

**Detaljplan för del av fastigheterna Skravelsjö 2:15 och
12:1 inom Skravelsjö by i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning- samrådshandling April 2024			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2019/00927
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:603 BFS 2014:5	Planbesked: BN § 248 2019-08-21	Detaljplan påbörjad: 2021-03-24	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

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. Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Samråd

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

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller 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

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag	2
Planförfarande.....	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag.....	3
Upplysningar.....	4
Samrådskrets	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	5
Kommunala ställningstaganden	5
Hushållningsbestämmelser	8
Miljökvalitetsnormer	11
Strandskydd	15
Undersökning av miljöpåverkan.....	15
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	16
Mark- och vattenanvändning	17
Landskapsbild	18
Kulturmiljö	21
Naturmiljö.....	23
Geotekniska förhållanden	29
Social miljö.....	30
Teknisk försörjning	34
Hälsa och säkerhet	39
Genomförandefrågor	47
Organisatoriska frågor.....	48
Fastighetsrättsliga frågor.....	50
Tekniska frågor	51
Ekonomiska frågor.....	51
Medverkande	53
Källor	53
Bilaga	54

Planbestämmelser med lagstöd	54
------------------------------------	----

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under *“Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”* under berörd rubrik.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen samt ta hänsyn till rennäringsen. Syftet är även att säkerställa en hållbar trafikmiljö och möjliggöra för en gång- och cykelväg som binder samman området med närliggande bostadsområde. Vidare ska detaljplanen säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en ny nätstation för eldistribution och gemensam avloppsanläggning.

Plandata

Planområdet ligger i Skravelsjö, cirka 8 km sydväst om Umeå centrum, se figur 1. Området avgränsas av Nya Skravelsjövägen i söder, Skravelsjötjärnen i öster och en enskild väg i norr. I planområdet ingår del av fastigheten Skravelsjö 2:15, vilken är kommunägd och del av Skravelsjö 12:1 som är privatägd.

Tätort: Skravelsjö

Planområdets area: 9,5 hektar

Avstånd till Rådhusstorget: 8 km

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo

Vattenområden: Skravelsjötjärnen



Figur 1. Översiktskarta över planområdet och dess förhållande till Umeå centrum.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för cirka 40 nya bostäder i form av sammanbyggda hus (rad-, kedje- och parhus) och villor. Den totala bruttoarean (BTA) beräknas till cirka 14 000 kvadratmeter. Ny bebyggelse ska harmonisera med närliggande befintlig bebyggelse vad gäller fastighetsstorlek, storlek på byggnader och byggnaders placering i förhållande till gatan. I övrigt ges flexibilitet i planen vad gäller utformning för att möjliggöra för en mer varierad bebyggelse, som i sin tur förväntas bidra till ett positivt inslag i landskapsbilden. Byggrätterna är placerade utifrån områdets topografi med hänsyn till påträffade naturvärdesobjekt samt till den närliggande sjön, Skravelsjötjärnen. Vidare baseras byggrätternas placering på hänsynstagande till hästgården strax norr om planområdet samt flyttled och trivselland för rennäringen.

Exploateringen innebär att en ny in- och utfart för biltrafik mot Nya Skravelsjövägen anordnas. Planen möjliggör även för en gång- och cykelväg som förbinder aktuell exploatering med befintlig bebyggelse nordöst om planområdet. Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. För dricksvatten ska verksamhetsområdet utökas till att inkludera planområdet. För spillvattenhanteringen kommer en gemensam lösning inom planområdet att behöva anordnas. Även gemensamma dagvattenlösningar kommer att behöva anordnas. I planen reserveras utrymme för en ny anläggning för hantering av spillvatten samt för en ny nätstation för elnätetsdistribution.

I planarbetet har en arkeologisk utredning, naturvärdesinventering, VA- och dagvattenutredning och spridningsberäkning för hästallergener tagits fram och legat till grund för detaljplanens regleringar och ställningstaganden. Planområdet angränsar till Skravelsjötjärnen och ytavrinningen sker till Tjärnbäcken. Den sammanlagda bedömningen är att ett genomförande av planen kommer att innebära

ökad belastning för Skravelsjöjärnen men inte hindra möjligheten att nå miljö kvalitetsnorm för Strömsbäcken, vilken är den klassificerade ytvattenrecipienten enligt VISS.

Detaljplanen omfattas av *Fördjupning för Umeå*¹ och *Tematiskt tillägg för landsbygden*². Planen följer intentioner i översiktsplanen och dess tematiska tillägg och bedöms vara förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Kvartersmark

Det finns ingen befintlig kvartersmark inom planområdet. Planen reglerar kvartersmark för aktuell detaljplan i form av bostäder **[B]**. Planen reglerar även tekniska anläggningar i form av nätstation **[E₁]** och avloppsanläggning **[E₂]**.

Allmän platsmark

Det finns ingen befintlig allmän platsmark inom planområdet. Planen reglerar allmän platsmark i form av naturmark **[NATUR]**, gata **[GATA]** och gång- och cykelväg **[GÅNG]** **[CYKEL]**. Huvudmannskapet för allmän platsmark är enskilt.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, mars 2021.
- Grundkarta, februari 2024.
- Fastighetsförteckning, april 2024.

¹ Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå*. Antagandehandling augusti 2018.

² Umeå kommun. *Tematiskt tillägg för landsbygden*. Antagandehandling augusti 2018.

- Naturvärdesinventering Skravelsjö 2021. Sweco AB, Umeå ekologi. 2021-12-03.
- Arkeologisk utredning vid Skravelsjötjärnen år 2022, delar av fastigheterna Skravelsjö 2:15, 2:36 och 12:1 (3), Umeå socken och kommun, Västerbottens län. Västerbottens museum. 2022-05-20.
- Spridningsberäkning av hästallergener Skravelsjö 2:15 m.fl. Sweco. 2023-04-20.
- Dagvatten- och VA-utredning. WSP. 2024-04-26.

Uppllysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2022 med FocusDetaljplan 2022 och

"SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog_v20180801.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.

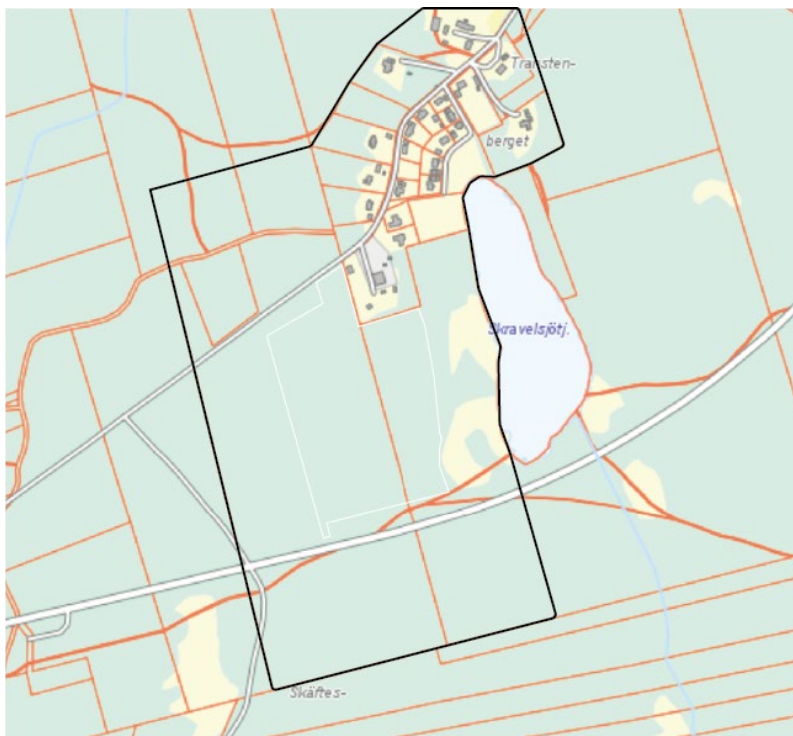
Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådsretsen. 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 detaljplanprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 2 redovisas detaljplanens samrådsrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som

bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning



Figur 2. Samrådskretsen inringad i svart.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

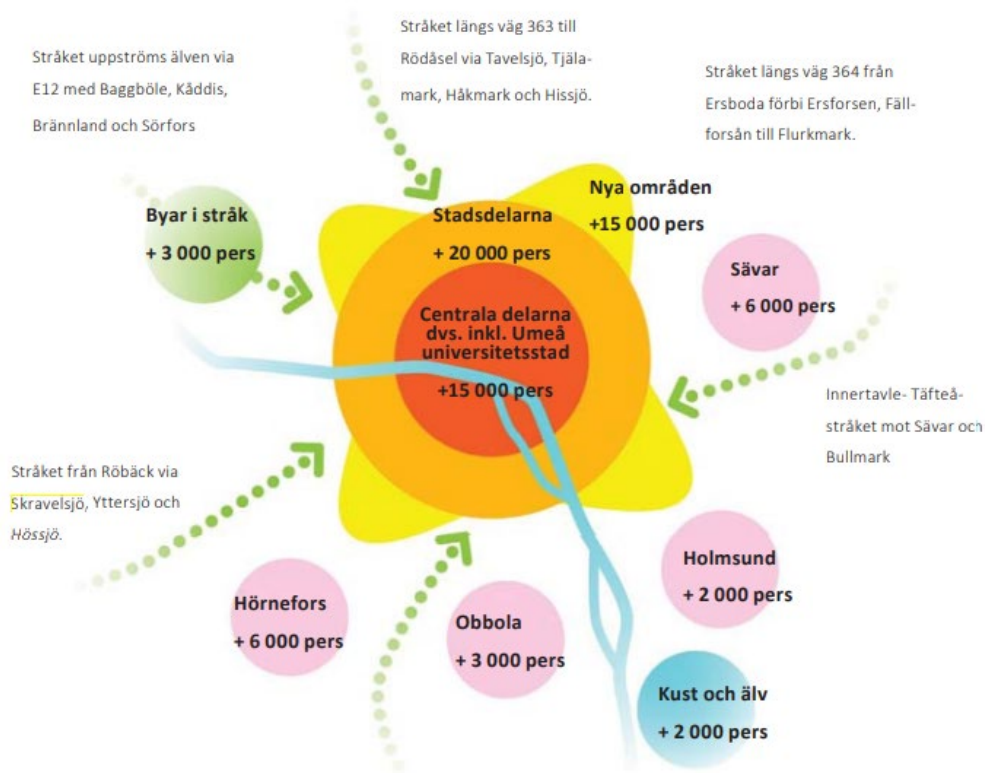
Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupning och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Fördjupning för Umeå*³ och *Tematiskt tillägg för landsbygden*⁴. För att nå Umeå kommuns tillväxtmål om 200 000 invånare år 2050 är visionen att en tredjedel av tillväxten ska ske utanför staden. Målsättningen innebär att befintliga tätorter och byar kompletteras med bebyggelse, däribland Skravelsjö som i översiktsplanen pekas ut som ett viktigt byastråk, se figur 3. Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

³ Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå*. Antagandehandling augusti 2018.

⁴ Umeå kommun. *Tematiskt tillägg för landsbygden*. Antagandehandling augusti 2018.



Figur 3. Illustration från Tematiskt tillägg för landsbygden (2018) och Fördjupning för Umeå (2018).

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Aktuellt planområde är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Bebyggelseområdet strax norr om planområdet är planlagt genom *Detaljplan för del av fastigheten Skravelsjö 2:32 m.fl. (2480K-P05/201)*, se figur 4. Detaljplanen medger bostäder i högst två våningar, därutöver får suterrängvåning anordnas. Planen reglerar även allmänplatsmark natur och lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Figur 4. Detaljplan för del av fastigheten Skravelsjö 2:32 m.fl. (2480K-P05/201).

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 2019-08-21 §248 att inleda planläggning för fastigheten Skravelsjö 2:15 m.fl.

Kommunala beslut i övrigt

- NOA (2018). *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). *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.*
- Inriktningsbeslut 2021-06-16 §215. Byggnadsnämnden beslutade att gå vidare med planläggning av ett område som påverkar trivselland för rennärigen

mindre än det planområde som avsågs i planbeskedet. Utförligare information finns under avsnittet *Rennäring*.

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

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap miljöbalken tillämpas. Enligt miljöbalkens tredje kapitel ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade, utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenanvändningarna som skyddas av tredje kapitlet miljöbalken utgör både bevarandeintressen och mark eller vatten som är lämplig för en viss typ av exploatering. I den paragraf som berör naturvård, kulturmiljö och friluftsliv finns ett tillägg om att skydda fysisk miljö i övrigt. Detta tillägg syftar på att planeringen ska hushålla även med den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna 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 förfriluftslivet. 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 ligger i anslutning till riksintresse för rennäringsen. Planområdet angränsar även till flyttled och är beläget inom trivselland för rennäringsen. Se mer under avsnittet *Rennäringsen*.

Rennäringsen

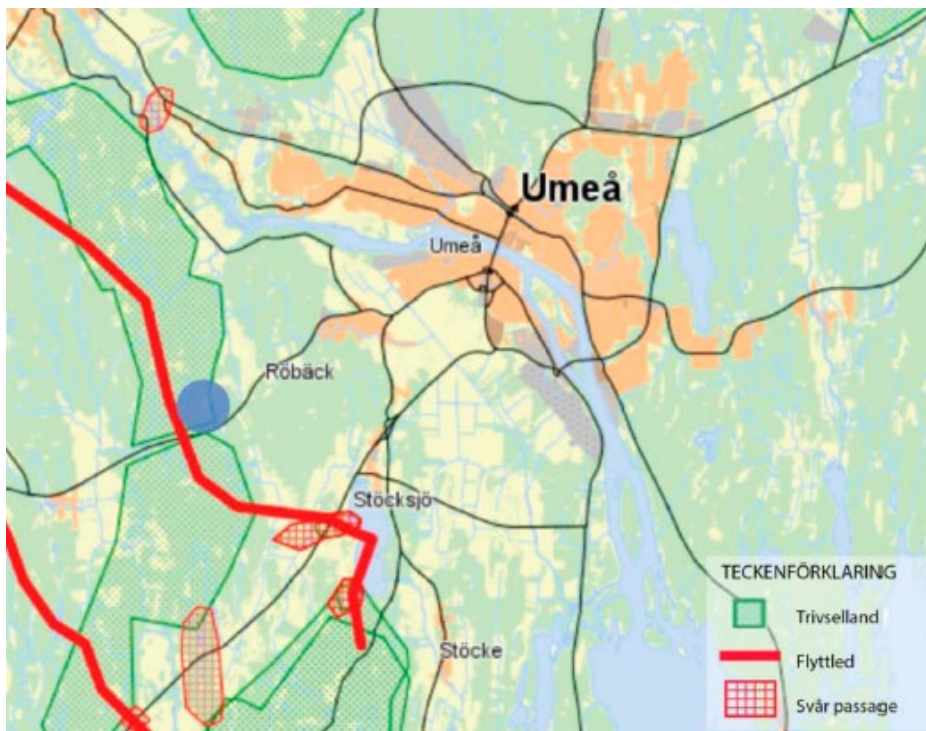
Enligt 3 kap. 3 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringsen skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringsens bedrivande. Om motstående intressen finns ska hänsyn tas till det praktiska och ekonomiska konsekvenserna, men främst ge plats för samhällsekonomiska konsekvenser. I avvägningen av intressen bör regional- och sysselsättningspolitiska intressen som är etablerade i området beaktas. Hänsyn ska även tas till enskilda intressen vilka inte får prioriteras bort för enbart ekonomiska argument.

Områden som är av riksintresse för rennäringsen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar näringsen. Det innebär att åtgärder som skulle innebära en bestående negativ påverkan på riksintresset, eller tillfälligt ha en mycket stor negativ påverkan inte kan genomföras.

I Sverige finns sammanlagt 51 samebyar där renskötsel får bedrivas inom geografiska avgränsade områden. Inom Umeå kommun finns fem samebyar. För aktuellt planområde berörs Rans sameby och Ubmeje tjeäddie sameby. Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för rennäringsen, se figur 5. Planområdet ligger även i närheten av flyttled och inom trivselland för rennäringsen, se figur 6.

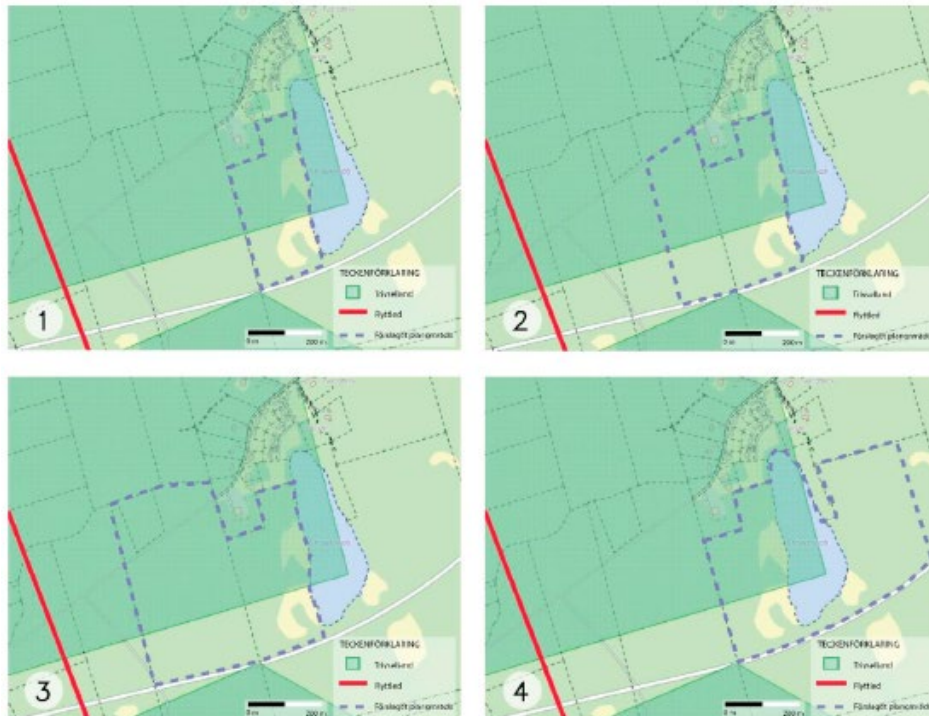


Figur 5. Planområdets läge (blå ring) i förhållande till riksintresse för rennäringsen (blått skrafferat område).



Figur 6. Planområdets läge (blå ring) i förhållande till trivselland och flyttled för rennäringen.

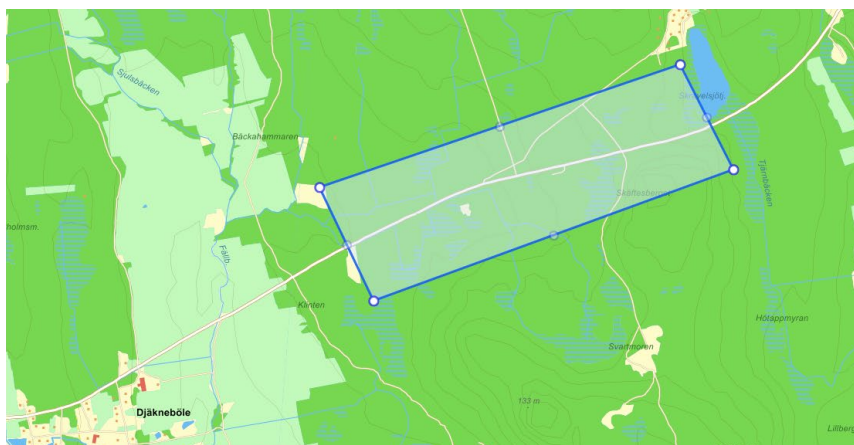
Kommunen har i samband med inriktningsbeslutet kontaktat samebyarna och presenterat fyra förslag på bebyggelseområden (2021-05-12), se figur 7.



Figur 7. Kartbild över förslag till planområdesavgränsning.

Rans sameby har 2021-05-28 inkommit med yttrande och del av yttrandet citeras nedan:

”Umeå kommun har dock reviderat sitt ursprungliga kartmaterial och återkopplat till Rans sameby med alternativa lösningar. En kompromiss från samebyns sida är att tillstyrka bebyggelse öster om Skravelsjötjärnen, om kommunen garanterar att respektera flyttled och betesmarken väster om Skravelsjötjärnen i framtiden. Det betyder att ingen bebyggelse skall uppstå sydväst om Skravelsjö se figur 4 (sic, figur 8 i planbeskrivningen) för att säkerställa den naturliga flyttleden och att renbetesmarken söder om Umeå stad kan fortsätta brukas i naturliga former.”



Figur 8. Karta som visar specifikt område som enligt Rans sameby behöver fredas från bebyggelse. Källa: Rans sameby

Kommunens tolkning av yttrandet är att samebyn inte godkänner några av de fyra föreslagna bebyggelseområdena som illustreras i figur 7, men att samebyn godkänner bebyggelse öster om Skravelsjötjärnen om kommunen garanterar att ingen bebyggelse uppstår sydväst om Skravelsjö.

Umeje tjeälddie sameby har 2021-06-01 inkommit med yttrande i samma fråga och samebyn godkänner bebyggelseförslag 1, 2 och 4.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-06-16 §125 att gå vidare med planläggning av ett område som påverkar trivselland mindre än förslag 3 vars avgränsning baseras på planbeskedet. Byggnadsnämnden beslutade att tillämpa inriktning enligt förslag 2 för hantering av rennäringen i detaljplanen.

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 miljötilståndet, 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).

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (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 överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

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 körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

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

Ytvattenrecipient för planområdet är Strömsbäcken. Dit sker ytavrinning från Skravelsjötjärnen via Tjärnbäcken och Lassraningsbäcken. Tjärnen med avrinnande Tjärnbäcken ingår i Stöcksjöns avrinningsområde och utgör 0,3 % av avrinningsområdet.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell 1 nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2024-01-25).

Tabell 1. Berörd vattenförekomst och statusklassning enligt VISS.

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Vattendrag: Strömsbäcken	SE70810 1-17517			Måttlig	Uppnår ej god	Bromerande difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar

Sjö: Stöcksjön	SE70794 0-171693			Måttlig	Uppnår ej god	Bromerande difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilver- föreningar
Övrigt vatten: Skravelsjötjärnen	NW70829 5-171267	Ej klassad	Ej klassad	Ej klassad	Ej klassad	Inga påträffade miljöproblem
* 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.						

Enligt kommunal kartering⁵ innehåller Skravelsjötjärnen höga halter av fosfor och kväve. Syretillståndet i bottenvattnet är svagt under stagnationsperioder och var allra svagast i juli 2009. Tjärnen är känslig för pågående näringsbelastningar. Skravelsjötjärnens ekologiska status bedöms som otillfredsställande. Belastningen av närsalter behöver minska för att god status ska kunna uppnås.

Då Skravelsjötjärnens avrinningsområde är relativt litet utgör exploateringsområdet en ganska stor del av dess avrinningsområde. Ett genomförande av planen innebär att oavsett vilka reningssteg som tillämpas för dagvatten och spillvatten kommer belastningen av näringsämnen inte att kunna reduceras ner till att motsvara befintlig belastning på tjärnen. Enligt framtagen dagvatten- och VA-utredning⁶ beräknas föroreningshalter samt -mängder öka för samtliga ämnen efter exploatering. Bedömningen baseras på att området i dagsläget är oexploaterat och består av skogsmark samt utgör delvis hygge, vilket föranleder att en exploatering försämrar situationen oavsett storlek på exploateringen.

Vatten från Skravelsjötjärnen rinner mot Strömsbäcken. För Strömsbäcken bedöms risken för att tillkommande dag- och spillvatten från planområdet skulle försämra eller äventyra möjligheten för vattendraget att uppnå miljö kvalitetsnorm som låg. Detta med anledning av att ytterligare reningssteg sker innan vattnet når recipienten, både i form av anläggningar inom planområdet, men även den naturliga rening som sker längs med bäckarna Tjärnbäcken och Lassraningsbäcken.

Den sammanlagda bedömningen är exploateringen kommer att innebära ökad belastning för Skravelsjötjärnen, men inte hindra möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna för Strömsbäcken, vilken är den klassificerade ytvattenrecipienten enligt VISS.

Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Umeälvens mynning (30 km) är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

⁵ Umeå kommun. *Sjörapport Skravelsjötjärnen*. 2013.

⁶ WSP. *Dagvatten- och VA-utredning*. 2024.

Vattenförekomsten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

MKN 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 fräntar 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. Under år 2023 ska ett nytt reviderat åtgärdsprogram för buller tas fram. 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.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att MKN buller uppfylls.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

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 för påverkan finns avseende rennärings, fornlämningar, naturvärden, ekosystemtjänster, hästhållning, buller, dagvatten, 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.

Enligt genomgången av planens miljöpåverkan 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 anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse för rennärings.
- 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 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen utgår ifrån att den redovisade illustrationen i planbeskedet omarbetas till samrådsfasen för att anpassa förslagets planstruktur till byggande/exploatering på landsbygd. Likaså utgår länsstyrelsen ifrån att kommande tomter i öst är belägna utanför den strandskyddade zonen. Angående arkeologisk utredning ska kontakt tas så tidigt som möjligt med Länsstyrelsen Kulturmiljö.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 3–23 mars år 2021.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Mark- och vattenanvändning

Planområdet är idag oexploaterat och består i huvudsak av skogsmark som till stor del har avverkats, se figur 9 och figur 10. Terrängen är relativt flack i planområdets mittersta och västra del. I östra delen av planområdet sluttar marken kraftigt mot Skravelsjötjärnen. I närområdet finns hästverksamhet med hästhagar.



Figur 9. Planområdet sett från enskild väg norr om området.



Figur 10. Planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, en ny transformatorstation och pumpstation.

Detaljplanen reglerar kvartersmark i form av användningarna **[B]** – *Bostäder*, **[E₁]** – *Nätstation* och **[E₂]** – *Avloppsanläggning*. Detaljplanen möjliggör även för allmän platsmark *gata* **[GATA]**, **[GÅNG]** – *Gångväg* och **[CYKEL]** – *Cykelväg samt naturmark* **[NATUR]**.

Landskapsbild

Landskapsbilden definieras av skogsmark och kuperat öppet landskap.

Bebyggelseområdet med ett 20-tal nyare enbostadshus, blir ett tydligt avbrott i det annars dominerade landskapet av tallskog.

Bostäder

Nordöst om planområdet finns samlad bebyggelse som delvis är detaljplanelagd, se figur 11 och figur 12. Närliggande bebyggelse är uppförda under 2000-talet och består av enbostadshus som är en till två våningar höga. Majoriteten av bostadshusen har sadeltak, enbart ett fåtal har pulpettak och mansardtak. Fasader på den närliggande bebyggelsen är i huvudsak i trä i ljusa kulörer. Majoriteten av taken är tegelröda. Hustyperna inom befintligt bebyggelseområde är varierande. Huvudbyggnaderna är placerade med långsidan mot gatan.



Figur 11. Bebyggelse nordöst om planområdet.



Figur 12. Bebyggelse nordöst om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för att cirka 40 bostäder i form av sammanbyggda hus (rad-, kedje- och parhus) och villor. För att skapa karaktären av ett småskaligt bebyggelseområde som harmoniserar med närliggande befintlig

bebyggelse och dess byggnadstradition, reglerar detaljplanen utformning, bebyggandets omfattning, fastighetsstorlek och placering. I östra och södra delen av planområdet regleras att endast friliggande enbostadshus får uppföras och att huvudbyggnad ska placeras friliggande från garage och carport **[f]**. Där endast friliggande enbostadshus får uppföras regleras minsta fastighetsstorlek till 1500 kvm **[d₂]**. I planområdets västra och mittersta del ges en större flexibilitet och där bedöms det lämpligt att även möjliggöra för sammanbyggda hus (rad-, kedje- och parhus) för att skapa möjlighet till olika typer av boende i samma bebyggelseområde. För dessa byggrätter regleras minsta fastighetstorlek för sammanbyggda hus till 600 kvm **[d₁]** och för friliggande enbostadshus 1500 kvm **[d₂]**, se figur 13.



Figur 13. Utsnitt ur plankartan som illustrerar områden där både sammanbyggda hus och friliggande enbostadshus möjliggörs för.

Största byggnadsarea (BYA) för friliggande enbostadshus är 220 kvm, varav komplementbyggnad får vara maximalt 80 kvm BYA **[e₁]**. För sammanbyggda hus är största BYA inom respektive fastighet 120 kvm, varav komplementbyggnad får vara maximalt 60 kvm BYA **[e₂]**. Regleringen om största BYA baseras på liknande reglering av utnyttjandegrad i gällande detaljplan för närliggande befintlig bostadsbebyggelse. För att samspela med omgivande bebyggelse regleras byggnadshöjden till 7 meter,

vilket möjliggör för att byggnader i en till två våningar kan uppföras. För att komplementbyggnader inte ska uppfattas som den dominerande byggnaden inom respektive fastighet regleras högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader till 4,5 meter. I likhet med närliggande bebyggelse ska tak utformas med takvinkel mellan 22–45 grader.

Då östra delen av planområdet sluttar kraftigt mot Skravelsjöjärnen rekommenderas att suterrängvåning anordnas för byggrätter närmast sjön. Markprofilen är en del av områdets karaktär och större schaktningar och uppfyllnad bör därför undvikas.

I planområdets norra del skapas möjlighet för att anordna ett gruppboende. För att möjliggöra för boendeverksamheten reglerar detaljplanen maximal byggnadsarea (BYA) till 750 kvm, varav komplementbyggnader får vara maximalt 230 kvm BYA [e₃]. Byggnadshöjden regleras till 8 meter, vilket innebär att en byggnad i två plan kan uppföras. Det skapar möjlighet för att totalt 12 lägenheter kan anordnas.

I likhet med gällande detaljplan nordöst om planområdet, regleras att huvudbyggnader för friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns [p₁]. Huvudbyggnad för sammanbyggda hus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata men får sammanbyggas över fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet [p₂]. För friliggande komplementbyggnader gäller minst 2 meter från fastighetsgräns [p₃]. Komplementbyggnader som är sammanbyggda ska placeras minst 2 meter från gatan men får byggas samman över fastighetsgräns mot annan bostad [p₄]. Bestämmelserna bidrar till att aktuell exploatering kan upplevas som en naturlig utbyggnad av befintligt bebyggelseområde och möjliggör för sammanbyggda hus.

Verksamheter och andra anläggningar

Det finns inga verksamheter inom planområdet eller i dess närhet.

Kulturmiljö

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

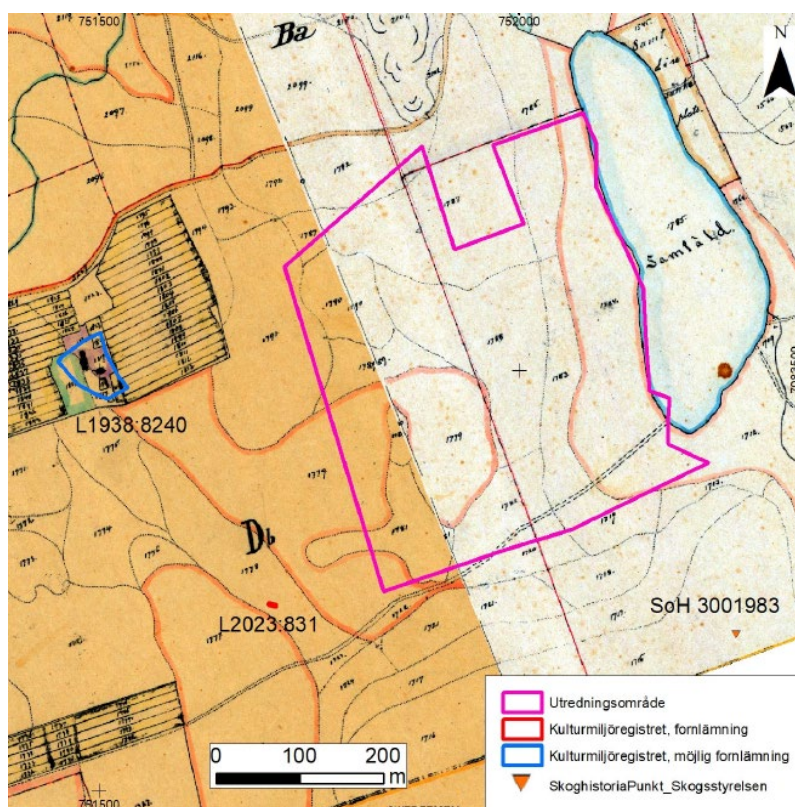
Fornlämningar

En arkeologisk utredning⁷ har tagits fram i detaljplanearbetet.

⁷ Västerbottens museum. *Arkeologisk utredning vid Skravelsjöjärnen år 2022, delar av fastigheterna Skravelsjö 2:15, 2:36 och 12:1 (3), Umeå socken och kommun.* 2023.

Fältarbetet utfördes i två etapper, dels okulär terrängrekonstrering och upptagande av sökschakt med grävmaskin. Inga fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar framkom vid utredningen.

Cirka 250 meter väster om planområdet finns en möjlig fornlämning (L1938:8240), se 14. Den möjliga fornlämningen är en lämning av lägenhetsbebyggelse med namn Tuppliden, bestående av två husgrunder efter uthus och boningshus. Cirka 150 meter väster om planområdet finns en fornlämning (L2023:931). Fornlämningen är en påträffad boplats bestående av två koncentrationer av skörbränd sten. Fornlämningen påträffades i samband med den arkeologiska utredningen.



Figur 14. Utredningsområdet samt närliggande lämningar markerade på Laga skifte karta, 24-umj-1143, från 1886. Källa: Västerbottens museum

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser avseende fornlämningen.

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

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Kyrkligt kulturarv

Kyrkliga kulturminnen har skydd i 4 kap. kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Kyrkor, kyrkotomter och begravningsplatser som är uppförda för Svenska kyrkan före 1940 får inte ändras på ett väsentligt sätt utan tillstånd från Länsstyrelsen. Det gäller även vissa nyare kyrkor, kyrkotomter och begravningsplatser som är skyddade genom ett särskilt beslut. För byggnader som står på skyddade kyrkotomter eller begravningsplatser krävs tillstånd för ändringar oavsett byggnadens ålder.

Tillståndsplikt kan även gälla för vissa kyrkor som tidigare har ägts av Svenska kyrkan, men som har sålts till annan ägare.

Det finns inga kända kyrkliga kulturminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö

Skogsmarken inom planområdet domineras av unga barrskogar som präglats av skogsbruk⁸. Landskapet har inslag av våtmarker i form av myrar men även mindre byar som b.l.a. tillför öppna jordbruksmarker i landskapet. Terrängen är relativt kuperad. Den norra delen av inventeringsområdet domineras av yngre tallskog med allmänt inslag av björk och förekomst av rönn. Den västra halvan av inventeringsområdet domineras av hyggen med en smal bård av tät ungskog som delar hyggena i nord och syd.

I undersökning av miljöpåverkan konstaterades att det inom planområdet finns partier med påtagliga eller vissa naturvärden enligt skogsskötselplanen för kommunens skogar, varpå en naturvärdesinventering⁹ togs fram. Syftet med inventeringen var att kartlägga naturvärden samt möjliggöra för anpassningar till naturmiljön. Påträffade naturvärden har klassificerats utifrån skalan som visas i tabell 2.

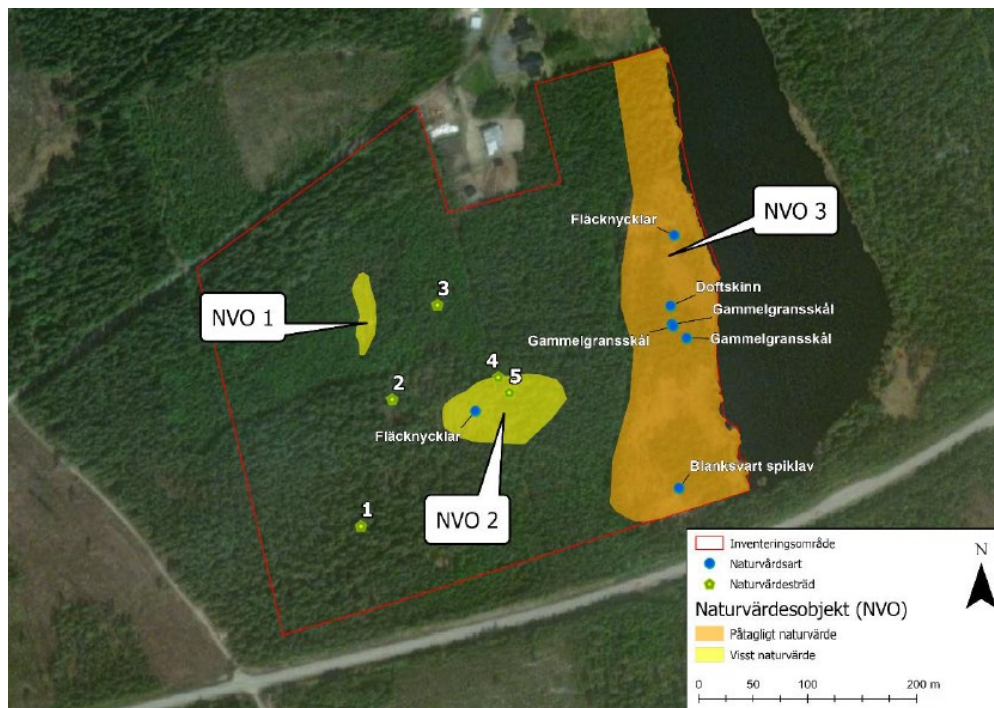
⁸ Sweco. *Naturvärdesinventering*. 2021.

⁹ Sweco. *Naturvärdesinventering*. 2021.

Tabell 2. Skala för naturvärdesklassning (ur SS 199000:2014). Källa: Sweco

Naturvärdesklass	Betydelse för biologisk mångfald	Förtydligande
1. Högsta naturvärde	Störst positiv betydelse	Varje enskilt område med denna naturvärdesklass bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell eller global nivå.
2. Högt naturvärde	Stor positiv betydelse	Varje enskilt område med denna naturvärdesklass bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.
3. Påtagligt naturvärde	Påtaglig positiv betydelse	Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.
4. Visst naturvärde	Viss positiv betydelse	Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

Inventeringen visar att närområdet vid Skravelsjö domineras av unga barrskogar som präglats av skogsbruk. Landskapet har inslag av våtmarker i form av myrar men även mindre byar som b.l.a. tillför öppna jordbruksmarker i landskapet. Terrängen är relativt kuperad. Den norra delen av inventeringsområdet domineras av yngre tallskog med allmänt inslag av björk och förekomst av rönn. Den västra halvan av inventeringsområdet domineras av hyggen med en smal bård av tät ungskog som delar hyggerna i nord och syd. Den avverkning som skedde under 2021 och har lämnat spår i form av kraftiga körskador i anslutning mot naturvärdesobjekt 2, se figur 15. I figuren illustreras även påträffade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet.



Figur 15. Resultat av fältinventeringen. Inventeringsområdet med naturvärdesobjekt, naturvärdesträd samt de artfynd som konstaterades under inventeringen. Källa: Sweco

Naturvärdesobjekt 1 (NVO 1)

Naturvärdesobjekt 1 utgörs av hållmark omgiven av tät ungskog, se figur 16. Ungskogen öppnar sig här i en glänta som eventuellt skulle kunna nyttjas av skogshöns. Inga äldre tallar finns på hållmarken utan enbart unga tallar och granar. Fältskikt av ljung och lingon. Bottenskiktet av väggmossa och renlavar.

Naturvärdesobjekt 1 får klassningen visst naturvärde (NV-klass 4), se tabell 2 och figur 16. Bedömningen baseras på att lokalen är mer öppen och är av hållmarkstyp samt att objektet kan vara lämplig lokal för skogshöns så som orre och tjäder.



Figur 16. Naturvärdesobjekt 1. Källa: Sweco

Naturvärdesobjekt 2 (NVO 2)

Naturvärdesobjekt 2 utgörs av en våtmark med något äldre tallar, se figur 17. Östra delen består av barnnaturskog med inslag av gamla tallar. Åldern bedöms vara mellan 150 och 200 år på de äldsta tallarna. Det finns även inslag av tunna björkar och någon enstaka tunn högstubbe av björk. Fältskikt av blåbär och bottenskikt av husmossa och väggmossa. Objektet hyser även en förekomst av fläcknycklar.

Naturvärdesobjekt 2 får klassningen visst naturvärde (NV-klass 4), se gul färg ovan i tabell 2 och figur 15. Bedömningen baseras på förekomsten av äldre trädindivider i anslutning mot våtmarken, enstaka element i form av björkhögstubbar samt vårmarkens värde för området. Dessutom finns förekomst av fläcknycklar, vilket bedöms bidra till artvärdet i objektet, se figur 18.



Figur 17. Naturvärdesobjekt 2. Källa: Sweco



Figur 18. Fläcknycklar som hittades under inventeringen. Källa: Sweco

Naturvärdesobjekt 3 (NVO 3)

Naturvärdesobjekt 3 utgörs av ett myrområde väster om Skravelsjöjärn, se figur 19. Dunga av tallskog finns på våtmarken och i dessa finns inslag av enstaka äldre tallar. Det finns också enstaka torrakor och äldre granar i objektet, vissa av dem hyser naturvårdsarter så som blanksvart spiklav, gammelgransskål samt doftskinn. Strandzonen mot sjön består av flacka stränder som delvis översvämmas vid högvatten och kan fungera som lämpligt rastområde för exempelvis fåglar. De vanliga arterna knutna till en norrländsk fattigmyr noterades, till exempel strängstarr, blåttåtel med mera.

Fågellivet i sjön är undersökt endast i begränsad omfattning. De uppgifter som finns tillgängliga, i kombination med områdets karaktär, indikerar att sjön hyser ett trivialt fågelliv. Drillsnäppa, knipa, gräsand och vigg har noterats vid sjön och kan tänkas häcka. Det är tänkbart att ytterligare arter kan använda området för häckning. Någon regelrätt fågelinventering har dock aldrig gjorts.

Naturvärdesobjekt 3 får klassningen påtagligt naturvärde, se orange färg i tabell 2 och figur 15. Bedömningen baseras på förekomsten av äldre trädindivider, enstaka element i form av torrakor och förekomsten av naturvårdsarter där tre av dem är rödlistade som nära hotad. Även att objektet utgörs av en våtmark i anslutning mot Skravelsjötjärnen bidrar till objektets naturvärde.



Figur 19. Naturvärdesobjekt 3. Källa: Sweco

Under inventeringen kunde fyra naturvårdsarter hittas, tre av dem är klassade som nära hotad.

De fyra naturvårdsarterna som hittades är:

- Gammelgransskål
- Doftskinn
- Blanksvart spiklav
- Fläcknycklar

Under inventeringen noterades även flertalet naturvärdesträd, se figur 15.

Den sammanvägda bedömningen i naturvärdesinventeringen är att undvika exploatering inom naturvärdesobjekt 3 som är kopplat till ett avlångt våtmarksstråk i anslutning till Skravelsjötjärnen med representerade rödlistade arter.

Naturvärdesobjektet fyller även en viktig funktion för biologisk mångfald, svämplan samt buffrande funktion för sjön b.l.a. med tanke på närsalter och eventuell rastlokal

för fågel. Även naturvärdesobjekt 2 rekommenderas att tas hänsyn till då objektet är ett våtmarksområde som är en viktig struktur för att medföra en variation i landskapet. Variationen i landskapet är kopplad till biologisk mångfald och fungerar som en buffertzona för markvatten över tid. Naturvärdeselement i form av naturvärdesträd rekommenderas att sparas så långt det är möjligt då dessa element är viktiga för variationen i området.

Förändringar och konsekvenser

Naturvärdesobjekt 3 ingår inte i planområdet och ingen exploatering medges därmed inom objektet. Naturvärdesobjekt 2 regleras med **[NATUR]** då syftet med marken är att bevara våtmarken i dess befintliga skick. Inom området för naturvärdesobjekt 2 ingår två naturvärdesträd som avses att sparas i den mån det är möjligt. Samtliga påträffade fläcknycklar bedöms inte beröras av ett genomförande av planen.

Marken närmast befintlig hästgård norr om planområdet regleras med **[NATUR]** för att skapa ett hänsynsavstånd. Naturmarken syftar även till att minska störningar för hästgården från tillkommande ny bebyggelse och tillhörande infrastruktur samt för att minska spridningen av hästallergener som kan orsaka störningar för tillkommande bostäder. Detaljplanen reglerar även **[NATUR]** för det makadamdike som behöver anordnas närmast Skravelsjötjärnen, se mer under avsnittet *Dagvatten*.

Grönstruktur och rekreation

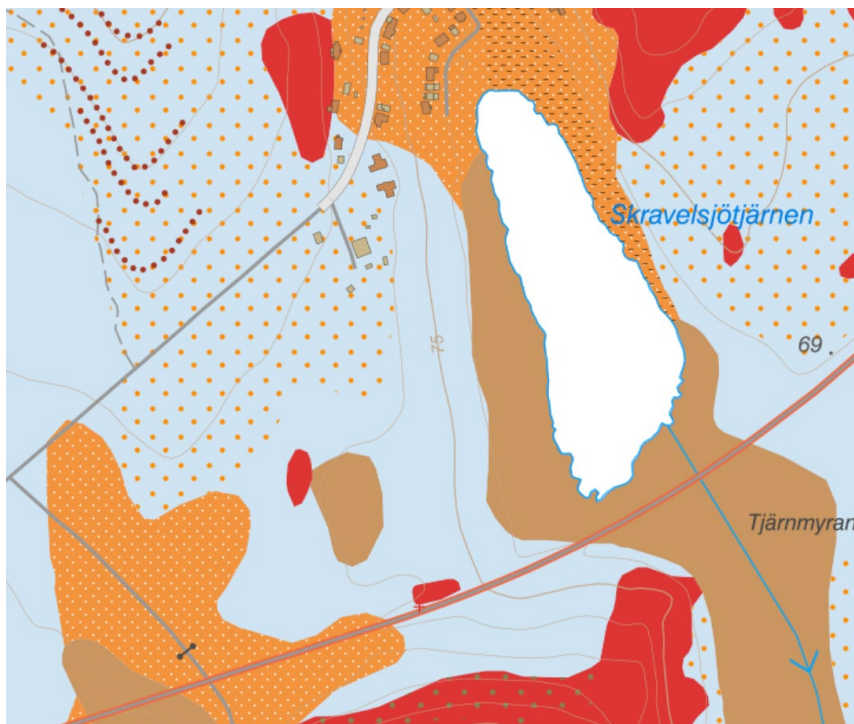
Det finns ingen anordnad grönstruktur inom planområdet. Marken inom planområdet består i huvudsak av skogsmark som har rekreativa värden och naturvärden. I närliggande Skravelsjötjärnen bedrivs fritidsfiske.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av planen innebär att skogsmarken tas i anspråk för bostadsändamål. Inga anordnade allmänna lekplatser avses anordnas. Två och tre naturvärdesobjekt som påträffats inom planområdet och dess närhet kommer att bevaras och likaså påträffade fläcknycklar. Ett genomförande av planen påverkar inte möjligheten till att fiska i Skravelsjötjärnen.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet är den dominerande jordarten morän, se figur 20. Även torv, postglacial sand och berg i dagen förekommer i planområdets mittersta och södra del.



Figur 20. Utdrag ur jordartskarta. Blå färg illustrerar morän, brun torv, orange postglacial sand och röd färg berg i dagen. Källa: Sveriges Geologiska Undersökning (SGU).

Det finns en äldre geoteknisk utredning¹⁰ som fungerade som underlag till gällande detaljplan för närliggande bebyggelseområde. I utredningen gjordes fem borrhål, i det från planområdet sett närmaste borrhålet uppmättes grundvattenytan på ca 0,8 meters djup. Ny bebyggelse i en till två våningar rekommenderas att grundläggas med betongplatta på packad fyllning efter bortschaktning av vegetationsskikt, befintlig fyllning och förekommande torv. Jordartsförhållande pekar på medelhög genomsläpplighet och infiltration av dagvatten rekommenderas som ett sista steg i föreslagen systemlösning, se vidare under avsnittet *Dagvatten*.

Förändringar och konsekvenser

Det bedöms vara goda geotekniska förhållanden inom planområdet för tilltänkt exploatering.

Social miljö

Service

Närmaste förskola och skola finns i Röbbäck, cirka fyra kilometer öster om planområdet. I Röbbäck finns även närmaste livsmedelsbutik. Vårdcentral finns på Teg, cirka sju kilometer från planområdet.

¹⁰ WSP. *PM Geoteknik*. 2006.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende service.

Lek och friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig 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.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Förändringar och konsekvenser

I och med att detaljplanen reglerar maximal byggnadsarea och minsta fastighetsstorlek bedöms tillräckligt med friyta kunna anordnas inom den egna fastigheten.

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.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av planen innebär att en ny lokalgata anordnas inom planområdet. Då gatan endast försörjer ny bebyggelse inom området kommer trafiken att vara begränsad, vilket gynnar barns och ungas möjligheter till att nyttja gatan trafiksäkert. Inga särskilda lekmiljöer anordnas inom planområdet men då planen möjliggör för en relativt gles bebyggelse bedöms goda möjligheter till lek och utevistelse finnas inom den egna fastigheten. Planen möjliggör för en gång- och

cykelväg som ansluter till befintlig bebyggelse nordöst om planområdet, vilket bidrar till att barn och unga på ett tryggt sätt kan transportera sig inom Skravelsjö.

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 belägna 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.

Planområdet sluttar kraftigt mot Skravelsjöjärnen men är i övrigt relativt flackt.

Förändringar och konsekvenser

De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Tomterna som vetter mot Skravelsjöjärnen sluttar ned mot sjön. Genom att planlägga för bostäder i området kan känslan av trygghet höjas, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten. Den nya lokalgatan anordnas med hänsyn till områdets topografiska förutsättningar och kommer ta upp höjdskillnaderna på ett naturligt sätt.

Gång- och cykeltrafik

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

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär att en ny gång- och cykelväg [**GÅNG**] [**CYKEL**] tillskapas mot den enskilda vägen norr om planområdet. Syftet med gång- och cykelvägen är att binda samman det befintliga bebyggelseområdet nordöst om planområdet med tillkommande exploatering inom aktuell detaljplan.

Kollektivtrafik

Cirka 1,5 kilometer respektive 300 meter från planområdet finns Länstrafikens hållplats *Skravelsjö* respektive *Tupplia*. Hållplats *Skravelsjö* trafikeras av linjerna 130,

105 och 55 som går till Yttersjö/Röbäck (130), Nyåker/Gräsmyr/Yttersjö och Vasaplan (105) och Vasaplan/Vännäs (55). Hållplats *Tupplia* trafikeras av linje 130 som går till Yttersjö/Röbäck. Turtätheten bedöms inte som god.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende kollektivtrafiken.

Fordonstrafik

Planområdet är idag obebyggt och har inga anlagda gång- och cykelvägar eller bilvägar. Norr om planområdet finns en bilväg med blandtrafik där gående, cyklister och biltrafik samsas. Vägen norr om planområdet är grusad.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär att en ny lokalgata [**GATA**] behöver anordnas inom planområdet. Gatan anordnas utifrån planområdets topografiska förutsättningar och följer den böljande karaktären som finns för övriga vägar i Skravelsjö. Den nya gatan angörs från Nya Skravelsjövägen (väg 512), vilken är belägen söder om planområdet. Av trafiksäkerhetsskäl ska angöring ske så långt västerut längs Nya Skravelsjövägen som möjligt. Inom planområdet följer gatan de topografiska förutsättningarna och bidrar till upplevelsen av småskalighet. Gatans bredd är 12 meter vilket möjliggör för att svackdiken kan anordnas på båda sidor körbanan.

Parkering, varumottagning och angöring

Inga parkeringar finns inom planområdet. Det finns ingen befintlig varumottagning inom planområdet. Det finns ingen angöring till planområdet idag.

Förändringar och konsekvenser

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 parkeringsnorm¹¹. I och med anordnade av en ny lokalgata inom planområdet kommer angöring att ske från Nya Skravelsjövägen, belägen söder om planområdet.

¹¹ Umeå kommun. *Parkeringsnorm för Umeå kommun*. Antagen av kommunfullmäktige 2018.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. För dricksvatten avses verksamhetsområdet utökas till att inkludera planerade fastigheter inom planområdet. Beslut om utökning av verksamhetsområdet sker av kommunfullmäktige i samband med planens antagande.

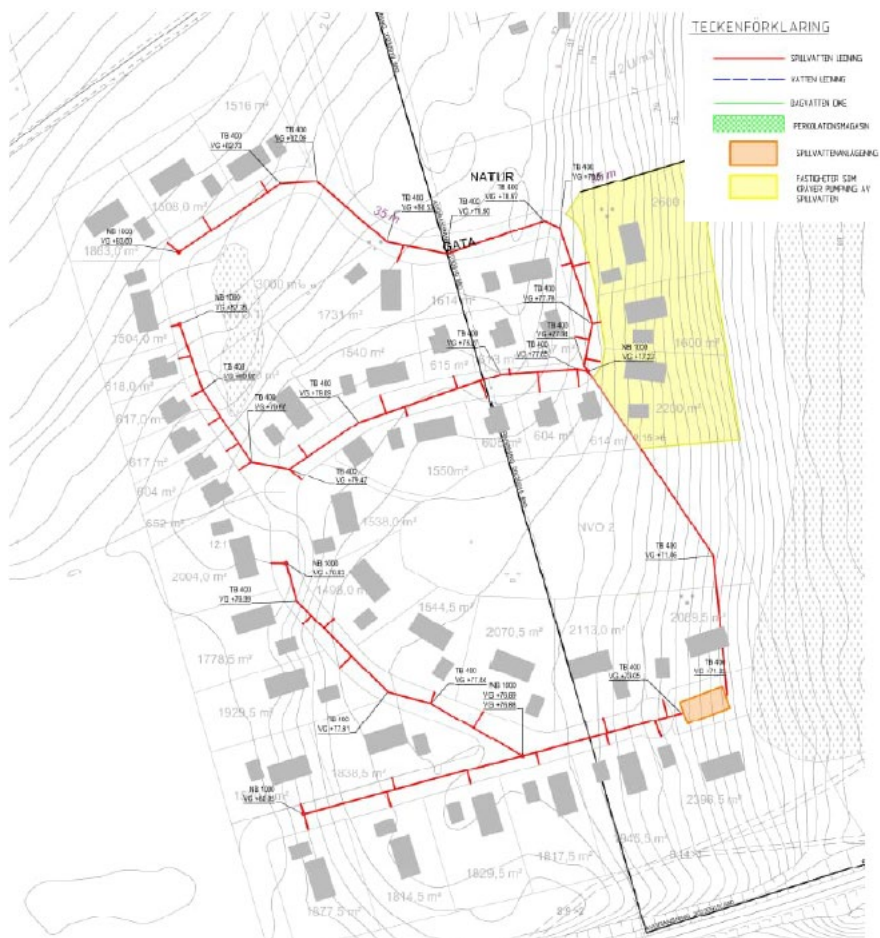
Detaljplanen innebär att en gemensam avloppslösning behöver anordnas. I den dagvatten- och VA-utredning¹² som tagits fram rekommenderas att ett minireningsverk anläggs som renar vattnet med en standard som motsvarar hög skyddsnivå. Detta för att begränsa belastningen av näringsämnen på Skravelsjötjärnen. Hög skyddsnivå innebär att behandlat vatten inte innebär risk för smitta eller olägenheter samt att anläggningen är robust och utjämnar varierande flöden och en högre rening av näringsämnen. Anläggningen ska uppnå minst 90 % reduktion av BOD och fosfor samt minst 50 % reduktion av kväve. Som efterpoleringssteg av utloppsvattnet från minireningsverket kan utloppsflödet ledas till ett makadamdike för dagvattenfördröjning. Om efterpolering av spillvattnet ska ske separat kan en markbädd istället anordnas.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar **[E₂]** för reningsanläggningen som föreslås anläggas i sydöstra delen av planområdet för att hantera spillvatten från fastigheter inom planområdet. Placeringen av reningsverket baseras på att självfall från majoriteten av fastigheterna fram till anläggningen uppnås. För byggrätter närmast Skravelsjötjärnen krävs pumpning, se figur 21. Då ledningarna går över kvartersmark i östra delen av planområdet regleras ett åtta meter brett område för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u]** och **[prickmark]**. Ledningsdragningen genom kvartersmark är nödvändig för att möjliggöra för rundmatning av dricksvatten samt för att möjliggöra för att så många fastigheter som möjligt kan avleda spillvatten via självfall till reningsanläggningen. Längs med östra planområdesgränsen regleras ett område för anläggande av föreslaget makadamdike för efterpolering med **[NATUR]** och **[dike]**, se figur 22.

¹² WSP. *Dagvatten- och VA-utredning*. 2024.



Figur 21. Schematisk ledningsdragningsplan för spillvattenledningar och dagvattenledningar inom planområdet. Dricksvattenledningar i blått och spillvattenledningar i rött. Avloppsreningsverk i orange. För tomter markerade i gult krävs pumpning. Källa: WSP

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 avvattnas mot Skravelsjötjärnen i öster och ingår i Stöcksjöns avrinningsområde. Skravelsjöberget, Skäftesberget och Transtenberget omger Skravelsjötjärnen och bidrar till branta omgivningar. I anslutning till sjön breder ett våtmarksområde ut sig i sydväst.

Sjön omges av berg och skog som växer nära stranden. Detta kan bidra till en mer vindskyddad miljö och därmed bildas två skikt i sjön trots att den är grund. Skravelsjötjärnen är humusrik, vilket innebär att vattnet är mycket brunfärgat av växtrester som inte brutits ner fullständigt. Sjön har naturligt god förmåga att neutralisera surt tillflöde.

I och med ett genomförande av detaljplanen beräknas dagvattenflödet öka från 190 l/s till 780 l/s vid händelse av ett 10-års regn¹³. Vid händelse av ett 100-års regn beräknas flödet i stället öka från 405 l/s till 1675 l/s, vilket motsvarar en ökning i flöde på cirka 310 %. För ett 10-årsregn beräknas fördröjningsvolymen vara 585 m³. Vid skyfall avrinner dagvatten som uppstår samma vägar som vid ett vanligt regn.

Förändringar och konsekvenser

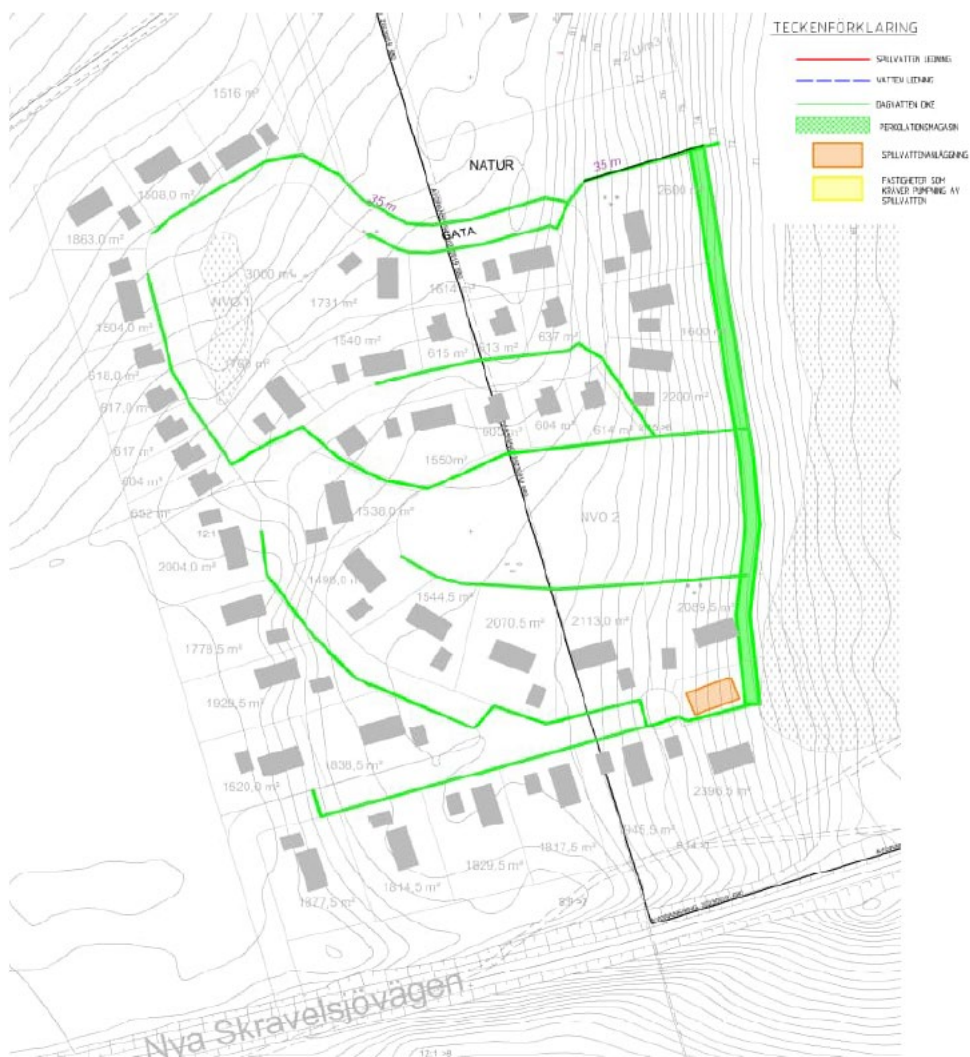
I utredningen rekommenderas tre grundprinciper för att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering utifrån kommunens dagvattenprogram¹⁴:

1. Byggnader ska placeras på höjdparter och grönytor i lågstråken.
2. Dagvattenflöden ska begränsas genom i första hand att undvika onödiga hårdgjorda ytor och i andra genom infiltration och fördröjning.
3. Dagvattnets föroreningsbelastning ska begränsas genom naturlig rening på väg till recipient.

Dagvatten från tak föreslås avledas till svackdiken längs med lokalgatorna som fördröjer och renar dagvattnet. Där svackdiken behöver passera lokalgatorna behöver trummor anordnas. Svackdiken föreslås anläggas på båda sidor om vägbanan. Minsta anläggningsdjup för svackdiken bör vara 0,5 meter. Från svackdikena föreslås dagvattnet ledas vidare till ett makadamdike i östra delen av planområdet som fördröjer, renar och infiltrerar dagvattnet, se figur 22.

¹³ WSP. *Dagvatten- och VA-utredning*. 2024.

¹⁴ Umeå kommun. *Dagvattenprogram*. 2022.



Figur 22. Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Svackdiken (tunn linje) och makadamdike (tjock linje). Källa: WSP

Makadamdiket avleder, fördröjer och renar dagvattnet. Reningen i makadamdiket minskar halterna och mängderna av alla studerade ämnen i jämförelse med situation utan rening. För fosfor, kväve och BaP kommer halterna ($\mu\text{g/l}$) att vara högre än innan planerad exploatering. Med föreslagen systemlösning minskar mängderna (kg/år) för alla ämnen utom fosfor, kväve, koppar och BaP. Allt dagvatten kommer att passera minst två reningsanläggningar, avrinning över gräsytor och passage i svackdike och makadamdike. För att fördröja ett 10-årsregn på 585 m^3 behöver makadamdiket ha en bottenbredd på 2,5 meter, ett djup på 1,5 meter och en släntlutning på 1:1¹⁵. Om makadamdikets fördröjningsvolym är fylld vid skyfall och nederbörden är större än infiltrationsförmågan sker en bräddning på bred front från makadamdiket ned mot Skravelsjöjärnen, där även naturvärdesobjekt 2 bidrar med viss fördröjande kapacitet. Som ett sista steg i systemlösningen rekommenderas infiltration då jordsartsförhållandena enligt SGU pekar på huvudsakligen morän med medelhög genomsläpplighet. Om det vid anläggandet upptäcks att

¹⁵ WSP. *Dagvatten- och VA-utredning*. 2024.

infiltrationskapaciteten är för låg kan en dräneringsledning bidra till att tömma makadamdiket. Alternativt kan släntlutningen utnyttjas och bygga upp dikets nedre vall i ett material som tillåter att dagvattnet infiltreras. I detaljplanen regleras område för makadamdiket med **[NATUR]** och **[dike]**.

Snöhantering

Ingen snöhantering sker inom planområdet idag då området är oexploaterat.

Förändringar och konsekvenser

Snöhanteringen avses hanteras enskilt. Inga särskilda ytor för snöupplag avsätts i planen, men det finns naturmark i anslutning till gatumarken som kan fungera för snöupplag.

El och fiber

Det finns inga befintliga ledningar inom planområdet.

I Skravelsjö finns ett byanät för bredband.

Förändringar och konsekvenser

För att försörja ny bebyggelse med el behöver en ny nätstation för eldistribution anordnas inom planområdet, vilken i detaljplanen regleras med **[E₁]**. Nyttillkommande fastigheter kan anslutas till befintligt byanät för bredband.

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 ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA)¹⁶ 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.

Förändringar och konsekvenser

Den nya lokalgatan följer NOA och är dimensionerad så att sopbilen kan angöra, vända och köra runt i området.

¹⁶ VAKIN. NOA 18. 2018.

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.

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning av fastigheter) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

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.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Brandsäkerhet

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

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 10 km nordöst om detaljplaneområdet.

Det finns ingen brandpost i närområdet till planområdet. Närmaste brandpost finns 3 km från planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Skravelsjötjärnen ger tillgång till brandvatten och bedöms vara tillräcklig för att klara områdets brandförsörjning.

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara goda. I händelse av brand behöver avståndet mellan brandbil och varje bostad vara maximalt 50 meters avstånd. För planerat särskilt boende behöver sprinklers anordnas.

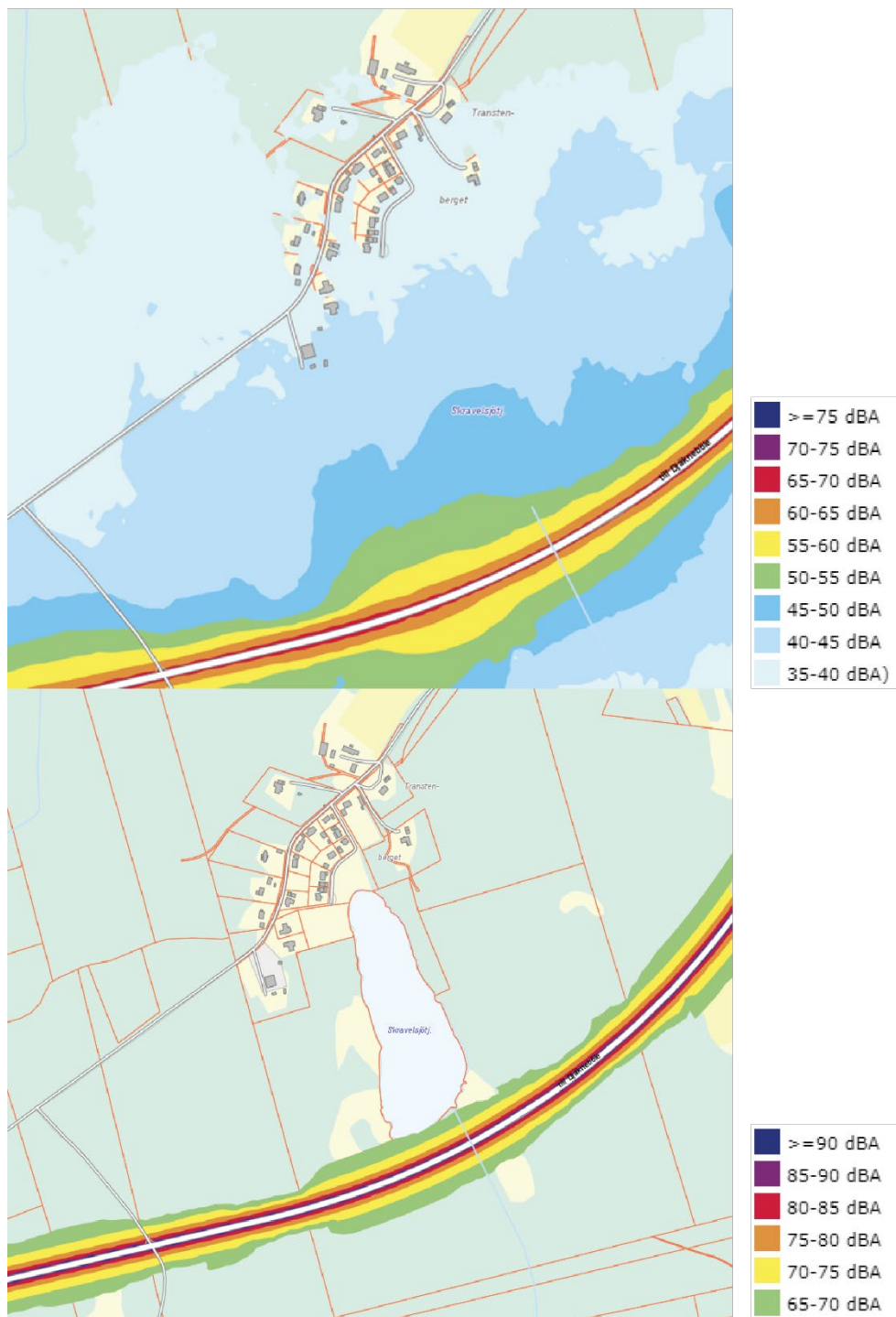
Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

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

Enligt kommunal övergripande kartläggning är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden vid bostadsbebyggelse, varför någon bullerutredning inte utförts, se figur 23 och tabell 3.



Figur 23. Utdrag ur övergripande bullerutredning (2016). Bilden ovan visar ekvivalent ljudnivå, bilden nedan visar maximal ljudnivå.

Tabell 3. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	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

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Hästallergener

Då planområdet är beläget intill en hästgård (fastighet Skravelsjö 2:36) samt ridvägar har en utredning för spridningsberäkning av hästallergener tagits fram¹⁷, se figur 24.



Figur 24. Ungefärlig planområdesgräns i vit streckad linje. Grön ring visar hästgårdens placering.

Grunden vid planläggning är att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är mest lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och miljön enligt 2 kap. plan- och bygglagen. I Boverket vägledning¹⁸ anges inte något specifikt skyddsavstånd mellan bostäder och djurhållning. Boverket framhåller att man i stället bör besluta om ett lämpligt skyddsavstånd i varje enskilt fall. Vid bedömningen

¹⁷ Sweco. Spridningsberäkning av hästallergener Skravelsjö 2:15 m.fl. 2023.

¹⁸ Boverket. Vägledning för planering för och invid djurhållning. 2011.

bör hänsyn tas till hästanläggningens storlek, topografi, omgivande vegetation och meteorologi i området.

Av utredningen framgår ett riktvärde som innebär en omgivningshalt om högst 2 U/m³ vid tilltänkt exploatering av planområdet. Halter av hästallergen under denna nivå innebär att allergiker inte bör uppvisa symptom. Enligt Mark- och miljööverdomstolen, mål nr P 11087-20, anges att gränsvärdet på 2 U/m³ får anses utgöra en godtagbar utgångspunkt vid bedömning om olägenhet för människors hälsa kan uppstå.

Resultatet från beräkningarna visar att haltbidraget av hästallergen från hagarna och ridbanan ger störst påverkan på omgivningarna. Utsläppen från stallet var lägre p.g.a. att utsläppen delvis sker genom självdrag från ett utblås på stallets tak, då utsläpp från hög höjd ger bättre spridning och omblandning av hästallergenerna innan de når marknivån. Utsläppen från stallet ventileras även via dörrar och fönster, vilket ger större bidrag i marknivå. Stallet är beläget cirka 44 meter från planområdet och antalet hästar som nyttjar stallet är få, vilket innebär att påverkan inte bedöms som omfattande.

Beräkningarna visar att den generella hästallergenbelastningen inom utredningsområdet är relativt låg. Timmedelvärdet (99 percentil) som visar på högre halter och att områdets nordöstra delar närmast stallet, riskerar att överskrida riktvärdet, se figur 25. Halterna avtar dock snabbt med avståndet och riktvärdet bedöms klaras inom övriga delar av utredningsområdet.



Figur 25. Beräknade halter av hästallergener som timmedelvärden (99 percentil). Utredningsområdet markeras med lila linje. Rödmarkerat område visar överskridande av riktvärdet 2 U/m³. Källa: Sweco

Percentilberäkningarna antas representera extremsituationer, d.v.s. tillfällena med de högsta emissionerna som sammanfaller med de sämsta spridningsförutsättningarna. I utredningen beskrivs de halterna som förekommer som 99-percentil av timmedelvärdet, 87:e högsta timman under ett år. Detta innebär att under 99 % av alla timmedelvärden underskrivs de framräknade värdena. Halter över 2 U/m³ kan därför förekomma under enstaka timmar under ett år i begränsade områden. Det ska dock beaktas att dessa timmar med halter över 2 U/m³ kan inträffa någon gång under ett dygn och det kan således ske under timmar där risk för att människor exponeras är liten. Planområdet är beläget sydväst om hästgården och ligger inte i den förhärskade vindriktningen. Den största delen av året kommer vinden att sprida hästallergen och lukt bort från planområdet, då meteorologiska tillfällen som föranleder störningar, såsom nordostlig vind är att betrakta som få. Eventuell störning bedöms således vara av tillfällig karaktär.

Av utredningen framgår att vegetation bör bevaras mellan hästgårdsfastigheten och planerade bostäder för att minska risken för störningar. I beräkningarna har hänsyn inte tagits till vegetation, vilket innebär att halterna sannolikt kommer vara lägre än vad beräkningarna visar då befintlig naturmark sparas i planområdets östra del. Den bevarade vegetationen kan således utgöra en naturlig skyddsåtgärd.

Ett genomförande av planen kan komma att ha viss påverkan på befintlig hästgård norr om planområdet. Påverkan bedöms främst ske genom bland annat ökad aktivitet och trafik runt hästgården och på befintliga vägar och ridvägar. Tilltänkt exploatering bedöms dock inte innebära fara för människors hälsa och säkerhet eller om någon betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Detta med anledning till att angöring till den nya bebyggelsen kommer att ske från Nya Skravelsjövägen, söder om planområdet samt att antalet bostadsenheter bedöms som ringa.

Vid eventuell utökad hästverksamhet med fler antal hästar kan dock utsläppen av hästallergen komma att öka och således även spridningen av hästallergen till planområdet. Utifrån tidigare praxis kan hästgården komma att drabbas av inskränkningar i sin verksamhet om högre halter hästallergener 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 bostadsområde (Mark- och miljööverdomstolen, mål nr P 11087-20).

Förändringar och konsekvenser

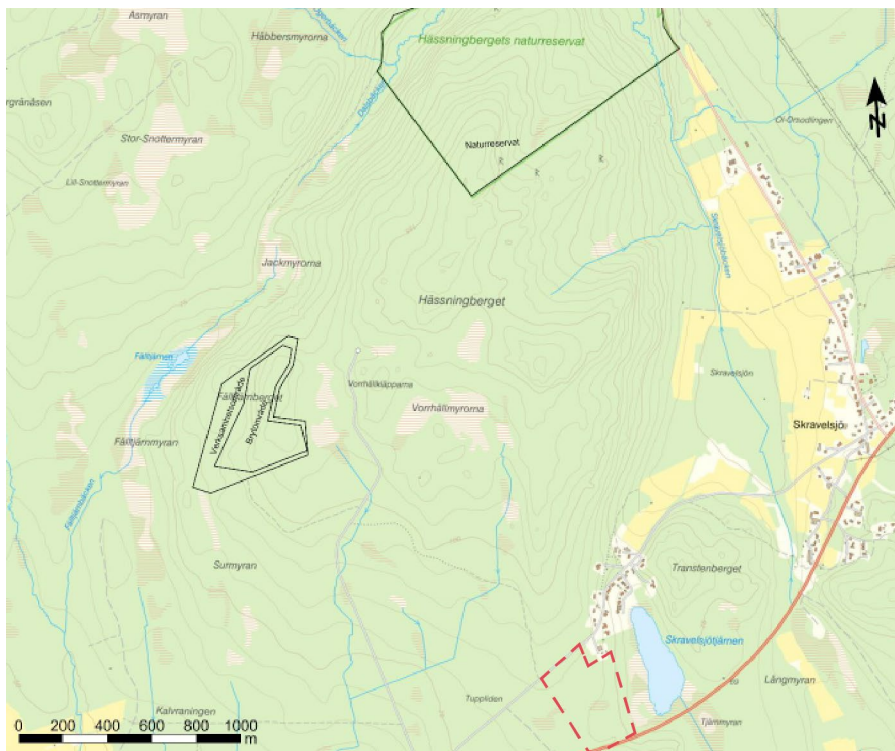
För att undvika störningar av hästallergener för tillkommande bebyggelse medges ingen byggrätt i området där halter över 2 U/m³ kan förekomma. Allergener kan förekomma ändå, men bedöms inte innebära betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Marken närmast hästgården planläggs som [NATUR] och fungerar som ett skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och stallet.

Bergtäkt

En bergtäkt har ansökt om tillstånd för etablering nordväst om planområdet för uttag av 5 000 000 ton under en 25-årsperiod, se figur 26. I samband med tillståndsansökan har en bullerutredning¹⁹ tagits fram. Enligt bullerutredningen visar beräkningsresultaten att den planerade verksamheten innehåller riktvärden²⁰ för industribuller för drift under både dag-, kväll-, och natt vid samtliga beräkningspunkter och övriga närliggande bostadsfastigheter. Detta gäller även planområdet.

¹⁹ WSP. *Utredning av externt buller från planerad täktverksamhet*. 2020.

²⁰ Naturvårdsverket. *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller*. 2015.



Figur 26. Verksamhetens läge i förhållande till planområdet. Källa: WSP Akustik, bearbetning Umeå kommun

Förändringar och konsekvenser

Kommunen bedömer att planområdet inte kommer att påverkas av buller från bergtäkten, med hänvisning till den framtagna bullerutredningen. Det föranleder att inga åtgärder behöver vidtas.

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.

Sol- och dagsljusförhållanden inom planområdet bedöms som goda då byggrätterna begränsas i exploateringsgrad, vilket innebär att ny bebyggelse kommer att följa den förhållandevis glesa byggnadskaraktären i Skrävelsjö.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga ändringar avseende ljusförhållanden. Möjligheterna till att anordna utemiljöer inom den egna fastigheten med goda sol- och dagsljusförhållanden bedöms som goda.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

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.

Det finns ingen kommunal kartering som visar på risken för markradon inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Under planarbetets gång har inget uppmärksammats som föranleder att risk för radon skulle föreligga, varför inga åtgärder bedöms behöva vidtas.

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

Risk för översvämning

Skravelsjötjärnen har ett mindre område med flacka stränder. Enligt undersökningen av miljöpåverkan finns det en ökad risk för översvämning av partierna närmast Skravelsjötjärnen på grund av ökad nederbörd.

Förändringar och konsekvenser

Inga säkerhetshöjande åtgärder avseende risk för översvämning bedöms behöva vidtas då ny bebyggelse planeras utanför de utsatta partierna närmast Skravelsjötjärnen.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet. Planområdet består av torv, morän, berg i dagen och svallad morän. Utifrån denna information finns det inga indikationer om skredrisk inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte innebära att säkerhetshöjande åtgärder avseende risk för skred behöver vidtas.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras

på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas i december 2024. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

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

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt 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

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan de sökande och Umeå kommun. Avtalen 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, Mark och exploatering avser att teckna exploateringsavtal med exploatören. I exploateringsavtalet regleras kostnader för utbyggnad av gator, diken, gång- och cykelväg och avloppsanläggning.

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.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark inom planområdet är enskilt, vilket innebär att exploatören svarar för alla åtgärder. Exploatören står för alla kostnader som berör utbyggnad samt drift av allmänna platser, såsom utbyggnad av vägar inklusive upprustning av befintlig väg. Fördelning av driftkostnader och regler för skötsel kan fördelas mellan deltagande fastighetsägare genom samfällighetsförening eller i beslut om bildande av gemensamhetsanläggning. Huvudmannaskapet är enskilt då planområdet inte tillskapar någon allmän service eller på annat sätt möjliggör för verksamheter som är till för allmänheten som inte är bosatta i området. Att allmänna platser inom planområdet planläggs med enskilt huvudmannaskap följer även omgivningens tradition gällande b.la. gatudrift.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Verksamhetsområdet för dricksvatten ska utökas till att omfatta fastigheter inom planområdet. Beslut om utökning av verksamhetsområde fattas av kommunfullmäktige i samband med planens antagande.

Spillvatten kan hanteras genom att en gemensam avloppsanläggning anordnas inom området. Avloppsanläggningen kan lösas genom nybildande av gemensamhetsanläggning. Anläggningen kan sedan förvaltas genom

samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning. Frågan kan även hanteras via officialservitut eller avtalsservitut.

Dagvatten löses gemensamt inom området och för diket som föreslås hantera dagvattnet kan en gemensamhetsanläggning bildas. Anläggningen kan sedan förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning. Frågan kan även hanteras via officialservitut eller avtalsservitut.

Fastighetsrättsliga frågor

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.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att gemensamhetsanläggning för väg, avlopp och dagvatten behöver bildas.

Gemensamhetsanläggning

Förändringar och konsekvenser

Gemensamhetsanläggning för väg, avlopp och dagvatten

Ny gemensamhetsanläggning kan prövas för avloppsledningar, väg och dagvattendike för samtliga bostadsfastigheter inom planområdet inom del av fastigheten Skravelsjö 2:15 och del av Skravelsjö 12:1.

I planområdets sydöstra hörn, inom fastigheten Skravelsjö 2:15 finns en samfällid väg, s:9 och s:14. I och med planens genomförande kommer den samfällida vägen att behöva flyttas eller tas bort.

Ledningsrätt

Detaljplanen säkerställer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] inom kvartersmark för bostäder. Förutsättningen för föreslagen spillvattenlösning och utbyggnad av dricksvattennätet är att ledningar även dras inom allmän platsmark natur och gata med enskilt huvudmannaskap.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en ny lokalgata och gång- och cykelväg behöver anordnas. Vidare behöver tekniska anläggningar för eldistribution respektive avlopp uppföras.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar exploatören:

- Utbyggnad av lokalgata och gång- och cykelväg inom planområdet.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Utbyggnad av avloppsanläggning.
- Dagvattenåtgärder.
- Drift av allmän platsmark, avloppsanläggning och dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsbudget får kostnader för:

- Byggnation av gruppboende.

Kommunens exploateringsbudget får kostnader för:

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar.
- Utbyggnad av lokalgata och gång- och cykelväg inom planområdet.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Utbyggnad av avloppsanläggning.
- Dagvattenåtgärder.

Intäkter

Kommunen kommer att få intäkter vid försäljning av kvartersmark för bostäder.

Detaljplanen bedöms som ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

VAKIN ansvarar för kostnader för utbyggnad av dricksvattennätet. Umeå Energi ansvarar för utbyggnad av nätstation.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören.

Inlösen

Då kommunen inte är huvudman för allmän platsmark inom planområdet ansvarar huvudmannen för att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken.

Detaljplanen omfattar markreservatet för allmän ledning för spillvatten som är gemensam för flera fastigheter, vilket innebär att det är huvudmannen för anläggningen som är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering

Fastighet

Gator och parker

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 ange

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	<i>Gata.</i> En ny lokalgata behöver anordnas för att angöra kvartersmark i området. Bestämmelsen möjliggör för att ny bebyggelse kan uppföras inom planområdet.	4 kap. 5 § 1 st. 3 p. PBL
NATUR	<i>Naturområde.</i> Naturmarken bidrar till en skyddszon till närliggande hästgård samt säkrar utrymme för anordnande av dagvattendike och möjliggör för att naturvärdesobjekt 2 kan bevaras i nuvarande skick.	4 kap. 5 § 1 st. 2 p. PBL
GÅNG	<i>Gångväg.</i> Ny gång- och cykelväg möjliggörs för att binda samman befintlig bebyggelse med tillkommande exploatering.	4 kap. 5 § 1 st. 2 p. PBL
CYKEL	<i>Cykelväg.</i> Ny gång- och cykelväg möjliggörs för att binda samman befintlig bebyggelse med tillkommande exploatering.	4 kap. 5 § 1 st. 2 p. PBL
Kvartersmark		
B	<i>Bostäder.</i> Bestämmelsen syftar till att trygga det allmänna intresset om bostäder på landsbygden inom kommunen.	4 kap. 5 § 1 st. 3 p. PBL
E ₁	<i>Nätstation.</i> Bestämmelsen möjliggör att planområdet kan anslutas till elnätet.	4 kap. 5 § 1 st. 3 p. PBL
E ₂	<i>Avloppsanläggning.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för anordnade av avloppsanläggning för att hantera områdets spillvattenhantering.	4 kap. 5 § 1 st. 3 p. PBL
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>		
d ₁	<i>Minsta fastighetsstorlek för sammanbyggda hus är 600 kvm.</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för sammanbyggda hus och bostadsvariation i området.	4 kap. 18 § 1 st. 1 p. PBL

d ₂	<i>Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus är 1500 kvm. Bestämmelsen följer landsbygdskaraktären i omgivningen. Tillsammans med exploateringsgrad och byggnadshöjd bidrar bestämmelsen till att området upplevs som småskaligt.</i>	4 kap. 18 § 1 st. 1 p. PBL
e ₁	<i>Största byggnadsarea (BYA) för friliggande enbostadshus är 220 kvm, varav komplementbyggnad får vara maximalt 80 kvm BYA. Bestämmelsen syftar till att följa omgivningens byggnadskultur. Tillsammans med byggnadshöjd och fastighetsstorlek bidrar bestämmelsen till att området upplevs som småskaligt och kan ses som en del av rådande landsbygdskaraktär.</i>	4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL
e ₂	<i>Största byggnadsarea (BYA) för sammanbyggda hus inom respektive fastighet är 120 kvm, varav komplementbyggnad får vara maximalt 60 kvm BYA. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för varierad bostadsbebyggelse inom planområdet.</i>	4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL
e ₃	<i>Största byggnadsarea (BYA) är 750 kvm, varav komplementbyggnad får vara maximalt 230 kvm BYA. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett gruppboende med 12 lägenheter.</i>	4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL
f	<i>Endast friliggande enbostadshus får uppföras och huvudbyggnad ska placeras friliggande från garage och carport. Bestämmelsen syftar till att följa omgivningens byggnadskultur.</i>	4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL
p ₁	<i>Huvudbyggnad för friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att följa omgivningens karaktär vad gäller placering av byggnader.</i>	4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL
p ₂	<i>Huvudbyggnad för sammanbyggda hus ska placeras minst 4 från fastighetsgräns mot gata men får sammanbyggas över fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Bestämmelsen syftar till att följa omgivningens karaktär vad</i>	4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL

	gäller placering av byggnader och möjliggöra för sammanbyggda hus.	
p ₃	<i>Friliggande komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.</i> Bestämmelsen syftar till att följa omgivningens karaktär vad gäller placering av byggnader.	4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL
p ₄	<i>Komplementbyggnad tillhörande sammanbyggda hus ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata men får sammanbyggas över fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.</i> Bestämmelsen syftar till att följa omgivningens karaktär vad gäller placering av byggnader och möjliggöra för sammanbyggda hus.	4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL
u	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerhetsställa ledningsdragningar för teknisk försörjning.	
	<i>Högsta byggnadshöjd är 7 meter för enbostadshus och sammanbyggda hus.</i> Bestämmelsen tillsammans med exploateringsgrad och fastighetsstorlek bidrar till att området upplevs som småskaligt och kan ses som en del av rådande landsbygdskaraktär.	4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL
	<i>Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter för komplementbyggnader.</i> Bestämmelsen bidrar till att komplementbyggnader utformas lägre och inte överordnas huvudbyggnader.	4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL
	<i>Högsta byggnadshöjd är 8 meter.</i> Bestämmelsen möjliggör för uppförande av gruppboende i två plan inklusive nödvändiga installationer.	4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL
	<i>Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen.</i> Bestämmelsen syftar till att följa rådande byggnadskultur i närområdet.	4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL
prickmark	<i>Marken får inte förses med byggnad.</i> Bestämmelsen syftar till att säkra att ingen bebyggelse får uppföras inom område för allmännyttiga underjordiska ledningar.	

<i>Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark</i>		
dike	<i>Dike</i> för dagvattenhantering och efterpolering av spillvatten. Bestämmelsen syftar till att säkra en tillräckligt stor yta för anordnade av dike för dagvattenhantering och efterpolering av spillvatten.	
Administrativa bestämmelser		
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats med anledning av att det inom planområdet inte möjliggörs för någon allmän verksamhet. Vidare är angränsande vägar enskilda och bedömningen är att områdets landsbygdskaraktär motiverar ett enskilt huvudmannaskap.	4 kap. 7 § PBL
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.	4 kap. 21 § PBL