramen för SAO.
3. Att pilotprojektet utvärderas efter ett år med fokus på skolnärvaro, studiemotivation och arbetslivserfarenhet.
4. Att en långsiktig plan tas fram för hur SAO kan implementeras som en permanent del av arbetslivsorienteringen i Umeås grundskolor.

Hanna Lundin Jernberg, gruppledare
Anders Norqvist, skolpolitisk talesperson

2025-04-14

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

§ 32

Diariennr: KS-2025/00417

Motion 14/2025: Inför SAO - Studiemotiverande arbetslivsorientering - i Umeå kommun; Hanna Lundin Jernberg (L) och Anders Norqvist (L)

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att motionen ska anses besvarad i enlighet med gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens och för- och grundskolenämndens yttranden.

Ärendebeskrivning

Liberalerna har anmält rubricerad motion till kommunfullmäktige och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

- Att kommunen ska utreda hur en pilotverksamhet enligt SAO-modellen i utvalda skolor i kommunen skulle kunna se ut.
- Att kommunen ska ta initiativ till att skapa partnerskap med lokala företag, organisationer och ideella aktörer som arbetsgivare inom ramen för SAO.
- Att pilotprojektet utvärderas efter ett år med fokus på skolnärvaro, studiemotivation och arbetslivserfarenhet.
- Att en långsiktig plan tas fram för hur SAO kan implementeras som en permanent del av arbetslivsorienteringen i Umeås grundskolor.

Skolnämnderna har yttrat sig och föreslår att motionen ska anses besvarad. Nämnderna hänvisar till att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har i verksamhetsplan för 2026 uppdragit till förvaltningen att *i samverkan med berörda aktörer implementera SAO-modellen i Umeå*. Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen kommer att initiera arbetet under 2026

Beslutsunderlag

Motion 14/2025

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens yttrande
För- och grundskolenämndens yttrande

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning

Yrkanden

Moa Brydsten (S) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (att anse motionen besvarad).

Propositionsordning som godkänns

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut.

Näringslivs- och arbetsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag att anse motionen besvarad.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Kommunstyrelsen beslutar enligt näringslivs- och arbetsutskottets förslag att anse motionen besvarad.

Beslutet ska skickas till

Motionärerna

GVN

FGN

Umeå kommun

Protokollsutdrag

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott 2026-01-20

§ 36

Diariennr: KS-2025/00417

Motion 14/2025: Inför SAO - Studiemotiverande arbetslivsorientering - i Umeå kommun; Hanna Lundin Jernberg (L) och Anders Norqvist (L)

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att motionen ska anses besvarad i enlighet med gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens och för- och grundskolenämndens yttranden.

Ärendebeskrivning

Liberalerna har anmält rubricerad motion till kommunfullmäktige och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

- Att kommunen ska utreda hur en pilotverksamhet enligt SAO-modellen i utvalda skolor i kommunen skulle kunna se ut.
- Att kommunen ska ta initiativ till att skapa partnerskap med lokala företag, organisationer och ideella aktörer som arbetsgivare inom ramen för SAO.
- Att pilotprojektet utvärderas efter ett år med fokus på skolnärvaro, studiemotivation och arbetslivserfarenhet.
- Att en långsiktig plan tas fram för hur SAO kan implementeras som en permanent del av arbetslivsorienteringen i Umeås grundskolor.

Skolnämnderna har yttrat sig och föreslår att motionen ska anses besvarad. Nämnderna hänvisar till att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har i verksamhetsplan för 2026 uppdragit till förvaltningen att *i samverkan med berörda aktörer implementera SAO-modellen i Umeå*. Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen kommer att initiera arbetet under 2026

Beslutsunderlag

Motion 14/2025

Umeå kommun

Protokollsutdrag

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott 2026-01-20

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens yttrande

För- och grundskolenämndens yttrande

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning

Yrkanden

Moa Brydsten (S) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (att anse motionen besvarad).

Propositionsordning som godkänns

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut.

Näringslivs- och arbetsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag att anse motionen besvarad.

Beslutet ska skickas till

Motionärerna

GVN

FGN



Tjänsteskrivelse

2026-01-20

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2026/00036

Exploateringsavtal Sörmjölle 3:40

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna exploateringsavtal med Åke Gustavsson gällande Sörmjölle 3:40 enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

En ny detaljplan för del av fastigheten Sörmjölle 3:40 inom Umeå kommun (BN-2017/00028) har upprättats och ska upp för antagande i kommunfullmäktige. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastigheter för bostadsändamål, och därtill nödvändig infrastruktur, som anpassas till omgivningen och landskapet.

Detaljplanen möjliggör för att avstycka 12 fastigheter för småhusbebyggelse. För allmänna anläggningar inom planområdet är huvudmannaskapet enskilt.

Exploateringsavtalet är tecknat för att reglera genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet innebär i stora drag att exploatören åtar sig att bygga ut en ny lokalgata i området med tillhörande anordningar för avvattnings och belysning samt bilda samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning för gemensamma anläggningar inom detaljplanen. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga förrättningar som behövs för att genomföra detaljplanen.

För exploatörens åtagande att bygga lokalgatan i området har Mark och exploatering inhämtat en säkerhet från exploatören. Säkerheten motsvarar kommunens beräknade kostnad för utbyggnaden ifall exploatören av någon anledning inte fullgör sitt åtagande.

Beslutsunderlag

Exploateringsavtal
Översiktskarta

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2026/00036

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Andrea Gidlund, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Andrea Gidlund, Mark och exploatering

Sarah Lundgren, Mark och exploatering

Helen Nilsson
Mark- och exploateringsdirektör

Andrea Gidlund
Mark- och
exploateringsingenjör



Exploateringsavtal

för genomförande av detaljplan BN-2017/00028 gällande Sörmjölle 3:40 i Umeå kommun.

PARTER

Umeå kommun (org.nr. 212000–2627)

Mark och exploatering

901 84 Umeå

nedan kallad *Kommunen*

Åke Gustavsson (19410925-8816)

Skärvstensgatan 28, lgh 1501

90656 Umeå

nedan kallad *Exploatören*

BAKGRUND OCH SYFTE

Detta avtal, fortsättningsvis *Exploateringsavtalet*, är upprättat för att säkerställa genomförandet av detaljplan för fastigheten Sörmjölle 3:40 inom Umeå kommun (*BN-2017/00028*), nedan kallad *Detaljplanen*, se plankarta i bilaga 1.

Syftet med Detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastigheter för bostadsändamål som anpassas till omgivningen och landskapet. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Syftet med Exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av Detaljplanen. Exploateringsavtalet innebär i stora drag att Exploatören åtar sig att bygga ut en ny lokalgata samt bilda samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning för gemensamma anläggningar inom Detaljplanen.

Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning, och ska upp för antagande i kommunfullmäktige i Umeå kommun.

§ 1 DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Exploateringsområde

Avtalet avser exploatering inom området som planläggs i Detaljplanen, vilket utgörs av del av fastigheten Sörmjölle 3:40. Detta område kallas fortsättningsvis för *Exploateringsområdet*.

Exploatören avser att inom Exploateringsområdet avstycka och sälja 12 fastigheter, fortsättningsvis *Tomter*, för bostadsändamål. De som förvärvar en Tomt inom planområdet kallas fortsättningsvis *Kunder*.

§ 1.2 Tidigare avtal

Planavtal har tecknats mellan Umeå kommun, Detaljplanering, och Exploatören.

§ 2 LANTMÄTERIÅTGÄRDER

§ 2.1 Fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga förrättningar som behövs för att genomföra Detaljplanen hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

§ 2.2 Gemensamhetsanläggningar

I Detaljplanen är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt. Detta innebär att gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening ska bildas för lokalgata, naturmark och eventuell avloppslösning.

Om Exploatören väljer att anlägga en avloppslösning för fler än ett hushåll då området byggs ut ska Exploatören ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningar för dessa samt svara för dess förrättningskostnader.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning ska markområde inom Exploateringsområdet och därpå utförda anläggningar enligt §§ 3–4 i Exploateringsavtalet utan ersättning upplåtas till gemensamhetsanläggning. Exploatören ska tillse att en samfällighetsförening bildas för förvaltande av gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsförening ska överta gemensamhetsanläggning först när slutbesiktning enligt § 6.1 utförts och godkänts. Vid överlämnande av ansvaret till samfälligheten får anläggningarna inte vara belånade och de ska vara tagna i drift. Fram till dess att övertagande skett ansvarar Exploatören för drift och underhåll.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Lokalgata

Exploatören ansvarar för och bekostar utförande av lokalgata enligt Trafikverkets anvisningar *Projektering och byggande av enskilda vägar (2021:089)*. Se även § 4.2 Avfallshantering. Till gatan hör också anordningar för dess avvattning i form av brunnar, ledningar, trummor, diken samt gatubelysning. Utförande av gatubelysning skall ske enligt Trafikverkets regler, VGU. Avsteg från ovan nämnda krav kan medges efter godkännande av Kommunen genom Gator och parker.

Anläggningsarbetena ska samordnas med ledningar. Exploatören ansvarar för att i god tid innan arbete ska påbörjas kontakta berörda ledningsägare.

Exploatören ansvarar för att Kommunen genom Gator och Parker ska få ta del av projekteringshandlingarna som skall ligga till grund för utförandet för att ha möjlighet att kontrollera att handlingarna uppfyller kraven enligt Exploateringsavtalet innan anläggningsarbetena påbörjas. Denna kontroll innebär inte att Kommunen övertar något ansvar för innehållet i handlingarna.

För anslutning till väg 522 ska Exploatören ansöka om tillstånd hos Trafikverket.

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Enskild avloppsanläggning

För Exploateringsområdet har en VA-utredning tagits fram (Sigma Civil, 2024). Utredningen ger förslag på enskild lösning för respektive Tomt samt en gemensam avloppslösning i en gemensamhetsanläggning. Vid val och utförande av avloppslösning ska Exploatören förhålla sig till framtagna VA-utredning.

Om Exploatören utför och iordningställer en avloppslösning innan försäljning av Tomter ska Exploatören inhämta nödvändiga tillstånd för anläggandet av avloppsanläggningen hos Kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd i enlighet med Miljöbalken.

Om Exploatören väljer att anlägga enskilda brunnar innan försäljning av Tomterna ska Exploatören utföra dessa i enlighet med gällande vägledning för att borra brunn (Normbrunn) från SGU.

Anlägger Exploatören en avloppsanläggning för fler än ett hushåll ska Exploatören utan vederlag överlämna avloppsanläggningen till en för ändamålet bildad gemensamhetsanläggning i enlighet med § 2.2. Till dess överlämning skett ansvarar Exploatören för drift och underhåll av anläggningen.

Exploatören ansvarar för att upplysa Kunden om eventuell avloppsanläggning vid försäljning av Tomt. Exploatören ska säkerställa att Kunden är införstådd i dennes ansvar för avloppsanläggningen framgent.

I det fall Kunden ska anlägga en egen avloppsanläggning efter köp av Tomt ansvarar Exploatören för att upplysa Kund om dennes ansvar vid anläggande av denna. Exploatören ska säkerställa att VA-utredningen följs.

§ 4.2 Avfallshantering

Lokalgata och vändplan ska anläggas så att de uppfyller Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning (NOA).

§ 4.3 Ledningar och anläggningar för el

Exploatören ska i samråd med ledningsägare svara för samordning av ledningsdragning.

Anslutningsavgifter ska erläggas för ledningar och anläggningar för el enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.

Om befintlig luftledning som löper genom Exploateringsområdet i öst-västlig riktning grävs ner bekostas detta av Exploatören.

Exploatören ska utan ersättning upplåta/överlåta mark inom Exploateringsområdet för Umeå Energi AB:s rätt att anlägga och för all framtid bibehålla nya anläggningar som anläggs för exploateringen.

Upplåtelser och överlåtelser regleras genom särskilt avtal, som i samband med avstyckningen av Tomterna säkerställs med servitut, ledningsrätt eller äganderätt.

§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1 Tidplan

Lokalgata, naturmark och eventuell avloppslösning ska utföras i sådan takt att anläggningarna på ett tillfredsställande sätt kan tjäna bebyggelsen inom Exploateringsområdet.

§ 5.2 Markföroreningar

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de eventuella markföroreningar som erfordras för genomförande av Detaljplanen.

§ 5.3 Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvarters- eller allmän platsmark, ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som krävs.

§ 5.4 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningar begränsas i möjligaste mån.

De Kunder som har behov av att nyttja anläggningar enligt § 3, innan övertagande enligt § 2.2 har skett, för exempelvis byggtransporter eller tillfart till Tomt, har rätt till det.

Exploatören är medveten om att Kunder har ansvar för åtgärdande av skador hänförliga till deras transporter. För att undvika tvister om skador på anläggning som kan uppkomma i samband med att Kund uppför byggnad på Tomt, uppmanas Exploatören att dokumentera anläggningens skick före och efter Kunds byggtransporter, samt att upplysa Kunder om deras ansvar för åtgärdande av skador som deras transporter orsakar.

§ 6 FULLFÖLJD AV AVTAL

§ 6.1 Anmälningsplikt, kontroll m.m.

Exploatören ska skriftligt meddela Kommunen senast två (2) veckor innan arbete enligt § 3 startar.

Exploatören eller dess entreprenör ska ha en kontrollplan som ska redovisas innan arbetet startar och överlämnas ifyllt till besiktningsförrättaren och Kommunen vid slutbesiktningen. Kommunen får utöva den kontroll över de allmänna anläggningsarbetena som Kommunen finner lämplig. Kontrollen genomförs av Kommunen genom Gator och parker.

Slutbesiktning av dessa anläggningar ska ske när anläggningarna färdigställts. Till besiktning ska samfällighetsförening bildad enligt §2.2 och Kommunen kallas av Exploatören. Besiktningsförrättare utses av Exploatören i samråd med Kommunen genom Gator och parker. Ersättning till besiktningsförrättare betalas av Exploatören.

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivits i Allmänna bestämmelser (AB04/ABT06).

Exploatören svarar för att relationshandlingar upprättas. Relationshandlingar ska omfatta allmän platsmark och utföras av sakkunnig. Relationshandlingarna ska överlämnas till samfällighetsföreningen och Kommunen genom Gator och parker utan ersättning senast vid slutbesiktning av Exploateringsområdet. Handlingarna ska följa Umeå kommuns koordinatsystem och format så att de lätt kan inordnas i den digitala primär databasen.

§ 6.2 Säkerhet

Exploatören har ett ekonomiskt åtagande att bygga lokalgatan. Exploatören ska för detta åtagande ställa en säkerhet i form av spärrat bankkonto eller bankgaranti till ett belopp om enmiljontvåhundra tusen (1 200 000) kronor. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen i samband med Exploatörens undertecknande av detta avtal. Exploatören äger rätt att återfå eller växla ställd säkerhet mot ny, uppgående till belopp motsvarande återstående skyldigheter, i takt med utförande av arbeten enligt detta avtal.

§ 6.3 Påföljd vid bristande utförande

Om Exploatören inte rätteligen fullgör de åtaganden som avtalats är Kommunen behörig att i Exploatörens ställe utföra vad som brister, varvid Exploatören blir skyldig att betala kostnaderna härför samt att svara för de merkostnader som Kommunen förorsakats. Kommunen äger därvid rätt att utan Exploatörens hörande ta i anspråk den säkerhet som framgår av § 6.2. Exploatören har i detta fall inte rätt att hindra Kommunen tillträde till Exploateringsområdet.

§ 7 ÖVRIGT

§ 7.1 Tomtförsäljning

Exploatören förbinder sig att inte överlåta Tomter för bebyggelse förrän anläggningarna är utförda på ett sådant sätt att de på ett tillfredställande sätt kan tjäna bebyggelsen inom området.

Exploatören förbinder sig att vid försäljning av Tomter inom Exploateringsområdet i köpekontrakten intaga bestämmelser enligt vilka Kunderna åläggs skyldighet att ingå i anläggningssamfälligheter bildade enligt § 2.2 för drift och underhåll av lokalgata, naturmark och eventuell avloppslösning, samt att i händelse av att Tomterna överlåts, genom överlåtelseavtalet överföra denna skyldighet på den nye ägaren.

Exploatören ska tydligt upplysa Kunden om vad som ingår vid köp av en Tomt, och vad som Kunden kommer vara ansvarig för att utföra/bekosta utöver det.

§ 7.2 Tillstånd, lov, godkännanden

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

§ 7.3 Överlåtelse av detta avtal

Exploatören får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåta detta avtal på annan part.

Om annan part ska överta åtagandena i detta avtal ska ett tilläggsavtal skrivas och sedan beslutas av Umeå kommun i behörig ordning.

I samband med Kommunens medgivande om överlåtelse av detta avtal ska den nya parten ställa en säkerhet till Kommunen. När så har skett återlämnar Kommunen säkerheten till Exploatören.

Om Exploatören skulle avlida inträder Exploatörens dödsbo i samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

§ 7.4 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

§ 7.5 Giltighet

Detta exploateringsavtal gäller under förutsättning att

- *Kommunfullmäktige i Umeå kommun* antar Detaljplanen genom beslut som senare får laga kraft,
- *Kommunfullmäktige i Umeå kommun* godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någon av parterna om inte dessa villkor uppfyllts.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

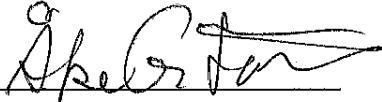
Umeå 202 - -

Umeå 2026-01-02

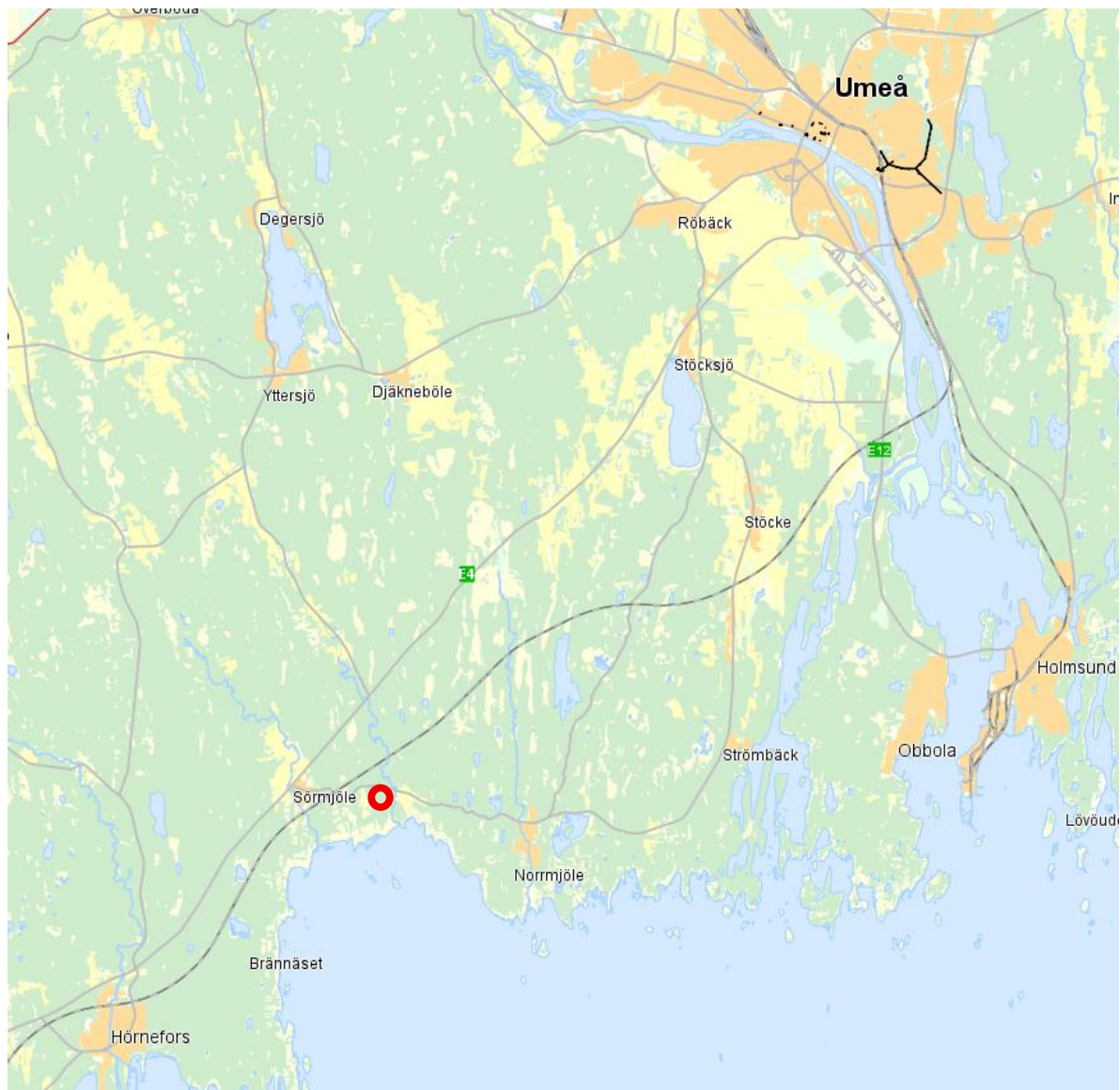
För Umeå kommun

För Exploatören

Nicholas Bolving
Exploateringschef


Åke Gustavsson
Exploatör

Andrea Gidlund
Mark- och exploateringsingenjör



Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

§ 36

Diariennr: KS-2026/00036

Exploateringsavtal Sörmjölle 3:40

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna exploateringsavtal med Åke Gustavsson gällande Sörmjölle 3:40 enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

En ny detaljplan för del av fastigheten Sörmjölle 3:40 inom Umeå kommun (BN-2017/00028) har upprättats och ska upp för antagande i kommunfullmäktige. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastigheter för bostadsändamål, och därtill nödvändig infrastruktur, som anpassas till omgivningen och landskapet.

Detaljplanen möjliggör för att avstycka 12 fastigheter för småhusbebyggelse. För allmänna anläggningar inom planområdet är huvudmannaskapet enskilt.

Exploateringsavtalet är tecknat för att reglera genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet innebär i stora drag att exploatören åtar sig att bygga ut en ny lokalgata i området med tillhörande anordningar för avvattnings och belysning samt bilda samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning för gemensamma anläggningar inom detaljplanen. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga förrättningar som behövs för att genomföra detaljplanen.

För exploatörens åtagande att bygga lokalgatan i området har Mark och exploatering inhämtat en säkerhet från exploatören. Säkerheten motsvarar kommunens beräknade kostnad för utbyggnaden ifall exploatören av någon anledning inte fullgör sitt åtagande.

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

Beslutsunderlag

Exploateringsavtal
Översiktskarta

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering
Andrea Gidlund, Mark och exploatering

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Kommunstyrelsen beslutar enligt planeringsutskottets förslag.

Beslutet ska skickas till

Andrea Gidlund, Mark och exploatering
Sarah Lundgren, Mark och exploatering

Umeå kommun
Kommunstyrelsens planeringsutskott

Protokollsutdrag
2026-01-20

§ 10

Diariennr: KS-2026/00036

Exploateringsavtal Sörmjölle 3:40

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna exploateringsavtal med Åke Gustavsson gällande Sörmjölle 3:40 enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

En ny detaljplan för del av fastigheten Sörmjölle 3:40 inom Umeå kommun (BN-2017/00028) har upprättats och ska upp för antagande i kommunfullmäktige. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastigheter för bostadsändamål, och därtill nödvändig infrastruktur, som anpassas till omgivningen och landskapet.

Detaljplanen möjliggör för att avstycka 12 fastigheter för småhusbebyggelse. För allmänna anläggningar inom planområdet är huvudmannaskapet enskilt.

Exploateringsavtalet är tecknat för att reglera genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet innebär i stora drag att exploatören åtar sig att bygga ut en ny lokalgata i området med tillhörande anordningar för avvattnings och belysning samt bilda samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning för gemensamma anläggningar inom detaljplanen. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga förrättningar som behövs för att genomföra detaljplanen.

För exploatörens åtagande att bygga lokalgatan i området har Mark och exploatering inhämtat en säkerhet från exploatören. Säkerheten motsvarar kommunens beräknade kostnad för utbyggnaden ifall exploatören av någon anledning inte fullgör sitt åtagande.

Umeå kommun

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Protokollsutdrag

2026-01-20

Beslutsunderlag

Exploateringsavtal

Översigtskarta

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Andrea Gidlund, Mark och exploatering

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Andrea Gidlund, Mark och exploatering

Sarah Lundgren, Mark och exploatering



Tjänsteskrivelse

2025-10-28

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2021/00945

Detaljplan för Sörmjölle 3:40

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att antaa detaljplanen för Sörmjölle 3:40 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 12 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2020-09-17. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då planen innebär mindre avsteg från översiktsplanen vilket redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Totalt möjliggör detaljplanen för 12 bostäder i form av småhus.

Detaljplanen möjliggör för 4800 m² bruttoarea för bostäder.

Utöver detta skapar planförslaget förutsättningar för tekniska anläggningar i form av gemensam spillvattenhantering samt elförsörjning med möjlighet till gemensam elförsörjning.

Övriga frågeställningar som har haft betydande inverkan på detaljplanens utformning är angöring till väg 522 och närheten till kraftledningen som löper genom planområdet samt närheten till närliggande hästverksamhet söder om planområdet.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2021/00945

Samråd/granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samråd hölls under perioden 2021-09-21 till 2021-10-19. Granskning hölls under perioden 2025-03-12 till 2025-04-02.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och förtydliganden, reviderats på följande punkter:

- Kvartersmark för bostäder i planområdets sydöstra del tas bort.
- Område för quartersmark för bostäder i planområdets sydvästra del minskas.
- Område för quartersmark för avloppsanläggning och elförsörjning flyttas cirka 30 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats gata flyttas cirka 4 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats natur regleras mot planområdets sydliga gräns.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-28

Byggnadsnämndens beslut om godkännande 2025-10-22, BN § 224

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2025
- Planbeskrivning daterad september 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat april 2025
- Samrådsredogörelse daterad februari 2025

Beredningsansvariga

Villiam Brännström, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2021/00945

Föredragande

Clara Persson Harlin, planarkitekt

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen



Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2017/00028

Datum: 2025-09-11

Handläggare: Villiam Brännström

Detaljplan för fastigheten Sörmjölle 3:40 inom Sörmjölle i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sörmjölle 3:40 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 12 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2021-09-21 – 2021-10-19** samt granskning under tiden **2025-03-12 – 2025-04-02**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 8778-2021, daterat den 19 oktober 2021.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 13 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplaneförslaget överensstämmer inte med gällande översiktsplan. Avvikelsen förklaras och motiveras i planbeskrivningen och detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. De synpunkter som länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet har beaktats och inarbetats i planen.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Vakin

Avfall

Transportvägen för sop- och slambil ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter, detta gäller för både sop - och slamtömning, samt att slambilens uppställningsplats behöver vara minst 15 meter lång. Vägen behöver uppfylla bk2.

Träd, annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Vid anläggande av enskilt avlopp bör inte avståndet mellan uppställningsplatsen för slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten överstiga 10 meter. Enligt 15 kap 20 § Miljöbalken (SFS 1998:808) ansvarar kommunen för avloppsfraktioner och filtermaterial från enskilda avloppsanläggningar, som är dimensionerad för högst 25 pe. Om gemensamhetsanläggningen är dimensionerad för mer än 25 pe kan en annan aktör än Vakins anlitas för tömningen.

Genomfart eller vändmöjlighet för sop- och slambil ska finnas. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter och måste hållas snöröjd- och halkbekämpad vintertid för att sophämtning ska fungera. Se Vakins anvisningar för avfallshantering- och återvinning för ytterligare information.

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för sop- och slambil uppfyller Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning. I övrigt förutsätter vi att Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följs.

Vatten och avlopp

Vakins har sedan tidigare besvarat och godkänt förfrågan från Mjölebygdens vattenförening att ansluta 10 tillkommande fastigheter inom detaljplaneområdet. Det vore bra att i planbeskrivningen redogöra för om vattenföreningen gjort en bedömning att tillräcklig kapacitet finns för att ansluta tillkommande fastigheter eller ej.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om vattenföreningens bedömning gällande kapaciteten i enlighet med yttrandet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeå Energi

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme- eller Elnäts elledningar.

För bredbandsledningar:

Umeå Energi UmeNet AB har inget lokalt fibernät i området men närliggande lokalnät finns. Sökande bör tillse att lokalt fibernät skapas för planförslagets 12 fastigheter.

Kommentar

Synpunkten är framförd till exploatören.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tidigare i samrådsskedet yttrat sig positivt beträffande planförslaget men har sedan dess ändrat uppfattning. Det ursprungliga antalet tomter var 10 stycken och det nuvarande förslaget är 13 tomter.

Nämnden anser att planen i dess nuvarande utformning riskerar att påverka den intilliggande hästgården på ett negativt sätt och begränsa dess möjlighet att utvecklas och växa. Anledningen till det är att miljö- och hälsoskydds-nämnden bedömer att det föreslagna skyddsavståndet mellan bostäder och hästgård är för litet och att det finns risk för olägenheter och störningar från hästallergener och lukt, även om den utredning och spridningsberäkning av allergener som gjorts med nuvarande förhållanden visar att risken är relativt liten, trots att riktvärdet riktvärdet på 2 U/m³ (U=enhet) var nära att tangeras vid planområdets södra delar. Beräkningarna och bedömningen av skydds-avstånd i spridningsberäkningen för hästallergener genomfördes utifrån nuvarande situation på hästgården. Vid eventuell utökad hästverksamhet med fler antal hästar kan utsläppen av hästallergen komma att öka och således även spridningen av hästallergen till planområdet. Av slutsatserna i allergenutredningen framgår vidare att hästgården utifrån tidigare praxis i lagstiftningen kan komma att drabbas av *"inskränkningar i sin verksamhet om högre halter hästal-*

lergener når de boende på ett sätt som innebär att olägenheter uppstår till följd av detta. En avvägning ska därmed göras mellan hästgårdens intresse av att få utöka sin verksamhet utan att riskera att drabbas av inskränkningar, och intresset av att exploatera ett bostads-område.”

Planområdet ligger i den förhärskande vindriktningen från hästverksamheten. Till hästverksamhet räknas exempelvis stall, ridhus, ridbana (paddock), rasthage och beteshage. Den aktuella hästverksamheten är liten men miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att skyddsavståndet mellan samtlig hästverksamhet och planområdet bör vara minst 100 meter. Skyddsavstånd definieras som avstånd från det område där hästar normalt vistas till tomtgräns, d.v.s. det kortaste avståndet i meter mellan den tomtgräns som ärendet/planen berör och exempelvis stall, ridbana, rasthage eller gödselanläggning.

En lösning för att minska den risken för olägenheter och störningar från hästallergener och lukt vore att minska planområdet och ta bort de tomter som ligger längst söderut mot hästgården, vilket miljö- och hälsoskyddsnämnden förordar. Det är också viktigt att säkerställa att det finns en barriär av vegetation mellan hästverksamheten och bostäder eftersom växtlighet minskar risken för spridning av allergener.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 13 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Hästhållning

Hästhållning kan medföra negativ hälsopåverkan på omgivningen genom spridning av hästhållning och olägenheter från damning och lukt. Av den anledningen ska kommunen beakta dessa förhållanden vid beslut enligt PBL och om möjligt begränsa för att säkerställa att en oacceptabel påverkan på omgivningen uppstår (Boverket, 2019). Vid bedömningen bör hänsyn tas till hästanläggningens storlek, topografi, omgivande vegetation och meteorologi i området. Bebyggelse

som ligger i den förhärskande vindriktningen riskerar att i större utsträckning drabbas av olägenheter, eftersom vinden kan föra med sig allergener, damm och lukt, särskilt i öppen terräng.

Lagstiftning

De grundläggande kraven när det gäller planering för djurhållning i anslutning till den byggda miljön och vice versa finns i 2 kap. Plan och bygglagen (PBL). Här ställs krav på att kommunen ska beakta hälsorisker mot omgivningen från olika verksamheter, 2 kap. 5 § p1 PBL, i det här fallet närmast risken för allergenspridning från hästhållning till omgivningen. I 2 kap. 9 § PBL ställs krav på att kommun i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

Av 2 kap. 6 § Miljöbalken framgår att verksamheter och åtgärder som tar mark- eller vattenområden i anspråk ska välja en lokalisering som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön

Kommentar

Plankartan justeras inför antagande för att tillmötesgå yttrandet. Föreslagen bostadsfastighet öster om gatan längst söder ut i granskningsförslaget tas bort och användningsområde för bland annat avloppsanläggningen flyttas norrut. Föreslaget användningsområde för bostäder väster om gatan längst söder ut minskas något.

Syftet med justeringarna är att utöka avståndet mellan eventuella bostäder och befintlig hästhage, men även att möjliggöra för en vegetationsbarriär genom reglering av användningen natur. Föreslagen justering medför att det minsta möjliga avståndet mellan bostad och gödselstacken (som enligt utförd spridningsberäkning av hästallergen utgör den största spridningskällan) uppgår till 110 meter. Närmsta möjliga avstånd från bostad till gränsen för riktvärdet 2 U/m³ blir således över 40 meter.

Föreslagen justering har stämts av med handläggare på Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Gator och parker

Trafik och gata

Berörs ej.

Drift och underhåll

-

Park och natur

-

Gator och parkers samlade yttrande

Gator och parker berörs ej i och med att huvudmannaskapet för vägen in till planområdet är enskilt och Norrmjöllevägen är statlig.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LantmäteriDelar av planen som bör förbättras*Planbeskrivning:*

Illustrationen på sida 34 av 44 av avloppsanläggningen inrymmer enligt plankartan hela E1 E2-området. Detta innebär att Elförsöjningen troligen inte får plats inom området.

Avsnittet om gemensamhetsanläggning ska ligga under fastighetsrättsliga frågor.

Kommentar

Användningsområdet för E₁ och E₂ erhåller tillräcklig yta för respektive användning. Planbeskrivningen revideras med förtydligande om att tillräcklig yta finns.

Planbeskrivningen justeras genom att flytta avsnittet *gemensamhetsanläggning* flyttas till fastighetsrättsliga frågor i enlighet med yttrandet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Trafikverket

Trafikverkets synpunkter är tillgodosedda.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Brandförsvaret

Brandförsvaret har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 1

Hej, Kul att fler får möjlighet att bo i vår trevliga by! En synpunkt på detaljplaneringen är utfarten från dessa nya tomter. Utfarten ligger i en nedförsbacke och det kan innebära risker att hinna bromsa speciellt på vintern. Det är inte heller fri sikt så långt innan den tänka utfarten från Sörmjölle hållet. Vägen borde placeras närmare Åhedån. Kan den befintliga utfarten användas?

Kommentar

Utfartens placering är beslutad i samråd med Trafikverket som är väghållare för länsväg 522. En bedömning om anslutningen är säker är genomförd av Trafikverket. Hastigheten på vägsträckan kring planområdet planeras av Trafikverket att sänkas och farthinder planeras öster och väster om den eventuella infarten till planområdet, som en del av genomförandet av den gång- och cykelväg som planeras längs delar av väg 522.

Den befintliga vägen öster om planområdet är i privat ägo och ingen överenskommelse om att inkludera vägen i detaljplanen har skett.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 2

Sammanfattning

● På första sidan på Umeå kommuns web för 3:40 detaljplan och i följebrev till granskning anges att *syftet är också att säkerställa säkerställa tillräckligt avstånd och hållbart förhållande till närliggande fastighet där hästhållning och jordbruk bedrivs:*

- Effektmålet är inte uppnått med detaljplaneförslag!
- Ett antal väsentliga krav från oss är inte beaktade!
- Planförslaget har försämrats på ett antal punkter!

● I översiktsplan anges *...så kan vi spara viktig natur liksom kulturlandskap som jordbruks- och skogsmarker. I fördjupningen för kusten sägs bl.a. viktigt att respektera långsiktigt önskvärd utveckling och handlingsfrihet för framtida behov samt Förändring och förnyelse i befintliga bebyggelseområden bör ske så den samspelar med befintlig bebyggelse.*

● I fördjupning används ordet kulturmiljö 88 gånger. Kulturmiljö ingår i MB:s miljöbegrepp. Att PBL sägs vara den mest heltäckande kulturmiljölagen framgår inte av planförslaget: ○ Våra ord betyder lite för Umeå kommun. Grundstenar i PBL betyder uppenbart också lite för planmonopolet i Umeå kommun: *att utgå från den byggda miljön. Att visa hänsyn och varsamhet.*

● Vi har lämnat in omfattande underlag under samråd. Mycket lite har beaktats. Plankontoret förvärrar istället vår situation, steg-för-steg, med ett ännu sämre förslag jämfört innan samråd. För kommunen är det här en i raden av detaljplaner som ska "tryckas igenom". När beslut är taget är det klart för Umeå Kommun. För oss handlar det om en ny vardag, förhoppningsvis många år och generationer framåt. Vår lantidyll har även framöver rätt att existera. Den rätten provas nu! Det Umeå kommun inte vill acceptera är att området förstörs till ingen nytta. Överetablering av 3:40 går inte att motivera. Det finns gott om bättre lokaliseringssamtyg i absolut närhet. Plankontoret tangerar gränsen för olämplig rättstillämpning och det finns fog att undersöka om den offentliga makten utövas under lagarna.

● Är det rimligt och motiverat att Umeå kommun går fram som en central ångvält på landsbygden? Överetablering på Sörmjölle 3:40 skapar konflikter när man klämmer ihop olika livsstilar till ingen nytta. Vad lämnar det för möjligheter för framtiden? Inga alls! Vår fastighet är unik på många sätt och är en tillgång, även för planmonopolet. Trots av oss tydligt efterfrågad dialog, och tidigare försök från vår sida att få en meningsfull dialog med handläggare, har vi inte haft ett enda samtal kring det samrådsmaterial vi skickat in. Hjälpande!

- Vi väljer att vara fortsatt optimistiska att vi kan få en bra dialog med kommunen.

Mycket är redan sagt och skrivet av oss i omfattande och kostsamma samrådshandlingar vi skickat in. Vi hänvisar fortsatt till det underlaget. Som alltid är inte det skrivna allt! På följande sidor kommenterar vi bara kort de mest uppenbara bristerna i detaljplaneförslaget.

Omfattningen

- I vinstmaximerade syfte har planer på förändrad markanvändning på 3:40 gått från en lokalisering på 2 tomter, till ett tydligt avslag till planbesked från första handläggaren (den handläggare som gjorde en sund bedömning), till politiskt styrd påverkan för planbesked *att undersöka möjlighet till mindre exploatering på max 7 tomter med tydligt tillägg att planering ska ta hänsyn till befintliga närliggande fastigheters struktur*, till max 10 tomter, till nu senast max 13 tomter.

- Från tomtstorlekar på ca 2500 m² till 2000 m².

- Vad händer med ansatsen mindre exploatering? Hänsyn? Hållbarhet?

- På vilket sätt har våra kommentar tagits hänsyn till? Vi fortsätter hävda att PBL inte är tänkt att fungera så här. Vi är medveten om hur Umeå kommuns planmonopol fungerar, men i landsbygdsmiljö med våra faktiska förhållanden, med våra fastigheter som helt omgärdar planområdet, menar vi att det är rättsvidrigt vilka parter som tillåts påverka områdesplaneringen.

- Plankontoret har inte ett objektivt förhållningssätt. Det påverkar utfallet negativt för oss, det skapar inte det samhälle

En balanserad lösning

- Vår egen gårdsmark, t.ex. sommarlagård, det som varit hägn i 200 år, ska vi fortsatt kunna använda för våra nuvarande och kommande behov.

- Det går att göra ett balanserat förslag som gör sökande mer än nöjd, kan accepteras av oss, som inte ställer till stor skada för oss.

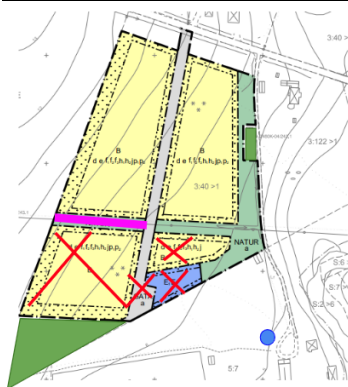
- Trafik (i alla dess former) ska ledas mot 3:39 efter kraftledning. Inte rakt in i vår hemfridszon, befintlig hästhage och kommande lösdriftsområde för hästar.

- Om/När planen tar laga kraft vill vi inte ha nya obehagliga överraskningar. Bättre kvarvarande skogsmark övergår till vår fastighet än att lämna markkilar som inte borde gå att motivera fastighetsrättsligt med avseende på den dramatiska förändring i markanvändning som ett modernt villaområde medför.

Om kriget eller krisen kommer och djurhållning

- Senaste årens omvärldsförändringar, inte minst USA:s paradigmsomväntning som påverkar europeisk och svensk försvarsförmåga, har ökat förståelsen för att lokalsamhället snabbt kan behövas som en viktig komponent i totalförsvaret. Självförsörjningsgraden ska öka, inte minska. Detta inkluderar djurhållning och behovet att behålla mindre gårdar som är lämpliga för framtida expansion och annan djurhållning vid kris eller krig.
- Det är nu ännu viktigare att samhällsplaneringen beaktar EU-direktiv, förordningar, föreskrifter, råd och rekommendationer som påverkar jordbruksmark och livsmedelsproduktion. Vår hästgård är en av få gårdar i närområdet som inte är kringbyggd och kan utökas med annan djurhållning om det skulle behövas.

Kommentarer på Plankarta



Gata för befintliga och kommande behov och utveckling av bl.a. 3:39 och 3:6, samt att det måste finnas en indikerad anslutning ned mot havet för villaområdet som är för oss acceptabel. Att handläggaren väljer skicka aktuellt förslag på granskning säger en del om vad som prioriteras och vem man har dialog med! Som förslaget nu är går man rakt emot ansats att inte inkräkta på vår hemfridszon. Att dessutom dra gatan till vår tomtgräns utan skyddszon väcker frågan vad man i en förlängning tänker sig? Det borde vara självklart, även från skrivbordets position, att förslaget uppmuntrar till oönskad trafik på vår fastighet i ett känsligt område som blockerar framtida utveckling.

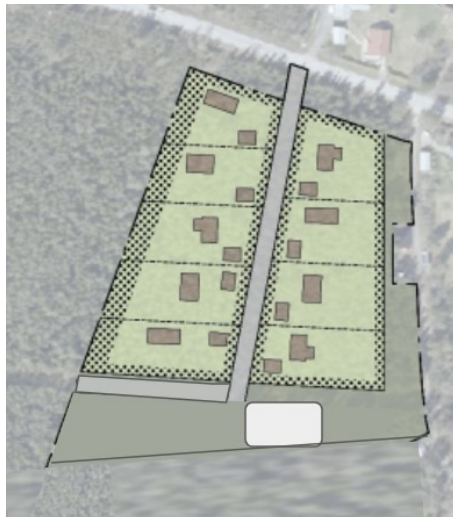
Dricksvattenbrunn och skyddsavstånd. Om krisen eller kriget kommer är det viktigt med alternativ som vi bor. En häst konsumerar 30-40 liter vatten per dag. Vatten i dunkar är inget alternativ. Grundvattnets strömningsriktning går precis från gemensamhetsanläggning till dricksvattenbrunn. PBL 2:5 är inte uppfyllt.

Med stöd av det uppenbara intresset för överexploatering och vårt behov att kunna förtäta framtiden måste huvudmannaskap för hela nuvarande 3:40 området ses över.

Med tanke på de ytor som finns att tillgå, att gemensamhetsanläggning inskränker vår fastighet p.g.a. avsaknad av skyddszon (t.ex. skulle vilja borra för bergvärme eller skrämmande ljud för flyktkänsliga hästar), så anser vi inte PBL 2:7 p1, PBL 3:2 p2, PBL 2:1 uppfyllt m.a.p. framtida behov på 3:39 eller 5:7. Planen hämmar tillväxt i sin nuvarande utformning. Tomten med bredest byggbara avstånd på drygt 20 m säger också en del om planförslaget (vinstmaximering prioriteras).

Tomtindelning, maximalt antal tomter samt att det avser friliggande enfamiljshus ska tydligt framgå av plankartan. För att säkerställa tydlighet och undvika missförstånd bör det inte finnas utrymme för tolkningar som kan leda till felaktig användning av planområdet.

- Minsta tomtstorlek borde vara 2400 m². Det passar omkringliggande bebyggelse bättre, belastar området mindre och ger mer attraktiv friyta på egen tomtmark. Plankontoret och sökande har själv varit av samma åsikt tidigare. Vad har ändrat inställning?
- De argument vi framfört för allergener och skyddsavstånd är inte det beaktat. Det är ingen logik i att för det mest kritiska området ta bort trädfällningszon och/eller skyddsområde.
- Nockhöjd 8,5 m anser vi är högt. Det gör att det blir ännu mer dominerande karaktär på området. Är det en praxis som kan bekräftas?
- Det är inte sökande som kommer att påverkas framöver av ett nytt villaområde som inte harmoniserar med livet i den redan byggda miljön. Det är vi! Det måste vara tydligare vad som gäller framöver, så inte vi ska behöva hamna ideliga diskussioner om tolkningar eller att våra önskemål och behov framöver ska behöva argumenteras emot en stor mängd personer i ett villaområde som är organiserad i vägförning och andra former.
- Förslaget säger en del om hur mycket plankontoret valt att ta till sig av våra argument. Extra intressant eftersom mycket av vår argumentation bottnar i det som påstås vara kommunens målsättning med diversifierade möjligheter till livsval, även för kommande generationer. Visa hänsyn och aktsamhet till det levande livet som pågår i den byggda miljön. Kommunen visar genom handling att man är ointresserad av kommande generationer, trots att vi verkligen försökt påpeka framtida möjligheter och att det inte behövt bli den konflikt som det olyckliga planbeskedet med 3:40 som byggnadsnämndens ordförande tidigt valt att backa upp skapat. Att Umeå kommun tillgodoser och prioriterar intressen hos enskilda aktörer som exploaterar landsbygd, till tydlig nackdel för oss som faktiskt bor här, skapar bevisligen en delvis onödig konflikt. Det borde oroa fler än oss. Omfattning och direkt närhet till våra hagar och framtida planer påverkar oss negativt. Att försöka ägna sig åt någon bedömningssport på den punkten har inget som helst värde för oss. Det är planens utformning som har betydelse!
- Nedan en idéskiss som vi anser är värd att utveckla! Och snälla, framöver, försök en aktiv dialog, även med oss!



Kommentarer på Planbeskrivning

Vissa kommentarer som även berör planbeskrivning kan finnas på andra ställen i skrivelse, t.ex. i avsnitt för plankarta.

Sid 13-14/44:

Det borde tas med i planbeskrivning vad som föregått positivt planbesked med tjänsteskrivelse 2017-07-11 (BN-2017/00028) med negativt tjänstebesked. Saknar referens till beslut om utökning först till 10 och nu till 13 tomter.

Sid 15 - Skogsbruk: Bara var tionde skogsägare hugger själv idag. Men likväl är det så skogsarbetet i västra Åheden idag sker på den mark som omsluter planområdet. Fälla träd nära bebyggelse ökar risken för olyckor. Arbete med traktor och skogsvagn nära folk ökar risken för olyckor. Spikskador efter kojbyggande, rotskador, barkskador, plantskador och diverse projekt utanför tomt som olaglig avverkning i jakt på kvällssol förekommer alltid o.s.v. Nya regleringar eller restriktioner med relation till bebyggelse kan påverka möjligheten att bedriva skogsbruk på ett rationellt sätt. Det gör det definitivt svårare att bedriva ett normalt skogsbruk nära bebyggelse. Folk har t.ex. ständigt önskemål och åsikter om träd som ska bort för att få sol och sikt och det blir ett garanterat inslag i detta område som hamnar i skogsskugga från moränryggen väster om området.

Sid 16 - Riksintresse: Har plankontoret verkligen diskuterat det som står i vår samrådshandling (Riksintresse för rennäringsen) med Rans sameby? Här finns viktiga argument för viltkorridoren mellan vår stängselmark och det nya villaområdet. Det är ett för djurliv viktigt skogsspänne den viltkorridoren ansluter mot Sörmjölle 3.39 och 3:6 (i öst-västlig riktning, inte nord-syd som det står i planhandling).

Sid 20 - Kulturmiljö: Vi delar inte Umeå kommuns uppfattning att vår gård inte utgör en levande och värdefull kulturmiljö i Västerbotten. Den marina kusttradition vi har som sträcker till ledungssystem och stenrösen tycker vi är värd mer respekt. Även här hänvisas till samrådshandlingen (sök på ordet kulturmiljö). Det noteras att någon inventering aldrig är gjord i området.

Sid 24 - Hälsa och säkerhet

Även här hänvisas till samrådshandlingen (Djurhållning och Säkerhetsaspekter hästhållning). Det är många inslag av "vi bedömer" från plankontorets sida. Det gör inte så stor skillnad i praktiken vad en handläggare "bedömer". Vi kan vara tydligare än så: det är 100% säkert att antal farliga situationer i samband med hästridning och hästhållning ökar då det är mer mänskligt relaterad aktivitet i ett område (hundar, barn, fordon, etc). Istället för att skriva några ord om "bedöma" borde man göra det man planmässigt kan för att minska konflikzoner. Det är inte gjort!

Sid 26 - Hästhållning

Se separat bilaga - Kommentarer till Swecos spridningsberäkning av hästallergener

En allmän kommentar angående Swecos utredning är att den bör läsas med förståelse för dess natur: en reviderad utredning efter diskussion, beställd och finansierad av sökande och plankontoret. Det är viktigt att notera att avsikterna bakom utredningen inte kan betraktas som helt objektiva. Som man brukar säga, den som betalar för musiken bestämmer låten.

Sid 28 - Stads- och landskapsbild

Att behålla naturmark öster om området (mot 3:122) är bra och hänsynsfullt. Vi förtjänar samma hänsyn. Trots allt vi som äger stamfastighet, påverkas mest. Väldigt svårt hitta argument att vi ska visas mindre hänsyn?

Prickmark mot planens ytterområde borde inte kalhuggas. Den borde lämnas helt trädbevuxen tills dess området är fullt utbyggt. Det gäller i alla riktningar, även västerut och söderut. På sätt blir det lite mindre förfulat och ger mindre störningar under den mkt utdragna byggnadsperiod som det kommer att bli, till dess området mognat, plus att det ger ett visst skydd för omgivande skogsmark, så att prickmarken får ta första smällen för åverkan från vind under en omställningsperiod. Borttagna träd tar minst 25 år innan det kommit upp nytt

som liknar skydd av och från skog. Citat: *För att ta hänsyn till grannfastighetens hästhållning placeras kvartersmarken för bostäder i plankartan med respektavstånd till stall och hagar. Respektavståndet är planlagt som elförsörjning [E1], avloppsanläggning [E2] samt naturmark [NATUR] mot fastighetsgränsen till Sörmjölle 5:7.* Det är ju inte alls gjort något "respektavstånd"! Att lägga avloppsanläggning kloss mot vårt lösdriftsområde. Eller om möjligt ännu dummare, en väg? Är det hänsyn och att beakta allergener, störningar och allt vad det är? Ni har ju dragit gatan kloss mot det område som borde skyddas. Går inte att beskoga det området. Obegripligt resonemang. Att våra argument står i motsättning till överetablering är vi liksom ni väl medveten om. Men är det ett problem? Det är väl hellre en möjlighet för att göra en balanserad lösning som inte förstör allt vad framtid heter. Och här är det inte rimligt med ett synsätt "tycker-ni-ja", det noteras att även plankontoret har tidigare förordat en balanserad lösning, så varför går inte ett sådant förslag till granskning? Anledningen är att sökande och ert eget numerära expansionsmål ställer till det men ni kan väl ändå inte tycka det är rimligt att vi ska acceptera ett urbota dumt förslag bara för det? Exakt vad är det som återhållsamt, hållbart eller balanserat i aktuellt förslag?

Vi vill dessutom som noterat innan att det ska vara glasklart av plankartan om/när planen ska sökas bygglov för. Det ska finnas en tydlig gestaltning (som är juridiskt giltig!). Får inte finnas utrymme för tolkningar och strul i senare skeden.

Sid 30 - Naturmiljö

Eftersom förtroende med rätta är lågt är det bra om skrivning logiskt hänger ihop i för oss viktiga delar, så inget sen kan missbrukas. T.ex. detta med att behålla skogsridå för nya området, så det blir en så naturlig som möjligt avgränsning mellan det som absolut inte harmoniserar med t.ex. vår fastighet. I alla riktningar! Därför undrar man lite över: *Naturmiljö Grönstruktur och rekreation Inom planområdet kommer yta med befintlig skogsmark längs Norrmjöllevägen, väster och sydväst om bostadskvarteren samt vid nedgräven luftledning planlagas som naturmark.*

Är det med flit man undantar öster och sydöst om området här, som av en ren händelse gränsar mot oss? Det måste vara tydligt och inte gå att komma runt under byggfas att skogsridå runt hela området lämnas. Det tar mycket lång tid för ny skog att komma upp! Det är ju t.ex. ett oriktigt påstående att det kommer att bli kvar en skogsridå mot Norrmjöllevägen. Är plankontoret plötsligt så dåligt informerad vad som planeras efter väg 522?

Sid 30 - Grundvatten Återigen dessa bedömningar. Den rätta beskrivningen är att det p.g.a moränryggen kan trycka på ganska bra med grundvatten punktvis. Det finns t.ex. kalkkälla i absolut närhet som sökande själv väl känner till. Ska det bedömas något är det väl hellre att det bedöms finnas grundvatten på sina ställen ytligare än 1,5 m.

Sid 31 - Barnperspektiv

Här minns plankontoret planer på GC-väg och då kan det väl också vara värt påpeka att GC-vägen inte blir upplyst. Den kommer inte nyttjas av speciellt många barn under större delen av året med våra förutsättningar här uppe. Här hade kommunen kunnat agera mer aktivt för en mer jämställd lösning då det finns empiri men valt att inte göra det.

Sid 32 - Gång- och cykeltrafik Det bör visas i antal meter att man kan behålla en sträng skogsmark mellan 522:an/GC-väg (om det blir någon) och planområde.

Sid 32 - Fordonstrafik Se separat kommentar. Liggande förslag är helt oacceptabelt från vår hemfrid/verksamhet betraktad plus att det är skrämmande att trots våra samrådskommentarer och trots Umeå kommuns uttalade ambitioner, att förslaget tar sig till granskning då det totalt omintetgör framtida utveckling av området, även gällande mer bostäder. Extremt viktigt punkt som det är alldeles obegripligt att plankontoret inte tagit fasta på!

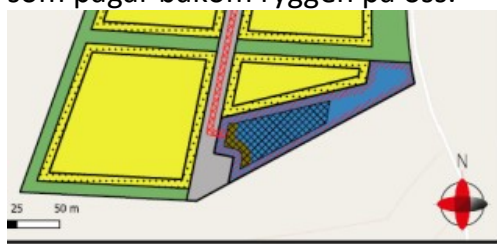
Sid 32 - dricksvatten Sökande har enligt uppgift inget avtal med Mjölebygdens vattenförening som äger dricksvattenledningen.

Sid 33 - Föreslagen placering av avloppsanläggning

Här hade man enkelt kunnat göra ett förslag som vi skulle kunna acceptera men återigen flyttar man gränsen för vad vi ska tvingas acceptera. Är det verkligen motiverat att placera el och avlopp precis mot vår gräns? Det går ju inte ihop med att det ska kunna vara ett skydd mellan områden av helt olika karaktär av skog. Området för avloppsanläggning kommer att vara helt fritt från växtlighet. Återigen, i ord sägs en sak men det som spelar roll, handlingen, där visas något annat och att det som styr är vad som inte kan beskrivas som annat än överetablering i just planområdet. Det är inte sista biten mark i området! Ert resonemang att ni bara beaktar 3:40 haltar, det beror väl på lite var det gäller, eller hur? Gör istället en mer avvägd lösning som fungerar för oss och framtida generationer! Det finns ju ingen

motkraft till att sökande tillåts flytta fram gränsen för vad som är acceptabelt! Det här har som hållit på 8 år och det blir värre och värre förslag för varje år som går.

Se kommentar på Plankarta angående dricksvattenbrunn och alternativ planlösning (om plankontoret vill ha argument att göra en lösning som visar hänsyn och vi ska försöka få ett hållbart förhållande!). Gensamhetsanläggning är i sig vettig, placering är dock ovetting. Det ska självklart vara samma resonemang om skogsskärm mot vår fastighet vilket inte är möjligt med liggande förslag! Det är ju dessutom motstridig och direkt missledande information som ges av planbeskrivning, men det speglar tyvärr förhållningssätt och diskussioner som pågår bakom ryggen på oss.



Sid 35 - Dagvatten

Men ett så pass stort område måste man på något sätt ta hand om Dagvatten. Om man gör enligt vårt förslag borde man kunna ha någon form av infångning vid kraftledning och där leda vidare till dike som går ut mot ån i befintlig trumma. Det borde beskrivas eftersom det kan påverka viss grävning även på vår mark.

Sid 37 - Ljusförhållanden

Området kommer ligga i skogsskugga från moränryggen väster därom.

Sid 37 - hästhållning

Återigen, om det klassas som betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL återstår att se. Det är 100% säkert att risker ökar. Det borde planeras så att man inte har mer kontakt än nödvändigt, speciellt för det kritiska område som vi redogjort sakligt för i samrådshandling. Att något "bedöms" har ingen betydelse. Om man medvetet leder in trafik på det som kan klassas som vår utökade hemfridzon, så är det så klart provocativt så det räcker! Är det att försöka få en plan med ett hållbart förhållande till närliggande hästgård?

Hela resonemanget med "hållbart förhållande" innebär att vi inte ska kunna använda egen mark som vi kunnat göra i 200 år. Att vi ska

träda tillbaka, för att exploatören ska tjäna mer pengar på fler tomter. Det är väl ingen bra planering om man vill ha en levande landsbygd och vi ska få ett "hållbart förhållande". Det skrivs: *Viss påverkan kommer ske i form av ökad aktivitet i området i och med fler boende*

Ja, det kan vi vara överens om, men direktivet till planarbetet har från första positiva planbeskedet varit att inte ställa till det mer än nödvändigt för oss. Även om planområdet i sig är ett stort misstag och har hamnat på fel ställe, så går det att göra en bättre lösning än den nu föreslagna. Men det görs inte med tomma ord utan det måste omsättas i ett vettigt planförslag!

Sid 38 - Tidplan

Att politiken inte följde första tjänseutlåtandet om avslag på planbesked eftersom området är olämpligt, beror på att sökande, då han fick vetskap om negativt planbesked, bearbetade politiken med argument att området skulle bebyggas snabbt genom OBOS försorg. Efter nära 9 månaders bearbetande blev planen godkänd för maximalt sju tomter med tydligt tillägg att man skulle visa hänsyn till intilliggande fastigheter. Resultatet 8 år senare är att OBOS sen länge klivit av, bearbetning av politiken har fortsatt, graden av exploatering tilltagit, steg för steg. Tydligt bortom det först tänkta, det avvägda. Tydligt bortom vad vi kan acceptera, och vad området kan bära. Det finns ingen motkraft för en sökande som inte nöjer sig med annat än maximalt ekonomisk utfall från sökandens egna enskilda perspektiv. Att visa hänsyn till intilliggande fastigheter har man omsatt i tomma ord. Är det här verkligen en samhällsutveckling vi vill ha? Det borde stått hänsynslöshet i planbeskedet, för det är utfallet. Och nu har man uppenbart släppt även genomförandet så att det kan bli precis hur lång byggperiod som helst.

Är det inte rimligt att man borde ha någon form av krav på sig tidsmässigt om man nu valt att driva den här typen av projekt själv så inte genomförandet blir en utdragen härva?

Sid 40 - Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Är det eller är det inte krav på gemensamhetsanläggning? Varför lämnar man den frågan öppen?

Sid 41 - Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Borde inte tillstånd för utfart finnas innan man godkänner planen?

Skyddsavstånd gentemot hästgård

Kommentarer till Swecos Spridningsberäkning hästallergener Modell-osäkerhet

Den spridningsmodell som används är en förenklad representation av verkligheten. Sweco medger att modellen inte kan beakta alla faktorer (t.ex. lokala variationer i topografi, väder och hästarnas rörelsemönster) och att modellen ursprungligen är framtagen för användning i USA.

Osäker emissionsdata

Inmatade emissionsfaktorer bygger på tidigare studier från en annan region och miljö. Bland annat har man utgått från data från Göteborgsområdet, (Gunnebo Ryttarsällskaps Ridskola) Detta påverkar modellens träffsäkerhet under norrländska förhållanden (t.ex. torrare luft i Norrland jämfört med Göteborg, speciellt under vinterhalvåret. Sweco skriver även själv i sin utredning att allergener sprids längre i torrare förhållanden men har indirekt inte tagit hänsyn till detta.

De antaganden och utgångspunkt som man använder i utredningen är därigenom inte fullt applicerbara på den aktuella hästgården med dess unika förutsättningar, vilket skapar osäkerhet i beräkningsunderlaget. Uppmätta medelhalter av hästallergen under regndagar är markant lägre de dagarna då ingen eller enbart lite nederbörd förekommer (IVL, 2018). Torra förhållanden ger signifikant högre halter av hästallergen och damm jämfört med våta förhållande

Luften i Norrland, speciellt under vinterhalvåret, är betydligt torrare än i Göteborgstrakten, =grund för hänsyn till större skyddsavstånd.

Antaganden om hästarnas vistelse

Utredningen bygger på flera antaganden om hur och när hästarna vistas i olika områden. Sweco skriver att hästarnas vistelsetid på ridbana, i hagar och stall är uppskattningar och att "faktiskt beteende varierar dagligen och påverkar emissionerna. Detta gör beräkningarna osäkra och kan innebära underskattning av halter" Emissioner modelleras utifrån medelvärden för stora ytor – inte punktkällor eller koncentrerade zoner (ex. där hästar ofta står.

Ett konkret exempel är att beräkningarna helt bortsåg från den hästhage som faktiskt ligger endast ~5 meter från planområdet. När alla hästar periodvis är samlade i denna hage så är det orimligt att utgå från att detta inte skulle ge någon påverkan avseende allergener. Det

Sweco har haft som utgångspunkt är att det är ridbanan som utgår den största källan till allergen. vilket känns väldigt tillrättalagt all oegnomtänkt. Kan förstå att det är ett rimligt antagande att utgå från en sådan punkt när man hänvisar till den studie på en anläggning med

ridskoleverksamhet, som Göteborgs fallet, att det så klart är på ridbanan den största delen av ridskoleverksamheten är belägen och bedrivs under ett dygn

I vårt fall är inte dessa förutsättningar applicerbara utan man måste utgå från de verkliga förhållanden som råder dvs våra hästar vistas mesta tiden av dygnet i hagarna, vilket gör att det är denna utgångspunkt man måste förhålla sig till vid beräkning av allergenspridning.

En sådan avvikelse i indata innebär att modellresultaten undervärderar exponeringen nära gränsen. Enligt Swecos utgångspunkt så skulle alla som har hästverksamhet men inte någon egen ridbana inte ha något problem med allergener... det faller på sin egen orimlighet

Flyttar man istället upp grunden för spridningsområdet till de hagar som faktiskt ligger närmast planområdet dvs med allergenspridning högre upp där närmsta hage, lösdraft och "sommarladugård" faktiskt ligger, så får du ett helt annat spridningsområde som sträcker sig in på planområdet- vilket är den utgångspunkt som är den faktiska verkligheten!

Stallventilation och emissioner

Utredningen bedömer stallutsläppen som underordnade då stallet antas ha forcerad ventilation via tak (d.v.s. utsläpp högt över mark), man skriver dock att "om man inte använt sig av forcerad ventilation utan om utsläppen från stallet skulle ventileras via dörrar och fönster skulle påverkan sannolikt bli högre då stallemissionerna släpps ut i taknivå."

I verkligheten används forcerad takventilation i stallet enbart under vintermånaderna, dvs mellan november till mars normalt sett, Det är endast den tiden på året som dörrar och fönster hålls helt stängda. Övrig tid så nås bästa ventilationen och genomströmning av luft i stallet genom att vi har öppna dörrar och fönster, även för att hästarna skall slippa störande buller och ljud från fläktarna.

Detta innebär att en större del av året sker utsläpp på lägre höjd, vilket ger högre halter i omgivningen än vad modellen förutsatt. Avsaknaden av denna information i modellen gör att spridningen underskattats.

Individuella variationer hos hästar

Modellen tar inte heller hänsyn till skillnader mellan hästar som kan påverka allergenutsläpp. Sweco noterar t.ex. att beräkningarna inte skiljer på hästars ras, kön pälsar eller skötsel och "utgår från att hästarna går med täcken vintertid och därigenom generera mindre spridning av allergener"

I verkligheten går tex våra islandshästar utan täcke även vintertid, vilket ger mer spridning av damm och allergener. Dessa lokala förhållanden är inte inräknade, vilket ytterligare ökar osäkerheten i prognoserna. Avsaknaden av denna information i modellen gör att spridningen underskattats.

Föråldrade indata och. förändrad omgivning

Spridningsberäkningarna utgår från lokala meteorologiska data för åren 2015–2017 (vindberäkningen) i Sörmjölle, inte Åheden. Värt att nämna här är att våran gård ligger mitt i fjärden och är mer oskyddad från vind från havet än vad Sörmjölle är.

En beräkning och resultaten baserade på äldre förhållanden (mer än 10 år) underskattar dagens spridning. Även Sweco har varit tydlig med att förhärskande vindriktning är från havet med vind mot planområdet, lägger man dessutom till att sedan 2015-2017 har betydande förändringar skett i omgivningen – exempelvis skogsgallring och avverkning kring hästgården och ner mot havet vilket gör att landskapsbilden är förändrad och mer öppen, vilket påverkar vindmönstret och även spridningen av allergener med vinden mot planområdet

Ändrat klimat och vind

De senaste årens climateffekt har även förändrat väderförhållandena under de senaste tio åren sedan mätningarna genomfördes med mildare vintrar men framför allt mer vind och blåst, har aldrig haft så många stormar de sista fem åren där skog blåst ut jmf med väderförhållandena tidigare. Vi anser därför att det blåser ännu mer mot planområdet jmf med

de mätningar som gjordes 2015-2017, vilket Sammantaget innebär att allergener transporteras längre sträckor i dagsläget, vilket talar för stor osäkerhet i vindberäkningen och behovet av större skyddsavstånd mot planområdet

Torrt lokalklimat

Norrlands klimat är torrare, särskilt vintertid, än klimatet i södra Sverige. Utredningen noterar att torra förhållanden ger signifikant högre halter hästallergen jämfört med fuktiga förhållanden. Detta är relevant då luften i norra Sverige vintertid är betydligt torrare än i t.ex. Göteborgsområdet som man utgått från som referenspunkt. Konsekvensen blir även här att allergener kan spridas lättare och längre, något som inte fullt ut speglas i indata eller referensvärden från sydligare breddgrader. Brist på skyddsvegetation och ständigt förändrad markanvändning

Enligt utredningen skulle "avskiljande skyddande vegetation" mellan hästgård och bebyggelse kunna motivera ett kortare skyddsavstånd än 200 m, Sweco säger även "om vegetation bevaras mellan planområdet och hästgården finns goda möjligheter att riktvärdet på 2 U/m³ klaras inom planområdet."

Väldigt motsägelsefullt att det i det aktuella planförslaget inte finns någon sammanhängande vegetationsbarriär närmast hästgården – tvärtom planeras öppna ytor och en väg mot gården

Man hänvisar även från kommunen sida till "Bevarande av naturmark" vilken avser våran mark som redan används av hästar: Planbeskrivningen talar om att bevara ett naturområde på fastigheten Sörmjölle 5:7 som buffert. I verkligheten utgör denna "naturmark" en del av hästgårdens befintliga hagar där hästar periodvis vistas dygnet runt och betar ner bla den vegetation man hänvisar till.

Det är viktigt att förstå att markanvändning på en hästgård är under ständig förändring, då en hage som blivit upptrampad och lerig måste ligga i träda, plöjas upp eller pga av risk för att hästar fastnar med hovarna i uppstickande rötter kan ev träd måste tas bort. Sådana faktorer gör att mark som används som hage ett år kan ligga i träda ett annat år, likaså vad gäller betesmark. Marken runt gården nyttjas växelvis varför det är så viktigt att ta hänsyn till hela vårat hagom-

råde, och inte bara utgå från det som man i utredningen kallar "rådande förhållanden" Det är viktigt att förstå att marken på en hästgård är under ständig påverkan av hästar (nedtrampning, bete, växelbruk avseende nyttjande) och kan knappast ses som orörd skyddszon. Om detta område, på våran egen marks, ska betraktas som en skyddszon innebär det i praktiken att hästgårdens nyttjande av sina befintliga hagar inskränks redan nu.

Att förlita sig på eventuell kvarstående skogsbarriär på hästgårdens mark (utanför planområdet) är varken tryggt eller rimligt. Det är orimligt att hästverksamheten ska behöva avstå mark man redan använder för att kompensera för ett otillräckligt skyddsavstånd i planeringen.

Avsaknad av skyddande vegetation i planområdet medför att allergihalten blir högre hos de boende, vilket förstärker behovet av ett större avstånd.

Brister i datainsamling och igen dialog med markägare medför felaktigheter i utredningen

Avsaknad av dialog med hästgården

Trots att utredningen skulle ligga till grund för en viktig planändring har ingen kontakt tagits med hästgårdens ägare under arbetet. Sweco har inte inhämtat lokal information som hade kunnat säkerställa korrekt och riktig indata. Till exempel hade ett enkelt telefonsamtal klargjort hur stallet ventileras i praktiken och att en hage faktiskt gränsar direkt till planområdet. Bristen på dialog leder till felaktiga antaganden (som nämnts ovan) och minskar tillförlitligheten i utredningens resultat.

Felaktiga uppgifter om hagar: I planhandlingarna angavs felaktigt att närmaste hästhage ligger 35 m bort, vilket utredningen tog för givet. I själva verket finns en aktiv hage endast ~5 m från planområdet. Att ett så väsentligt förhållande missats i underlaget är allvarligt – det innebär att man inte räknat med den mest näraliggande allergenkällan alls i spridningsberäkningarna.

Felaktiga uppgifter avseende antalet bostäder

Utredningen utgick från ett scenario med 10 nya småhus.

Det aktuella planförslaget har justerats till 13 bostäder, dvs 30 % fler än i beräkningen. Fler hushåll innebär fler personer (inklusive barn) som kan utsättas för allergen. Samt större påverkan för hästgården Detta skärper kravet på försiktighet. Underlaget borde ha uppdaterats i takt med planändringen – annars underskattas påverkan på både hälsa och hästgårdens verksamhet.

Framtida inskränkningar i hästverksamheten samt möjlighet till expansion

Ingen hänsyn till planerad utökning eller växelvis utnyttjande av mark: Hästgårdens intention att utöka verksamheten (fler hästar i framtiden) har inte beaktats i utredningen.

Sweco konstaterar uttryckligen att beräkningarna endast avser "nuvarande situation på hästgården" och att "ingen hänsyn är tagen till framtida utökad hästverksamhet"

Samtidigt erkänner man att med fler hästar kan allergenutsläppen öka och spridas mer.

Hästgårdens expansionsplaner är kända (och tydligt framlagda för kommunen) vilket gör att avsaknaden av proaktiva åtgärder i planen är oroande.

Praxis säger risk för restriktioner: Utredningen påpekar tom själv att tidigare praxis brukar leda till att en hästgård ofta drabbas av inskränkningar i sin verksamhet om högre halter hästallergen når boende och skapar olägenhet

Med andra ord riskerar hästverksamheten att framtvingas minska antalet hästar eller vidta kostsamma åtgärder om de nya grannarna senare skulle klaga på allergibesvär. Denna risk är reell om skyddsavståndet är otillräckligt, vilket de är i det aktuella förslaget, detta tillsammans med att det drabbar näringsidkarens rätt att kunna utveckla sin verksamhet.

Förebyggande åtgärd: Genom att öka skyddsavståndet redan nu kan framtida konflikter och klagomål förebyggas. Som utredningen själv konstaterar med ett för litet avstånd föreligger en klar "risk för framtida klagomål och möjliga inskränkningar i hästgårdens verksamhet", varför "ett ökat skyddsavstånd är därför även en viktig förebyggande åtgärd"

Kommunen bör i planstadiet väga hästgårdens intresse av att kunna fortsätta nuvarande samt ha möjlighet att och utöka sin verksamhet mot exploateringsintresset. Ett tillräckligt skyddsavstånd är nyckeln för att undvika framtida intressekonflikter mellan boende och hästnäringen.

Hälsorisker kopplade till allergener (särskilt för barn)

Folkhälsomyndighetens riktlinjer: Folkhälsomyndigheten rekommenderar fortsatt ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter (stall, hagar, paddock) och bostäder

Swecos visar även de att hästallergen kan spridas upp till ca 100-200 meter från källan, bara det att källan de utgår från har felaktig utgångspunkt

I det aktuella fallet planeras många av bostäderna inom detta skyddsavstånd, lägg dessutom till att den härskande vindriktningen går från hästgården mot planområdet, samt alla de osäkerheter och felaktigheter i Swecos utredning som påverkar emissionsdatan

Detta innebär att de boende löper stor och påtaglig risk att exponeras för allergenhalter som överskrider vad känsliga personer tål

Känsliga grupper och barn

Det planerade området riktar sig i huvudsak till barnfamiljer, och barn är särskilt känsliga för luftföroreningar. Deras lungor och immunförsvar är under utveckling, och barn andas in mer luft per kilo kroppsvikt än vuxna. Studier har visat att partiklar lättare fastnar i barns lungor – ungefär 10–20% mer per andetag jämfört med hos vuxna

Därmed kan även måttliga halter allergen få större hälsopåverkan på barn. Att medvetet utsätta en nyetablerad grupp barn för hästallergen (som de saknar tidigare tolerans mot) är en betydande hälsorisk som bör och kan undvikas genom större skyddsavstånd.

Allergiförekomst i befolkningen

Hästallergi är förhållandevis vanlig i Sverige – cirka 5–10 % av befolkningen beräknas vara allergisk mot häst

Bland astmatiker (särskilt barn med astma) är andelen ännu högre. Utifrån dessa siffror kan man förvänta sig att flera (uppskattningsvis 5–7) av de framtida boende i området kan lida av hästallergi

Redan vid dagens verksamhet sprids allergener huvudsakligen inom 50–100 m från hästhållning, vilket betyder att utan ordentligt skyddsavstånd riskerar allergiska personer i det nya området att drabbas av allvarliga olägenheter för sin hälsa.

Naturmiljö och landskapsvård

Bevarande av det öppna landskapet: Hästgårdens verksamhet bidrar till att upprätthålla det öppna kulturlandskapet i Åheden. Betande hästar håller markerna öppna och gynnar biologisk mångfald, något som även framhålls i plan- och bygglagen. Enligt 3 kap. 4 § PBL ska planläggning ta hänsyn till och främja bevarande av kultur- och naturmiljövärden.

Hästhållningen på platsen är ett konkret exempel på landsbygdsutveckling som bevarar natur- och kulturmiljö genom traditionell markanvändning (bete, hävd av mark).

Planförslaget motverkar PBL:s intentioner: Genom att negligera behovet av ett ordentligt skyddsavstånd och därmed potentiellt tvinga bort eller begränsa hästgårdens verksamhet, motverkar kommunen syftet att bevara landsbygdens värden. Hästgården är en viktig resurs.

Om verksamheten inskränks p.g.a. nya grannar för nära intill, riskeras både det öppna landskapet och den biologiska mångfalden. Det står i direkt konflikt med intentionerna i 3 kap. 4 § PBL om att skydda kultur- och naturmiljön vid planläggning

Att från början planera in ett tillräckligt avstånd är därför också att ta ansvar för landskapsvården och den gröna infrastruktur som hästhållningen utgör i området.

Sammanfattning hur planen inskränker våran häst- och jordbruksverksamhet om inte tillräckliga skyddsavstånd tas hänsyn till

Risk för framtida restriktioner eller nedläggning

Om nya grannar klagar på allergi, lukt eller flugor, finns det tyvärr en praxis att inskränka djurhållning snarare än att åtgärda bygglovsfel i efterhand.

Detta kan leda till minskat antal hästar, begränsningar i vistelsetid eller krav på nya tekniska lösningar.

Begränsad möjlighet till expansion

Utredningen tar inte hänsyn till våra planer på att utöka verksamheten, trots att detta är känt för kommunen.

Ett otillräckligt skyddsavstånd försvårar framtida utveckling, t.ex. större lösdrift, ridverksamhet och fler hästar, eller även expansion av andra djur på gården (självhushåll)

Faktisk markanvändning begränsas redan nu i om befintlig förslag

Kommunen hänvisar till våra befintliga hagar som "naturmark"/"buffertzon", vilket i praktiken innebär att vi redan i inledningsskedet förlorar rätten att använda delar av gårdens mark till djurhållning

Eftersom marken på alla jordbruksfastigheter används växelvis (bete, träda, hagar) begränsar detta direkt verksamhetens flexibilitet och hållbarhet.

Ekonomisk osäkerhet och planeringsoro

Vi får mindre handlingsutrymme för investeringar i t.ex. ridhus eller verksamhetsutveckling då ekonomiska risken blir stor
Planförslaget skapar oro för framtida klagomål, rättsprocesser eller kostsamma ombyggnader.

Sammanfattning avseende felaktigheter och osäkerheter i Swecos utredning Bristar i beräkningsmodell och indata

Modellen är från USA, inte anpassad för svenska eller norrländska förhållanden.

Emissionsdata kommer från Göteborg – helt annan klimatmiljö än i Norrland. Norrland är torrare, vilket gör att allergener sprids längre. Modellen tar inte hänsyn till faktorer som topografi, lokala vindar eller hästarnas individuella beteende.

Emissioner modelleras utifrån medelvärden för stora ytor – inte punktkällor eller koncentrerade zoner (ex. där hästar ofta står)

Felaktiga antaganden om hästgården

Beräkningarna fokuserar på ridbanan som allergihärd, men en hage ligger bara 5 meter från planområdet ignorerats.

Sweco antar att stallet är stängt med fläktventilation, men i verkligheten är dörrar och fönster öppna större delen av året, vilket leder till lägre utsläppshöjd och mer lokal spridning.

Antagande om att hästarna bär täcke vintertid stämmer inte för då tex islandshästarna aldrig har täcket på vilket innebär att de sprids mer allergen.

Felaktiga uppgifter i underlaget

Det anges att närmsta hage ligger 35 meter bort från planområdet, i verkligheten bara 5 meter.

Antalet bostäder anges som 10, men det faktiska planförslaget omfattar 13 bostäder – 30 % fler. Detta skärper kravet på försiktighet. Underlaget borde ha uppdaterats i takt med planändringen – annars underskattas påverkan på både hälsa och hästgårdens verksamhet. Sweco har inte kontaktat hästgården alls, vilket lett till grova fel i data och många antaganden.

Vind och klimatdata är föråldrade

Väderdata är från 2015–2017 i Sörmjölle – Klimatet har blivit blåsigare och torrare senaste åren, vilket ökar spridningen. Gården ligger i Åheden där närheten till havet är närmare än Sörmjölle och därmed ännu mer utsatt för havsvindar, samt att landskapet har blivit mer öppet efter bla avverkningar än för tio år sedan.

Skyddsvegetation finns inte i planförslaget – trots att Sweco räknar med det

Sweco hävdar att om "vegetation bevaras" kan riktvärden uppfyllas – men det planeras varken träd eller skyddande barriär.

Dessutom utgör den "naturmark" som kommunen hänvisar till faktiskt hagmark med hästar på våran fastighet– vilket motsäger utredningen.

Vilken säkerhetsrisk gentemot gårdens djurhållningen finns det om man bygger bostäder för nära hästhagar samt leder fram en väg direkt mot vårat hagområde.

När bostäder byggs för nära hästhagar finns flera säkerhetsrisker för hästar som kan påverka både deras fysiska hälsa och psykiska välbefinnande, men även risker för barn som ej övervakas

Oavsiktlig eller avsiktlig störning från människor

Störande beteende

Ovana människor (särskilt barn) kan klappa, mata eller försöka gå in till hästarna utan att förstå riskerna.

Felaktig utfodring

Hästar kan bli allvarligt sjuka av mat som människor kastar in, t.ex. bröd, gräsklipp eller godis.

Skadegörelse eller djurplågeri

I värsta fall förekommer medvetna skador eller skrämselfhandlingar mot djuren.

Bullerstörningar

Trafik, gräsklippare, musik eller byggarbeten nära hagarna kan stressa hästar.

Plötsliga rörelser

Bilar, cyklar, elskotrar eller lekande barn kan skrämja hästar som är flyktdjur.

Otillräckliga avstånd

Gör det lättare för folk att ta sig in i hagar, vilket kan leda till olyckor.

Skräp och farliga föremål

Bostadsområden medför ofta ökat skräp och föremål som kan blåsa in i hagar (plastpåsar, burkar, m.m.), vilket kan skrämja eller skada hästar.

Barn som klappar eller matar hästar genom staketet riskerar att skadas

Försök att gå in i hagen kan leda till allvarliga olyckor. Vems ansvar? Barn kan krypa genom eller klättra över stängsel utan att förstå riskerna. Elstängsel kan ge obehagliga stötar.

Om bostadsområdet ligger i direkt anslutning till hästhagarna är det svårt att förhindra spontan lek av barn i närheten. Hästar är stora,

starka djur med flyktinstinkt – även en snäll häst kan sparka eller bitas om den blir rädd.

Skyddsavstånd stärker förtroendet för kommunen

Tydlig planering skapar trygghet och genom att sätta tydliga skyddsavstånd visar kommunen att man värnar både lantbruk och boendemiljö och kan därigenom förebygga klagomål, rättsprocesser och negativ mediabild. Man skapar långsiktig planeringssäkerhet för gårdar och grannar och visar respekt för båda parter rättigheter

Skyddsavstånd är inte ett hinder, utan en lösning för hästgårdens och samhällets bästa. Kommunen bör bejaka skyddsavstånd som en metod för att långsiktigt möjliggöra både hästverksamhet och bostadsutveckling. Varken djurhållare eller boende ska behöva ta risken och genom en balanserad planering förebyggas konflikt. Hästgårdar behöver planeringsro – inte bakbundna expansioner

Mot bakgrund av ovanstående osäkerheter, motsägelser samt felaktigheter, yrkar vi att

Detaljplanen justeras så att skyddsavståndet mellan planområdet och den befintliga hästverksamheten utökas, i linje med Folkhälsomyndighetens rekommendation om 200 meter, eller i vart fall anpassas för att säkerställa en tillräcklig marginal till riktvärdet om 2 U/m³ även vid ogynnsamma väderförhållanden samt utifrån faktiska förhållanden, dvs ej av Sweco uppskattade eller gjorda antaganden om vilka förhållanden som råder på hästgården samt med hänsyn tagen till övriga osäkerheter som påverkar utfallet av allergener.

Kommentar

Svar på inlämnade synpunkter i samrådsskedet

I samrådsredogörelsen finns redovisat hur tidigare inlämnade synpunkter besvarats och hur dessa har beaktats av kommunen samt hur planförslaget eventuellt har bearbetats utifrån dessa.

En balanserad lösning

Att leda trafiken längs efter kraftledningsgatan bedöms inte som en effektiv markanvändning då tillkommande bostadsfastigheter söder om kraftledningsgatan inte kan angöra gatan.

Planförslaget justeras och gatan flyttas cirka 4 meter från planområdesgränsen för att inte angränsa direkt mot befintlig hästhage.

Tomtindelning, antal fastigheter och minsta fastighet

Sedan granskningen har mängden kvartersmark för bostäder justerats vilket resulterar i att maximalt 12 bostadsfastigheter kan bildas.

Tomtindelning regleras inte i detaljplanen. Maximalt antal tomter baseras på den totala arean av kvartersmark för bostäder dividerat med den reglerade minsta fastighetsstorleken. För planförslaget medför det att maximalt 12 bostadsfastigheter kan bildas.

Kommunen gör bedömningen att en minsta fastighetsstorlek om 2000 m² säkerställer den öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och att det därmed bedöms lämpligt i området.

Nockhöjd

Angiven hösta nockhöjd är reglerad för att samspela med kringliggande bebyggelse i närområdet.

Planbesked och utökning av antalet tomter

Upprättandet av detaljplanen påbörjas efter positivt planbesked, därav redovisas inte vad som föregått det positiva planbeskedet.

Angående utökningen av antalet tomter så finns inget formellt beslut utan det är en fråga som hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen.

Skogsbruk

Påverkan på skogsbruket har beaktats i detaljplanen genom reglering av en 12 meters buffert mellan byggrätterna och skogen där byggnad inte får uppföras.

Riksintresse för rennäring

Berörd sameby ingår i sakägarkretsen och har fått planförslaget tilldelat för möjlighet till yttrande.

Gång- och cykelbana

Trafikverket ansvarar för den planerade gång- och cykelvägen längs med väg 522 inklusive närområde.

Utveckling av närområdet

En eventuell utveckling av närliggande områden som inte kan hantearas genom förhandsbesked behöver behandlas i en separat planprocess. Planförslaget omöjliggör inte för en fortsatt utveckling av området om det i framtiden fattas beslut om att ett sådant arbete ska påbörjas.

Dricksvatten

Överenskommelse med Mjöllebygdens vattenförening finns.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen bedöms även kunna lösas lokalt inom respektive fastighet. Dagvattenhantering ska redovisas vid bygglovsprövning.

Tidsplan

Det finns inga krav på hur länge en planprocess får pågå.

Avloppshantering

Avloppshanteringen bedöms kunna lösas enskilt inom respektive fastighet och erfordrar därför inget krav om gemensam lösning, även om det är en rekommenderad lösning.

Tillstånd till utfart

Föreslagen placering av utfart mot väg 522 har beviljats av Trafikverket och tillstånd kan sökas vid utbyggnad av gatan.

Swecos spridningsberäkning hästallergener

Kommunen har under planarbetets gång beställt utredningen *Spridningsberäkning av hästallergener för Sörmjölle 3:40* och förlitar sig på att genomförd utredning är utförd med vedertagna metoder och att

resultatet är att betrakta som pålitligt utifrån rådande förutsättningar. I stycke 4.7 i utredningen presenteras osäkerheter i modellberäkningarna vilket beaktades i granskningsskedet genom att en 20 meter bred bostadsfri zon från gränsen för riktvärdet 2 U/m³ infördes i plankartan.

Tolkningen av inkommen synpunkt är att, precis som nämns i det sista stycket i yttrandet, att Yttrande önskar en justering av planförslaget i form av att skyddsavståndet mellan befintlig hästverksamhet och föreslagen exploatering i planförslaget utökas. Vidare tolkas att skyddsavståndet önskas uppgå till 200 meter eller åtminstone utökas tillräckligt för att säkerställa en marginal till riktvärdet om 2 U/m³ även vid ogynnsamma väderförhållanden.

Planförslaget justeras inför antagande för att tillmötesgå yttrandet. Föreslagen bostadsfastighet öster om gatan längst söder ut i granskningsförslaget tas bort och användningsområde för bland annat avloppsanläggningen flyttas norrut. Föreslaget användningsområde för bostäder väster om gatan längst söder ut minskas något. Användningsområdet för gata flyttas cirka 4 meter norr ut för att inte angränsa direkt till planområdesgränsen/närliggande fastighet. Syftet med justeringarna är att utöka avståndet mellan eventuella bostäder och befintlig hästhage och att föreslagen exploatering (bostäder, gata och avloppsanläggning/elförsörjning) inte riskerar att uppföras i direkt anslutning till närliggande fastighetsgräns. Vidare möjliggör föreslagen justering en vegetationsbarriär mellan planområdet och närliggande fastighet i söder genom regleringen natur. Genomförd justering medför att avståndet mellan gränsen för riktvärdet 2 U/m³ uppgår till minst 40 meter.

Se kommunens svar i yttrande Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Kvartersmark för bostäder i planområdets sydöstra del tas bort.
- Område för quartersmark för bostäder i planområdets sydvästra del minskas.
- Område för quartersmark för avloppsanläggning och elförsörjning flyttas cirka 30 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats gata flyttas cirka 4 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats natur regleras mot planområdets sydliga gräns.

Planbeskrivning

- Planens syfte revideras för att överensstämja med den minskade mängden quartersmark för bostäder. Syftet ändras från att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 13 fastigheter till 12 fastigheter.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om vattenföreningens bedömning gällande kapaciteten i enlighet med yttrandet.
- Planbeskrivningen revideras med förtydligande om att tillräcklig yta för avloppsanläggning och elförsörjning finns inom användningsområdet.
- Planbeskrivningen justeras genom att flytta avsnittet *gemensamhetsanläggning* flyttas till fastighetsrättsliga frågor i enlighet med yttrandet.

Detaljplanering, Umeå kommun september 2025

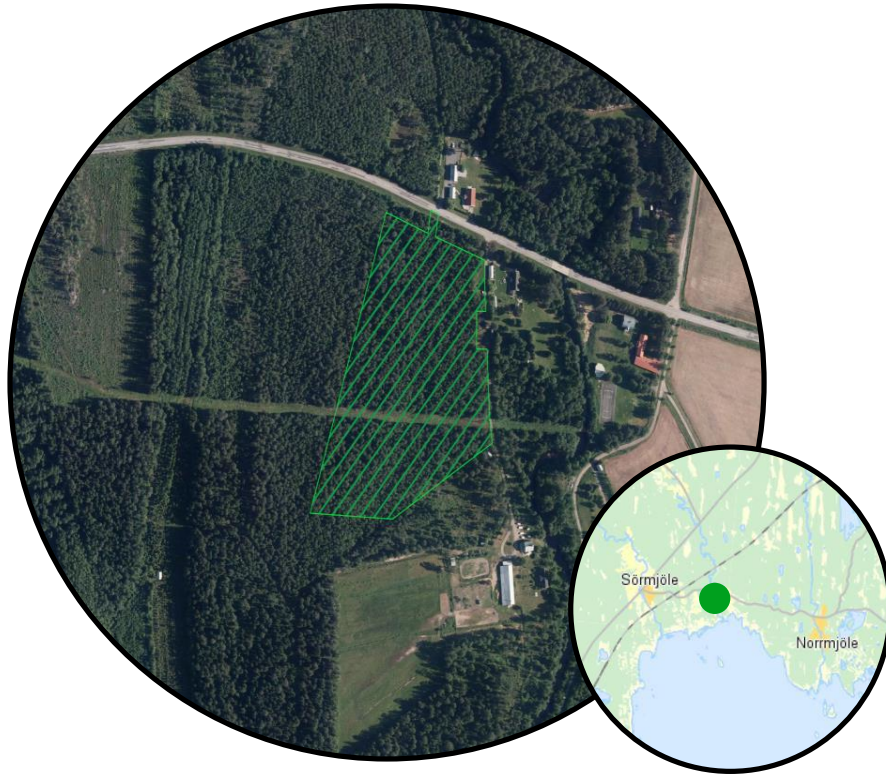
Denna handling har godkänts av planchef Johanna Söderholm med planarkitekt Villiam Brännström som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift





Detaljplan för Sörmjölle 3:40

Inom Sörmjölle i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

September 2025

Diarienummer: BN-2017/00028

Gällande lagstiftning:	Planbesked:	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
PBL 2010:900	BN § 308			
BFS 2020:8	2017-09-20			

Detaljplanprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen.

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

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande då detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaneprocessen för utökat förfarande 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 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 samråds-redogörelse. 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. 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.

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	2
Om detaljplaner.....	2
Utökat förfarande	2
Innehållsförteckning	3
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag	6
Planförfarande.....	6
Planhandlingar.....	6
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Allmän platsmark	7
Kvartersmark	9
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	13
Kommunala ställningstaganden	13
Ställningstaganden enligt 3-4 kap. miljöbalken.....	16
Hushållningsbestämmelser	16
Miljökvalitetsnormer	17
Strandskydd	20
Planeringsförutsättningar	20
Mark- och vattenanvändning.....	20
Stads- och landskapsbild	20
Kulturmiljö	21
Fornlämningar	21
Naturmiljö	21
Geotekniska förhållanden	21
Social miljö	21
Rekreation och friytor	21
Kommunikationer	22
Teknisk försörjning.....	23
Hälsa och säkerhet	25
Förändringar och konsekvenser	29

Mark- och vattenanvändning.....	29
Stads- och landskapsbild	29
Kulturmiljö	31
Naturmiljö	31
Geotekniska förhållanden	31
Social miljö	32
Kommunikationer	32
Teknisk försörjning.....	33
Hälsa och säkerhet	36
Genomförandefrågor.....	39
Organisatoriska frågor	39
Fastighetsrättsliga frågor	42
Tekniska frågor.....	43
Ekonomiska frågor	44
Upplysningar.....	44
Samrådsrets	45
Medverkande	46
Källor.....	46

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 12 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Planområdets läge: Åheden, Sörmjölle. Se figur nedan.

Planområdets area: 40 950 m²

Avstånd till Sörmjölle: Ca 3 km

Avstånd till Umeå: Ca 20 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Närmaste vattenområde är Åhedån som ligger 50–100 meter öster om planområdet.



Figur 1. Planområdets läge markerad med vit ring.

Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för avstyckning av fastigheter för bostadsändamål. Planområdet för detaljplanen är inte planlagt sedan tidigare och utgörs av skifte 1 tillhörande fastigheten Sörmjölle 3:40. Området är inte utpekad för bostadsändamål i *översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för kusten*, därav handläggs detaljplanen med utökat förfarande.

Med hänsyn till omgivande miljö anses planområdet lämpligt att exploatera med maximalt 12 fastigheter för bostäder i form av småhus, vilket motsvarar ca 4800 m² bruttoarea (BTA) för bostadsändamål. Planen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till omgivningen genom reglering av bebyggandets omfattning, krav på utformning och fastighetsstorlek samt att ny bebyggelse omges av naturmark för att följa omgivande landsbygdskaraktär. Detaljplanen bedöms således samspela med den befintliga bebyggelsetypen i närområdet.

Planförslaget skapar förutsättningar för tekniska anläggningar i form av gemensam spillvattenhantering samt elförsörjning med möjlighet till gemensam elförsörjning.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna **Bostäder [B]**, **Elförsörjning [E₁]** och **Avloppsanläggning [E₂]**.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av **NATUR** och **GATA**.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

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

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Bedömningen att handläggningen ska ske med utökat förfarande grundar sig på att planområdet inte är utpekad för bostadsändamål och därmed inte förenlig med gällande översiktsplan *Fördjupning för kusten*. Enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan bedöms planförslaget inte innebära betydande miljöpåverkan (se rubrik *Undersökning av betydande miljöpåverkan*) och planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten i Umeå kommun. Då detaljplanen möjliggör för ett mindre bostadstillskott på befintlig skogsmark med begränsad omgivningspåverkan bedöms detaljplanen inte av betydande intresse för allmänheten.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, oktober 2019
- Samrådsredogörelse, februari 2025
- Granskningsutlåtande, september 2025
- Grundkarta, februari 2025
- Fastighetsförteckning, februari 2025

Motiv till detaljplanens regleringar

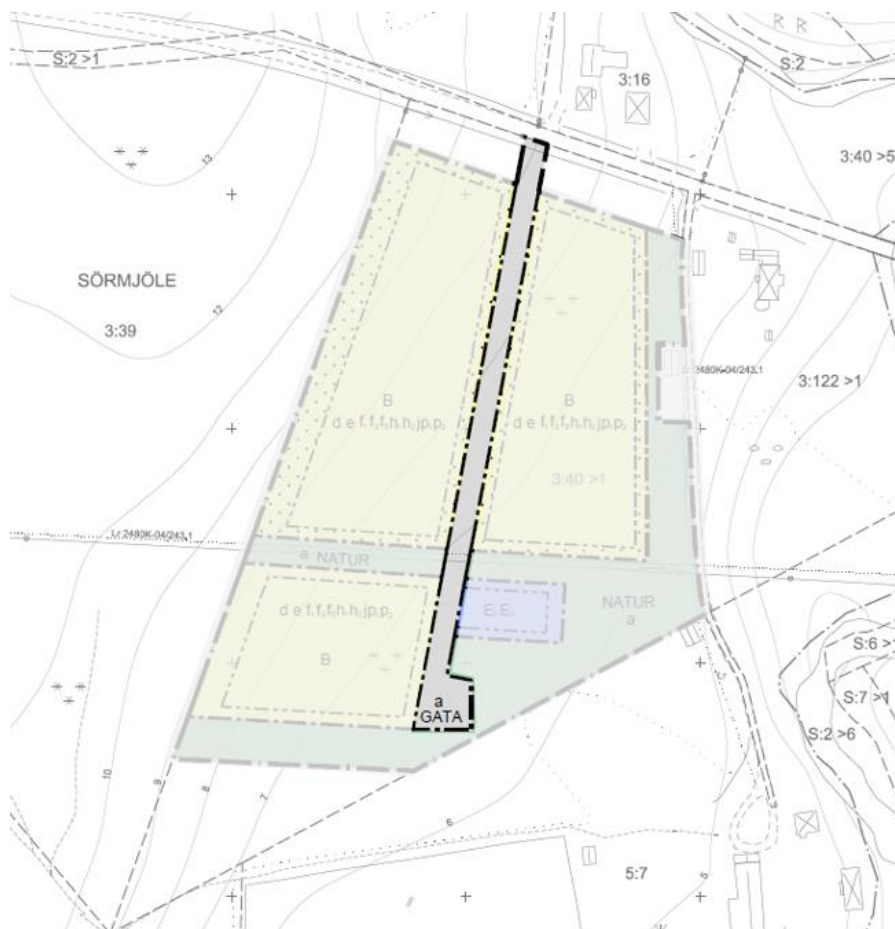
Allmän platsmark

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.

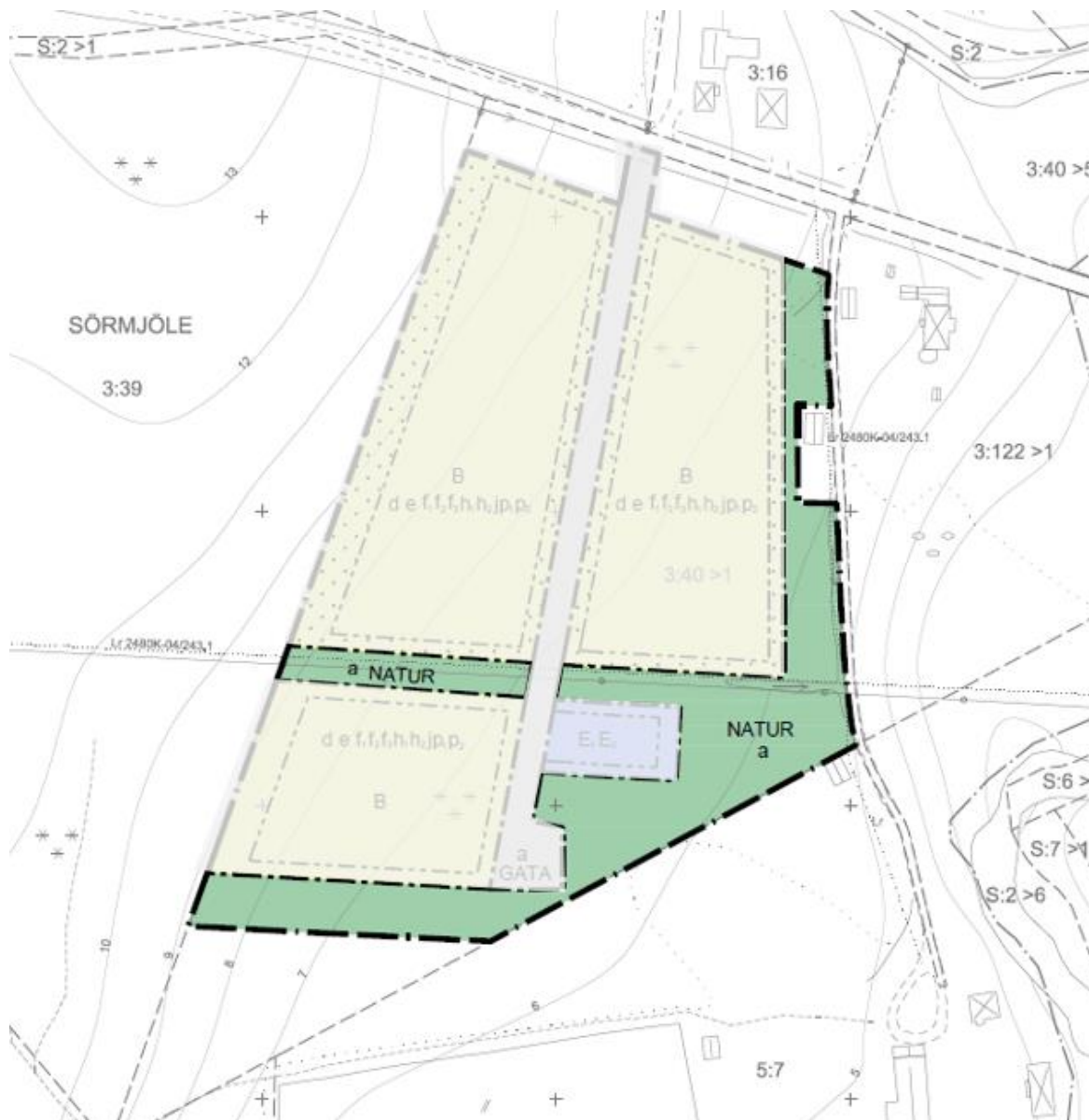
Användningsbestämmelser för allmän plats

GATA. Ny lokalgata behöver anordnas för att angöra kvartersmark i området. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7§ 1p plan- och bygglagen (PBL). Se figur 2 nedan.



Figur 2. Utdrag från plankartan. Användningen gata illustreras.

NATUR. Delar av befintliga naturområden inom planområdet bekräftas i detaljplanen för att tydliggöra respektavstånd mot närliggande fastigheter. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7§ 3-4p PBL. Se figur 3 nedan.



Figur 3. Utdrag från plankartan. Användningen natur illustreras.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

a₁ – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen, se figur nedan. Bestämmelsen reglerar att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt. Bestämmelsen gäller för all allmän platsmark inom planområdet. Som särskilt skäl för planläggning av enskilt huvudmannaskap på samtliga ytor som utgör allmän plats beaktas den omfattning allmänheten förväntas nyttja de allmänna platserna. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 1§ PBL. Se figur 4 nedan.



Figur 4. Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelsen huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen illustreras.

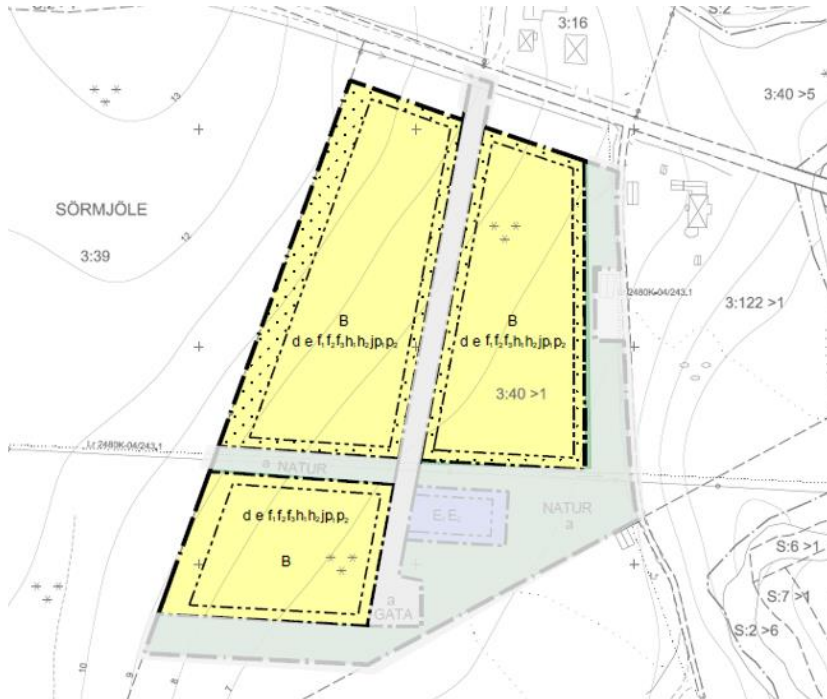
Kvartersmark

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, se figuren nedan. Bestämmelsen har viss grund i riktlinjerna som presenteras i *Tematiskt tillägg för landsbygden*, att inställningen till utveckling av bebyggelse på landsbygden är positiv. Syftet med regleringen är att möjliggöra för uppförandet av bostäder. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som förråd och garage. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 5p. PBL. Se figur 5 nedan.



Figur 5. Utdrag från plankartan. Användningen bostäder illustreras.

E₁ – Elförsörjning, se figur nedan. Användningen tekniska anläggningar med precisering elförsörjning används för att säkerställa yta för nätstation för anslutning till det kommunala elnätet. Genom bestämmelsen elförsörjning möjliggör detaljplanen även för annan gemensam energiförsörjning som exempelvis gemensamma solceller. Reglering sker med stöd av 2 kap. 5§ 3p. PBL. Se figur 6 nedan.

E₂ – Avloppsanläggning, se figur nedan. Användningen teknisk anläggning med precisering avloppsanläggning används för att möjliggöra för gemensam avloppsanläggning. Reglering sker med stöd av 2 kap. 5§ 3p. PBL. Se figur 6 nedan.



Figur 6. Utdrag från plankartan. Användningarna elförsörjning och avloppsanläggning illustreras.

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns med hänsyn till områdets landsbygdskaraktär samt för att samspela med omgivande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6§ 1-2p. PBL. Se figur 8 nedan.

Stängsel, utfart och annan utgång

j – Endast en utfart per fastighet, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att öka trafiksäkerheten inom planområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6§ 2p. PBL. Se figur 8 nedan.

Utformning

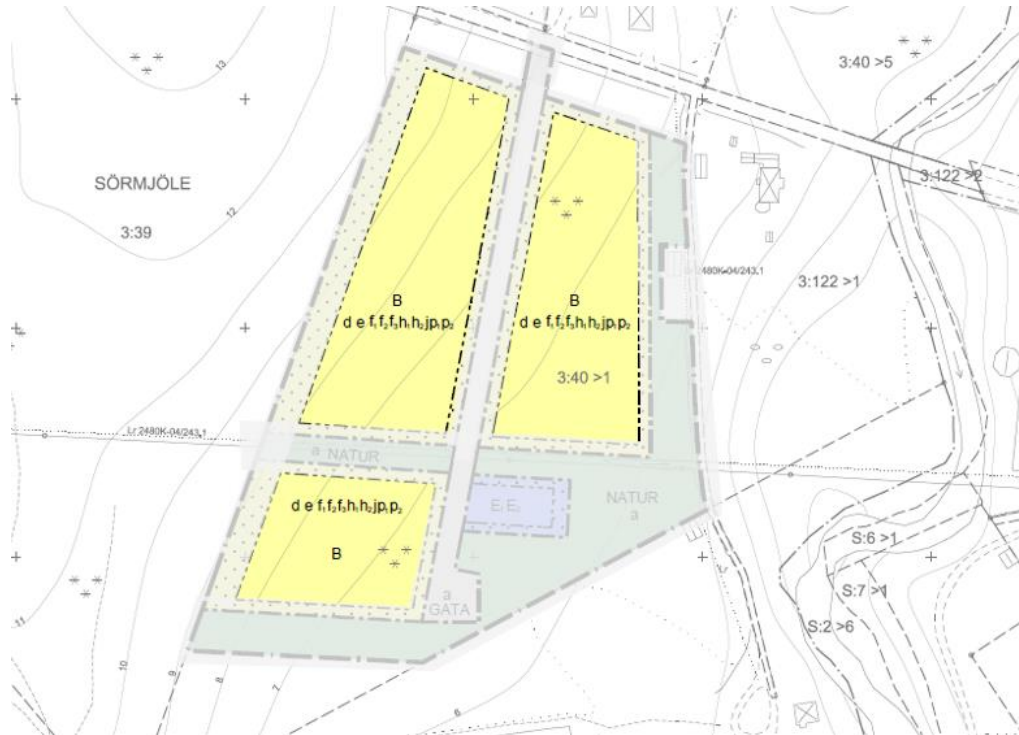
f₁ – Fasader ska utföras i trä, se figur nedan. Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till närliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1p. PBL. Se figur 8 nedan.

f₂ – Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak med centreradnock, se figur nedan. Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till närliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1p. PBL. Se figur 8 nedan.

f₃ – Komplementbyggnad ska uppföras fristående, se figur nedan. Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till närliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1p. PBL. Se figur 8 nedan.

Utnyttjandegrad

e – Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 200 m², varav maximalt 80 m² får utgöras av komplementbyggnad, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till närliggande bebyggelse samt för att möjliggöra för en ändamålsenlig struktur. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1-5p. PBL. Se figur 8 nedan.



Figur 8. Utdrag från plankartan. Samtliga egenskapsbestämmelser inom användningen bostäder illustreras.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för kusten* (antagen 17 juni 2013), där riktlinjen för planområdet är att nuvarande markanvändningen ska fortgå. Det finns därmed inte någon särskild utveckling utpekad i översiktsplanen, för Sörmjölle 3:40. Den nuvarande markanvändningen inom fastigheten är skogsmark. Den föreslagna planläggningen avser ett nytt tillskott av bostäder, men markområdet är inte utpekad för bostadsändamål i gällande översiktsplan. Kommunen bedömer därför att planläggningen saknar stöd i gällande översiktsplan och ska handläggas med utökat förfarande.

Förändring eller förnyelse av bebyggelsen ska enligt översiktsplanen samspela med den befintliga bebyggelsestrukturen vad gäller omfattning, placering, utformning samt fastighetsstorlek.

Översiktsplan Umeå kommun - Tematiskt tillägg för landsbygden (antagen 27 augusti 2018) belyser vikten av att tillkommande bebyggelse samspelar med befintliga miljöer och strukturer. Översiktsplanen har en generell positiv inställning till utveckling av landsbygden som stärker landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

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.

Inom planområdet gavs ett positivt förhandsbesked 2008. Förhandsbeskedet möjliggjorde för avstyckning av två fastigheter för bostadsändamål. Beslutet togs med villkoren nedan:

- att befintlig utfart nyttjas
- att tomternas storlek blir minst 1500 m²
- 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 förhandsbeskedet fått laga kraft har förhandsbeskedet upphört att gälla.

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 2017-09-20 att inleda planläggning för fastigheten Sörmjölle 3:40.

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 samrådats i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att risk finns avseende landskaps-/stadsbild, verksamheter som medför risk för miljö och hälsa, buller, elektromagnetiska fält, ändrad trafiksituationen inom och utom planområdet och spillvattenhantering.

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 delar som i undersökningen visar på viss påverkan har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan 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 miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har i oktober 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 11 oktober 2019 till och med 1 november 2019.

Kommunala beslut i övrigt

- *Inriktningsbeslut (2020-06-07)* Byggnadsnämnden beslutade den 20 september 2017 att inleda planläggning. Beslutet löd på följande sätt: "Byggnadsnämnden inleder planläggning av sju tomer inom Sörmjölle 3:40 med tillägg att planeringen ska ta hänsyn till befintliga närliggande fastigheters struktur." Inriktningsbeslutet syftade till att revidera detaljplanens syfte för att ge förutsättningar att utforma planområdet utifrån kända och eventuellt tillkommande planeringsförutsättningar. Byggnadsnämnden beslutade att fortsätta handläggningen av ärendet med nytt syfte avseende antalet tomter.
- *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.
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning (2024)*. 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 (2018), reviderad 2024*. 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.

- *Dagvattenstrategi (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.

Utredningar

- VA-utredning (Emcon Miljökonsult AB), april 2019
- Spridningsberäkning av hästallergener, mars 2023
- VA-utredning (Sigma civil), september 2024

Ställningstaganden enligt 3-4 kap. 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 bevarandebestämmelser 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 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 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 och ska skyddas särskilt.

Planområdet består av skogsmark men kommunen gör bedömningen att det inte är av betydelse för skogsnäringen.

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 planrådets storlek och planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att bedriva ett rationellt skogsbruk.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

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) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnorm 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, 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 överskrider 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 bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten 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).

Vattenkvaliteten är överlag 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 körsador 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.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Mottagande recipienter för dagvattnet från planområdet är vattendraget Åhedån. Åhedån mynnar sedan ut i Mjölefjärden ca 800 meter nedströms.

Nuvarande status och MKN för Åhedån och Mjölesfjärden redovisas i tabell nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, (2025-01-14)).

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.

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
<i>Åhedån (vattendrag)</i>	SE7072 12-170937	Hög	Uppnår ej god	Hög ekologisk status	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar, bromerad difenyleter och kadmium.	Miljögifter från jordbruk i närområdet. Förändring av morfologiskt tillstånd pga. skogsbruk i närområdet. Betydande påverkan från diffusa källor – atmosfärisk deposition med avseende på Kviksilver och Bromerade difenyletrar (PBDE).
<i>Mjölefjärden (kust)</i>	SE6337 10-200500	God	Uppnår ej god	God	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar, bromerad difenyleter och kadmium	

Planområdet ligger i närheten till Åhedån som mynnar ut i Mjölefjärden. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har Åhedåns ekologiska status bedömts till hög och Mjölefjärdens ekologiska status till god. Bedömningen av ekologisk status baseras på data för hydromorfologi och/eller vattenkemi i vattenförekomsterna.

Åhedån och Mjölefjärden bedöms ej uppnå god kemisk status. Bedömningen baseras på att gränsvärdet för kvicksilver enligt EG:s ramdirektiv för vatten (2008/105/EG samt 2013/39/EU) överskrids samt att det europeiska gränsvärdet för polybromerade difenyletrar PBDE överskrids i ytvattnet.

Effekten som genomförandet av detaljplanen bedöms ha på möjligheterna för att vattenförekomsterna Åhedån och Mjölefjärden ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status är låg. Bedömningen baseras på föreslagen hantering av vatten och avlopp samt områdets förutsättningar. Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten samt vatten och avlopp*.

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller

MKN (miljö kvalitetsnorm) 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. Som en del i arbetet med 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 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.

För mer information, se rubrik *Risker och störningar – Buller*.

Strandskydd

Närmaste vattenområde, Åhedån, ligger 50–100 meter öster om planområdet.

Länsstyrelsen har beslutat om undantag från strandskyddet för Åheden enligt beslut 21 maj 1979. Planområdet omfattas därmed inte av strandskydd.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenanvändning

Planområdet är i dagsläget obebyggt och består av skogsmark i form av tallskog med inslag av björk. En elkraftsledning löper genom planområdets södra del i öst-västlig riktning. Området är inte planlagt sedan tidigare.

Stads- och landskapsbild

I Sörmjölle finns äldre bebyggelse som har karaktär av ett jordbrukssamhälle med komplementbyggnader och huvudbyggnader placerade på ett sådant sätt att en rumslighet i form av gårdstun bildas. Därefter har framför allt villabebyggelse kompletterats i byns kärna och skapat en tätare bebyggelsestruktur.

Planområdet är lokaliserat ca 3 km öster om Sörmjölle längs med Norrmjöllevägen (väg 522). Landskapet längs med Norrmjöllevägen, som också omger planområdet, utgörs framför allt av skogs- och jordbruksmark som blandas upp med enstaka bostadshus. Bostadsfastigheterna närmast planområdet är omkring 2000–5000 m². En av grannfastigheterna söder om planområdet har i dagsläget viss djurhållning i form av hästar med stall och hage.

Bebyggelsestrukturen är generellt gles i planområdets närhet, men en tätare bebyggelsestruktur finns ca 500 meter söderut från planområdet, närmare havet. Bebyggelsen i närområdet utgörs i huvudsak av enbostadshus i ett eller två plan med sadeltak samt komplementbyggnader och uthus med sadeltak. Fasader kännetecknas av röd kulör med stående träpanel.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

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.

Ca 1 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

Planområdet består av skogsmark i form av tallskog med inslag av björk. Marken sluttar åt öst mot Åhedån som utgör närområdets lägsta punkt. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan ca +10 och +6 meter över havet.

Geotekniska förhållanden

Enligt statens geologiska undersökningar ligger planområdet inom ett område med främst sedimentär bergart och jorden utgörs av morän samt postglacial sand/grus.

Grundvattennivån varierar i området men bedöms ligga mer än 1,5 meter under markytan.

Social miljö

Rekreation och friytor

Planområdet består idag av ett skogsområde utan tydliga spår av användning för rekreation och friluftsliv. Endast ett mindre antal småstigar löper genom området. Liksom alla skogar finns möjligheten för promenader, bär och svampplockning inom planområdet.

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlik verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse.

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Planområdets kupering är relativt flack och bedöms inte utgöra något hinder för tillgängligheten.

Service

Sörmjölle skola F-6 samt närmaste livsmedelsbutik finns belägen i Sörmjölle ca 3 km väster om planområdet. I närheten av Sörmjölle skola finns även en förskola.

Kommunikationer

I det här avsnittet beskrivs kommunikationer inom och i anslutning till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Sörmjölle utgörs av länstrafiken. Längs med Norrmjöllevägen ligger busshållplatsen Åheden, som är belägen ca 250 meter i östlig riktning från planområdet. Hållplatsen trafikeras med en låg turtäthet av länstrafikens busslinje 126. Hållplats med högre turtäthet finns i Sörmjölle, ca 3 km väster om planområdet. Hållplatsen Sörmjölle E4 södra trafikeras med två busslinjer och busshållplatsen Sörmjölle E4 norr trafikeras med en busslinje.

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

Fordonstrafik

Planområdet ansluter till vägnätet via Norrmjöllevägen (väg 522) som löper längs med planområdets norra gräns. Norrmjöllevägen har statlig väghållning och utgörs av en asfaltbelagd väg med en hastighetsbegränsning på 70 km/h.

Parkering, varumottagning och angöring

Området är beläget inom parkeringszon C.

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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området omfattas inte av det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Befintliga privata vattenledningar som kopplar på det kommunala nätet går genom planområdet och är skyddade genom ledningsrätt.

Närmaste recipient är Åhedån som är belägen ca 50 meter öster om planområdet. Den ekologiska statusen för Åhedån är hög. Åhedån mynnar ut i Mjölefjärden ca 700 meter söder om planområdet. Bedömningen är att Mjölefjärden är en betydande recipient som kan påverkas av planförslaget. Närmaste grundvattenförekomst ligger ca 5 kilometer norr om planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget då planområdet är beläget nedströms grundvattenförekomsten. År 2019 genomfördes en VA-utredning av Emcon Miljökonsult AB¹ där det inom ramen för utredningen genomfördes en geoteknisk inspektion av planområdet. Resultatet av inspektionen visade på att marken i de översta lagren mestadels består av sand i olika skikt. Grundvattennivån inom planområdet varierar men bedöms i utredningen allmänt ligga mer än 1,5 meter under markytan. Vid bedömning konstateras i utredningen att marken inom planområdet är lämplig för infiltration det vill säga rening i marklagren, med ca 30-40 m².

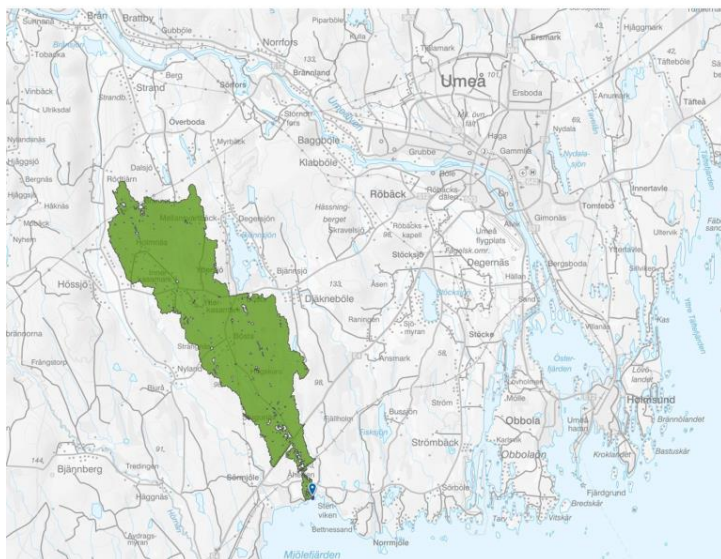
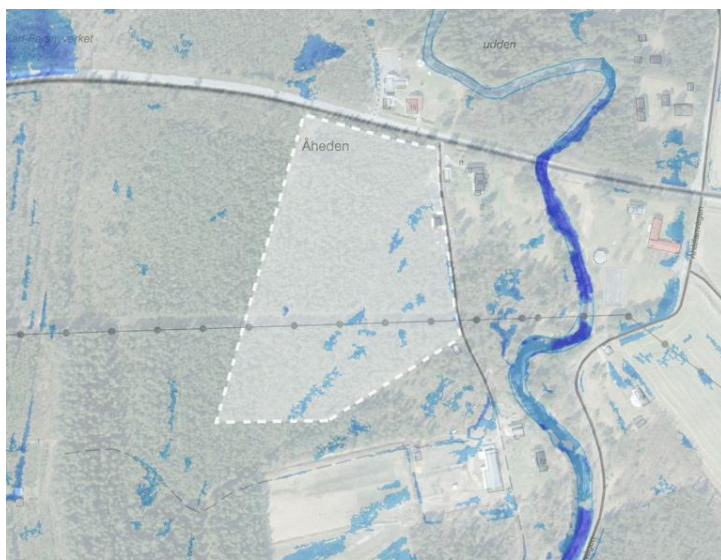
¹ VA-utredning, Emcon Miljökonsult AB, år 2019

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 är relativt plant. Figurerna 9 och 10 nedan redovisar lågpunkter i samt runt planområdet där det ansamlas stående vatten vid skyfall. En mörkare blå färg i illustrationen representerar en djupare lågpunkt med större mängd vatten och tvärt om för en ljusare blå färg. Det är tydligt att närområdets lågpunkt utgörs av Åhedån som är belägen strax öster om planområdet.

Åhedån är även recipienten för dagvatten i området. Ån har ett stort avrinningsområde som sträcker sig i nordvästlig riktning från Mjöllefjärden mot Holmnäs och Mellansvartbäck.



Figur 9-10: Överst: Illustration som redovisar lågpunkter i området. Underst: Åhedåns avrinningsområde.

Snöhantering

Inom planområdet sker ingen snöhantering idag då området utgörs av skogsmark.

El, värme, fiber och tele

I planområdets södra del löper en 10kV luftledning genom området i öst-västlig riktning. Umeå Energi saknar ledningsrätt för den befintliga luftledningen men då ledningen i dess sträckning uppfördes före år 1972 av Vattenfall gäller muntligt avtal om servitut för Umeå Energi i enlighet med Jordabalken SFS 1970:994.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 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 vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett allmänt och kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Brandsäkerhet

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer. På Umeå brandstation jobbar heltidsanställda brandmän. Övriga nio är deltidstationer som bemannas av brandmän i beredskap, bland annat i Holmsund.

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

Närmaste brandpost finns i Sörmjölle ca 2 km från planområdet. Umeåregionens brandförsvär har gjort bedömningen att vatten från Åhedån kan nyttjas vid släckning av större brand. En passage ner till vattnet behöver kontinuerligt röjas från sly så att brandförsvaret når vattenytan med slang.

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.

Buller från väg- och spårtrafik

	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 överskrider, 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.

Elektromagnetiska fält

En 10 kV luftledning löper genom planområdet i öst-västlig riktning. Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.) ska magnetfält inte överstiga 0,2 µT i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet eller i dess närhet.

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.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom ett område med god genomsläpplighet och förmåga att hantera skyfall.

Risk för ras, skred och erosion

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

Hästhållning

Fastigheten söder om planområdet har en hästhage som närmast ligger ca 35 meter från planområdesgränsen och ett lösdriftsområde i nära anslutning till planområdesgränsen. Hästhållningen kan innebära viss omgivningspåverkan i form av lukt och spridning av allergener. Då planområdet är beläget norr om hästhagen ligger området till viss del i den förhärskade vindriktningen. Det finns två gödselstackar på hästgården, se figur 11 nedan, som ger upphov till olägenhet i form av lukt. Gödselstacken mellan ladugården och ridbanan är belägen mer än 100 meter från planområdet och bedöms därför inte leda till någon lukt vid planområdet, som skulle utgöra någon olägenhet. Gödselstacken norr om hästgården ligger i direkt anslutning till planområdets gräns och det går således inte att utesluta att lukt från den gödselstacken kan förekomma inom planområdet, även om luktpåverkan bedöms som begränsad. Stallet är också beläget mer än 100 meter från planområdet och antalet hästar som nyttjar stallet är få, vilket innebär att påverkan inte bedöms som omfattande. Dock anses en viss förekomst av hästhållning med inslag av ljud och lukt ingå som ett naturligt inslag i miljöer av lantlig karaktär. Boverket anser att på landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara accepterad i högre grad, än i miljöer där djurhållning normalt sett inte förekommer.

Det finns inte några uttryckliga lagregler eller bestämmelser om skyddsavstånd mellan bostäder och hästhållning annat än rekommendationer. Det måste därför göras en lämplighetsbedömning från fall till fall i samband med planläggningen. Se kommunens bedömning i avsnittet *Förändringar och konsekvenser - hästhållning*.



Figur 11. Karta som visar planområdet och placering för ridvägar (orange), lösdriksområde (gul), hästhagar (blå), ridbana (lila) och gödselstackar (röd).

Sweco har på uppdrag av kommunen tagit fram en spridningsberäkning av hästallergener/hästhållningsutredning (Sweco, 2023)².

Resultatet från beräkningarna visade att haltbidraget av hästallergen från ridbanan ger störst påverkan på omgivningarna följt av utsläppen från hagarna. Detta är sannolikt på grund av att fler hästar rör sig på en mer begränsad yta inom ridbanan i jämförelse med hagarna, där hästarna och därmed utsläppen sprids över ett större område. I beräkningarna betraktades hela området där hästarna rörde sig under dagen som en källa av hästallergen (Elfman m.fl., 2008). Utsläppen från stallet var av underordnad betydelse tack vare att spridningen sker med forcerad ventilation från hög höjd över marknivå. Detta skulle kunna se annorlunda utom stallet inte har forcerad ventilation då stallemissionerna släpps ut i taknivå. Om utsläppen från stallet skulle ventileras via dörrar och fönster skulle påverkan sannolikt bli högre.

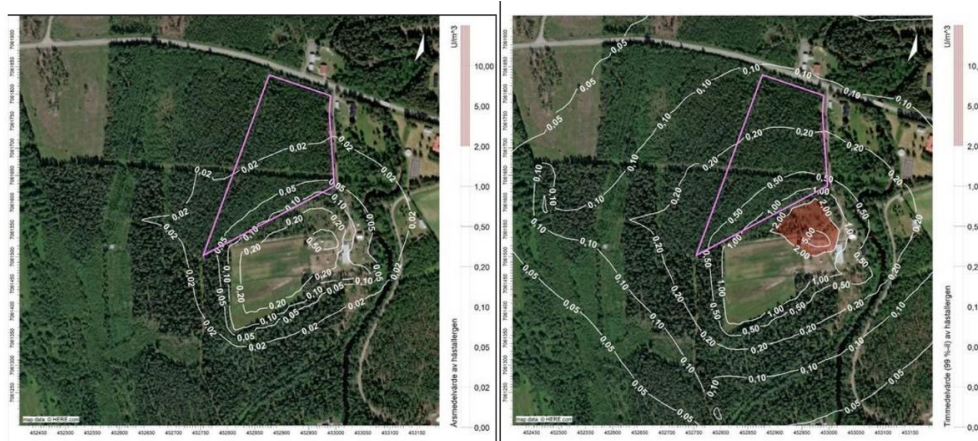
Beräkningarna visar att den generella hästallergenbelastningen vid det föreslagna planområdet är relativt låg. Timmedelvärdet visar på högre halter och riktvärdet, 2 U/m³, är nära att tangeras vid planområdets södra delar. Halterna avtar dock snabbt med avståndet och riktvärdet bedöms klaras inom hela planområdet. Se figur 12 och 13 nedan som redovisar års- och timmedelvärden.

Beräkningarna i utredningen utgår från extremsituationer, det vill säga tillfällen där de högsta emissionerna sammanfaller med de sämsta spridningsförutsättningarna. De framräknade och redovisade värdena i utredning beskriver var de halterna som förekommer som 99-percentil av timmedelvärdet, 87:e högsta timman under 1 år, se figurerna 12 och 13 nedan.

² Spridningsberäkning av hästallergener, Sweco, år 2023

Detta innebär att under 99 % av alla timmedelvärden underskrids de framräknade värdena. Där halter över om 2 U/m³ redovisas förekommer detta alltså under enstaka timmar under ett år i begränsade områden. Man bör även beakta att beräkningarna i utredningen inte har tagit hänsyn till befintlig vegetation, vilket innebär att halterna kan komma vara lägre än vad beräkningarna visar.

Mellan planområdet och hästgården finns det idag ett område av naturmark. Utredningen konstaterar att det vore fördelaktigt att bevara den befintliga skogsmarken. Detta då studier har kunnat påvisa att störst reducerande effekt på spridningen av lukt och allergener sker vid placering av vegetation så nära källan som möjligt. Vegetationen inom planområdet bedöms också kunna ha en reducerande effekt.



Figur 12-13. Hästallergener - Vänster: Beräknade halter av hästallergen som årsmedelvärden. Höger: Beräknade halter av hästallergen som timmedelvärden (99 %-il). Rött område redovisar var riktvärde överstigs. I båda figurer är planområdet markerat med lila linjer.

Förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs dom förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär.

Mark- och vattenanvändning

Planområdet är i dagsläget obebyggt och syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder [B].

För att skapa förutsättningar för bostäder så möjliggör detaljplanen för användningarna [GATA] och teknisk anläggning i form av elförsörjning [E₁] och avloppsanläggning [E₂]. Övrig skogsmark inom planområdet som inte omfattas av kvartersmark eller gata regleras med användningen [NATUR].

Stads- och landskapsbild

För att behålla den nuvarande skogsridå som skapar en tydlig landskapsbild i området bevaras delar av skogsmarken som naturmark genom bestämmelsen [NATUR] närmast

Norrmjöllevägen. En mindre del av skogsmarken bevaras även öster om bostadskvarteren genom samma reglering. Dessa områden skapar också möjlighet till en skogsridå till grannar.

Fastighetsstorlek och byggrätt anpassas för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden. Minsta fastighetsstorlek regleras till 2000 m² **[d]**. Kvartersmark för bostäder som angränsar allmän platsmark begränsas med 5 meter **[prickmark]** för att säkerställa en luftighet och förgårdsmark som är typisk för lantlig bebyggelse. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns **[p₁]** och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns **[p₂]** av samma anledning gällande luftighet. Bostadsmarken mot plangräns i väster begränsas med 12 meter **[prickmark]** för att säkerställa att bostadshus ej kan skadas av fallande träd från närliggande skogsfastighet. Prickmark innebär att marken ej får bebyggas och säkerställer också en god sikt vid utfart från fastigheter.

För att ta hänsyn till omgivande bebyggelse regleras den största sammanlagda byggnadsarean per fastighet till 200 m², varav maximalt 80 m² får utgöras av komplementbyggnader **[e]**. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter **[h₁]** och högsta nock för komplementbyggnader är 5,0 meter **[h₂]**, vilket samspelar med kringliggande bebyggelse. För att ta hänsyn till grannfastighetens hästhållning placeras kvartersmarken för bostäder i plankartan med respektavstånd till stall och hagar. Respektavståndet är planlagt som elförsörjning **[E₁]**, avloppsanläggning **[E₂]** samt naturmark **[NATUR]** mot fastighetsgränsen till Sörmjölle 5:7.

För att anpassa bebyggelsen till närliggande bebyggelses karaktär ska fasader utgöras av trä **[f₁]** och huvudbyggnader ska utformas med sadeltak med centrerad nock **[f₂]**. Bestämmelsen **[f₃]** innebär att endast friliggande komplementbyggnad tillåts. Med friliggande komplementbyggnad menas att komplementbyggnad/garage och carport inte sammanbyggs med huvudbyggnad. Detta skapar en struktur som är mer typiskt lantlig med luftiga tomter och gårdsbyggnader som är friliggande från huvudbyggnaden.

Den enskilda vägen som ansluter till den nya bebyggelsen planläggs som gata **[GATA]**. Planen möjliggör för en vändplats vid återvändsgränd för exempelvis servicefordon. I figur 14 nedan illustreras hur planområdet kan bebyggas.



Figur 14. Alternativ utbyggnad av planområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Grönstruktur och rekreation

Inom planområdet kommer yta med befintlig skogsmark söder, öster och sydöst om bostadskvarteren samt vid nedgräven luftledning planläggas som naturmark.

Geotekniska förhållanden

Goda förutsättningar för bostadsbebyggelse bedöms föreligga med hänsyn till markens sammansättningar. Inom planprocessen bedöms inga geotekniska undersökningar behövas för att säkerställa en god bebyggd miljö. En eller flera geotekniska undersökningar kan komma att begäras i bygglovsskedet.

Social miljö

Rekreation och friytor

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 gott om möjligheter för rekreation och friluftsliv.

Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. Friytan ska ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjligheten för de boende att följa årstidsväxlingarna.

Barnperspektiv

De planerade bostadsfastigheterna är relativt stora vilket möjliggör för utemiljöer med hög kvalitet i form av grönska och väl planerade lektytor. Närheten till skogen är också en kvalitet för barn i området.

I norr angränsar planområdet till Norrmjöllevägen. Här planerar Trafikverket att bygga en separat gång och cykelväg mellan Åheden och Sörmjölle. Denna åtgärd förbättrar möjligheten för barn att ta sig mellan planområdet och närmaste skola på ett trafiksäkert sätt.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

Planområdets kupering är relativt flack och bedöms inte utgöra något hinder för tillgängligheten.

Service

Planförslaget möjliggör inte för någon ny service. Ytterligare bostäder inom byn kan på sikt utöka serviceunderlaget.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär ingen förändring för gång- och cykeltrafiken. Däremot planerar Trafikverket för en ny gång- och cykelväg längs Norrmjöllevägen. Planområdets utbredning i förhållande till Norrmjöllevägen har därmed anpassats, i samråd med Trafikverket, för att säkerställa att gång- och cykelvägen kan anläggas som planerat.

Kollektivtrafik

Planförslaget medför inga förändringar av kollektivtrafiken. Fler boende i området kan på sikt skapa underlag för att utöka turtätheten för kollektivtrafiken.

Fordonstrafik

Ett plangenomförande innebär att en ny anslutning till Norrmjöllevägen för in- och utfart behöver anläggas. Den enskilda vägen som ansluter till den nya bebyggelsen planläggs som gata **[GATA]**. Planen möjliggör för en vändplats vid återvändsgränd för exempelvis servicefordon.

Med hänsyn till trafiksäkerhet förses all kvartersmark för bostäder med bestämmelse om att endast en utfart per fastighet får finnas **[j]**.

Parkering, varumottagning och angöring

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt reglerar planen endast en utfart till Norrmjöllevägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Vatten och avloppshanteringen bedöms kunna lösas enskilt inom planområdet då det i dagsläget inte är aktuellt att utöka verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten.

Dricksvatten

Dricksvattenförsörjningen avses lösas genom att planområdet ansluts till Mjöllebygdens vattenförening. Kapacitet finns för anslutning av samtliga tillkommande fastigheter. Mjöllebygdens vattenförening har ledningar som löper genom planområdet.

Avlopp

Sigma Civil AB har på uppdrag av Umeå kommun tagit fram en VA-utredning för planområdet³. I utredningen rekommenderas att kommande avloppsanordningar inom planområdet dimensioneras enligt kraven för hög skyddsnivå med avseende på fosfor. Detta för att minimera påverkan på recipienten. Hög skyddsnivå medför ett reningskrav på minst 90% reduktion av organiska ämnen (BOD₇) och 90% reduktion av fosfor (tot-P), samt att risk för smitta eller annan olägenhet ska minimeras.

Delar av Åhedån och Mjölefjärden omfattas av "lila zon" enligt Umeå kommuns benämning vilket avser områden kring känsliga sjöar och kuststräckor. Inom lila zon måste alla avloppsanläggningar uppfylla kraven för hög skyddsnivå med avseende för fosfor. Majoriteten av planområdet ligger utanför lila zon men på grund av det korta avståndet till Åhedån samt den korta vattensträckan mellan planområdet och Mjölefjärden

³ VA-utredning, Sigma Civil AB, år 2024

rekommenderas i utredningen att samtliga avloppsanordningar dimensioneras enligt kraven för hög skyddsnivå. Se planområdet i förhållande till lila zon i figur 15 nedan.

Rekommenderade avloppslösningar

I utredningen föreslås slamavskiljare med infiltration och kemisk fällning som lämplig lösning för enskilda anläggningar för samtliga fastigheter. Avloppshantering kan även lösas gemensamt genom bildande av gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter och minireningsverk/reningsverk med fosforrening samt efterpolering rekommenderas. Föreslagna lösningar för avloppshantering uppfyller hög miljöskyddsnivå för både fosfor (tot-P) och kväve (tot-N). Det totala ytbehovet för minireningsverk/reningsverk med efterpolering uppgår till ca 60 m² om anläggningen ska brukas av samtliga fastigheter inom planområdet. Minireningsverk/reningsverk med efterpolering bedöms som en lämplig lösning för enskild anläggning och får då ett ytbehov om ca 15 m².

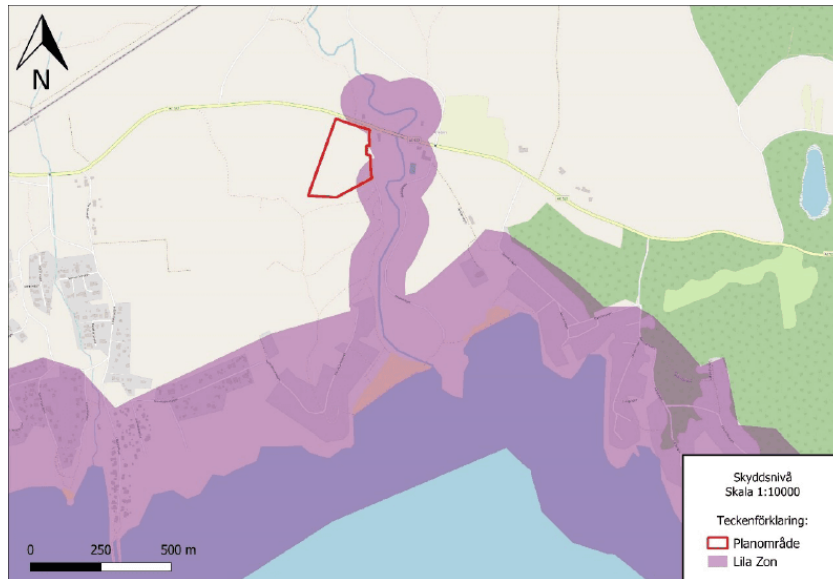
Utsläpp

Markecosystemet har en förmåga att fastlägga och omsätta olika typer av föroreningar (främst fosfor och smittoämnen). Den självrenande förmågan påverkas av jordart, jorddjup och temperatur. Vid avloppsutsläpp till mark sker den huvudsakliga självreningen under transporten från utsläppspunkten och fram till eventuellt ytvatten. För att nyttja processerna för självrening måste vatten från avloppsanläggningen släppas i marken. Detta sker alltid om anläggning byggs som infiltration men även i anläggningar som minireningsverk kan utgående vatten släppas ut till mark. För att öka reningspotentialen i mark är det viktigt att anläggningen görs med långsträckt utsläppsyta och lokaliseras parallellt med en sluttnings höjdkurvor. Utsläppspunkten bör vara så långt från ytvattenrecipient som möjligt. Utsläppspunkten/punkterna för både gemensam och enskilda avloppslösningar kan placeras mer än 100 meter från ytvattenrecipient (Åhedån) vilket innebär att retentionspotentialen bedöms som väldigt hög, det vill säga risken att fosfor når ytvattenrecipient är väldigt låg. Retentionen av fosfor kan medföra att halterna som når vattenförekomsterna är avsevärt lägre än de som släpps ut från anläggningen/anläggningarna.

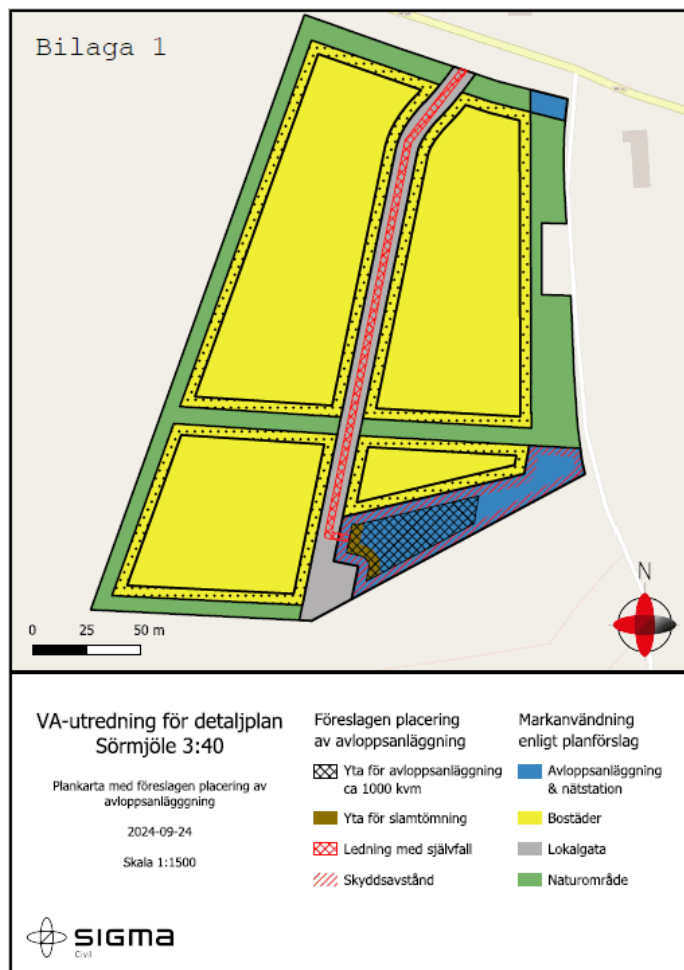
Föreslagen placering av avloppsanläggning

Gemensamhetsanläggning för avloppshantering föreslås lokaliseras i planområdets sydliga del med hänsyn till skyddsavstånd till väg, fastighetsgräns och närmsta möjliga bostad, se figuren nedan. Föreslagen placering medför att hela anläggningen kan placeras över 100 meter från vattenförekomsten Åhedån vilket som tidigare nämnts medför att retentionspotentialen bedöms som väldigt hög. Övriga skyddsavstånd till bland annat energibrunnar, diken och ytvattenrecipient bedöms inte påverka placeringen av anläggningen. För att möjliggöra slamtömning bör slambrunn placeras i enlighet med figur 16 nedan. Tillkommande ledningar sker med fördel genom självfall där en pumpbrunn placeras direkt intill eventuellt reningsverk. Framtida fastighetsbildning och bostadsplacering går inte förutse varför föreslagen placering av eventuella enskilda avlopp inte går att föreslå. Tillstånd för enskilda avlopp prövas hos kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd. Detaljplanen möjliggör för gemensam avloppsanläggning genom bestämmelsen [E₂]. Användningsområdet tillgodoser erforderligt utrymme för bland annat gemensam avloppsanläggning och området

är i enlighet med VA-utredningen lokaliserad mer än 100 meter från Åhedån.
Användningsområdet förses med 4 meter prickmark längs områdets ytterkanter för att säkerställa skyddsavstånd till fastighetsgräns.



Figur 15. Planområdet i förhållande till "lila zon".



Figur 16. Figuren redovisar föreslagen gemensam avloppslösning. Observera att planförslaget har justerats i vissa avseenden sedan färdigställandet av VA-utredningen. Föreslagen lokalisering av avloppsanläggning och elförsörjning, ledning med självfall i gata, skyddsavstånd samt yta för slamtömning överensstämmer med aktuellt planförslag.

El, värme, fiber och tele

Befintlig luftledning som löper genom planområdet i öst-västlig riktning planeras att grävas ner i samband med att planområdet exploateras. Ledningen kommer ligga parallellt med den befintliga vattenledningen som löper genom planområdet. Detaljplanen säkerställer ett naturområde för ledningarna med tillräckligt stor bredd för att möjliggöra för ledningarna att grävas upp.

Ytor för nätstation ansluten till det kommunala elnätet säkerställs inom planområdet med bestämmelsen Elförsörjning [E₁]. Syftet med nätstationen är att försörja de nya fastigheterna. Genom bestämmelsen elförsörjning möjliggör detaljplanen även för annan gemensam energiförsörjning som exempelvis gemensamma solceller. Inom användningsområdet finns tillräckligt utrymme för samtliga reglerade användningsbestämmelser.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt inom respektive fastighet genom infiltrering på kvartersmark och eventuella diken. Planförslaget medför därav inget behov av utökning av verksamhetsområde för dagvatten. Bevarande av en del naturmark medför goda möjligheter till infiltrering. Dagvattenhanteringen ska redovisas vid bygglovsprövning.

Snöhantering

För planområdet bedöms snöhantering kunna lösas lokalt. Ytor för snöupplag ska avsättas inom respektive fastighet eller i anslutning till gemensam vändplan. Fastighetsägarna ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten. För lokalgatan anordnas snöhantering av delägarna i gemensamhetsanläggningen.

Avfall

Då minsta fastighetsstorlek regleras till 2000 m² bedöms det finnas tillräckligt utrymme inom respektive fastighet för utsortering av samtliga fraktioner av avfall. Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god.

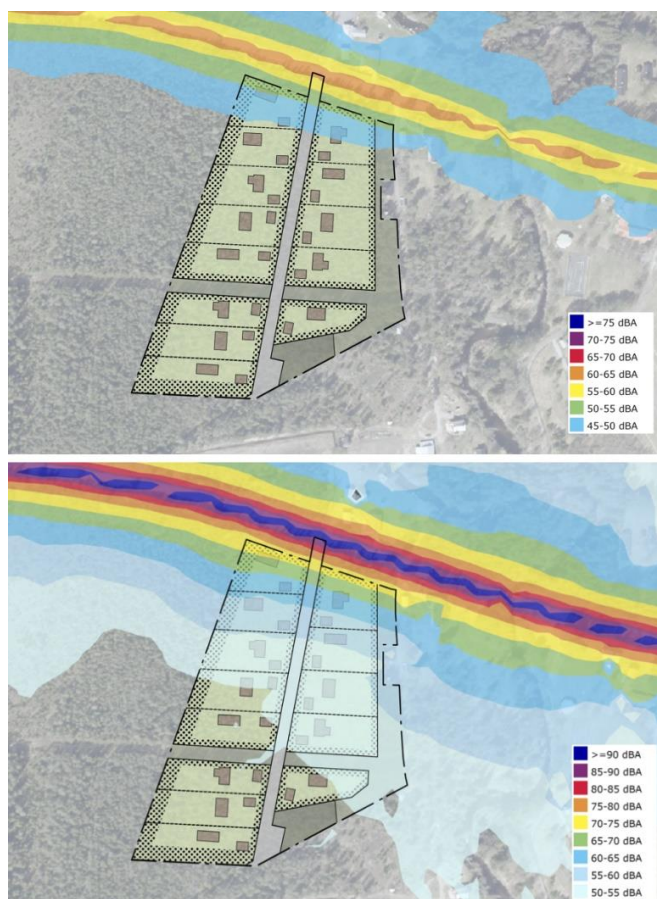
Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

Enligt övergripande kommunal bullerkartering (Tyréns 2022) är planområdet utsatt för ekvivalenta bullernivåer som med god marginal understiger riktvärden för buller. För de två tillkommande bostadsfastigheterna i norr överstigs riktvärdet för maximal ljudnivå marginellt vid fastighetsgränserna. Då respektive fastighet har goda möjligheter att anordna en uteplats där riktvärdet för maximal ljudnivå underskrids har inga bullerdämpande åtgärder vidtagits.

Den övergripande bullerkarteringen utgår från en ADT om 390 bilar samt gällande hastighetsbegränsning, 70 km/h. Detta stämmer väl överens med Trafikverkets mätningar på Norrmjöllevägen från 2016. För att riskera att tillkommande bostadsfastigheter utsätts för bullernivåer som överstiger gällande riktvärden för ekvivalent buller krävs en fördubbling av trafikmängden längs Norrmjöllevägen. Då den maximala ljudnivån anger den högsta förekommande ljudnivån under en fordonspassage påverkas inte värdet av en trafikökning. Det krävs en höjning av väghastigheten eller en förändring av trafikslaget, med ökad andel tung trafik, för att den maximala ljudnivån ska öka. Varken en fördubbling av biltrafiken, en högre hastighetsbegränsning eller ett förändrat trafikslag har i detta fall bedömts som sannolikt varför någon bullerutredning inte har utförts. Längs med södra sidan av Norrmjöllevägen planeras en gång- och cykelväg av Trafikverket. Om vägplanen för gång- och cykelvägen får laga kraft måste hastighetsbegränsningen vid planområdet sänkas och farthinder om respektive sida av infarten till planområdet måste uppföras av trafiksäkerhetsskäl vilket i sig medför mindre risk för buller.

Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig. Figurerna 17 och 18 nedan redovisar ekvivalent och maximal ljudnivå för planområdet.



Figur 17-18. Figurerna redovisar bullernivåer i området. Överst redovisas ekvivalent ljudnivå och underst maximal ljudnivå.

Elektromagnetiska fält

Befintlig luftledning planeras att grävas ner i samband med detaljplanens genomförande varför inga åtgärder avseende elektromagnetiska fält har vidtagits i detaljplanen. Avtal planeras att tecknas mellan ledningshavare och fastighetsägare.

Ljusförhållanden

Då planområdet är stort och relativt plant har bedömningen gjorts att ny bebyggelse i två våningar varken kommer att skugga eller skuggas av befintlig bebyggelse.

Förorenad mark och vatten

Detaljplanen innebär ingen ökad risk för föroreningar.

Radon

Då 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.

Risk för översvämning

Detaljplanen innebär ingen ökad risk för översvämning.

Risk för ras, skred och erosion

Detaljplanen innebär ingen ökad risk för ras, skred och erosion.

Hästhållning

Genomförandet av planen kan komma att ha viss påverkan på befintlig hästgård. Påverkan bedöms främst ske genom bl.a ökad aktivitet och trafik runt hästgården och på befintliga vägar och ridvägar. Då planen innebär tillkommande småhus och att den tillkommande trafiken planeras att anslutas till planområdet i den norra delen, antas det inte blir fråga om någon betydande fara för människors hälsa och säkerhet eller om någon betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Beräkningarna och bedömningen av skyddsavstånd i utredningen har gjorts utifrån nuvarande situation på hästgården. Vid eventuell utökad hästverksamhet med fler antal hästar kan utsläppen av hästallergen komma att öka och således även spridningen av hästallergen till planområdet. Det föreligger dock för stora osäkerheter för att i dagsläget kunna bedöma påverkan från en utökad verksamhet.

Med hästhållningsutredningen som underlag har bedömningen gjorts att ett ytterligare säkerhetsavstånd om cirka 40 meter säkerställs mellan bostäderna och området där timmedelvärden överstiger riktvärdet om 2 U/m³. Detta område planläggs som **[NATUR]** i anslutning till gödselstacken och delvis som **[GATA]**. Syftet med säkerhetsavståndet är att trygga hästgårdens verksamhet genom att säkerställa att planerade bostäder, med marginal, inte drabbas av högre halter hästallergener.

Mellan planområdet och hästgården finns vegetation i form av träd, sly och buskar som utgör ett naturligt skyddsavstånd. Ett bevarande av naturmarken kan därmed leda till minskad spridning av hästallergen till planområdet. Delar av naturområdet i fråga är beläget på mark tillhörande Sörmjölle 5:7. Då beräkningarna i hästhållningsutredningen redovisar att riktvärdet bedöms klaras inom hela planområdet utan att man räknat med vegetationen på fastigheten Sörmjölle 5:7 har bedömningen gjorts att detta område ej behöver tas med i detaljplanen.

Planförslaget bedöms därmed ej påverka hästgårdens verksamhet i någon större omfattning. Viss påverkan kommer ske i form av ökad aktivitet i området i och med fler boende.

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

Anläggning av väg och teknisk försörjning planeras att genomföras inom detaljplanens genomförandetid men utbyggnad av bostadsfastigheter kan komma att ske successivt.

Målsättningen är att detaljplanen ska antas november 2025. 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 (2010:900) 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 i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis avtal om rättigheter, avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och eller liknande avtal/beslut.

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2020-09-17. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (enligt 6:e kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Innan kommunen antar detaljplanen ska exploateringsavtal vara undertecknat.

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 samt reglerar 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.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Kommunen behöver dock motivera varför huvudmannaskapet ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

Då enskilt huvudmannaskap traditionellt har använts i Åheden samt att området har en karaktär av landsbygdsbebyggelse har bedömningen gjorts att huvudmannaskapet inom planområdet regleras som enskilt. All allmän plats förses med bestämmelse om att huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen **[a]**.

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/i beslut om bildande av gemensamhetsanläggning.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Dricksvattenhanteringen inom planområdet avses lösas genom anslutning till Mjöllebygdens vattenförening.

Avloppsfrågan kan lösas gemensamt inom området genom nybildande av gemensamhetsanläggning. Anläggningen kan sedan förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning. Frågan kan även hanteras via officialservitut eller avtalsservitut. Detaljplanen möjliggör även för att avlopp hanteras enskilt inom respektive fastighet. Exploatören/respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av enskilda lösningar för vatten och avlopp samt att framtida fastighetsägare ansvarar för drift.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14–15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. En utökad bygglovsplikt kan vara lämpligt i vissa kulturmiljöer för att bevara nuvarande struktur och gestaltning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Detta gäller även riv- och marklov.

Det bedöms i aktuell detaljplan inte finnas anledning att besluta om förändrad lovplikt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att maximalt 12 nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning från fastigheten Sörmjölle 3:40. Nya bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheten och ska omfatta minst 2000 m² [d].

Fastighetsbildning sker efter ansökan och prövning om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas eller ändras genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

Om en nybildad fastighet skall lösa sitt avlopp/vatten/dagvatten via en befintlig samfällighetsförening behöver fastigheten bli delägare i gemensamhetsanläggningen, detta betyder att det högst troligt blir en avgift för delägarskapet "betala in sig" i anläggningen. Detta sker via Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning	Förändringar och konsekvenser
------------------------	-------------------------------

Nybildande av gemensamhetsanläggning för avloppsanläggning.	Gemensamhetsanläggning för gemensam avloppsanläggning kan prövas för nybildade fastigheter inom planområdet.
Nybildande av gemensamhetsanläggning för gata.	Gemensamhetsanläggning för gata kan prövas för nybildade fastigheter inom planområdet.
Nybildande av samfällighet för naturmark.	Samfällighet för naturmark kan prövas för nybildade fastigheter.

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet för ledningshavaren att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Ledningsrätt gäller för all framtid eller tills den upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

En ledningsrätt finns för en vattenledning som löper genom planområdet i öst-västlig riktning samt nord-sydlig sträckning. Ledningsrätten är skapad till förmån för Mjöllebygdens vattenförening som förser stora delar av boende i Sörmjölle med vatten. Sträckningen av ledningsrätten ska vara kvar i befintligt läge inom naturmark och påverkas inte av detaljplanens genomförande.

En högspänningsledning tillhörande Umeå Energi AB sträcker sig i öst-västlig riktning genom planområdets södra del. Ledningen planeras att grävas ner i samband med att detaljplanen genomförs. En ledningsrätt planeras att bildas för den nedgrävda högspänningsledningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vid genomförande av detaljplanen krävs anläggande av tillfartsväg genom planområdet och anordnande av nätstation för anslutning till det kommunala elnätet. Genom planområdet löper en högspänningsledning som måste grävas ner för att detaljplanen ska bli genomförbar. Vid val av gemensam avloppshantering krävs uppförande av gemensam avloppsanläggning.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Infrastrukturlagstiftning

- Väglagen
- Anläggningslagen
- Ledningsrättslagen

Skydds- och bevarandelagstiftning

- Bullerförordningen

Fastighet- och exploateringslagstiftning

- Fastighetsbildningslagen

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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.

Exploatören står för alla kostnaden som berör exploatering. Kostnader som åligger exploatören är exempelvis:

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter
- Utbyggnad av lokalgata och VA-lösning inom planområdet
- Eventuell nedgrävning av luftledning

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören.

Upplysningar

Plankartan utgör själva Detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen 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
 ”BFS_2022_11_01_Bestämmelsekatalog.xml.”

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samråds-kretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren redovisas detaljplanens samråds-krets. Samråds-kretsens storlek har anpassats efter att planförslaget inte anses vara av betydande allmänt intresse, inte medför någon betydande miljöpåverkan samt handläggs med utökat förfarande.

Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samråds-kretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande. Ungefärlig samråds-krets redovisas i figur 19 nedan.



Figur 19. Kartbild över ungefärlig samrådsrets.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Lantmäteri
- Mark och exploatering
- Miljö- och hälsoskydd
- Umeåregionens brandförsvär
-

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och avfalls kompetens 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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-10-22

§ 224

Sörmjölle 3:40

Diariennr: BN-2017/00028

Detaljplan för Sörmjölle 3:40

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Sörmjölle 3:40.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Sörmjölle 3:40 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 12 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 17 september 2020. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då planen innebär mindre avsteg från översiktsplanen vilket redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Totalt möjliggör detaljplanen för 12 bostäder i form av småhus.

Detaljplanen möjliggör för 4 800 m² bruttoarea för bostäder.

Utöver detta skapar planförslaget förutsättningar för tekniska anläggningar i form av gemensam spillvattenhantering samt elförsörjning med möjlighet till gemensam elförsörjning.

Övriga frågeställningar som har haft betydande inverkan på detaljplanens utformning är angöring till väg 522 och närheten till kraftledningen som löper genom planområdet samt närheten till närliggande hästverksamhet söder om planområdet.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samråd/granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samråd hölls under perioden 21 september till 19 oktober 2021.

Granskning hölls under perioden 12 mars till 2 april 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och förtydliganden, reviderats på följande punkter:

- Kvartersmark för bostäder i planområdets sydöstra del tas bort.
- Område för quartersmark för bostäder i planområdets sydvästra del minskas.
- Område för quartersmark för avloppsanläggning och elförsörjning flyttas cirka 30 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats gata flyttas cirka 4 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats natur regleras mot planområdets sydliga gräns.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen handläggs med utökat förfarande samt att verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten måste utökas till att omfatta hela planområdet.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-10-22

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-11

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2025
- Planbeskrivning daterad september 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat april 2025
- Samrådsredogörelse daterad februari 2025

Beredningsansvariga

Villiam Brännström, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Clara Persson Harlin, enhetschef Detaljplanering

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2017/00028

Datum: 2025-02-18

Handläggare: Villiam Brännström

Detaljplan för fastigheten Sörmjölle 3:40 inom Sörmjölle i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sörmjölle 3:40 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 13 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2021-09-21 – 2021-10-19**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planområdet omfattar skifte 1 av fastigheten Sörmjölle 3:40. Planförslaget följer inte inriktning och intentioner i översiktsplanen då området ej är utpekad för bostadsändamål. Detaljplanen handläggs därför med utökat förfarande. Genomförande av detaljplanen bedöms av kommunen inte leda till en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i yttrande 2019 delat kommunens bedömning.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran. Planen behöver dock förbättras avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, se nedan.

Yttrande

Dagvatten, vattenförekomster och MKN vatten

Detaljplanen behöver tydligt redovisa vilka vattenförekomster som berörs av planen och ange både vattenförekomstens namn och ID enligt VISS. Det bör även redovisas när information hämtats från VISS och vilken förvaltningscykel som informationen avser. I detaljplanen nämns vattenförekomsterna Åhedån, Mjölefjärden samt en icke namngiven grundvattenförekomst. Enligt VISS finns ingen grundvattenförekomst i området. Det bör nämnas att ingen grundvattenförekomst berörs av planen däremot är det bra att bedöma om verksamheten påverkar grundvatten.

Detaljplanen redovisar att det finns goda förutsättningar för att infiltrera dagvatten inom området. Det är viktigt att dagvatten hanteras på ett sådant sätt så att det inte bidrar till förhöjda halter av föroreningar och förändrade flödesmönster som kan påverka angränsande vattenförekomster. Länsstyrelsen bedömer att planen har tagit hänsyn till detta.

Området omfattas inte av det kommunala vatten- och spillvattennätet. Detaljplanen beskriver olika lösningar för hantering av avloppsvatten som motsvarar normal skyddsnivå för avlopp. Presenterade lösningar för avlopp baseras på en VA-utredning för området som bilagts detaljplanen. I VA-utredningen utvärderas olika lösningar för avlopp, utvärderingarna baseras på tekniska och ekonomiska aspekter och omfattar inte effektivitet i rening av fosfor och kväve. Det saknas uppskattningar av hur stora transporter av fosfor och kväve som kan förväntas vid val av olika alternativ.

Detaljplanen redovisar ekologisk och kemisk status för vattenförekomsten Åhedån (WA31506808). Detaljplanen behöver även redovisa fastställda normer för ekologisk och kemisk status i Åhedån. I detaljplanen bedöms aktuell exploatering inte påverka möjligheten att upprätthålla gällande miljökvalitetsnormer i Åhedån. Kommunen behöver även motivera bedömningen om påverkan på möjligheterna att upprätthålla MKN för Åhedån. Det kan tilläggas att miljökvalitetsnormen för ekologisk status i Åhedån är hög, normen i VISS i förvaltningscykel 3 är dock felaktigt angiven till god.

I detaljplanen saknas redovisning för vattenförekomsten Mjölefjärden (WA59870769). Eftersom avståndet från planerat område till Åhedån är kort (ca 50-100m) och att det är en kort vattendragssträcka fram till mynningen i Mjölefjärden (ca 800m) så motiverar detta att även Mjölefjärden inkluderas i detaljplanen. Redovisning av Mjölefjärdens status, MKN, risk för påverkan och eventuella miljöproblem bör ingå. Kommunen behöver också göra en bedömning av hur planerad exploatering påverkar möjligheterna att upprätthålla MKN i Mjölefjärden. Området runt Mjölefjärden klassas till "hög" Skyddsnivå enligt Kommunens skyddsnivåkarta för avlopp. Närheten till Åhedån och Mjölefjärden medför att det kan ifrågasättas om inte skyddsnivån för avlopp borde vara hög även för planerat område. Om

förslaget i planen är normal skyddsnivå för avlopp så bör det motiveras varför avloppslösningarna inom planerat område inte behöver nå upp till hög skyddsnivå. Karta med skyddsområden för avlopp bör också ingå i planen för tydlighetens skull. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att överväga att ansluta området till det kommunala VA-nätet.

Anslutning till väg 522

Innan detaljplanen antas bör kommunen ha samrått utformning av anslutning till väg 522 med Trafikverket.

Deltagande i beslutet

Beslut om samrådsyttrande har fattats av t.f. biträdande enhetschef Jeannette Joelsson efter föredragning av samhällsplanerare Magnus Agnemo.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras avseende föreslagen avloppshantering. Avloppsanordningar inom planområdet föreslås dimensioneras enligt kraven för hög skyddsnivå. Karta som redovisar närliggande skyddsområden för avlopp har lagts till i enlighet med yttrandet.

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande ekologisk och kemisk status för Åhedås samt fullständig information enligt VISS gällande Mjölefjärden.

Planbeskrivning kompletteras med hänvisning till motiven som legat till grund för bedömningen av planförslagets påverkan på möjligheterna att upprätthålla MKN i Åhedån och Mjölefjärden.

Samråd med Trafikverket gällande anslutning till väg 522 är genomfört med tillhörande överenskommelse i enlighet med det planförslag som presenteras i granskningsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

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

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2021/109787, Samråd gällande detaljplan för Sörmjölle 3:40, Umeå kommun.

Trafikverket har inget att erinra men upplyser om att ny anslutning kräver väghållarens tillstånd, ansökan görs på trafikverket.se

Trafikverket planerar för en gång- och cykelväg mellan Sörmjölle och Åheden som kommer ligga på den södra sidan av väg 522. Av kommunens bifogade skiss över föreslagen detaljplan på fastigheten Sörmjölle 3:40 framgår att området närmast väg 522 utgörs av naturmark. Detta kommer därmed inte vara i strid med kommande vägplan. Cykelvägen är inte detaljprojekterad ännu, men principutformningen anger att den kommer vara ca 2,5 meter bred med en skiljeremsa på ca 3 meter. Totalt kommer maximalt 10 meter sett från befintlig vägbana tas i anspråk från väg 522 för gång- och cykelvägen.

För tänkt anslutning i detaljplanen så krävs ett beslut enligt 39 § väglagen. Enligt bifogad plankarta så verkar siktsträckan västerut vara begränsad och för kort. En syn och beslut kan göras efter ansökan om anslutning. Ansökan kan göras via Trafikverkets hemsida.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras med information gällande Trafikverkets pågående plan för gång- och cykelväg i enlighet med yttrandet.

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande ansökan om anslutning till väg 522.

Samråd med Trafikverket gällande anslutning till väg 522 är genomfört med tillhörande överenskommelse i enlighet med det planförslag som presenteras i granskningsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna

placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

KOMMUNSTYRELSENS PLANERINGSUTSKOTT (KSPLU)

Samråd: Detaljplan för Sörmjölle 3:40

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen att det i handlingarna tydliggörs om detaljplaneområdet skall omfattas av verksamhetsområde för vatten, alltså anslutas till det kommunala vattenledningsnätet, eller om det skall vara enskilt huvudmannaskap för vatten alltså egna brunnar eller vattenförening.

Ärendebeskrivning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheter för bostadsändamål. Planområdet för detaljplanen utgörs av hela skifte 1 tillhörande fastigheten Sörmjölle 3:40. Området är inte utpekad för bostadsändamål i översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för kusten, därför handläggs planförslaget med utökat förfarande.

Området för den planerade exploateringen kommer dock att förbindas med Sörmjölle tätort via en gång- och cykelväg längs med väg 522. Detta samt att busshållplats belägen 250 m från området talar för att exploatering strukturellt kan inrymmas inom tanken om Byar i tillväxtstråk. Därav finns visst stöd för planerad bebyggelse i ÖP.

Det är positivt att planhandlingarna, med tillhörande VA-utredning, inför granskningen kommer att kompletteras med lämplig placering av gemensamt vatten och avlopp samt att VA-utredningen kommer att revideras avseende antalet bostadsfastigheter som behöver enskilda avlopp. Det är även positivt att planerad säckgata inte avses kringbyggas, vilket bibehåller möjlighet att koppla samman gatan med övrigt vägnät vid eventuell ytterligare utveckling inom området i framtiden.

Planeringsutskottets beslutsordning

Yrkanden Mattias Larsson (C) - att det i handlingarna tydliggörs om detaljplaneområdet skall omfattas av verksamhetsområde för vatten, alltså anslutas till det kommunala vattenledningsnätet, eller om det skall vara enskilt huvudmannaskap för vatten alltså egna brunnar eller vattenförening.

Propositionsordning som godkänns

Ordföranden frågar om planeringsutskottet kan bifalla tjänsteskrivelsens förslag. Planeringsutskottet bifaller förslaget. Därefter frågar ordföranden om planeringsutskottet bifaller Mattias Larssons tilläggsyrkande. Planeringsutskottet bifaller tilläggsyrkandet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om att planområdet inte omfattas av verksamhetsområde för vatten, dagvatten eller spillvatten och att enskild hantering föreslås.

Plankartan kompletteras med föreslagen placering för gemensam avloppsanläggning. Planbeskrivning revideras för att överensstämja med föreslagen justering i plankartan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Yttrande Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Bakgrund

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med hänsyn till befintliga närliggande fastigheters struktur.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har den 3 juni 2021 lämnat synpunkter beträffande de föreslagna bostädernas närhet till grannfastighetens hästhållning. Miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning är att bostadsmarkens avstånd i planförslaget till grannfastighetens hästhållning är godtagbart utifrån de förhållanden som råder idag. Nämnden bedömer att planen kan genomföras under förutsättning att det i enlighet med planförslaget lämnas skog i södra delen av planområdet.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Trafik och gata

Gator och parker berörs ej i och med att huvudmannaskapet för den nya vägen in till planområdet är enskilt och Norrmjöllevägen är statlig. Trafikverket behöver yttra sig om den nya vägen som ansluter mot Norrmjöllevägen.

Drift och underhåll

Berörs ej

Park och natur

Berörs ej

Kommentar

Samråd med Trafikverket gällande anslutning till väg 522 är genomfört med tillhörande överenskommelse i enlighet med planförslag som presenteras i granskningsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheter för bostadsändamål. Närliggande brandposter saknas inom aktuellt område. Brandförsvaret rekommenderar att brandposter anläggs för att räddningstjänsten ska kunna genomföra effektiva släckinsatser i händelse av brand

Kommentar

Samråd med Umeåregionens brandförsvär är genomfört och Åhedån föreslås användas för släckvatten vid släckinsatser. Passage behöver röjas från sly för att komma åt att lägga slang.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

UE-2021-0679-011 Umeå Energi har inget att erinra avseende ledningar för fjärrvärme, el eller bredband.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för alla tre nyttigheter, vatten, dagvatten och spillvatten. Vakin ställer sig positivt att dagvatten hanteras lokalt inom respektive fastighet.

Detaljplaneområdet ligger delvis inom ett utpekat omvandlingsområde med prioritet A. Enligt den kommunala VA-strategin bör inga nya enskilda avlopp tillkomma inom områden med denna klassificering. Det är nödvändigt att säkerställa att taxakollektivet inte belastas av eventuella ersättningskostnader för onyttigblivna enskilda och gemensamma avloppsanläggningar i det fall kommunfullmäktige beslutar om utökat verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Stycket under rubriken "Vatten och avlopp" behöver revideras i syfte att tydliggöra kommunens intention kring vattenförsörjning inom planområdet. Det bör tydligt framgå ifall intentionen är att lösa vattenförsörjningen genom att ansluta till befintlig vattenförening eller inte. I och med den rådande ovissheten kring den tidigare beslutade utvecklingsstrategin för vatten och avlopp är det svårt att genomföra en hållbar va-planering. Det går därför inte att garantera att fastigheter inom planområdet kan anslutas till befintlig vattenförening. I och med att det är högt tryck på nybebyggelse runt Sörmjölle anser Vakin att man behöver utreda om det i stället är aktuellt med allmän vattenförsörjning.

Avfall och återvinning

Säkerställ att hämtplats och transportvägar uppfyller NOA, i övrigt har Vakin inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Kommentar

Planområdet avses inte anslutas till det kommunala VA-nätet.

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om att planområdet förväntas anslutas till befintlig vattenförening. Samråd med berörd vattenförening (Mjöllebygdens vattenförening) är genomförd och ansökan om anslutning har godkänts. Anslutningen godkändes av Vakin april 2022.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade september 2021) har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter, efter det att planen för Sörmjölle 3:40 har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka 10 nya

bostadsfastigheter och eventuellt inrätta gemensamhetsanläggningar för väg och naturområde.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

Lokalgatan bör omfattas av en gemensamhetsanläggning för att trygga gemensam in- och utfart. Genom en gemensamhetsanläggning blir de nybildade fastigheterna delägare i lokalgatan och gemensamt ansvariga för såväl anordnandet som underhållet av gatan. Det är inte de nybildade fastigheternas ägare som har ansvaret att anordna gatan utan ansvaret bör ligga på exploatören.

Kommentar

Planförslagets genomförande innebär att en gemensamhetsanläggning skapas för lokalgatan. Bekostandet och utbyggnaden av lokalgatan åligger exploatören och regleras i ett exploateringsavtal som tas fram av Mark- och exploatering i samarbete med Detaljplan under planprocessens gång. Exploateringsavtalet kommer att skrivas under vid detaljplaneförslagets antagandeskede.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Området ligger över ett stråk där Kronhjort och Rådjur ändvänder, när dom går ner till havet för att dricka saltvatten. Försvinner den möjligheten så måste dom gå över öppna åkrar, vilket jag tvivlar på att dom gör.

Kommentar

Djurliv

Planförslaget innebär en minskning av befintlig naturmark, men kommunen bedömer att det fortfarande finns stora ytor med skog och öppna landskap där viltet kan röra sig fritt.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 2

Vi har i huvudsak två synpunkter att redovisa.

1: Vi anser att det är viktigt att fullfölja planerna på en gång- och cykelbana mellan Åheden (Norrmjölle) och Sörmjölle. En sådan GC-väg borde anläggas parallellt med och söder om Norrmjöllevägen och anslutas till befintlig GC-väg i Sörmjölle.

2: Vi anser också att det även fortsättningsvis bör vara möjligt för viltet och skogens invånare att i korridoren mellan Botniabanan (järnvägen) och havet röra sig fritt på båda sidor (norr och söder) om Norrmjöllevägen.

Lena och Lennart Arnesson

Kommentar

Gång- och cykelväg

Trafikverket ansvarar för projektet gällande gång- och cykelvägen och omfattas därför inte i det aktuella planförslaget.

Djurliv

Se kommunens svar i yttrande 1.

Planförslaget stoppar inte den allemansrättsliga möjligheten att röra sig norr och söder om Norrmjöllevägen och ner mot havet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 3 ADVOKATBYRÅ NYWA

I. Yrkanden

1. Familjen hemställer i första hand att detaljplaneringen av Planområdet avbryts.
2. Familjen hemställer i andra hand att Detaljplanen avslås.
3. För det fall att inte Detaljplanen inte avslås, hemställer Familjen om att en trädfällningszon om minst 20 meter planläggs för att minska risken för skador från stormfällda träd på person och egendom.

II. Grunder

Grunderna för Familjens yrkanden är att det föreligger flera legala hinder mot att anta Detaljplanen. Det finns därtill ytterligare omständigheter som medför att ett godkännande av Detaljplanen är direkt olämplig.

Familjen utvecklar grunderna för talan med nedan angiven disposition.

1. Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen
2. Detaljplanen skadar övergripande natur- och kulturvärden
3. Detaljplanen kan strida mot riksintresset för rennärning
4. Familjens hästhållning på Lantgården skadas
5. Risk för intrång i Familjens hemfridszon och skador på marken
6. Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522
7. Det saknas tillräcklig trädfällningszon mellan Lantgården och Planområdet
8. Detaljplanen inverkar menligt på jaktens fortsatta bedrivande i området
9. Frågan om elsäkerhet
10. Detaljplanen strider mot proportionalitetsprincipen

1. Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen

För Åheden med omnejd gäller översiktsplanen "Fördjupning för kusten" ("Översiktsplanen"). Såsom konstaterats av Kommunens tjänsteskrivelse 2017-07-11 följer *inte* den planerade bebyggelsen riktlinjerna för området och är inte lämplig. Av Översiktsplanen framgår att *"nylokalisering av bebyggelse utan stöd i den fördjupade översiktsplanen är inte förenlig med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling i Umeås närområdet och ska därför behandlas restriktivt"*.

Vidare framgår att enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper endast kan accepteras om den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt och inte stegvis leder till en succesiv utvidgning av den befintliga bebyggelsegruppen.

I Detaljplanen uppger Kommunen att planförslaget möjliggör en ny bebyggelsemiljö samt att den tilltänkta bebyggelsen mer kommer ha karaktären av ett *villaområde* än lantlig i jämförelse med Lantgården.

Området som omfattas av Översiktsplanen erbjuder *klassisk landsbygd*. En nylokalisering med flertalet villor kommer att förändra karaktären på området. Genom Detaljplanen synes Kommunen ha för avsikt att skapa ett modernt villakvarter med förhållandevis små tomter, i en fristående klungformation, i ett område som i övrigt erbjuder klassisk jordbruksbygd.

Utvidgningen kommer dessutom *förändra karaktären* på området då fristående villor i klungformation inte är ett normalt byggnadssätt i en gammal by på landsbygden. Planförslagets bebyggelse passar inte i den klassiska landsbygdsmiljön. Det planerade moderna villakvarteret samspelar inte med den befintliga lantliga bystrukturen där Familjens Lantgård är närmaste granne. Nybebyggelsen kommer tvärtom att dominera området och riskerar att förhindra fortsatt jordbruk. Detaljplanen står således i strid med Översiktsplanen för området.

Detaljplanen tar inte hänsyn till *närliggande fastigheter*. Det finns inget samspel eller harmoni mellan villaområdet och Lantgården. En nylokalisering med flertalet villor inom Planområdet kan leda till en betydande utvidgning av befintlig villabebyggelse inom Åheden, vilket inte överensstämmer med Översiktsplanen för området.

Kommunen har helt bortsett att Översiktsplanens områdesbestämmelser föreskriver att åtgärder inte ska vidtas som kan vara *till men för pågående markanvändning*. I förevarande fall väger värdet av att bevara Åhedens lantliga prägel med pågående hästhållning tyngre än önskemålet att uppföra villakvarteret. Sammanfattningsvis är området inte utpekad för bostadsändamål i Översiktsplanen.

Familjens hästhållning och i sekler bedrivna småskogsbruk försvåras väsentligen om Detaljplanen genomförs. Grunderna för att Detaljplanen

strider mot Översiktsplanen utvecklar Familjen vidare på s. 3–8 i promemorian i bilaga 2.

2. Detaljplanen skadar övergripande natur- och kulturvärden

Av 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL) framgår att planläggning och beslut i ärenden enligt samma lag ska ske med utgångspunkt i de *natur- och kulturvärden* som finns i den byggda miljön och i landskapet. Att visa hänsyn till natur- och kulturvärden i planeringen handlar både om att förvalta befintliga värden och om att beakta hur nya inslag kan påverka värdena.

Åheden är en *gammal jordbruksby*, med anor sedan början av 1800-talet, som har lyckats bibehålla sin unika karaktär. Som framgår av bifogat intyg från LRF i bilaga 3 är Åheden på flera sätt en unik jordbruksbygd med anor från lagaskifte. Lantgården har brukats i över fem generationer och Familjen är den enda som bedriver aktiv djurhållning inom Åheden.

Hästhållningen bedrivs med delvis *traditionella jordbruksmetoder*, såsom hässjning av hö, ett hantverk som få personer i dag behärskar och ännu färre utövar. Av intyget framgår även vikten av att samhället ger förutsättningar för ett aktivt jordbruk med en *levande landsbygd*. Familjen och tidigare generationer har i flera hundra år bedrivit och bedriver fortfarande fiske, småvilt- och älgjakt samt skogs- och jordbruk vid Lantgården, som utgör värdefulla natur- och kulturvärden. Hästar erbjuder rekreation och hälsobringande effekter för såväl unga som vuxna. Lantgården med pågående hästverksamhet är viktiga natur- och kulturvärden.

Inom Åheden finns även andra natur- och kulturvärden som är viktiga att bevara och som kräver särskild hänsyn vid planläggning. I området finns sammanhållna *fornlämningsmiljöer* med stora runda rösen, långgrösen och stensättningar från brons och järnålder. Det kan inte uteslutas att platsen som omfattas av Detaljplanen ligger vid en fornlämningsplats. Skulle markarbetet påbörjas finns det risk att kulturarv skadas.

Detaljplanen bortser helt från Planområdets inverkan på den befintliga jordbruksbygden med dess natur- och kulturvärden. En nybebyggelse av villakvarteret inom Planområdet innebär att dessa natur- och kulturvärden riskerar att skadas. Kommunen bör i stället *bevara* de natur- och kulturhistoriska mervärden som en gammal lantbruksbygd har att erbjuda. Detaljplanen omkullkastar även möjligheten till en sund utveckling av Åheden med *Lantgårdens befintliga jordbruksmiljö* som främjar en samhällsutveckling med goda sociala levnadsförhållanden och en långsiktig hållbar livsmiljö för såväl nuvarande som kommande generationer. Grunderna för att Detaljplanen strider mot övergripande natur- och kulturvärden utvecklar Familjen vidare på s. 8 – 12 och s. 21 – 26 i promemorian i bilaga 2.

3. Detaljplanen kan strida mot riksintresset för rennärning

Av 3 kap 5 § miljöbalken (MB) följer att mark- och vattenområde som är av riksintresse för *rennäringen* skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande. Skyddet för rennäringen syftar till att bibehålla förutsättningarna för näringen genom att ge de viktigaste områdena inom varje sameby ett särskilt skydd. Som framgår av prop. 1985/86:3 s. 161 bör kommunen särskilt beakta *vinterbetesmarkernas särskilda betydelse* för rensköteln. Vid bedömningen av vilka områden som skall anses vara av riksintresse bör beaktas rennäringens behov av sammanhängande betesområden och tillgång till alternativa betesområden inom de olika årstidsmarkerna samt alternativa flyttningsleder.

Planområdet kan beröras av riksintresset för rennäring. Som framgår på s. 16 i bilaga 2, bedriver Rans sameby *renskötsel* i och omkring Planområdet.

Varje vinter befinner sig ett stort antal renar i området för vinterbete i Åheden som ger goda betesförhållanden. Det kan inte uteslutas att villakvarteret i Planområdet *försvårar* för Rans sameby att bedriva rennäring som har flyttningsled över Åheden. Huruvida så är fallet är inte utrett. Inte heller synes Rans sameby fått möjlighet att yttra sig.

4. Familjens hästhållning på Lantgården kan skadas

I 2 kap. 5 § PBL ställs krav på att kommunen ska beakta *hälsorisker mot omgivningen* från olika verksamheter, som risken för allergenspridning från hästhållning till omgivningen. Av 2 kap. 9 § PBL framgår vidare att kommunen i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga *olägenheter för grannar* i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

Planområdet angränsar till Lantgården där Familjen bedriver *hästhållning* med jord- och skogsbruk. Som framgår av kartan i bilaga 4 är hästhagar, ridbana och ridvägar samt planerat ridhus belägna i direkt anslutning till Planområdet. Det kan inte uteslutas att vissa personer anser att hästhållning medför negativ påverkan på omgivningen. Det är inte osannolikt att om villakvarteret tillåts, kommer det framföras *klagomål från grannar* avseende störningar i form av t.ex. damm, buller från djuren, höfläktar, traktorer och andra lantbruksmaskiner, lukt från gödsel och ökad förekomst av flugor.

Det kan inte heller uteslutas att enskilda personer i villakvarteret kommer gör gällande att deras hälsa påverkas negativt genom *allergenspridning*. Av studier om allergenspridning framgår att det finns höga koncentrationer av hästallergener nära stallar och hagar. Ett visst skyddsavstånd ska därför föreligga mellan den planerade villabebyggelsen och hästhållningen. Generellt gäller att ju längre avståndet är mellan djurhållning och bebyggelse desto mindre är risken för negativ hälsopåverkan.

Hästarna finns i direkt anslutning till det planerade villakvarteret, där det även kommer att finnas gödselstackar. Det sagda har betydelse för risken för framtida påstådda olägenheter från boende inom Planområdet. Vid detaljplaneringen ska skälig hänsyn tas till *befintliga* bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Spridning av lukt, damm och hästallergen påverkas av vind, topografi och vegetation. Topografin för Planområdet är platt och öppet med lite eller helt avsaknad av träd och vegetation.

Områdets närhet till havet medför ofta en kraftig vind mot den planerade bebyggelsen. Mot bakgrund härav är det i vart fall motiverat med ett *skyddsavstånd* mellan hästhållningen och den nya villabebyggelsen om minst 200 meter.

Hänsyn bör även tas till förväntad *framtida utveckling* av bebyggelse. Det är av stor betydelse att Familjens planerade utveckling av hästhållningen inte hindras av detaljplaneringen av Planområdet. Familjen har långt framskridna planer på att utöka befintlig hästhållning med en fördubbling av antal hästar. Familjen har därför inhämtat offerter för att bygga nytt ridhus. Därutöver kommer befintlig sommarladugård, som uppfördes i början av 1900-talet, att vara kvar som lösdriftsstall. Det innebär att hästarna går ute dygnet runt i *lösdriftsområdet*, som är beläget i direkt anslutning till fastighetsgränsen till Planområdet. Se härom bilaga 4.

Familjen ska inte hindras i sin hästhållning på grund av villabebyggelsen inom Planområdet, som ligger granne med Lantgården. Närheten medför en risk för påstådda olägenheter för människors hälsa, vilket kan leda till framtida inskränkningar i djurhållningsverksamheten i form av krav på skyddsåtgärder eller försiktighetsmått enligt *miljöbalken*. Kommunen bör därför inte fatta beslut som senare kan komma att bli föremål för prövning enligt miljöbalken samt vid kommande bygglov. Det kan inte heller uteslutas att den tilltänkta villabebyggelsen får *prejudicerande verkan* och att tillkommande villakvarter i framtiden tillåts uppföras, vilket riskerar att ytterligare begränsa Familjens jordbruksverksamhet.

Som framgår av Detaljplanen är Planområdet beläget ute på landsbygden. Personer som väljer att bosätta sig i lantlig miljö förväntas i allmänhet tåla störningar från jordbruksverksamhet i större utsträckning än annars. Det kan emellertid inte uteslutas att personer i villakvarteret i framtiden har synpunkter på den befintliga hästhållningen. Familjen kan då komma att åläggas att vidta kostsamma åtgärder för att fortsätta kunna bedriva hästhållningen. Av intyget från LRF i bilaga 3 framgår att *exploateringen* av Planområdet *riskerar att skapa konflikter* mellan Familjen och de framtida boende i villakvarteret som kan komma att irritera sig över flugor och gödsellukt.

Sammanfattningsvis strider Detaljplanen mot de skyddsintressen som beskrivs i Översiktsplanen, vilka stödjer Familjens intresse av att fortsatt nu och

i framtiden kunna bedriva sin verksamhet vid Lantgården. Grunderna för att Detaljplanen kommer att medföra skada för befintlig djurhållning på Lantgården utvecklar Familjen vidare på s. 21 - 28 i promemorian i bilaga 2.

5. Risk för intrång i Familjens hemfridszon och skador på marken

Allemansrätten är en rättighet för alla människor att bl.a. färdas över privat mark i naturen och att tillfälligt uppehålla sig där. Med allemansrätten följer krav på hänsyn och varsamhet mot natur och djurliv, mot markägare och mot andra människor.

Nyttjandet med stöd av *allemansrätten* får inte innebära att fastighetsägaren eller andra med särskild rätt till fastigheten tillfogas nämnvärd skada eller olägenhet, prop. 1997/98:45 del 1 s. 301.

Människor vill gärna vara på eller vid havet för att bada, fiska, åka skridskor/skidor, köra skoter, åka båt etc. För närvarande färdas de människor som bor norr om Lantgården genom Familjens fastighet när de rör sig mellan havet och sina bostäder. De framtida boende i villakvarteret kommer troligen gå eller på annat sätt färdas över Lantgården för komma till havet. Det planerade villakvarteret norr om Lantgården med flertalet bostäder kommer sålunda innebära att ytterligare ett stort antal människor kommer att använda Lantgården som passage. Det innebär en ohållbar belastning på marken, som kan ta *skada*. Dessutom tillfogas Familjen betydande olägenheter.

Vidare vållas Familjen *olägenheter* då ytterligare försiktighetsmått måste vidtas i samband med jordbruket, skogsbruk i form av trädfällning eller hästaktiviteter, vilket medför ekonomisk skada.

Grunderna för att Detaljplanen kommer att medföra risk för intrång i Familjens hemfridszon och dess jord- och skogsbruk utvecklar Familjen vidare på s. 17 - 18 i promemorian i bilaga 2.

6. Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522

Trafikfaran och problematiken med utfarten till länsväg 522 är sedan många år väl känd. Utfarten är belägen med en *kort siktlinje* mot ett backkrön där fordon ofta färdas i hög hastighet, vilket skapar en särskilt farlig trafiksituation när vägbanan måste korsas för att kunna köra in eller ut till Planområdet. Vidare saknas utredning om *buller- och ljudstörningar*, som kan påverka människors hälsa. Grunderna för att utfarten till länsväg 522 blir trafikfarlig och framtida buller utvecklar Familjen vidare på s. 19 i promemorian i bilaga 2.

7. Det saknas tillräcklig trädfällningszon mellan Lantgården och Planområdet

Av 3 kap. 4 § MB framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt som möjligt skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan *försvåra ett rationellt*

skogsbruk. Av prop. 1985/86:3 s. 54 framgår att påtagligt försvårande åtgärder kan vara såväl exploatering av olika slag, exempelvis bebyggelse. Värdefull skogsmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggning endast om exploateringen tillgodoser *väsentliga samhällsintressen* som inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark.

På den västra sidan av Planområdet ligger en del av Lantgården där Familjen bedriver skogsbruk och på den södra sidan ligger Familjens jordbruk. Det finns risk för skador på personer eller egendom inom Planområdet från stormfälld skog eller i samband med Familjens skogsbruk. Dessutom kan det inte uteslutas att boenden i villakvarteret kommer att kräva att Familjen, för att bibehålla god grannsämja, i förtid ska avverka träd för att till skapa kvällssol i villakvarteret. Grunderna för att det är nödvändigt en trädfällningszon mellan Lantgården och Planområdet utvecklar Familjen vidare på s. 14 i promemorian i bilaga 2.

8. Detaljplanen inverkar menligt på jaktens fortsatta bedrivande i området

Planområdet omgärdas av Åhedens jaktområde. Det bedrivs ett aktivt viltjursskyddsarbete. Det finns ett stort bestånd av älg, rådjur och kronhjort i och omkring Planområdet. Som framgår av bifogat intyg i bilaga 5 motsätter sig Åhedens jaktlag Detaljplanen som inverkar menligt på och *försvårar jaktens bedrivande* samt ökar risken för att människor utsätts för fara.

Vidare synes *konsekvenserna för viltet* inte tillräckligt utredda. Jaktlaget har noterat att Detaljplanen inte tar hänsyn till befintligt bestånd av vilt såsom älg, rådjur och kronhjort som har behov av s.k. viltkorridor.

Familjen utvecklar på s. 14 – 15 i promemorian i bilaga 2 att Detaljplanen inte har utrett eller beaktat tänkbara effekter för vilt och jaktens bedrivande inom Åheden.

9. Frågan om elsäkerhet

Det ifrågasätts om Elsäkerhetsverkets *starkströmsföreskrifter* rörande minsta avstånd mellan den planerade villabebyggelsen och det ökade antalet personer i det rörliga friluftslivet samt högspänningsledningen har beaktats i tillräcklig omfattning. Se härom s. 18–19 i promemoria i bilaga 2.

10. Detaljplanen strider mot proportionalitetsprincipen

1) Av 2 kap 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt nämnda lag ska en avvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen d.v.s. proportionalitetsprincipen. Den innebär att det ska finnas en *rimlig balans* mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får mot motstående enskilda intressen. Vid avvägningen mellan olika intressen ska även *egendomsskyddet* i 2 kap. 15 § regeringsformen beaktas.

Det ovensagda innebär att i Detaljplanen ska en avvägning göras mellan Familjens intresse av att fortsätta bedriva hästgården m.m. utan inskränkning och Exploatörens intresse av villabebyggelse. Då Lantgården tillsammans med länsväg 522, som framgår av bilaga 1, omringar Planområdet kommer Familjen och dess pågående verksamhet ofrånkomligen att påverkas synnerligen *negativt* av villakvarteret.

2) Ett villakvarter med ett fåtal villor harmoniserar inte med *omkringliggande jordbruksbygd* med flera hundra år gamla bondgårdar. Dessutom saknas möjlighet för ytterligare villabebyggelsen då Planområdet är omringat av Lantgården och länsväg 522.

3) Familjen och generationer dessförinnan har i flera hundra år bedrivit jordbruk i byn och i dess närliggande områden. Familjen bedriver i dag en hästgård med långt framskridna planer på utökad hästhållning. Det finns risk att den framtagna Detaljplanen förhindrar eller i vart fall *försvårar Familjens nuvarande och framtida djurhållning*, vilket kan leda till ekonomiska skador och annan olägenhet för Familjen. Förutom risken för att Familjens jordbruk och hästhållning hindras med *ekonomiska skador* som följd kommer Lantgården att användas som passage för boende i villakvarteret för att nå havet. Detaljplanen inkräktar på Familjens äganderätt till marken, då det sannolikt kommer nyttjas mer än vad allemansrätten tillåter.

4) Av Detaljplanen framgår att det planeras att uppföras tio villor inom Planområdet. Detaljplanen har dock inte tagit tillräcklig hänsyn till olika nödvändiga skyddsavstånd för t.ex. *allergener* och *trädfällning* vid skogsbruk respektive stormfällning. För det fall att nödvändig skyddszon planläggs finns det inte plats för tio tomter inom Planområdet.

På grund av närheten till *befintlig djurhållningsverksamhet* är den planerade lokaliseringen av villabebyggelsen direkt olämplig. Det har inte heller framkommit något skäl för att uppföra bostadshus på just den specifika platsen.

5) Vid en avvägning mellan å ena sidan Familjens intresse av att inte drabbas av inskränkningar i sitt ägande och i sin befintliga jordbruksverksamhet och å andra sidan intresset att uppföra villor på landsbygden väger Familjens intressen tyngre. I ett flertal av mark- och miljööverdomstolens *domar* under senare år har domstolen bedömt att intresset av att bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än föreslagen bebyggelse.

Vidare består Planområdet av obebyggd mark med ung skog, som tar hand om koldioxid. Det finns dessutom tomtmark i andra delar av Åheden med betydligt bättre förutsättningar för villabebyggelse. Vid en *avvägning* mellan intresset att få bygga villakvarteret i Planområdet och Familjens intresse av att fortsatt nyttja marken för jordbruksändamål väger sålunda Familjens intressen tyngre.

6) I Översiktsplanen anges att nuvarande markanvändning ska fortgå. Markområdet är inte utpekad för bostadsändamål. I Översiktsplanen belyses vikten av att tillkommande bebyggelse *samspelar med befintliga miljöer* och strukturer. Villakvarteret strider mot Översiktsplanen, då det inte harmoniserar med omkringliggande landsbygd. Inte heller samspelar villakvarteret med den befintliga bebyggelsestypen. Utveckling ska ske på sådant sätt att landskapet och bebyggelsens *kulturarhistoriska och miljömässiga värden stärks*. Den framtagna Detaljplanen överensstämmer inte med denna utveckling.

7) Sammanfattningsvis vid en avvägning mellan Exploatörens intresse av att exploatera Planområdet med villabebyggelse och Familjens intresse att fortsättningsvis kunna bedriva sitt jord- och skogsbruk med hästhållning, väger Familjens intressen väsentligt tyngre. Grunderna för att Detaljplanen strider mot proportionalitetsprincipen utvecklas vidare på s. 9 - 13 i promemorian i bilaga 2.

8) Avslutningsvis bör framhållas att Umeå kommun, som framgår av bilaga 6, år 2017 beslutade att *inte* inleda planläggning då den planerade villabebyggelsen inte ansågs lämplig. Ingen förändring har skett och området fortfarande olämpligt för villabebyggelse, varför Detaljplanen bör avslås.

Kommentar

1. Yrkanden

Planläggningen ska inte avbrytas, då kommunen inte anser att planeringsförutsättningarna för planområdet medför sådana försvårande effekter att planläggningen bör avbrytas. Kommunen gör inte heller bedömningen att marken är olämplig för bostäder enligt plan- och bygglagen.

Ett beslut att avslå en detaljplan kan göras i antagande skedet. Umeå kommun vill inte föregå planläggningsprocessen och därför hanteras frågan om planförslaget ska antas eller ej i antagandeskedet.

Det finns inga egenskapsbestämmelser, exempelvis markreservat, för reglering av trädfällningszon för detaljplaner. Ett avstånd på 10 meter mellan kvartersmark för bostäder och grannfastighet är utlagt i plankartan, i form av användningsbestämmelsen naturmark. Till dessa 10 meter av naturmark är 5 meter av kvartersmarken planlagd med prickmark. I praktiken blir detta ett buffertavstånd på 15 meter eftersom prickmarken inte får byggas. Ett buffertavstånd på 20 meter i form av naturmark eller prickad bostadsmark från grannes fastighetsgräns bedöms i nuläget utgöra en begränsning av markanvändningen som inte är skälig.

II. Grunder

1. Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen

Som yttrandet påpekar överensstämmer inte planförslaget med den gällande Fördjupade översiktsplanen för kusten, eftersom marken inte är utpekad som bebyggelseområde. I Fördjupningen för Kusten är marken inom Sörmjölle 3:40 inte utpekad med någon särskild markanvändning. I FÖP Kusten s.41 återfinns en skrivning som förtydligar detta. Där planen inte anger någon markanvändning innebär detta att kommunen inte ser det som aktuellt med någon förändring av pågående markanvändning. Denna skrivning hindrar inte en förändring av markanvändning eller kräver att pågående markanvändning ska fortgå. Som yttrandet ovan från kommunens planeringsutskott skriver finns visst stöd att hämta ifrån det Tematiska tillägget för landsbygden. Sörmjölle 3:40 ligger inom influensområdet för byar i stråk, ligger relativt nära busshållplats på landsbygden och kommer att föras med en gång- och cykelväg som sammanbinder området med Sörmjöles bykärna och dess service.

Översiktsplanen är ett visionsdokument som ska styra utvecklingen av bebyggelsen och mark- och vattenanvändningen i kommunen i en viss önskad riktning. Detta innebär inte att mark som inte pekats ut i översiktsplanen för bostadsbebyggelse är olämplig som bostadsmark enligt hänsynskraven i 2 kap. plan- och bygglagen. Bedömningen kring vad som är lämplig eller olämplig markanvändning för bebyggelse görs i detaljplaneskedet. Översiktsplanen ger strategiska förslag på mark- och vattenanvändning.

Kommunen bedömer inte att en mindre exploatering i form av en förtätning av bebyggelsen med 13 småhus kommer dominera eller minska landskapets kvaliteter. Då föreslaget planområde inte används som jordbruksmark eller som tillfartsväg till jordbruk är det tveksamt hur de nya husen kan förhindra befintligt jordbruk i Sörmjölle och Åheden. Då planområdet utgörs av skogsmark har kommunen gjort bedömningen att planförslaget inte innebär att jordbruksmark exploateras.

Genom detaljpaneläggning kan kommunen säkerställa att den nytilkommande bebyggelsen samspelar med anslutande bebyggelse. I planarbetet har vi arbetat med bestämmelser för minsta fastighetsstorlek, placeringsbestämmelse och prickmark samt utformningsbestämmelser för att anpassa den nya bebyggelsen till befintlig.

Frågan om succesiv utbyggnad av bostadsområden handlar om samspel mellan flera befintliga bostadsområden och kumulativa effekter av tillkommande ansökningar. Det är en strukturfråga som löses genom ett samarbete mellan Detaljplanering och Översiktsplanering och inte enskilda detaljplaneärenden.

2. Detaljplanen skadar övergripande natur- och kulturvärden

En avvägning kring natur- och kulturvärden samt landskapet görs vid varje detaljplaneläggning. Umeå kommun arbetar med att möjliggöra att fler människor ska kunna bo på landsbygden, att serviceunderlaget stärks med ökad befolkning och att landsbygden ska fortsatt vara en attraktiv plats att bo och verka på. Detta överensstämmer med översiktsplanens intentioner och visionen med tematiskt tillägg för landsbygden. För att möjliggöra en mer levande landsbygd med större serviceunderlag behöver andelen bostäder öka.

Kommunens alla byar har anor från senaste laga skifte (år 1827) eller tidigare, det är inget som i sig gör Åheden unik för Umeås landsbygd. Innan laga skifte utgjordes byarna i Sverige av tätare sammanhållen bebyggelse som idag återfinns på kontinenten. En tätare bebyggelsestruktur inom jordbruksbyar är alltså den kulturhistoriska struktur som präglade landsbygden förr. En tätare bebyggelsestruktur likt den som var innan laga skifte 1827 innebar en social gemenskap i storbyn.

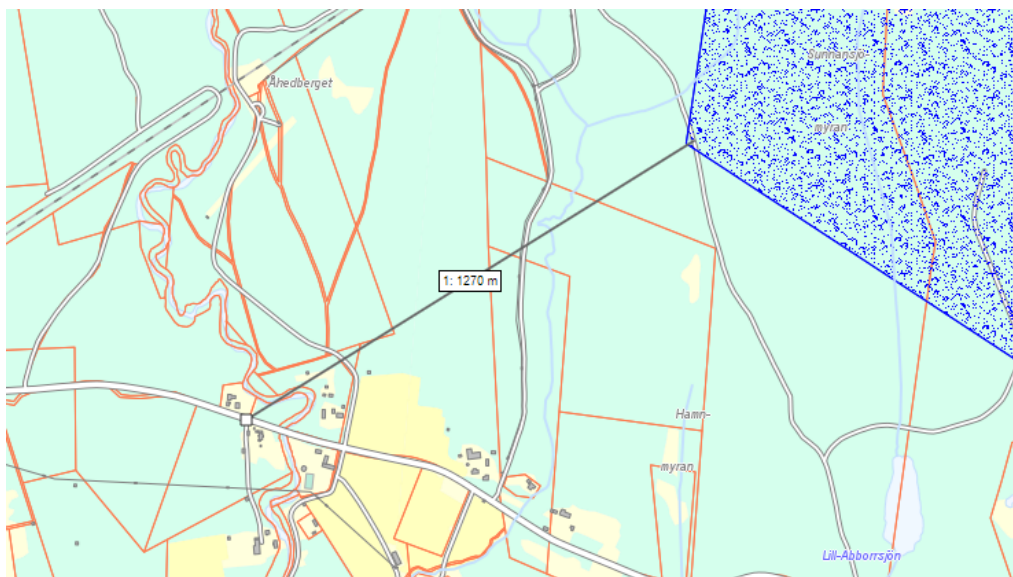
Närmsta kulturhistoriska lämning ligger 80 m åt nordost om planområdet. Inga karterade fornlämningar finns inom föreslaget planområde enligt Riksantikvarieämbetets Forsök. Vi har inte fått indikationer från Länsstyrelsen eller Västerbottens museet att det kan finnas något av arkeologiskt värde inom Sörmjölle 3:40. Om kulturhistoriska eller arkeologiska objekt eller lämningar hittas under byggnation eller markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Lantbruksgården med ett mindre inslag av djurhållning ligger utanför detaljplanens föreslagna planområde. Kommunen bedömer att den nya bebyggelsen inte kommer få en sådan negativ påverkan som synpunkten anser.

3. Detaljplanen kan strida mot riksintresset för rennäring

Riksintressen utgör nationellt betydelsefulla områden som ska skyddas mot påtagliga skador av dess värden och nuvarande användning. Riksintresseområden är karterade och kända områden för myndigheter.

Uttekade områden för riksintressen för rennäring, tillhörande Ubmeje sameby finns drygt 1 km nordväst om föreslaget planområde. Rans samebys riksintresseområde ligger nästan 3 km norr om planområdet. Då de utpekade områdena för riksintresse rennäring ligger på ett sådant avstånd till det föreslagna planområdet är det Umeå kommuns bedömning att planförslaget inte påverkar riksintresset på ett betydande sätt.



Figur 1 Utsnitt ur kommunens planeringsunderlag för detaljplan. Riksintresseområde för rennärning för Ubmeje sameby utgörs av blå mönstrad polygon.

Umeå kommun har under samrådstiden haft kontakt med Rans sameby och bett dem inkomma med ett yttrande. Än har samebyn inte inkommit med något formellt yttrande på planförslaget. Umeå kommun avser att diskutera frågan om rennärningen mer ingående med berörda samebyar för att få fram vilka mer områden i närområdet som är viktiga för rennärningen. Kommunens bedömning är dock att det fortfarande finns gott om naturmark och öppen mark i landskapet. Det bör därför inte vara problematiskt att flytta renarna enligt en annan led.

4. Familjens hästhållning på Lantgården kan skadas

Sedan samrådet har en hästhållningsutredning genomförts som visar på att planförslaget inte förväntas medföra betydande fara för människors hälsa och säkerhet eller om någon betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Beräkningarna för att bedöma risk för påverkan av allergenbelastning visar att den generella hästallergenbelastningen vid det föreslagna planområdet är relativt låg. Halterna avtar dock snabbt med avståndet och riktvärdet bedöms klaras inom hela planområdet. Med hästhållningsutredningen som underlag har bedömningen gjorts att ett ytterligare säkerhetsavstånd om 20 meter säkerställs mellan bostäderna och de områden som visade högst haltbidrag av hästallergen.

Genom att kommunen avsätter ett skyddsavstånd mellan eventuella nya bostäder och djurhållning i plankartan arbetar vi med att minska riskerna att planen bidrar till tillsyn via miljöbalken på grund av olägenheter.

5. Risk för intrång i Familjens hemfridszon och skador på marken

Allemansrätten innebär en begränsad rättighet att använda annans fastighet främst genom att färdas över den (främst till fots) och under en kortare tid uppehålla sig där. I miljöbalken regleras även en skyldighet till de som nyttjar allemansrätten att visa naturen hänsyn och varsamhet. Till detta tillkommer skyldigheter att allmänheten inte ska ta olovlig väg över någons tomt eller gård. Detta innebär att man inte på allemansrättslig grund kan använda lantgården för passage. Däremot har allmänheten rätt att färdas över skogsmark som inte ingår i tomt- eller gårdsmark och som inte utgör hemfridszon.

Detaljplanen reglerar ett planområde till ny bostadsbebyggelse i byn vilket innebär att det finns fler boende som kan nyttja angränsande skogsmarker i enlighet med allemansrätten. Men detta gäller även befintliga boende i området samt andra kommuninvånare eller besökare som kan tänkas nyttja skogen allemansrättsligt. Detaljplanen innebär inte att kommunen uppmanar till ett överutnyttjande av allemansrätten eller hemfridsbrott. Umeå kommun är en växande kommun och därmed ökar även behovet av rekreation och allemansrättsligt nyttjande av naturen.

6. Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522

Utfartens placering är beslutad i samråd med Trafikverket som är väghållare för länsväg 522. En bedömning om anslutningen är säker är genomförd av Trafikverket. Hastigheten på vägsträckan kring planområdet planeras av Trafikverket att sänkas och farthinder planeras öster och väster om den eventuella infarten till planområdet, som en del av genomförandet av den gång- och cykelväg som planeras längs delar av väg 522.

Dygnsmedelvärdet för den största delen av planområdet ligger på 35-45 dBA. 10 meter från ytterkanten på länsvägens vägbana ligger den maximala ljudnivån på 75-80 dBA. Befintliga gårdars bostadsbebyggelse ligger närmare länsvägen idag än föreslagen placering av bebyggelse i plankartan. Bullernivåerna inom planområdet understiger de krav som enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbebyggelse, föranleder bullerutredningar.

7. Det saknas tillräcklig trädfällningszon mellan Lantgården och Planområdet

Planförslaget innebär inte att skogsmark som kan anses vara av betydelse för industriellt skogsbruk tas i anspråk till bebyggelse. Planförslaget hindrar inte fastighetsägaren att få åtkomst till och sköta sin skogsmark. Ägaren till Lantgården kan fortfarande utgå från gården för att ta sig till och sköta sina skogsfastigheter samt nå sina fastigheter från länsvägen. Umeå kommun bedömer inte att planförslaget innebär ett påtagligt försvårande av skogsbruk på grannfastigheter.

Frågan om att avverka enstaka träd för kvällssol är inte en fråga som styr markens lämplighet för bebyggelse enligt plan- och bygglagens 2 kapitel. Detaljplanen tittar på den övergripande ljus- och skuggbilden av området. Detaljplanen hanterar inte tillgång till kvällssol, då den inte är nödvändig för ett hållbart byggande eller nyttjande av bostad. Frågan om att tillskapa kvällssol genom att ta ner träd på grann fastighet är ett enskilt intresse som inte kommunen hanterar. Frågan får hanteras grannar emellan.

8. Detaljplanen inverkar menligt på jaktens fortsatta bedrivande i området

I dagsläget är inte planområdet (fastighet Sörmjölle 3:40) en del av sydöstra förvaltningsområdet 24-005. Åhedens jaktlag har i nuläget ingen licens för planområdet. Dock försvinner den möjligheten om fastigheten detaljplane-läggs. I nuläget besitter Åhedens jaktlag licens för ett jaktområde på 488 ha medan föreslaget planområde utgör 46,5 ha skogsmark, i nära anslutning till bebyggelse. Detta innebär att om förvaltningsområdet utökade sin jaktmark till att innefatta Sörmjölle 3:40 utökas arealen med ca 9,5 % som inte kan nyttjas med skjutvapen på grund av närheten till bostäder.

Frågan om viltbestånd eller viltkorridor hanteras i frågan om naturvärden i Detaljplanen. Även efter exploatering av föreslaget planområde finns gröna spridningskorridorer kvar i landskapet i nord-sydlig riktning i form av skogs- och odlingsmark. Kommunens bedömning är att det fortfarande finns naturmark kvar i närområdet där vilt kan röra sig.

9. Frågan om elsäkerhet

Högspänningsledningen kommer förläggas i marken vilket hanteras via avtal mellan markägaren och Umeå energi. Ledningen kommer förläggas innan byggnation påbörjas.

10. Detaljplanen strider mot proportionalitetsprincipen

10.1

Umeå kommun bedömer inte att detaljplanen strider mot proportionalitetsprincipen. Vid planläggning med detaljplan innebär det att både fastighetsägare och kommunen får både rättigheter och skyldigheter. Vid avgränsning av planområdet och avvägning kring vilka planbestämmelser som behövs för att göra marken lämplig för bebyggelse har samma bedömning kring skälighet gjorts som i andra ärendet. En fastighetsägare har rätt att ansöka om att få inleda planläggning och få planförslaget prövat i en detaljplaneprocess.

10.2

Planförslaget innebär en tätare exploatering än vad som finns i närområdet idag. Dock innebär planförslaget en nylokalisering i närheten av befintlig bebyggelse där kraven på samnyttjande av infrastruktur uppfylls. I plankartan har utformningsbestämmelser, placeringsbestämmelse, prickmark och reglering av minsta fastighetsstorlek använts för att anpassa den nya bebyggelsen. Umeå kommuns bedömning är att skälig anpassning har gjorts av regleringen av ny bebyggelses utformning inom vad som är möjligt i detaljplan.

Det finns inte krav vid planläggning på att det måste finnas möjlighet till fortsatt utbyggnad. För detaljplanen räcker det att allt som behövs för markanvändningen inryms inom planområdet.

10.3

Umeå kommun förstår att det enskilda intresset att fortsätta med djurhållning är viktigt att ta med i avvägningen av planläggning. Även det allmänna intresset om att fortsätta att bruka jorden är viktigt att ta med i avvägningen. Umeå kommun bedömer att planläggningen av Sörmjölle 3:40 inte borde medföra sådan påtaglig skada som menas med stöd av den hästhållningsutredning som gjorts sedan samrådet.

Umeå kommun har besvarat frågan om allemansrätt i rubriken 5. *Risk för intrång i Familjens hemfridszon och skador på marken* ovan. En planläggning av en fastighet innebär inte att kommunen uppmanar till överutnyttjande av allemansrätten. Detaljplanen reglerar inte frågor kring allemansrätten då det sköts i annat regelverk.

10.4

Umeå kommun har besvarat frågan under rubriken *Familjens hästhållning på Lantgården kan skadas*.

10.5

Det stämmer att domstolarnas bedömning de senaste åren har varit att brukningsvärd jordbruksmark inte ska tas i anspråk när utvecklingen som föreslås inte är samhällsviktig. I detta fall utgör inte planområdet för Sörmjölle 3:40 av jordbruksmark och fastigheten ligger också en bit från aktivt brukad åkermark eller odlingsmark. Detta gör att Umeå kommunen bedömer inte att planförslaget innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Således ser kommunen inte problem med att planförslaget inte uppfyller kraven på god hushållning enligt miljöbalken.

10.6

Översiktsplanen anger att kommunen inte ser det som aktuellt med någon förändring av markanvändningen. Denna skrivning innebär dock inte att en ändrad markanvändning är olämplig. Stödet i den fördjupade

översiktsplanen för Kusten är förstås svagare än om marken var utpekad som bostäder. För att hantera att stödet är svagt eller bedöms som saknas i Föp Kusten handläggs ärendet med utökat förfarande i enlighet med formalia krav.

För att stärka landsbygdens kulturmiljö behövs också utveckling och ett befolkningsunderlag som möjliggör att landskapet hålls öppet och infrastruktur stärks.

10.7

Umeå kommuns bedömning är att planförslaget inte strider mot proportionalitetsprincipen då ärendet innebär samma typ av reglering som liknande detaljplaner kräver. Umeå kommun har utvecklat svaret på denna fråga i punkt 10.1 ovan.

10.8

Bedömningen enligt tjänsteskrivelsen gäller delvis fortfarande då stödet i översiktsplanen är svagt. Visst stöd går att finna i Tematiskt tillägg för landsbygden då planområdet kan sägas uppfylla visionen inom byar i stråk samtidigt som området är närmare kollektivtrafik än vad som kan vara vanligt på landsbygd. Planläggningen innebär också att samnyttjande av befintlig infrastruktur.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Som markägare och innehavare av västra Åhedens stamfastighet som tidigare innefattat planområdet, som boende i Åheden och närmaste grannar anser vi att planarbetet borde avbrytas.

Nedan följer ett antal punkter som vi anser visar att det finns bättre alternativ för området i sin helhet.

1) Vidareutveckling till varför detaljplanen strider mot översiktsplanen
Tjänsteskrivelsen från 2017-07-11 är relevant: planläggning borde inte inletts. Planen är inte i linje med tidigare kustplan för området och det finns ingen bedömning i kommunens nuvarande översiktsplanering som vilar på saklig grund.

Förslaget inkräktar väsentligt på områdesplanering utanför planområdet. Förslaget samspelar inte med redan påbörjad utbyggnadsinriktning i byggd miljö i närliggande område. Lagstiftarens avsikt med PBL har blivit kortsluten.

Ansökan indikerar beroenden av närliggande områden och allmänna fastighetsstruktur väcker frågetecken. Att ett villaområde på 10-15 tomter bryter befintlig struktur identifierades i tjänsteskrivelsen från 2017.

Ett villakvarter kommer dominera området totalt och harmoniserar inte med byggd miljö och landskapsbild, utgör inte ny kärna med utbyggnadsinriktningar, utan bildar en frisvävande enklav med mycket hög proportionalitetskostnad. Enda möjligheten till utbyggnad på södra sidan om länsväg 522 är vår fastighet och detta har landat fullständigt utan dialog i vårt knä. Vi ser inte att detaljplaneverktyget är lämpligt för första kommunikation när det är så tydligt att förslaget belastar stamfastigheten.

I planbeskrivningen reagerar vi på:

- Delar Rans sameby åsikten om att området inte berörs av riksintresse?
- Är relevanta miljöbedömningar tillräckligt redovisade? Miljöbedömning ska vara med från start till mål som en integrerad del av planarbetet. Detaljplankontoret underskattar miljöpåverkan. Påminner även om att kulturmiljö ingår i MB:s miljöbegrepp. Att PBL ska vara den mest heltäckande kulturmiljölagstiftningen märker vi inte mycket av i planbeskrivningen.

2) Annan mark lämplig för bebyggelse

Det finns redan påbörjade planer för Åheden som är i konflikt med planområdet på 3:40. Vi vill visa på möjligheter i närliggande områden som bör beaktas.

Gällande västra Åheden är planbeskrivningen svepande. Till exempel sid 8-9 Stads och landskapsbild undviker man nästan helt ämnet. Det bör dock noteras att så sent som 2008 gjordes en detaljplan söder om detta område med en uttalad avsikt och överenskommelse med detaljplanekontoret gällande utvidgning norrut från den bebyggelseriktningen.

Det är inte lagstiftarens avsikt att omvälvande ändringar, som vi upplever som brutna överenskommelser, ska komma som en obehaglig överraskning för ägare av stamfastigheter i landsbygd. Då vår fastighet helt omgärdar planområdet påverkas vi väldigt mycket. Ett villaområde är den ojämförbart största förändringen av fastighetsrättslig natur sedan laga skifte 1880. Det bryter också mot tidigare överenskommelser och diskussioner som varit med planmonopolet så sent som 2008.

Vi menar att detaljplaneförslaget visar att planområdet inte är lämpligt för förändrad markanvändning. Med lokalt perspektiv små tomter, skyddsavstånd som ligger nära minimum osv. Nödvändiga kompromisser för att få ekonomi i projektet och få fram tillräckligt många tomter.

Nedan är en lämplighetsskiss av Åheden området i lite vidare bemärkelse mellan Sörmjölleån och Åhedån.



Figur 2 Skiss från bilaga till yttrande.

3) Trädfällning

Det behövs en 20 m trädfällningszon på 3:40 mot 3:39. Farliga trähöjder är långt mer än 5 m.

Detta med prickmark får man gärna utveckla lite. Är det så att prickmarken ingår i den minsta tomtstorleken på 2000 kvm? Är det då korrekt att säga att tomternas storlek är 2000 kvm? Fastigheterna i närområdet är långt större än så 1,3 ha, 5 000 kvm, 2, 6ha osv. Med lokala mått blir det tätt mellan husen för ekonomi i projektet.

Tomtmark mot produktiv skogsmark kommer utifrån förutsättning för området att orsaka stormfällad skog på 3:39, efter moränryggen med fällriktning mot 3:40 med ekonomisk skada som följd. Med en trädfällningszon kan man reducera antalet incidenter av stormfällad skog, samt att diskussion om ansvar av skada från stormfällad skog kan till huvuddel läggas på exploatören. Det noteras att 3:39 kommer lida ekonomisk skada i skogsnäringen genom spikskador efter koj byggande, rotskador, barkskador, plant skador och olaglig avverkning i jakt på kvällssol.

4) Påverkan på jakten

Det finns inget skrivet i planbeskrivningen om påverkan på vilt. Vi anser att Länsstyrelsen borde involveras och att man utreder effekterna av botnibanans tillkomst. Vi som har lokal kunskap anser att förändrad markanvändning i planområdet kan medföra betydande problem för vilt och djurliv.

Det är gott om älg, rådjur och kronhjort i Åheden. Åhedenåkern är en brunstplats för kronhjort. Det är därför viktigt med en skyddad korridor för vilt för att de inte ska tvingas ut på länsvägen. Vilt följer inte detaljplan utan detaljplan bör anpassas efter fungerande ekosystem. Som minimum behövs en viltkorridor enligt skiss.



Viktig viltkorridor. Trångt för vilt mellan Sörmjölle, botniabana, E4, länsväg och havet. Åhedan är brunstplats för kronhjort. Passage behövs för genetisk variation för hela området innanför botniabanan ända till Obbola.

Det finns få viltpassager över Botnibanan och viltpassager behövs för försörjning av genetiskt material. Effekter på befintliga passager och stora Åhedåkern och Storvikssand bör utredas innan man ytterligare stryper området, utöver outredda konsekvenser av Botnibanans tillkomst.

5) Rennäring

Det som står på sidan 7 – Riksintresse i planbeskrivningen stämmer sannolikt inte. Planområdet borde beröra område av riksintresse eftersom passagen Åhedån-Botnibanan är en svår passage för rennäringen.

Företrädare för Rans sameby borde kontaktas. Svårt att undvika situationer där renar rör sig över Åhedån. Renar kan hamna nära eller i planområdet. Område som är av riksintresse för rennäringen såsom svåra passager ska skyddas mot åtgärder (MB 3:5). Vi anser att även skälet svår passage för vilt och rennäring vid Åhedån-Botnibanan bör utredas av Länsstyrelsen, efter Botnibanans tillkomst, samt planområdets effekter.

6) Hemfridzon

Tomter på 3:40 kommer att säljas med närhet till havet som argument. 3:40 omgärdas av 3:39, 3:6 och 5:7. Att hänvisa till allemansrätt eller allmänt intresse för att försörja 3:40 med rättighet på 3:39, 3:6 och 5:7 anser vi är fel. Man planerar in ett problem mellan grannar som inte behöver finnas. Planförslaget är i konflikt med behov och rättigheter som tillhör brukningscentrum.

Människor boende norr om vår fastighet färdas genom vår fastighet när de rör sig mellan havet och egen fastighet. Det är allmänt känt att det är havet och stranden som är områdets främsta attraktionskraft. Ett villaområde på 3:40 kommer att orsaka oss olägenhet och ekonomisk skada. Eftersom 3:40 saknar egen förutsättning borde planarbetet stoppas. Den belastning som

3:40 kommer ge på vår fastighet gör att fastighetsägarens medgivande behövs från oss.

Planbeskrivningens skrivelse o friyta på s.12 ger intryck av att området i sig själv är lämpligt för lek och rekreation. Det centrala i området är en kraftledning som är en livsfarlig plats för barn att leka på.

Planläggningen måste utgå från att det kommer vara inslag av motordrivna färdmedel som fyrhjulingar, snöskotrar och andra terrängfordon registrerade på kommande boende i området. Dessa kan komma att orsaka ekonomisk skada på skogsnäringen, såsom rotskador, plantskador, barkskador och liknande. Nyttjande enligt allemansrätten får inte innebära att olägenhet eller skada orsakas den med särskild rätt till fastighet.

7) Kraftledning

Det som präglar villaområdet är en kraftledning. Att minsta försiktighetszon är på 10 meter, anser vi man kan finna annan tolkning för. Minimikrav borde inte styra planeringen. Även estetisk och landskapsbild ska vägas in och barns säkerhet vid lek.

Det noteras att energiomställningen kräver viktiga insatser i elnätet. Umeå kommun bör inte medverka till resurskrävande nätändringar som markförläggning med samhällsbyggnad som argument. Vi anser att den typen av prioritering av samhällsresurser är fel då behoven är stora inom elnätet.

8) Trafik

Som användare av nuvarande utfart vid grannfastighet är vi väl medveten om problemet med kort siktlinje mot backkrön vid utfart från vår sida vägen. Utfart från vår sida länsväg har högre riskbild: här korsas vägbana för trafik från backkrön i princip alltid vid utfart. En utfart nära backkrön från planområdet med vänstersväng på länsväg 522 ger kort reaktionstid ifall ett fordon i hög fart kommer från Sörmjölle.

9) Buller

Planbeskrivningen sid 15-16 Buller, tycker vi är missvisande bland annat vid tolkning av gränsvärden och möjlighet till antal tomter närmast hårt trafikerad länsväg. De närmaste tomterna enligt förslaget hamnar nästan lika nära vägen som 3:16 och 3:122 som bägge plågas av vägljud och har tvingats vidta åtgärder med exempelvis bullerplank.

Verkar som att de gränsvärden för ekvivalent ljudnivå i tabellen på sid. 15-16 inte är enligt sista VGU? Rätt gräns borde vara 55 dBA, vilket gör att man knappast klarar sig under 5 dBA mätning för fastigheter närmast vägen.

Den skogsridå som omnämns på sida 9 under borde bli nära obefintlig för den östra fastigheten närmast vägen, beaktat den GC-väg som ska rymmas framledes.

10) Skada på befintlig djurhållning

Lagens krav: Kommunen ska beakta olägenheter samt hälsorisker mot omgivningen vid planering av bebyggelse kring hästhållning. Bedömning ska även göras angående förväntad framtida utveckling både vad gäller djurhållning och bebyggelse.

Vanlig missuppfattning: Vägledning för planering och invid djurhållning (Boverket 2011:6) som kommunen ska följa, innebär inte någon saklig skillnad gentemot BV allmänna råd 1995:5 kap. 9.2. Rekommenderade skyddsavstånd framgår inte av vägledningen, men sakligt är fortsatt allmänna råden giltiga.

Kommunen skall ej ta beslut som senare kan komma att bli föremål för MB i efterhand. Kraven på åtgärder för att förebygga och begränsa störning mot omgivningen har blivit avsevärt strängare.

Höga koncentrationer av hästallergen nära stall och hagar. Förhöjt i närområde men avklingar efter 50-100 meter. I öppna landskap och i vindriktning kan allergener uppmätas på längre avstånd än ovan nämnda.

I Sverige är 10–15 procent av befolkningen allergisk mot hästar. Andelen är väsentligt högre bland personer med astma, speciellt bland barn. Mer parten av dem som är känsliga mot hästallergener har inte haft någon direkt kontakt med hästar. Det finns inga gränsvärden för att utveckla överkänslighet eller för astmatiska/allergiska reaktioner orsakade av hästallergen utan det varierar från individ till individ.

Folkhälsomyndigheten anser att det föreligger en risk för att utveckla överkänslighet och/eller hästallergi orsakade av hästallergen när man bor nära en hästverksamhet. För de som redan har astma eller allergi så innebär det en förhöjd risk. Folkhälsomyndigheten rekommenderar utifrån detta ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse.

Detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall, vid planärenden eller placering av bebyggelse eller hästverksamheter samt vid klagomålsärenden. I den kunskapssammanställning som Folkhälsomyndigheten har gjort framgår att halten hästallergen utomhus minskar relativt snabbt med avståndet från hästverksamheter men i vindriktningen och i öppen terräng kan låga halter påvisas längre bort från källan. Förhöjda halter har återkommande uppmätts på 100–200 meters avstånd, men mer sällan längre bort. Vi anser att 200 meter bör vara utgångspunkten även i detta fall.

Lokala förhållanden Sörmjölle 5:7 m.fl.

- **Avstånd:** Stall, hagar samt ridbana ligger i nära anslutning till planerad bebyggelse. Hagar ligger väldigt nära fastighetsgräns. Vår, sommar och höst används inga hästtäckor vilket medför ökad påverkan med allergener. De ridvägar som nyttjas följer nära tomtgräns.
- **Härskande vindriktning** i området är främst från havet, speciellt sommarmartid med havsbris, vilket ger kraftig vind mot tänkt bebyggelse, vilket sprider allergener längre.
- **Topografin och vegetation** för området är platt och öppen med avsaknad av träd och vegetation, vilket även det medför att allergenerna kan färdas längre mot tänkt bebyggelse.

Vi har långt framskridna planer på en utökning av befintlig hästhållning med bl.a. lösdriftsstall, vilket innebär vi kan inhysa ytterligare 6-8 hästar till i dagsläget (ca 10-12 hästar totalt). Som ligghall kommer befintlig sommarladugård att användas i lösdriftsområdet. Lösdriftsstall innebär att hästarna går ute dygnet runt med möjlighet att själv gå in i en stor ligghall när de så önskar. Lösdriftsområde ger ökad mängd av allergener jämfört med en vanlig hage som endast används dagtid.

- Vår hästhållning bedrivs i dagsläget som näringsverksamhet med uthyrning av stallplatser. Planerad utökning innebär att verksamheten kommer att klassas som tillståndspliktig verksamhet hos Jordbruksverket.
- Det finns även påbörjad plan med tillbyggnad av ridhus. Offerter är intagna och utredning angående placering genomförd.

Ovan nämnda utveckling får inte blockeras av planläggning på 3.40, med detta är PBL tydlig, samt att denna utveckling och utbyggnad av våran verksamhet inte skall komma att bli en handläggning för MB i efterhand, då vi tydligt informerat om kommande utveckling.

Kommentar

1.Översiktsplanen

Tjänsteskrivelsen är ett beslutsförslag som grundar sig på översiktsplanen och andra strategisk dokument för den fysiska planeringen. I den gällande översiktsplanen Fördjupning för Kusten är markområdet för Sörmjölle 3:40 inte särskilt utpekad. I översiktsplanen är rekommendationen att den nuvarande markanvändningen skall fortgå. Detta betyder inte att marken är olämplig för bebyggelse utan att kommunen har valt att peka ut andra områden som strategiskt lämpliga för bostäder. Detaljplanekontoret har därför valt att handlägga planförslaget med utökat förfarande, vilket innebär en planprocess med fler kommunikationssteg som kungörelse och under rättelse. I övrigt förhindrar inte planförslagets kommunens visioner i Fördjupningen för Kusten och Tematiskt tillägg för landsbygden. Kommunen håller inte med om att planförslaget inkräktar på kommunens fysiska planering utanför planområdet.

Utifrån plan- och bygglagens möjligheter till reglering i detaljplan har kommunen valt att reglera byggrätternas storlek, krav på byggnaders utformning och fastighetsstorlek. Dessa regleringar är satta i linje med kommunens dokument "Byggande i byarna" som är ett vägledande strategidokument hur ny bebyggelse kan anpassas till landsbygd. Utifrån dessa aspekter bedömer kommunen att planförslaget samspelar med den befintliga bebyggelsen.

Umeå kommun utgår huvudsakligen från det kartmaterial med utpekade riksintressen som finns hos kommunen. Detta kartmaterial verkar överensstämma med den markanvändningskarta som finns på samebyns webbplats. Vad samebyns åsikt är kring de utpekade riksintressena kan Umeå kommun inte gå in på.

Umeå kommun jobbar med miljöbedömningar i planprocessen enligt lagkrav. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är framtagen av detaljplanekontoret tillsammans med miljö- och hälsa. Slutsatsen var att planförslaget inte kan bedömas få en betydande påverkan. Undersökningen har samråtts 2019-10-07 med Länsstyrelsen i Västerbotten, som delar kommunens bedömning.

2. Annan mark lämplig för bebyggelse

Planbeskrivningen beskriver planområdet och närliggande landskapsbild som brukligt för att kunna göra en beskrivning av konsekvenser och anpassningar.

Detaljplanekontoret är medveten om vilka tidigare planärenden som finns i närområden och vilken mark som redan är detaljplanelagd.

Boende och grannar kan ha en viss vision och önskan om utbyggnad av bebyggelsen men denna utgör inte densamma som kommunens översiktsplan (figur 2). Vad som muntligt har diskuterats kring planläggning i Sörmjölle för mer än 10 år sedan är inget som Umeå kommun kan ta ställning till. Kommunen har gjort sina bedömningar kring vad som är en del av en strategiskt viktig bebyggelseutveckling i den fördjupade översiktsplanen för Kusten. Fastighetsägare som vill få sin mark prövad för planläggning av bostäder är välkomna att inkomma med sina ansökningar.

3. Trädfällning

Markreservat eller skyddsavstånd för eventuell trädfällning är inget som regleras i en detaljplan. Vad gäller trädfällning finns metoder att ta ner träd i närheten av bebyggelse. Umeå kommun ser det i nuläget inte som skäligt att avsätta skyddzon för trädfällning på 20 meter inom planområdet.

Prickmark är en bestämmelse som används för begränsning av markens nyttjande. I detta fall innebär prickmark att marken inte får bebyggas. Det

innebär att de byggnadsverk som omfattas av bestämmelsen varken får uppföras, byggas till inom eller flyttas till egenskapsområdet. Om bestämmelsen formuleras ”marken får inte förses med byggnadsverk” så omfattas alla byggnadsverk. Detta är en planbestämmelse som kan användas för att skapa luft och siktlinjer mellan byggnader, säkerställa förgårdsmark eller siktlinjer vid utfart eller för att begränsa andelen hårdgjord yta.

Prickmark ingår i bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 2000 kvm. Fastighetens storlek blir då 2000 kvm. Andelen byggbar mark påverkar inte fastighetsstorlek. Fastigheterna i närområdet är förstås större då det är landsbygd. Detaljplanen ställer ett krav på att de nya fastigheterna för bostäder måste vara minst 2000 kvm vilket överensstämmer med likvärdiga detaljplanlagda områden inom kommunen utanför stadsmiljön. Det är möjligt att avstycka färre fastigheter som är större än 2000 kvm utifrån planförslaget. Största exploateringen som tillåts har justerats till 13 fastigheter som är minst 2000 kvm stora.

4. Påverkan på jakten

Planbeskrivningen hanterar inte viltfrågor då spridningskorridorer för djur kan användas inom gröna korridorer som ofta avsätt som naturmark i nya stadsdelar eller förtätningsplaner i tätort. I detta fall bedömer Umeå kommun att det fortfarande trots exploateringen av Sörmjölle 3:40 finns gott om utrymme för djur att röra sig i landskapet. Ändring av plankartan enligt bild ovan för att möjliggöra viltkorridor är inte aktuellt. Synpunkten kan inte tillgodoses.

Botnibanan har förstås skapat barriäreffekter i landskapet som påverkar djurs rörelsemönster. Ifall faunapassage behöver anläggas är en fråga som Länsstyrelsen får utreda. Botnibanans barriäreffekter är inte en aktuell planeringsförutsättning för detta planförslag. Synpunkten berör inte planförslaget.

5. Rennäring

Riksintressen är utpekade områden som ligger i kommunens kartunderlag. Planområdet ligger mer än 1 km från område för riksintresse för rennäringsringen. Planförslaget kan inte påverka ifall Åheden-Botnibanan är en svår passage för rennäringsringen då barriären utgörs av Botnibanan som ligger ungefär 600 meter norr om planområdet.

Detaljplanering har haft kontakt med Rans sameby i höstas som skulle återkomma med ett yttrande. Ett yttrande har ännu inte inkommit.

6. Hemfridzon

Närhet till havet gör inte att medborgare kommer att gå över gård och tomt. Det finns ingen fastighetsrättslig grund för boende att få röra sig över

grannfastigheterna då servitut för detta saknas. De framtida eventuella boendena i planområdet kan likväl som resten av kommunens invånare röra sig i naturen vid kusten i enlighet med allemansrätten. Detaljplanen hänvisar inte till ett särskilt överutnyttjande av allemansrätten. Umeå kommuns befolkning ökar och därmed ökar också behovet av rekreation.

Ifall människor idag rör sig över er mark sedan tidigare finns det isfall lokal sedvana att närboende nyttjar gångstigar på er mark. Kommunen anser inte att tio nya bostäder medför att ett allemansrättsligt nyttjande av angränsande skogsmark ska utgöra ekonomisk skada. Faktumet att planområdet inte har ett eget område avsatt som släpp direkt ned till kusten är inte ett skäl som gör området olämpligt som bostadsområden. Flertalet stigar och vägar finns i närområdet som kan användas i stället för grannfastigheter för att ta sig till havet.

Umeå kommun bedömer inte att planförslaget kommer föranleda sådan åkning av exempelvis motordrivna fordon att ekonomisk skada eller olägenhet för markägaren uppkommer.

7. Kraftledning

Se kommunens svar under yttrande 1 – *frågan om elsäkerhet*

Det är ledningsägaren och markägaren som kommer överens om att ledningar ska grävas ned och det är parten som påkallar förändringen som bestar den, i detta fall exploatören.

8. Trafik

Se kommunens svar i yttrande 3 – 6. *Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522*

9. Buller

Se kommunens svar i yttrande 3 – 6. *Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522*

Då det gäller kommunal planläggning med detaljplan för bostäder är det förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som gäller. Det är Trafikverket som behöver följa sina bullerkrav i VGU när vägen byggs om.

10. Skada på befintlig djurhållning

Sedan samrådet har en hästhållningsutredning genomförts som visar på att planförslaget inte förväntas medföra betydande betydande fara för människors hälsa och säkerhet eller om någon betydande olägenhet i den mening

som avses i 2 kap. 9 § PBL. Beräkningarna för att bedöma risk för påverkan av allegenbelastning visar att den generella hästallergenbelastningen vid det föreslagna planområdet är relativt låg. Halterna avtar dock snabbt med avståndet och riktvärdet bedöms klaras inom hela planområdet. Med hästhållningsutredningen som underlag har bedömningen gjorts att ett ytterligare säkerhetsavstånd om 20 meter säkerställs mellan bostäderna och de områden som visade högst haltbidrag av hästallergen.

Enligt Boverket själva så är avsnittet om djurhållning 9.2 i Boverkets allmänna råd (1995:5) "Bättre plats för arbete", upphävt i och med den nya vägledningen från år 2011. Även om Boverket tidigare hade ett rekommenderat skyddsavstånd i meter mellan bostäder och djurhållning har vi frångått det idag. Umeå Kommun arbetar efter Boverkets nya vägledning.

Genom att kommunen avsätter ett skyddsavstånd mellan eventuella nya bostäder och djurhållning i plankartan arbetar vi med att minska möjligheterna att planen bidrar till tillsyn via miljöbalken på grund av olägenheter.

Anledningen till att Boverket inte längre anger ett bestämt skyddsavstånd är att avståndet använts som bindande föreskrift, vilket hindrar en god planering. Boverket hänvisar också till de förändrade rättsläget och de senaste vetenskapliga studier som har gjorts på allergener från hästhållning. I dessa studier som Boverket hänvisade till finns höga allergenhalter i eller mycket nära häststall och hagar. I närområdet till stall och hagar kan förhöjda halter av hästallergen uppmätas men efter 50–100 meter avklingar dessa. Detta bekräftas till stora delar av den genomförda utredningen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5 ÅHEDENS JAKTLAG



Figur 3 Karta från bilaga från jaktlag.

Planområdet omgärdas av Åhedens jaktområde. För jakten, som skett med hävd från laga skifte, blir det inplanerade villaområdet en betydande försämring som vi starkt motsätter oss. Viltkorridoren mellan länsväg 522 och hästgården på Åheden 22 är nödvändig för att vilt ska kunna röra sig fritt mellan åkern i Åheden och gammal delvis igenvuxen jordbruksmark ovanför Storvikssand, utan att passera länsväg 522. E4, Botniabana och Sörmjölle bildar en blandning av vändzon och viltpassage som är viktig för försörjning av genetisk material för flertalet djurarter för hela området ända ut till Obbola. Det är redan trångt för vilt mellan Botniabanan och kusten i det här området. Vidare är åkern på Åheden föröknings plats av vilt - bl.a. kronhjort; rådjur och älg.

Enligt jaktlagen (1987:259) 27 § skall jakten bedrivas så att viltet inte utsätts för onödigt lidande och så att människor och egendom inte utsätts för fara. Planerat villaområde på 3:40 försvårar jakt på 3:6, 5:57 och 3:39 bl.a. på grund av att säker skjutriktning och respekt och hänsyn för boende i enlighet med jaktlagens bestämmelser.

Åhedens jaktlag anser att Länsstyrelsen eller annan innan eventuell planläggning och utbyggnad av detta känsliga område måste utreda konsekvenserna som området redan påverkats av genom Botniabanans tillkomst, innan ytterligare intrång på vilt görs. Vi tycker oss se tydliga negativa förändringar både på viltets rörelsemönster samt tillgång på vilt sedan

Botniabanans tillkomst. Sammanfattningsvis motsätter sig jaktlaget den planerade bebyggelsen, särskilt eftersom konsekvenserna inte är utredda.

Kommentar

Djurliv

Se kommunens svar i yttrande 1 - *Djurliv*

Jakt

Se kommunens svar i yttrande 3 – 8. *Detaljplanen inverkar menligt på jaktens fortsatta bedrivande i området.*

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6 LRF KOMMUNGRUPP

Den fördjupade översiktsplanen skall utgöra grunden för integrering av kulturhistoriska värdet mellan jordbruk och nybebyggelse. Befintlig bebyggelse skall ses som en tillgång och ej ett hinder för kommunal utveckling.

Den kvalitativa målstyrningen som nu tillämpas av kommunen blir komplex, där man missar att på ett översiktligt plan ta hänsyn till de faktorer som krävs för att bibehålla och vårda en aktiv jordbruksbygd och landsbygd. Det kommunen väljer att göra är att skapa en segregerad byastruktur som denna plan är ett tydligt exempel på.

Översiktsplanen för området anger att bebyggelse skall ske från havet och i övrigt finns inget i översiktsplaner som omfattar planområdet. Vi tycker därför det är anmärkningsvärt att den här typen av önskade förändringar i markanvändning inte föregås av dialog med jordbrukaren, speciellt när jordbruksfastigheten omringar planområdet och påverkan är uppenbar. Här väljer kommunen att, utan tillräcklig lokal kännedom om bygden och området som helhet, bygga in ett problem för jordbruket med inlåsningseffekt mellan hav och landsväg, när det finns alternativa och mer naturliga lokaliseringsställen i området. Åheden utgör en utpräglad jordbruksbygd med en historia från laga skifte.

Nämnda fastighet utgör ett unikt kulturellt inslag i byn då det brukats inom samma familj i över fem generationer och numera är den enda kvarvarande fastigheten i byn som bedriver aktivt djurhållning. Kulturmässigt är detta även en fastighet som valt att fortsätta förvalta det kulturella arvet med traditionell hässjning av hö, ett kulturellt arv som även det bör vårdas och som i princip dött ut idag.

Åheden har utpräglad bebyggelse med randbostäder. Att välja att bygga en by i byarna med klungformat vet vi sedan tidigare är att skapa en "vi mot dem" känsla. Enskilda jordbrukare med djurhållning som skall försöka driva sin verksamhet vidare, utan omgivningskrav på störande moment från djur och maskiner. Att dessutom kunna känna sig trygg i att inte hindras i sin framtida utveckling, vad gäller utbyggnad och investeringar, räcker det inte med det skyddsavstånd mot planområdet som kommunen anger, utan det man väljer att göra är att bygga in ett problem grannar emellan. Att som enskild jordbruksfamilj med 4 personer i ett hushåll, stå emot 40 irriterade grannar som inte vill ha flugor, lukt, damm eller allergener i sin närhet är tufft.

Kommunen kan inte skjuta över vissa frågor att hanteras av omliggande jordbrukare att reda ut och drabbas av den problematik som kommunen skapar. Tilltagna skyddsavstånd mellan jordbruksfastighet och ny bostadsbebyggelse skall inte endast återspegla hänsyn till allergener utan även till möjlighet att kunna fortsätta bedriva, utveckla och investera i den viktiga jordbruksnäringen som Västerbotten behöver, utan risk för framtida inskränkning.

Vi ser ett tydligt mönster där småskalig jordbruksverksamhet minskar delvis beroende på inlåsningseffekter. Hästarsektorn är en naturlig del av utvecklingen av landsbygden och en av dagens viktigaste förutsättningar för att fortsätta att bruka åkermark och hålla betesmark öppen. Umeå Kommun har ett ansvar inte bara mot ökat befolkningsmål utan även ett ansvar att se till att den enskilda småskaliga jordbruksverksamheten kan överleva och föra vårtids kulturarv vidare, där enskilda jordbrukare skall kunna känna sig trygga att samhället tillåter och stöttar deras verksamhet, inte försvårar och stjälper till förmån förenskildas intressen av exploatering.

LRF kommungrupp anser att planområdet på 3:40 ej är ett lämpligt område förutbyggnad av den omfattning som planförslaget anger enligt följande argument:

- Vi anser att det aktuella förslaget på placering av tomterna inte följer de riktlinjer som finns i Byggnad i byarna utan har mer karaktär av hur enbostadshus placeras i stadsmiljö. Man bryter befintlig bystruktur med randbostäder, bygger en by i byn, klungformation med segregering som effekt. Mindre antal fastigheter är mer naturligt del för området.

- Skyddsavstånden enligt planförslaget är inte tillräckliga varken ur allergisympunkt eller för att närliggande jordbruksfastighet tryggt kunna bedriva aktiv djurhållning och ha en möjlighet till framtida utveckling. Vi anser att det inte finns någon anledning att gå ifrån folkhälsomyndighetens rekommendationer på 200 meter mellan hästhagar och nybebyggelse.

- Planförslaget skaparen inlåsningseffekt mellan hav och landsväg för jordbruksfastigheten, går ifrån tänkt bebyggelseriktning, Förvaltning av

kulturarhistoriskt värdefulla miljöer ska ske med varsamhet och hänsyn. Aktivt jordbruk med blå hästar som är betesdjur och symbolen för vårt öppnalandskap med en levande landsbygd. Hästar engagerar, erbjuder rekreation och en meningsfull fritid för barn och vuxna. Dessa saker skall värnas och vårdas även av kommunen

Kommentar

Översiktsplanen

Se kommunens svar i yttrande 3 – 1. *Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen*

Jordbruk

Kommunen gör bedömningen att befintligt jordbruk kan fortsätta att bedrivas i den omfattning den gör i dagsläget.

Bebyggelsestruktur

Byggande i byarna är ett dokument som sedan yttrandet inkom har utgått att gälla som underlag för detaljplaneärenden. Bebyggelsestrukturen, fastighetsstorleken och omfattningen av byggrätterna inom planområdet överensstämmer med likvärdiga detaljplanelagda områden inom kommunen utanför stadsmiljön.

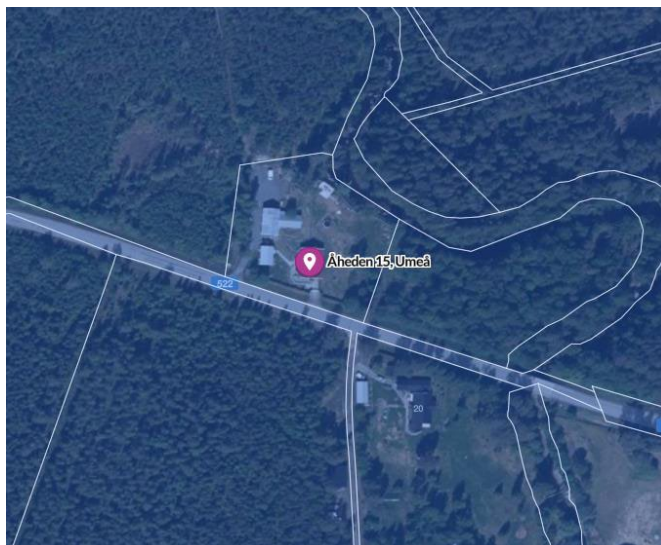
Hästhållning

Se kommunens svar i yttrande 3 – 4. *Familjens hästhållning på Lantgården kan skadas*

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7

Att bilda en eller fler fastigheter på tänkt område är inte lämpligt av flera anledningar. Det kommer öka trafiken förbi eller i närheten av Åheden 15.



Ovanför Åheden 15 går en stig som går upp i skogen som sannolikt kommer användas. För att komma dit används infarten till Åheden 15 för genomfart.

På Åheden 15 bedrivs näringsverksamhet med djurrehabilitering för opererade hundar. Detta är en mycket känslig process med stressade djur som har smärta där det krävs absolut lugn och ro för att bygga upp förtroende mellan terapeut och djur för att kunna undersöka, diagnostisera och behandla. Anledningen till att företaget valdes att drivas på denna plats.

Vid fler boende i området kommer infart sannolikt användas som genomfart för att komma till stigen. Kanske även som stig för att rasta hundar eller cykla på. I värsta fall användas till att köra skoter och fyrhjuling. Detta kommer förstöra möjligheten till att bedriva verksamheten vidare.

Det betyder även att norrland mister en av de sällsynta legitimerade djursjukgymnaster som veterinärer i regionen remiterar till efter operation. Även en glesbygdsverksamhet försvinner. Vi kan inte stänga av infarten till tomten helt eftersom patienter behöver komma in.

Om det mot förmodan ska byggas bostäder på tänkt ställe måste kommunen säkra genomfart mot nordväst så varken boende på Åheden 15 hemfrid störs eller att regionen tappar en legitimerad djursjukgymnast.

Kommentar

Området som yttrandet avser ligger utanför planområdet. Detaljplanen hanterar inte ett eventuellt allemansrättsligt nyttjande av stigar på privat mark. Det finns ingen servitutsrättighet eller gemensamhetsanläggning som sammankopplar rätt att nyttja gångstigen för eventuellt kommande bostäder inom Sörmjölle 3:40.

Det synpunkten önskar är inget som kommunen reglerar då kommunen inte är markägare.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8 SOFIE GRENHOLM OCH MATS LINDHAL

Här följer våra synpunkter på förslaget till detaljplan. Av flera skäl motsätter vi oss förslaget att bygga bostäder på fastigheten Sörmjölle 3:40.

- 1) Som det står skrivet i handlingarna vi mottagit från Umeå Kommun, så är "området inte utpekade för bostadsändamål" i översiktsplanen. Bebyggelsestrukturen i Åheden är gles och av jordbrukskaraktär, och vi anser att nybebyggelse i form av bostadskvarter med 10 småhus förstör bystrukturen. Tätare villabebyggelse är förlagd till stugområdena och till Sörmjölle by, och vi anser att utbyggnad av bostadskvarter ska placeras i enlighet med nuvarande praxis. Vidare finns inget befintligt nedsläpp till hav/badplats från fastigheten, vilket gör sannolikheten stor att våra fastigheter kommer att nyttjas som en passage ner till havet för de tilltänkta fastigheterna. Vi har idag redan ett stort problem med ett "allmänt gångstråk" längs vår privata väg och genom våra fastigheter, vilket är den närmaste vägen ner till havet.
- 2) Vidare ser vi också att den, för 10 hushåll, tilltänkta utfarten kommer att utgöra en betydande trafikfara, genom sin placering i ett backkrön i nära anslutning till en kurva.
- 3) Vi invänder också mot bedömningen att detaljplanen inte antas komma att medföra en betydande miljöpåverkan. En eventuell bebyggelse kommer att ödelägga den djurpassage som sträcker sig genom fastigheten och ut till vår åkermark, som är en viktig plats för djurlivet. Sedan Botniabanans tillkomst har denna djurkorridor fått ett mycket större användande, vilket tyder på att det nu är den viktigaste passagen ut till åkermarken. Detta tycker vi verkligen bör värnas, efter Botniabanans framfart och negativa påverkan för djurlivet i området!
- 4) Slutligen tycker vi det är ytterst märkligt att detaljplanen yrkar på bebyggelse av bostadskvarter inom 10-50 m från hästhagar på en befintlig lantbruksfastighet, när tidigare rekommenderade skyddsavstånd varit av omfattningen 200-500 m (enligt Socialstyrelsen och Boverket). I källan som refereras (Infosoc Rättsdatabas) står att läsa om praxis där bebyggelse inom 15-20 m från befintliga hästhagar nekats, pga. risken att framtida boende kunde komma att ha invändningar mot verksamheten och därmed kunna begränsa och inskränka den befintliga djurhållningen. Vi ser en framtida risk i att

det uppskattade "lämpliga avståndet" i detaljplanen inte är tillräckligt väl tilltaget, och att detta i framtiden riskerar att förhindra eller begränsa djurhållningen på Åhedens sista aktiva lantbruksfastighet.

- 5) Sammanfattningsvis anser vi, i enlighet med 2 kap 5 § 1 p PBL, att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Därför anser vi att den tilltänkta bebyggelsen lämpligen bör lokaliseras till stugområdena ca 500 m ifrån denna fastighet, som varken angränsar till en lantbruksfastighet, inte påverkar bebyggelsestrukturen eller djurlivet negativt, och där befintlig infrastruktur är säker ur trafiksynpunkt.

Kommentar

Punkt 1

Bebyggelsen längs med Länsväg 522 öster om Sörmjölle bykärna utgörs av enstaka gårdar lokaliserade söder och norr om vägen. Mellan gårdarna utgöra landskapet skogsmark med vissa inslag av öppen mark som använts för odling. Planförslaget utgör ett nytt inslag av mer sammanhållen bebyggelse, söder om Länsväg 522 men blir en fortsättning och komplettering av gårdarna på Sörmjölle 3:16, 3:122 och 1:7. Ett indrag av byggrätterna har gjorts från Länsvägen för att bevara en skogsridå norr om den nya föreslagna bebyggelsen för att området ska smälta in i landskapet. Frågan om ett släpp direkt ned från planområdet till havet är inte en planfråga då en direkt koppling ner till kusten från bostadsbebyggelse inte utgör ett hänsynskrav enligt Plan- och bygglagen. En direkt koppling mellan ett bostadsområde och en landskapskvalité som kusten är ett enskilt intresse som detaljplanen inte syftar till att tillgodose. Kusten längs med Sörmjölle och Norrmjölle är bebyggd och privatiserad i relativt stor utsträckning. Dock finns fortfarande större släpp mellan den sammanhållna bebyggelsen som kan nyttjas allemansrättsligt för att nå havet. Nya boende i Sörmjölle by får nyttja de allmänna vägar och gångstigar som finns inom byn.

Punkt 2

Se kommunens svar i yttrande 3. - 6. *Trafikfarlig utfart och buller från länsväg 522*

Punkt 3

Bedömningen om planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan är utförd av Umeå kommuns avdelning för Miljö- och Hälsa enligt miljöbalken och miljöbedömningsförordningen. Kommunens bedömning kring betydande miljöpåverkan har samråtts med Länsstyrelsen i Västerbotten 2019-10-07 som instämmer i kommunens bedömning.

Punkt 4

Se kommunens svar i yttrande 3 - 4. *Familjens hästhållning på Lantgården kan skadas*

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Plankartan kompletteras med bestämmelse E₂ för gemensam avloppsanläggning.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen revideras avseende föreslagen avloppshantering. Avloppsanordningar inom planområdet föreslås dimensioneras enligt kraven för hög skyddsnivå. Karta som redovisar närliggande skyddsområden för avlopp har lagts till i enlighet med yttrandet.
- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande ekologisk och kemisk status för Åhedås samt fullständig information enligt VISS gällande Mjölefjärden.
- Planbeskrivning kompletteras med hänvisning till motiven som legat till grund för bedömningen av planförslagets påverkan på möjligheterna att upprätthålla MKN i Åhedån och Mjölefjärden.
- Planbeskrivningen revideras med information gällande Trafikverkets pågående plan för gång- och cykelväg.
- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande ansökan om anslutning till väg 522.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om att planområdet inte omfattas av verksamhetsområde för vatten, dagvatten eller spillvatten och att enskild hantering föreslås.
- Planbeskrivningen revideras med information gällande föreslagen placering av gemensam avloppsanläggning
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om att planområdet förväntas anslutas till befintlig vattenförening.

Tillkommande/reviderade utredningar

- VA-utredning revideras gällande antalet tomter, hur dricksvatten kan anordnas samt lösningarnas reningsgrad/effektivitet.

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2025

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

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

§ 37

Diariennr: KS-2021/00945

Antagande: Detaljplan för Sörmjölle 3:40

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Sörmjölle 3:40 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 12 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2020-09-17. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då planen innebär mindre avsteg från översiktsplanen vilket redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Totalt möjliggör detaljplanen för 12 bostäder i form av småhus. Detaljplanen möjliggör för 4800 m² bruttoarea för bostäder. Utöver detta skapar planförslaget förutsättningar för tekniska anläggningar i form av gemensam spillvattenhantering samt elförsörjning med möjlighet till gemensam elförsörjning.

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

Övriga frågeställningar som har haft betydande inverkan på detaljplanens utformning är angöring till väg 522 och närheten till kraftledningen som löper genom planområdet samt närheten till närliggande hästverksamhet söder om planområdet.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samråd/granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samråd hölls under perioden 2021-09-21 till 2021-10-19. Granskning hölls under perioden 2025-03-12 till 2025-04-02.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och förtydliganden, reviderats på följande punkter:

- Kvartersmark för bostäder i planområdets sydöstra del tas bort.
- Område för quartersmark för bostäder i planområdets sydvästra del minskas.
- Område för quartersmark för avloppsanläggning och elförsörjning flyttas cirka 30 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats gata flyttas cirka 4 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats natur regleras mot planområdets sydliga gräns.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Beslutsunderlag

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-02-10

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-28

Byggnadsnämndens beslut om godkännande 2025-10-22, BN § 224

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2025
- Planbeskrivning daterad september 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat april 2025
- Samrådsredogörelse daterad februari 2025

Beredningsansvariga

Villiam Brännström, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Clara Persson Harlin, planarkitekt

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Kommunstyrelsen beslutar enligt planeringsutskottets förslag.

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen

Umeå kommun
Kommunstyrelsens planeringsutskott

Protokollsutdrag
2026-01-20

§ 11

Diariennr: KS-2021/00945

Antagande: Detaljplan för Sörmjölle 3:40

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Sörmjölle 3:40 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 12 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2020-09-17. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då planen innebär mindre avsteg från översiktsplanen vilket redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Totalt möjliggör detaljplanen för 12 bostäder i form av småhus. Detaljplanen möjliggör för 4800 m² bruttoarea för bostäder. Utöver detta skapar planförslaget förutsättningar för tekniska anläggningar i form av gemensam spillvattenhantering samt elförsörjning med möjlighet till gemensam elförsörjning.

Umeå kommun

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Protokollsutdrag2026-01-20

Övriga frågeställningar som har haft betydande inverkan på detaljplanens utformning är angöring till väg 522 och närheten till kraftledningen som löper genom planområdet samt närheten till närliggande hästverksamhet söder om planområdet.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samråd/granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samråd hölls under perioden 2021-09-21 till 2021-10-19. Granskning hölls under perioden 2025-03-12 till 2025-04-02.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och förtydliganden, reviderats på följande punkter:

- Kvartersmark för bostäder i planområdets sydöstra del tas bort.
- Område för quartersmark för bostäder i planområdets sydvästra del minskas.
- Område för quartersmark för avloppsanläggning och elförsörjning flyttas cirka 30 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats gata flyttas cirka 4 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats natur regleras mot planområdets sydliga gräns.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Beslutsunderlag

Umeå kommun

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Protokollsutdrag2026-01-20

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-28

Byggnadsnämndens beslut om godkännande 2025-10-22, BN § 224

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2025
- Planbeskrivning daterad september 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat april 2025
- Samrådsredogörelse daterad februari 2025

Beredningsansvariga

Villiam Brännström, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Clara Persson Harlin, planarkitekt

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen