

## Detaljplan för del av fastigheterna Baggböle 1:17 och 2:23 inom Baggböle by i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Baggböle 1:17 och 2:23 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2020. Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av 19 tomter för villabebyggelse.

Syftet är också att skydda riksintresset för kulturmiljövård samt naturvärden på platsen.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2019-07-02 till 2019-08-30** samt granskning under tiden **2020-09-03 till 2020-09-17**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

Från	Inkom	Kommentar
Postnord	2020-09-03	Se nedan
Granskningsyttrande 1	2020-09-05	Se nedan
Trafikverket	2020-09-07	Se nedan
Vakin avfall	2020-09-08	Se nedan
Granskningsyttrande 2	2020-09-09	Se nedan
Umeå energi	2020-09-11	Se nedan
Västerbottens museum	2020-09-16	Se nedan
Granskningsyttrande 3	2020-09-16	Se nedan
Granskningsyttrande 4	2020-09-17	Se sammanfattning nedan
Granskningsyttrande 5	2020-09-17	Se nedan
Vakin -VA	2020-09-17	Se nedan
Länsstyrelsen	2020-09-17	Se nedan

## LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra avstyckning av 19 tomter för villabebyggelse. Syftet är också att skydda riksintresset för kulturmiljövård samt naturvärden på platsen.*

Länsstyrelsen yttrade sig under samrådet den 23 augusti 2019.

### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna handlingar har Länsstyrelsen ingen erinran.

#### Riksintresse – Kulturmiljö

Länsstyrelsen håller i stort med om slutsatserna av riksintresseanalysen, vad gäller planens påverkan på riksintresset, men med ett väsentligt undantag vilket gäller risken för åtföljande andra åtgärder och konsekvenser. Ett av syftena med planen är att skydda riksintresset för kulturmiljövård. Planen innebär samtidigt ett avsteg från gällande områdesbestämmelser vilka har samma syfte. Ett skäl för denna avvikelse är att planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen då denna anger att lokaliseringar vid ett flertal tillfällen avviker från riktlinjerna och att områdesbestämmelserna bör ses över. Planförslaget medger bebyggelse av ett område som enligt gällande områdesbestämmelse är olämpligt för nybyggnation med hänsyn till kulturvärden och landskapsbild. Detta medför risk för att ytterligare åtgärder av liknande skäl kan komma att medges, vilka sammantaget kan medföra en påtaglig skada på riksintresset, innan uppdaterade områdesbestämmelser fastställs. Risken motverkas emellertid av att Umeå kommun och Länsstyrelsen för en löpande dialog med anledning av Länsstyrelsens pågående arbete med översyn och revidering av riksintresset.

För att avvärja risken för påtaglig skada och långsiktigt säkerställa riksintresset, är det angeläget att områdesbestämmelserna aktualiseras så snart riksintresserevideringen genomförts. Under dessa förutsättningar har Länsstyrelsen därför inga erinringar utifrån överprövningsgrunderna enligt 11 kap PBL.

#### **Kommentar**

Kommunen anser därmed att Länsstyrelsens synpunkter gällande riksintresset är uppfyllda i planen. Kommunen tar med sig synpunkten angående översyn av kringliggande områdesbestämmelse.

## TRAFIKVERKET

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Trafikverket vidhåller synpunkterna lämnade i samrådsskedet och har inget ytterligare att tillägga.

### Kommentar

Under samrådet inkom Trafikverket med synpunkt angående att *detaljplanen måste säkerställa att vägens förlängning utanför planområdet, via GATA 1, inte används som genomfartsväg till/från E12.*

Vägområdets utformning i planförslaget, avseende GATA<sub>1</sub> innebär att vägen anpassas för att främja vändning vid gatans norra del innan den övergår till genomfartsvägen som ligger utanför planområdet och i sin förlängning ansluter till E12. Dock kommer förlängningen norrut mot E12 att hållas tillgänglig för nödvändig trafik. Vägen möjliggör även att skogsområdet norr om planområdet kan nås för exempelvis skogsskötsel etc utan att behöva använda in- och utfart mot E12. Planförslaget främjar vändning, och således att genomfart ej sker, genom att gatan [GATA<sub>1</sub>] breddas och möjliggör för vändplan i dess norra del innan vägområdet övergår till den betydligt smalare förlängningen norrut mot E12.

## LANTMÄTERI

Vid genomgång av planens granskningshandlingar (daterade september 2020) har följande noterats.

### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Det måste framgå i planbeskrivningen att Baggböle 1:17 och 2:23 belastas av ett antal avtals servitut samt om de berörs av planen.

Planbeskrivningen måste kompletteras med hur värmeförsörjningen kommer att lösas. Även vem som står för kostnaden för de olika fastighetsbildningsåtgärderna bör framgå av planbeskrivningen.

Stycket om Ansvarsfördelning och huvudmannaskap måste förtydligas för att det tydligt ska framgå att en konsekvens av att välja enskilt huvudmannaskap är att efter att exploatören byggt vägarna kommer ansvar och kostnader för drift och underhåll att läggas på de fastigheterna med andelar i gemensamhetsanläggningen.

Det bör framgå om det kommer att tas ut anslutningsavgifter i samband med att verksamhetsområdet utökas.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med ersättningsfrågorna som blir aktuella för u-området.

**Kommentar**

Planbeskrivningen har kompletterats på samtliga punkter.

**VAKIN, AVFALL**

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

**VAKIN, VA**

Verksamhetsområdet för dagvatten omfattar idag inte planområdet, Vakin förutsätter att en utvidgning inte heller kommer att ske. Dagvattenfrågan måste därför lösas lokalt, vilket det enligt samrådshandlingarna framgår är den tänkta lösningen. Vakin ställer sig positiv till detta och utgår ifrån att dagvattenhanteringen följer miljömyndighetens krav på rening och fördröjning.

För att kunna förse nya fastigheter med vatten och avlopp behöver en ny ledningsrätt bildas för tillkommande vatten- och avloppsledningar i mark planlagd som [u<sub>2</sub>] och [GATA<sub>2</sub>] samt utanför detaljplanen i mark till fastigheterna Umeå Baggböle 1:17 och Umeå Baggböle S:2 söder om planområdet.

Höjdsättning av fastighetsmark ska göras så att åtkomst till ledningar i u-områden inte försvåras. Mur eller plank får inte uppföras inom u-område då det försvårar åtkomst till ledningarna.

Ett förtydligande bör göras i plankartan att planbestämmelse [a] inte gäller för mark som omfattas av [u<sub>2</sub>].

I övrigt inget att erinra.

**Kommentar**

I planbeskrivningen under avsnitten *Vatten och avlopp* samt *Huvudman för vatten och avlopp* beskrivs att detaljplanen förutsätter att kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp utvidgas och inkluderar planområdet. Vidare beskrivs det under avsnitten att planområdet kan anslutas med självfall till befintligt huvudstråk cirka 200 meter söder om Sockenvägen och att planområdets anslutning mot detta huvudstråk förutsätter att ledningarna korsar genom befintlig skogsmark söder om Sockenvägen. Avsnitten har kompletterats med en tydligare beskrivning över vilka fastigheter som berörs.

Angående höjdsättning och uppförande av mur eller plank inom u-områdena, så gäller det inom detaljplanelagt området att marklov krävs för att avsevärt ändra markens höjdläge samt att en bestämmelse om

markreservat innebär att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet.

Angående att ett förtydligande bör göras i plankartan att planbestämmelse [a] inte gäller för mark som omfattas av [u<sub>2</sub>] så avgränsas u-områdena på dessa ställen med en så kallad *administrativ och egenskapsgräns*, vilket innebär att det redan framgår av plankartan. Detta har dock förtydligats i planbeskrivningen under avsnittet *Vatten och avlopp*.

## UMEÅ ENERGI

Umeå energi har inga synpunkter

## 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 presenterar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljö för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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

Kontakta Postnord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

### Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med avsnittet *Postutdelning*, vilket beskriver ovanstående information.

## VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Utifrån förnyad granskning av detaljplanen kan konstateras att en riksintresseanalys har upprättats och att planförslaget har reviderats på ett antal punkter. Detaljplaneområdet är dock detsamma, trots att *Områdesbestämmelsen för Baggböle och Kåddis byar* (1994-10-03) anger att det inte är

lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård AC 11 Norrfors-Klabböle, landskapsbilden, markens naturvärde samt allmänna intressen.

Även om Baggböle ligger inom ett stråk som i *Översiktsplan Umeå kommun* (2018) utpekats som ett tillväxtområde finns det i ovan nämnda plan samt i *Fördjupning för älvskapskapet* (2012) även tydliga riktlinjer till hävd för såväl områdesbestämmelser som riksintresset:

- "Finns det områdesbestämmelser får ansökan inte strida mot dessa." (kap 3.2 Allmän lämplighetsprövning av bebyggelse, Plan- och bygglagens regler, sid 29 i Öpl)
- "Ingen nytillkommande bebyggelse eller verksamheter föreslås inom riksintresseområdet." kap. 2.16 Riksintressen, Norrfors-Klabböle - riksintresse kulturmiljö, Ställningstagande, sid 45 Föp)
- "Utveckling av bebyggelse i Baggböle och Kåddis ska ske enligt områdesbestämmelser och byggnadsnämndens riktlinjer Byggande i byar. Områdesbestämmelserna bör dock ses över." (kap. 3.3 Kåddis-Klabböle\_Baggböle – Delområde 3, Planförslag, delområde 3. sid 58 Föp)

Utifrån detta bör det inte tolkas som att översiktsplanen menar att det är önskvärt med ny bebyggelse inom de delar av området som både faller inom riksintresseområdet och som områdesbestämmelser utpekar som olämpliga för ny bebyggelse. Museet har aldrig hävdats att områdesbestämmelser har en högre "skyddsstatus" än en detaljplan. Vad vi däremot har påtalat är att en eventuell översyn av områdesbestämmelserna bör föregå detaljplanering i området – och i bästa fall även avvakta den reviderade riksintressebeskrivningen – om miljöns kulturhistoriska värde ska ha bästa förutsättningar att kunna säkras. Denna synpunkt kvarstår från föregående yttrande.

Vad som visat sig vara problematiskt med såväl gamla områdesbestämmelser som med nya detaljplanebestämmelser för bebyggelse i byar generellt är utformningskrav som grundar sig på förenklade beskrivningar om lantlig byggnadskultur. Detta leder till att ny bebyggelse i byar ofta blir stereotyp och pastisch-artad med fasader i röd eller grå täckfärg, fönster med utanpåliggande "låtsaspröjs" och blanka tegelimiterande plåttak. Effekten blir särskilt påtaglig i ett sådant här fall när ett helt nytt bostads kvarter planeras inom eller i anslutning till en kulturhistoriskt värdefull bymiljö. Då är det bättre att öppna upp för en större utformningsvariation, även om vissa aspekter såsom exempelvis skala och volym, placering i landskapet, materialpalett och vegetation fortsatt bör regleras. Gränsen mellan varsam anpassning och pastisch är ibland hårfin och måste avvägas med konsekvent kravnivå från fall till fall. Om utfallet blir bra eller mindre bra påverkas delvis av i vilken utsträckning sakkunnig kompetens inom kulturmiljöområdet

har varit involverad i processen. Det framgår inte i riksintresseanalysen om sådan kompetens nyttjats i framtagnandet. Bedömningen att en fördjupad kulturmiljöstudie inte behövs, på grund av detaljplanens begränsade påverkan på riksintresseområdet, visar på en bristfällig förståelse för den kumulativa effekten av successivt försvårad läsbarhet och minskning av kulturvärden på lång sikt.

### Kommentar

Angående den text som hänvisas till genom ”Finns det områdesbestämmelser får ansökan inte strida mot dessa.”, så är meningen tagen ur sitt sammanhang. Stycket avser Plan- och bygglagens regler vid allmän lämplighetsprövning av bebyggelse och innebär inte att detaljplaner inte får upprättas i området. Stycket i sin helhet lyder ”Grundläggande lämplighetskrav för markanvändning finns i plan- och bygglagen (PBL). Om detaljplan finns sker prövningen mot detaljplanens bestämmelser. Om ansökan inte strider mot detaljplanen ska bygglov beviljas. Finns det områdesbestämmelser får ansökan inte strida mot dessa. Någon bygg rätt finns dock inte varför det också krävs en allmän lämplighetsprövning av både lokalisering och placering/utformning. Kommunen avgör när och var detaljplan ska upprättas, det så kallade kommunala planmonopolet. I vissa fall får lämplighetsprövning inte ske direkt i bygglovsärendet utan kräver detaljplanläggning, det så kallade detaljplanekravet.”

Angående det ställningstagande som hänvisas till genom texten ”Ingen nyttillkommande bebyggelse eller verksamheter föreslås inom riksintresseområdet.”, så avser detta ställningstagande kärnområde för riksintresse för rennärningen under rubriken *Delar av Sörfors, Liden och Svallet – riksintresse för rennärningen*. På samma sida finns dock *Norrfors-Klabböle - riksintresse kulturmiljö beskrivet*, men översiktsplanens ställningstagande för detta lyder ”Förutsättningar för fortsatt jordbruk ska tryggas och kulturlandskapet ska hållas öppet”. Det ställningstagande som hänvisas till avser således varken riksintresse för kulturmiljö eller det område som planförslaget ligger inom.

Angående den text som hänvisas till genom texten ”Utveckling av bebyggelse i Baggböle och Kåddis ska ske enligt områdesbestämmelser och byggnadsnämndens riktlinjer Byggande i byar. Områdesbestämmelserna bör dock ses över.”, så är detta en aspekt som tas upp och beskrivs i planbeskrivningen under avsnittet *Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden*. Under samma avsnitt beskrivs även att ett flertal utredningar avseende arkeologi, kultur- och naturvärden genomförts i området för att säkerställa platsens lämplighet såväl som för att identifiera och säkerställa att hänsyn tas till de natur- och kulturvärden som finns i planområdet och att planförslaget anpassas efter dessa.

Angående synpunkt gällande att detaljplanering av området bör föregås av en översyn av områdesbestämmelsen så är det inte aktuellt i detta fall.

Områdesbestämmelser är ett planinstrument som används vid planeringen av mark och vatten, när det inte finns krav på eller behov av en detaljplan. Processen för att ta fram en områdesbestämmelse är i stort sett densamma som för detaljplaner, men med områdesbestämmelser kan endast vissa frågor regleras. Då det i detta fall har beslutats om att ta fram ett förslag till detaljplan för aktuellt område, finns inget behov av att föregå detaljplanen med en översyn av gällande områdesbestämmelse.

Avseende den framtida revideringen av riksintressebeskrivningen och upprättandet av, till planförslaget, tillhörande riksintresseanalys så har det med anledning av Länsstyrelsen pågående arbete med översyn och revidering av riksintresset förts en löpande dialog mellan Umeå kommun och Länsstyrelsen. I en detaljplan prövas alltid lämpligheten av en föreslagen markanvändning. Kommunen ska då ta ställning till bland annat riksintressen och tillgodose dessa. Vid prövningar anses riksintresset vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas och det är Länsstyrelsen som bevakar att riksintressen tillgodoses i planeringen. Planförslagets påverkan på riksintresset har utretts under planprocessen där det bland annat har tagits fram en riksintresseanalys. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför någon påtaglig skada på riksintresset, vilket är en bedömning som delas av Länsstyrelsen.

### **Granskningsyttrande 1**

Angående ”Planförslaget innebär inga förändringar av kollektivtrafiken.”  
Då ingen utökad kollektivtrafik tycks vara planerad behöver andra färd sätt ses över för framförallt de framtida barn och ungdomar som kommer tillföras byn i om nybyggnationen.

För barns säkerhet måste ett övervägande av anläggande av cykelväg längs Sockenvägen särskilt beaktas. Många barn i såväl byarna innan som i Kåddis och Baggböle åker idag skolbuss som ofta är överfull, framförallt vintertid, trots att det råder cykelavstånd till närmsta skola. Flera föräldrar i byarna uppger att deras barn inte får cykla vintertid eller överhuvudtaget till skolan då Sockenvägen inte anses säker. Vägen anses för smal och det finns uppenbara risker med att cykla denna sträcka in mot Umedalen under vintertid. Då det redan finns cykelbana från Brännland fram till Kåddis och även från Waldorfskolan in till centrum så utgör vägen från västra Kåddis och genom hela Baggböle ett undantag där ingen cykelväg erbjuds. Föreslår ännu en gång att cykelbana bör anläggas för alla framtida fastigheters barn och unga som behöver och skulle kunna börja cykla till skolan. Ett projekt i rätt riktning för såväl miljö, klimat och ökad trafiksäkerhet i berörda byar.

### **Kommentar**

Det finns idag inga planerade byggnationer av ny gång- och cykelväg genom Baggböle och detta är heller inget som kan regleras i denna detaljplan. Däremot kan det konstateras att i och med att Baggböle ingår i ett av kommunens framtida utvecklingsstråk och i takt med att stråket utvecklas med



fler bostäder så ökar också underlaget för att även utveckla andra faktorer så som till exempel gång- och cykelväg, kollektivtrafik etc.

## **GRANSKNINGSYTTRANDE 2**

Planera och bygg cykelbana in mot Backen. Det bor många barn i Baggböle och Sockenvägen är farlig att cykla på för barn men även för vuxna.

### **Kommentar**

Se kommentar till "Granskningsyttrande 1".

## **GRANSKNINGSYTTRANDE 3**

Avverkning av skog och anläggning av 19 villatomter enligt detaljplanen påverkar inte bara det direkta närområdet utan även omgivande områden inom Kåddis och Baggböle. By-karaktern förändras ofrånkomligt med ett villaområde av den här storleksordningen. 19 nya fastigheter medför ökad trafik efter Sockenvägen i båda riktningarna genom byarna. Gång- och cykelväg saknas och Sockenvägen saknas också vägren. Arbetsplatspendling med cykel påverkas negativt med ökad biltrafik. Sockenvägen är en skolväg. Enligt detaljplanen blir det inte några förändringar av kollektivtrafiken. Skolbuss går genom byarna, i övrigt hänvisas till busstrafik med länstrafikens linje 15 till Vännäs efter den hårt trafikerade E12:an. Under en period saknades det helt möjlighet till av- och påstigning men efter upprepade påtryckningar på Länstrafiken försågs parkeringsfickorna i jämnhöjd med "Kvarnvägen" i Kåddis med hållplatskyltar. Detta har förbättrat möjligheterna att åka kollektivt men är inte någon optimal lösning. Den aktuella vägsträckan har en hastighetsbegränsning på 80 km/h och att gående korsar den vägen i rusningstrafik är riskfyllt i synnerhet vintertid och i mörker. Att boende inom detaljplanens område i första hand skulle välja att åka kollektivt under dessa förutsättningar känns mindre troligt. Sammantaget kommer troligen resande i första hand att ske med privatbil vilket rimmar illa med Umeå kommuns miljömål.

### **Kommentar**

En utveckling av kollektivtrafiken är inget som kan regleras i denna detaljplan, dock kan det konstateras att en utveckling av området som medför ett tillskott på boende i området också ökar underlaget och förutsättningarna för en eventuell utveckling av kollektivtrafiken i området. Se även kommentar till "Granskningsyttrande 1".

## **GRANSKNINGSYTTRANDE 4**

Nedan text är en sammanfattning av inkommet yttrande. Vid bearbetning efter granskning har hela yttrandet beaktats. Vid intresse kan yttrandet begäras ut i sin helhet.

Den föreslagna detaljplanen godtas inte. Projektet bör läggas ned omedelbart och planering för återställande av delområde med skövlad skog bör inledas omgående!

Den föreslagna detaljplanen 1) innebär brott mot gällande områdesbestämmelser, 2) står i strid mot Umeå kommuns översiktsplan, 3) står i strid mot sitt eget syfte, 4) strider mot inkomna synpunkter från samtliga intilliggande villafastigheter, 5) strider mot inkomna synpunkter från Västerbottens museum samt 6) innebär en väsentlig förändring av områdets nuvarande byakarakter.

Bakgrund, val av område och syfte

1. Planförslaget anses strida mot gällande översiktsplan och områdesbestämmelse på ett flertal punkter:
  - a. Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård.
  - b. Ett tydligt ställningstagande står i översiktsplanen under rubriken *Norrfors-Klabböle -riksintresse kulturmiljö* då det anges att "Ingen nytillkommande bebyggelse eller verksamheter föreslås inom riksintresseområdet". Den föreslagna detaljplanen strider därför mycket tydligt mot översiktsplanen.
  - c. I översiktsplanen anges att "Utveckling av bebyggelse i Baggböle och Kåddis ska ske enligt områdesbestämmelser ...." Alltså strider detaljplanen mot översiktsplanen.
  - d. Området är markerat som inte lämplig för nybebyggelse i gällande områdesbestämmelse
  - e. Inga alternativa platser som inte tar riksintresseområden i anspråk för ny bebyggelse redovisas. Det bör även redovisas varför man väljer att planlägga ett område inom riksintresseområde som även är klassat som olämpligt för nybebyggelse.
  - f. I översiktsplanen har plats för ny bebyggelse pekats ut norr om väg E12, norr om planområdet.
  - g. Att översiktsplanen pekar ut Baggböle som ett stråk för tillväxt bör naturligtvis inte tolkas som att det är önskvärt med nybebyggelse just inom de delar av området som faller inom både riksintresseområde och område som i områdesbestämmelse pekas ut som inte lämpligt för nybebyggelse.
  - h. Gällande översiktsplan anger att "finns det områdesbestämmelser får ansökan inte strida mot dessa". Detaljplanen står därför i direkt strid mot Umeå kommuns översiktsplan.
  - i. Planen anses inte kunna handläggas med standardförfarande då den strider mot översiktsplanen och då området är av riksintresse - d.v.s. viktigt för hela landet.
  - j. Kommunen föreslår medvetet ett brott mot gällande områdesbestämmelser. Trots att kommunen anser att det är lagligt

att planlägga och ersätta gällande områdesbestämmelse, så är det ytterst olämpligt.

- k. I granskningshandlingarna hänvisar kommunen till att "lokaliseringar dock avvikit vid ett flertal tillfällen från riktlinjerna". Att avvikelser har gjorts tidigare är ej grund för att göra nya avvikelser.
- l. Kommunen framställer det som om att man vore tvungen att välja mellan antingen en grön korridor i Baggböle eller en sådan längre väster om området. Så är naturligtvis inte fallet! Kommunen bör precisera var den gröna korridoren som hänvisas till, i svar på inlämnat yttrande under samrådet, finns.

## 2. Skydd av djur

Kommunen hävdar även i sina svar, under rubriken "*Hänsyn till djur*": "*Att skydda djur så som älg och rådjur, finns det inte något krav på.*" Det bör framhållas att avsaknad av lagkrav på skydd inte innebär något argument för att förstöra miljön för dessa djur!

## 3. Syfte

Planen motverkar sitt eget syfte att skydda naturvärden och riksintresset för kulturmiljövård. Dessa värden skyddas förstås bättre om man avstår från att bygga och det angivna syftet är därför helt tydligt falskt. Kommunen bör vara ärlig i sin beskrivning.

## 4. Avverkning

Kommunen har skövlat ett stort skogsområde inom detaljplaneområdet för en arkeologisk utredning trots närboendes protester. Det är viktigt att ett återställande av det skövlade området initieras snarast.

## Utformning

- 5. Trots att kommunen, i samrådet, erhållit kritiska synpunkter på planförslaget angående för små villatomter har kommunen minskat minsta tillåtna tomtstorlek ytterligare. Beskrivningen av att de kringliggande villatomterna i Baggböles västra delar är av varierande storlek, med en area mellan cirka 1 200 – 3 500 m<sup>2</sup> ger en felaktig bild av storleken på närliggande tomtstorlekar. Minsta angränsande villatomt är 2 139 m<sup>2</sup> och granntomterna ligger i intervallet 2 139–4 162 m<sup>2</sup>. De nya tomternas medelstorlek bör motsvara den hos närmaste grannfastigheter.

6. Ingen av de vägar som utpekats i planbeskrivningen som "liknande utformning" är av samma karaktär som den föreslagna. Den västra utpekade vägen har grenväg som ytterligare grenar upp sig och även leder vidare till väg E12. Den östra utpekade vägen ligger på privat mark och utgörs av infarter till fastigheter. Det är därför tydligt att den föreslagna vägstrukturen bryter markant mot områdets karaktär.
7. Illustrationerna ger en skev beskrivning av området med relativt höga träd inom det område som redan skövlats. Mer verklighetsbaserade illustrationer vore att föredra, för att ge en korrekt bild av förväntat utseende på området.
8. Försämrade möjligheter till snöröjning för nuvarande fastighetsägare. Sannolikt kommer snömängden på fastigheterna att öka vilket gör diken på båda sidor av vägen önskvärda. Utformning av den breddade "huvudgatan" (GA:4) är oklar och en mer detaljerad beskrivning, med angivande av var diken skall skapas är önskvärd.
9. Den angivna utfarten mot Sockenvägen är ur trafiksäkerhetssynpunkt olämpligt placerad. I svar på samrådsyttrande skriver kommunen "*Att ansluta ny bebyggelse med separat in- och utfart mot Sockenvägen skulle innebära att Sockenvägen belastas med en ytterligare in- och utfart, vilket inte är möjligt ut trafiksäkerhetssynpunkt.*" Det förefaller osannolikt att det ur trafiksäkerhetssynpunkt skulle vara bättre att trafiken från 23 fastigheter går via en utfart med dålig sikt än att trafiken från 19 av fastigheterna går via en utfart med bra sikt och resterande från en utfart med sämre sikt. En förklaring av hur olägenheten med två utfarter kan vara sämre krävs.

Möjligheten att utfarten från nuvarande fastigheter skulle ändras till att ansluta till en gemensam utfart i områdets sydöstra hörn bör också övervägas.

Utöver detta anges att siktröjning ska ske där planområdets huvudgata ansluter till Sockenvägen för att säkerställa trafiksäkerheten. Detta skulle kräva åverkan på närliggande fastighet och skulle även innebära att träd intill Sockenvägen tas bort.

Avtal, ekonomi m.m.

10. Antalet villatomter har utökats från det ursprungliga förslaget på 14 st till nuvarande 19 st.
11. Mot bakgrund av den felaktiga bild som detaljplanen presenterar gällande överensstämmelse med översiktsplanen och mot bakgrund av den korruption med allianser mellan (en annan) kommun och byggföretag som är aktuell i media (SVTs Uppdrag granskning 2/9 och 9/9 2020 samt Dagens Nyheters ledarsida 11/9 2020) bör kommunen, för transparens, förtydliga vilka parter som syftas på, vem som anses vara exploatör eller hur denna roll kommer att fastställas, samt göra alla handlingar, speciellt de som relaterar till utförda eller kommande ekonomiska transaktioner, lätt tillgängliga för allmänheten på den hemsida där projektet beskrivs. De bör även beskriva hur oberoende byggrättsvärderare väljs samt varför inte ett anbudsförfarande används
12. Kommunen avser att enskilt huvudmannaskap skall gälla för allmänna platser inom planområdet. Skälet anges vara att det finns enskilt huvudmannaskap i området och dess närhet sedan tidigare. Detta anses inte vara ett tillräckligt gott skäl för att göra huvudmannaskapet enskilt.
13. Det är oklart huruvida nuvarande fastighetsägare som har del i GA:4 mot sin vilja tvingas att ansvara för anordnande och kostnader avseende vägens breddande och därigenom, samt genom ökad trafik, även ökade driftskostnader. Det är av yttersta vikt att tydligt klargöra hur nuvarande fastighetsägare kommer att drabbas gällande ansvar och kostnader!

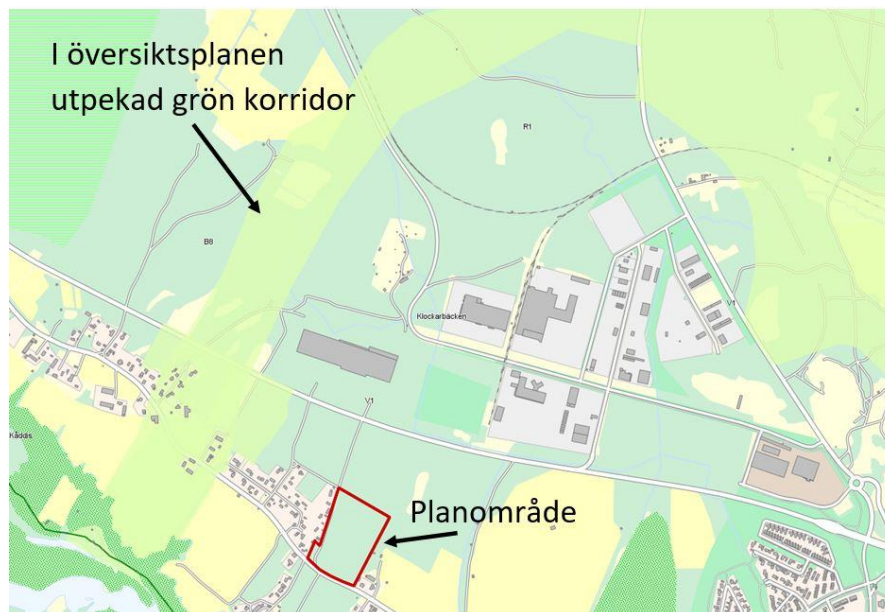
## **Kommentar**

Bakgrund, val av område och syfte

1. Översiktsplan och områdesbestämmelse
  - a. Då planområdet är beläget inom riksintresseområde har ett flertal utredningar gjorts för att säkerställa planförslagets lämplighet. Utöver detta har en riksintresseanalys tagits fram för området och plankarta såväl som planbestämmelser har utformats för att tillvarata riksintressets intressen. Under arbetets gång har kommunen även haft en löpande dialog med Länsstyrelsen med anledning av riksintresset och Länsstyrelsens pågående översyn och revidering av densamma.
  - b. Se kommentar till Västerbottens museum.
  - c. Gällande synpunkt att utveckling ska ske i enlighet med områdesbestämmelser har detta behandlats i planbeskrivningen under avsnittet *Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden*. Se även kommentar till Västerbottens museum.

- d. I detaljplanen har ett flertal utredningar gjorts för att utreda och bedöma områdets lämplighet för bebyggelse. Detta finns beskrivet i planbeskrivningen under avsnittet *Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden*.
- e. Inom Plan- och bygglagen är kommunen skyldig att pröva lämpligheten för bebyggelse inom varje ansökt område. Utifrån de utredningar som tagits fram för området har bedömningen gjorts att det är lämpligt med bostadsbebyggelse inom planområdet, varav ett förslag till detaljplan har tagits fram. Utredningar samt bedömningar redovisas i planbeskrivningen. Alternativa platser för bebyggelse hanteras inte inom ramen för detaljplanen.
- f. Att bebyggelse är lämpligt inom utpekat område i norr, innebär inte att bebyggelse är olämpligt inom planområdet.
- g. Planförslagets lämplighet har inte enbart baserats på att Baggböle är ett utpekat utvecklingsstråk i översiktsplanen. Lämpligheten har bedömts utifrån ett flertal aspekter, däribland utredningar så som riksintresseanalys, naturvärdesinventering, arkeologiska utredningar m.m.
- h. Se kommentar till Västerbottens museum.
- i. Som redovisas i planbeskrivningen så är kommunens bedömning att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan. Den samlade bedömningen som har gjorts är att planförslaget är en balanserad avvägning mellan kulturhistorisk hänsyn och utveckling, vilka båda är aspekter som bedöms viktiga i översiktsplanen. Att planområdet omfattas av ett riksintresse innebär inte att ett standardförfarande inte kan tillämpas. I en detaljplan prövas alltid lämpligheten av en föreslagen markanvändning. Kommunen ska då ta ställning till bland annat riksintressen och tillgodose dessa. Vid prövningar anses riksintresset vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas och det är Länsstyrelsen som bevakar att riksintressen tillgodoses i planeringen. Planförslagets påverkan på riksintresset har utretts under planprocessen där det bland annat har tagits fram en riksintresseanalys. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset, vilket är en bedömning som delas av Länsstyrelsen.
- j. En ny detaljplan innebär alltid att man ersätter befintlig detaljplan eller områdesbestämmelse. Planförslagets lämplighet har utretts och bedömts under planprocessen, vilket är redovisat i planbeskrivningen.
- k. Kommunen delar denna åsikt och planförslaget är därmed baserat på flertalet utredningar. Hänvisningen till att avvikelser har gjorts, har syftet att redogöra för ett tidigare händelseförlopp samt att hänvisa till beskrivningar i översiktsplanen.

- I. Naturmarken inom planområdet utgör inte någon utpekad del av grön korridor i översiktsplanen. Den utpekade gröna korridoren ligger belägen en bit väster om området, se karta nedan. Naturvärdena inom planområdet har utretts i en naturvärdesinventering såväl som en översikt av tallöverståndare.



Figur 1. Karta med ungefärligt planområde markerat i rött, samt i översiktsplanen utpekad grön korridor i ljusgrön färg.

## 2. Skydd av djur

Under en detaljplaneprocess görs ett flertal avvägningar mellan olika intressen för att bedöma en plats lämplighet. De ytor som i planförslaget ianspråkats av bostäder anses inte vara av en sådan omfattning att det skulle medföra någon påtaglig skada för djur så som rådjur och älg.

## 3. Syfte

Detaljplanen har flera syften, varav skyddande av naturvärden och riksintresset är två av dessa. Detaljplanen har även som syfte att möjliggöra för bostadsbebyggande, vilket tydligt framgår av planbeskrivningen. Planförslaget bedöms vara en god avvägning mellan dessa olika syften.

## 4. Avverkning

Den avverkning som skett inom skogsområdet har utförts i syfte att möjliggöra en arkeologisk utredning på platsen. Vidare är avverkningen inget som har hanterats inom ramen för denna detaljplan utan detta har hanterats i ett separat ärende där marklov för trädfällning har sökts och beviljats

Utformning

5. Ändringar gällande tomtstorlekar har gjorts för att skapa en större variation av både fastighetsstorlekar och -former i området. Minsta fastighetsstorlek har minskat i en del av planområdet men utökats i andra delar för att skapa denna variation. Kommunen delar inte beskrivningen gällande fastighetsstorlekar i området då hänsyn måste tas till ett större sammanhang och inte endast till de tomter som är i direkt anslutning till planområdet. Utöver detta består stora delar av angränsande fastigheter i intilliggande plan av skyddad naturmark. I planförslaget har man istället valt att planlägga naturmark som natur för att möjliggöra tillgång till dessa för alla inom planområdet. Detta medför att fastigheterna har en mindre tomtstorlek jämfört med om planläggning, i det avseendet, skett i likhet med angränsande plan.

Planbeskrivningen har under avsnittet *Landskapsbild* reviderats i sin beskrivning avseende villatomternas storlekar från cirka 1 200 – 3 500 m<sup>2</sup> till 1 200 – 4 000 m<sup>2</sup>.

6. Om vägar utgörs av privat mark eller gemensamhetsanläggningar har ingen betydelse för bedömning gällande lämplig utformning. Likaså utgör inte grenvägar något hinder för att en väg utan grenvägar ska anses olämplig. Kommunen vidhåller att vägstrukturen inom planområdet kan liknas vid närliggande vägstrukturer i väster, men för att möjliggöra för diken m.m. har själva vägområdet givits en bredare utformning.
7. Illustrationerna redovisar endast ett exempel av färdigutbyggt område, vilket tydliggörs i planbeskrivningen. Syftet är således att ge en känsla för hur området kan komma att se ut på sikt och redovisar en möjlig bebyggelsestruktur utifrån planbestämmelserna.
8. Vägområdet i planförslaget har givits en bredd som skapar förutsättningar för att diken ska kunna anläggas på båda sidor om vägen. Som det anges i planbeskrivningen under avsnittet *Gator och trafik* så planläggs vägområdet med en bredd om 12 meter, samt så ska vägen ha en minsta bredd om 5 meter. Utöver detta utformas vanligtvis vägbanan med en stödkant om ca 25 cm på vardera sida. Detta innebär att det skapas utrymme för att anlägga diken om lite drygt cirka 3 meter på båda sidor av vägen. I genomförandeaftalet regleras att exploatör ansvarar för, och bekostar att, vägarna utformas enligt Trafikverkets anvisningar *Projektering och byggande av enskilda vägar* (2020:089) samt anordningar för dess avvattning i form av trummor och diken.
9. Sockenvägen är en statlig väg och Trafikverket har utifrån trafik-säkerhetssynpunkt bedömt att endast en in- och utfart får finnas från området, samt godkänt att detta kan ske via befintlig infart. Trots att en flytt av befintlig in- och utfart skulle skapa något



bättre siktförhållanden anses det inte lämpligt att flytta denna då vägen även nyttjas för skogsbruksskötsel av skogsmark norr om planområdet. Detta skulle innebära att tung trafik dras in på en längre sträcka med flera korsningar inom området, vilket i sig skulle skapa en sämre trafiksäkerhet inom området, samt kunna främja att den tunga trafiken istället använder in- och utfart mot E12 vilket inte är önskvärt från Trafikverkets sida.

Utöver detta skulle en flytt av infarten även kunna innebära ökade kostnader för befintliga fastigheter i området. Eftersom Trafikverket endast medger en in- och utfart för området så skulle ny utfart innebära att nuvarande angöring måste stängas. Detta skulle i sin tur innebära att befintliga fastigheter måste anslutas till gemensamhetsanläggning för samtliga vägar inom området för att nyttja ny in- och utfart.

Med nuvarande utformning finns möjligheten att skapa en skild gemensamhetsanläggning för nya fastigheter och vägar i planområdet där de nya fastigheterna står för drift och underhåll för ny väg [GATA<sub>2</sub>]. Tillkommande fastigheter kan då därutöver anslutas till befintlig GA:4 för att få tillgång till utfart vilket betyder att de även är med och delar på kostnaderna för drift och underhåll av denna [GATA<sub>1</sub>]. Om infarten flyttas innebär detta att möjligheten att ha skilda gemensamhetsanläggningar för GATA<sub>1</sub> respektive GATA<sub>2</sub> inte skulle vara en möjlig lösning eftersom befintliga fastigheter inom området ska nyttja den nya vägen för in-/utfart.

Utifrån dessa aspekter har bedömningen gjorts att den lämpligaste och kostnadseffektivaste placeringen av in- och utfart är i befintligt läge.

Angående siktröjning så är detta något som alltid krävs, oavsett placering av in- och utfart.

Avtal, ekonomi m.m.

10. Antalet villatomter har utökats i samband med att planområdet har utökats med del av fastighet Baggböle 2:23.
11. I planhandlingarna skrivs aldrig namnuppgifter eller andra liknande uppgifter ut och markanvisningsavtal eller köpeavtal publiceras inte på hemsidan. Vid intresse kan dock alltid samtliga allmänna, offentliga handlingar begäras ut enligt offentlighetsprincipen.
12. Kommunen delar inte bedömningen att det inte finns tillräckliga skäl för att huvudmannskapet för allmänna platser ska vara enskilt. Att det finns enskilt huvudmannskap både inom planområdet och i dess närhet sedan tidigare anses därmed även fortsättningsvis vara

särskilt skäl för att frångå huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap.

13. Exploatören står för alla kostnader som berör exploateringen såsom utbyggnad av vägar inklusive upprustning av befintlig väg, vilket regleras i genomförandeavtal. Detta beskrivs även i planbeskrivningen under avsnittet *Ekonomiska frågor*. Befintliga fastigheter kommer sedan att ansvara för kostnader avseende drift och underhåll tillsammans med de tillkommande fastigheterna inom planområdet som ansluts till GA:4. Detta betyder att det blir fler som kommer att dela på kostnader som rör drift och underhåll. Något exakt svar på hur detta kommer att påverka de befintliga fastigheterna i området kan inte lämnas, då prövningen av kostnaderna sker i samband med Lantmäteriförrättning. Detta sker när ansökan om omprövning inkommit till Lantmäteriet.

## **GRANSKNINGSYTTRANDE 5**

Så många fastigheter passar inte in i den nuvarande miljön, förstör byakänslan i Baggböle och Kåddis. Trafiken på väg 632 kommer kraftigt att öka. Vilket medför mer störningar för oss i form av buller, vibrationer, slitage på husvägg -snö, vatten. Vägen är smal och går mycket nära vårat hus.

### **Kommentar**

Planförslaget har utformats för att anpassas till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö. Enligt kommunens övergripande kartläggning från 2016 är planområdet utsatt för ljudnivåer som med marginal understiger gällande gränsvärden för buller. Ett genomförande av detaljplanen kommer att generera en viss ökning av trafikmängden längs Sockenvägen. Men med det ändå låga antalet fordon som planen genererar, samt att det inte rör sig om någon tung trafik, finns ingen risk att befara bullerstörningar som riskerar att överskrida riktvärden eller medföra vad som i lagstiftningen bedöms som olägenhet för människors hälsa.

## ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta:

- Bestämmelsen [g] har reviderats från *Markreservat för gemensamhetsanläggning för gemensam in- och utfart till Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata.*

Planbeskrivning:

- Avsnittet Genomförandefrågor har förtydligats utifrån inkomna synpunkter från Lantmäteri.
- Avsnitten *Vatten och avlopp* samt *Huvudman för vatten och avlopp* har förtydligats utifrån inkomna synpunkter från Vakin.
- Planbeskrivningen har kompletterats med avsnittet *Postutdelning* utifrån inkomna synpunkter från Postnord.
- Avsnittet *Landskapsbild* har reviderats i sin beskrivning avseende villatomternas storlekar från "*De kringliggande villatomterna i Baggböles västra delar är av varierande storlek, med en area mellan cirka 1 200 – 3 500 m<sup>2</sup>...*" till "*De kringliggande villatomterna i Baggböles västra delar är av varierande storlek, med en area mellan cirka 1 200 – 4 000 m<sup>2</sup>...*"
- 

### Kvarstående synpunkter

#### Samråd

Samrådsyttrande 1

Samrådsyttrande 2

Samrådsyttrande 4

#### Granskning

Granskningsyttrande 1

Granskningsyttrande 2

Granskningsyttrande 3

Granskningsyttrande 4

Granskningsyttrande 5

Västerbottens museum

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

Detaljplanering, Umeå kommun, oktober 2020