

Detaljplan för del av fastigheten Sörmjöle 2:190 samt Sörmjöle 2:187 inom Sörmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Sörmjöle 2:190 samt Sörmjöle 2:187 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för granskning under tiden 2021-03-31 – 2021-04-15. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för bostäder. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur.

Länsstyrelsen yttrade sig över samrådet den 9 september 2020.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen noterar att myndighetens synpunkter under samrådet har beaktats.

MYNDIGHETER

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter:

1. Gällande markreservat g kan det antingen tas bort eller läggas till på naturmarken (helst tas bort på gata).
2. S:2 ligger inom planområdet och kommer påverkas, avser s:2 skifte 27. S:2 påverkas genom att ga för Natur kommer läggas på s:2 alternativt att området av s:2 kan fastighetsregleras till en eventuell marksamfällighet eller 2:190.
3. U-område behöver ej läggas ut i allmän platsmark natur/var konsekventa vad avser lokalgata och befintlig ledningsrätt i östra delen av planområdet.

4. Servitut för fastigheten 2:187 kan komma att omprövas/upphävas.
5. Under avsnittet gemensamhetsanläggningar framförs att ga:3 och ga:21 kan behöva omprövas, troligen behöver detta ej ske utan fastigheterna kan anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar.
6. Under avsnittet gemensamhetsanläggningar: 3 st sida 16 är felaktigt. Det finns delar av resterande delar av 2:190 som ej är allmän platsmark.
7. Under avsnittet gemensamhetsanläggningar: Ska marksamfällighet bildas för samma område som ga för natur?

Kommentar

1. *Plankartan har reviderats och g-området har tagits bort enligt yttrandet.*
2. *Avsnitt Fastighetsbildning har kompletterats med information enligt yttrandet.*
3. *Ledningsrätterna markeras med [u-område] på allmän platsmark.*
4. *Avsnitt Fastighetsbildning har kompletterats med information enligt yttrandet.*
5. *Avsnitt gemensamhetsanläggningar har kompletterats med information enligt yttrandet.*
6. *Avsnitt gemensamhetsanläggningar har kompletterats med information enligt yttrandet.*
7. *Avsnitt gemensamhetsanläggningar har kompletterats med information enligt yttrandet.*

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Trafik och gata

Inga synpunkter

Drift och underhåll

Planbeskrivningen bör kompletteras med bredd för gata och om det ska vara diken på sidorna, detta för att kunna säkerställa en god drift för de som ska sköta och ansvara över vägen. Bredd på gatuområdet bör vara 10,5 m för att säkerställa god drift.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information enligt yttrandet under avsnitt Gator och trafik. Gatuområdena utökas för att säkerställa en bredd som inrymmer drift och underhåll.

Park och natur

Inga synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget. Det är bra att plankartan sedan samrådet har kompletterats med ett utökat E-område för avloppshantering.

Vakin Avfall

Vakin förordar en gemensam lösning för enskilt avlopp. Tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare/reningsverk inte bör överstiga 10m.

Säkerställ att det finns vändmöjlighet för sop-och slambilen och att vändplanerna följer anvisningarna i gällande NOA.

Kommentar

Plats för slambil finns i anslutning till reningsverket. Riktlinjerna för NOA ska följas.

Vakin vatten och avlopp

1. Utöver u-området i naturområdet önskas även ett u-område längs norra delen av vägområdet som omnämns i vårt samrådsyttrande. Tre meter in från planområdesgränsen bör vara tillräckligt.
2. Under rubriken "Genomförandefrågor" ska det framgå att en förutsättning för antagande av detaljplanen är att avtal ska tecknas som reglerar att ersättning för onyttigbliven va-anläggning inte utgår i det fall området i framtiden kommer att omfattas av verksamhetsområde för vatten och/eller spillvatten/avlopp.
3. Under rubriken "Reningsresultat" i miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut om villkor för spillvattenreningsanläggningen framställs att dricksvattnet kommer från Bjännbergs vattenverk, vilket inte är aktuellt.

Kommentar

1. *Plankartan kompletteras med ett tre meter brett u-område längs del av den nordvästra tillkommande vägen för att säkerställa åtkomst till befintliga ledningar i området.*
2. *Planbeskrivningen har kompletterats med information enligt yttrandet under avsnitt Avtal.*
3. *Noteras men är inget som kan justeras då det är ett beslut tagit av miljö- och hälsoskyddsnämnden.*

Brandförsvaret

Brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget BN-2020/01141, Sörmjölle 2:190 samt Sörmjölle 2:187.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för

att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Yttrandet framförs till exploatören.

Umeå Energi

Umeå Energi har inget att erinra avseende bredbands-, el-, eller fjärrvärmeledningar.

BRÄNNÄSETS VÄGFÖRENING

Sammanfattning av synpunkter nedan.

1. Slitage och ansvar vägstatus

I tidigare yttrande påpekade vägföreningen att Brännäsvägens status inte är sådan att den klarar av bygg- och exploateringstrafik för planområdet. Högsta belastning är 12 ton, vid tjällossning betydligt lägre. Av den anledningen anser vi att det exploateringsavtal som ska tecknas mellan Mark och exploatering, Umeå kommun och exploatören även behöver reglera slitage på Brännäsvägen och kostnader som uppstår i samband med genomförande av planen.

Ur texten i detaljplanen: "Exploatören ansvarar för att iordningsställa anslutningsvägar till de planerade fastigheterna", här behövs ett förtydligande för att säkerställa Brännäsvägens kvalitet. Det behöver klart framgå hur byggtrafik under anläggning av infrastruktur ska ske, var ansvar för skador ligger samt hur dessa ska åtgärdas.

Kommunala lantmäteriet anser i sitt yttrande att ga:21 bör ingå i planområdet. Detta kan vara en bra lösning som innebär att påverkan på vägen, beroende på insatser inom planområdet, tas omhand.

2. Vägtrummor

Vidare står som svar på yttrande om befarat högre vattentryck på den södra vägtrumman "Här kan förstärkande åtgärder göras av ansvarig sällskapsförening som ansvarar för drift och underhåll av vägen med dess anslutande dagvattenlösningar".

Att vägföreningen med dess anslutna medlemmar ska bli ekonomiskt drabbade av ett nytt planområde kan inte anses försvarbart. Ansvar för åtgärder på grund av ökade flöden från det nya planområdet kan inte ligga på vägföreningen utan måste initialt ligga på exploatören.

3. Dagvatten och avloppsvatten

I kommentar till vårt tidigare yttrande gällande dagvatten står "Till följd av mer hårdgjord mark ska dagvatten och det renade avloppsvattnet infiltreras och fördröjas i mark och inte ledas direkt till bäcken"

De två områden som är tänkta rymma 7 fastigheter, längst åt öster i planområdet, har självfall åt öster mot Brännäsvägen. Här finns inte så mycket mark där vattnet kan fördröjas. Gällande avloppsreningsverket står att "det har lokaliserats efter markens förutsättningar för att minska risken för att bäcken, med utlopp på badplatsen, förorenas."

Med den nya placeringen, längst åt nordost, kommer dagvatten samt det renade avloppsvattnet att rinna österut och via det "saknade" diket färdas rakt ner till badstranden.

Placering reningsverk

På sidan 11 i planbeskrivningen står "I enlighet med krav från miljö- och hälsoskyddsnämnden, på grund av närhet till badplatsen, har en lämplig placering av reningsverket arbetats fram samt att höga krav ställs på dess rening."

I tidigare planförslag har inte infiltrationsbädden funnits markerad men i den senaste plankartan finns området markerat och då framgår det med tydlighet att nedre delen av infiltrationsbädden ligger precis invid den saknade diket.

Området väster om Brännäsvägen, i nordöstra hörnet av planområdet, är vattensjukt och får på vår/försommar mer karaktär av myr. Det sträcker sig även in i planområdet i höjd med tilltänkt infartsväg. Vi befärar att detta tillsammans med ökad mängd hårdgjorda ytor kommer att väsentligt öka vattenmängden i diken och samt påverka vägen negativt.

I planbeskrivningen, på sidan 12, står att läsa " Inom planområdet behöver det skapas plats för att samla upp och fördröja dagvatten på ett sätt så att tillkommande exploatering och kraftiga regn inte påverkar områden nedströms samt att byggnader inom planområdet inte tar skada."

Det är bra men vägföreningen anser att även Brännäsvägen behöver omfattas av detta.

4. Saknat dike i plankartan.

Det finns några diken som saknas på plankartan, men det är framför allt ett som är väldigt viktigt för avvattningsområdet. Det diket börjar strax utanför planområdets norra del, vid ängen. Diket avvattnar markerat område i norra delen av plankartan för vidare transport till havet.

Smältvatten som samlas i diket på östra sidan av Brännäsvägen ansluter också till detta saknade dike via trumma (röd markering, karta nedan) och en grävd anslutning.

Påpekandet att detta dike/bäck saknas i plankartan har bemötts med "Grundkartan till detaljplanen är inte inmätt på den detaljningsnivå att alla diken utom planområdet är markerade".

Detta dike/bäck har en väsentlig funktion för avvattningen av området närmast väster om Brännäsvägen. Att inte detta dike tas med i planen är märkligt då vårens översvämmade områden avvattnas via detta dike/bäck.

De högar med muddringsmassor som ligger i området skär idag av detta dike varför en liten damm skapas varje vår i mitten av högarna. En tillfällig grävning har gjorts runt en av högarna för att skapa bättre förutsättningar för vattnet att rinna vidare.

Inklippt till höger finns utdrag ur uppdaterad orienteringskarta med Lantmäteriets laserdata från 2019 i botten samt förstärkta vattendrag.

I detaljplanen från 2021-03-28 står "Det bedöms inte finnas någon risk för ras, skred eller översvämningar inom eller i närheten av planområdet" Vidare står "För att minimera risken för skador i och med höga vattenstånd får källare inte finnas inom området".

Dessa två texter talar mot varandra och nedan bilder, tagna nyligen av en medlem i föreningen, talar sitt tydliga språk. Det är varje vår översvämning i direkt anslutning till planområdets östra del.

Sammantaget menar vi i vägföreningens styrelse att detaljplanen inte tillräckligt har beaktat avvattningsområdet närmast väster om Brännäsvägen och de problem det kan medföra varför vi ser att ytterligare utredning är nödvändig för att säkerställa att områdets intressen.

De åsformationer, de permanenta sanddynor, som togs upp i vägföreningens tidigare yttrande syns ännu tydligare i denna bild från Lantmäteriets laserdata från 2019. Sammanslagning har gjorts med planförslaget vilket gör det tydligt hur det planerade området skär genom sanddynorna.

I detaljplanen från 2021-03-28 står "Dessa åsar skapar ett gestaltningsmässigt intressant inslag i den annars så flacka skogsmarken och de bör därför bevaras"

Kommentar

1. Slitage och ansvar vägstatus

Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen. Byggtiden och andelen byggtrafik för ett byggprojekt är inte något som detaljplanen kan reglera. Området ansluts från två vägar vilket ger förutsättningar till att trafikrörelser och byggtrafik fördelas och endast ökar marginellt. Byggaktören ansvarar för att åtgärda eventuella skador på vägar orsakade av byggtransporter. Byggtrafik till och från exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Ovan regleras i exploateringsavtalet.

Framtida bostadsfastigheter som berörs av anslutning mot GA:21 ska genom lantmäteriförrättning ansluta sig till genomsamhetsanläggningen för att nå området, trots att vägen inte ingår i planområdet. Bedömningen är att vägen inte ska ingå i planområdet.

2. Vägtrummor

Tidigare svar på yttrande syftade till att beskriva att om problematik finns kring drift eller underhåll av väg utom planområdet ska förstärkande åtgärder göras av ansvarig samfällighetsförening. Ansvar för åtgärder kopplade till det nya planområdet åligger exploatören.

I enlighet med detaljplanen och tillhörande dagvattenutredning är det möjligt att fördröja och avleda dagvatten med reglerade utlopp för att inte påverka fastigheter nedströms. Dock har det i samband med platsbesök identifierats bristfälligt underhållna, igensatta eller nedsjunkna trummor under stigar och vägar samt underdimensionerade utlopp i planområdets närhet. Kapaciteten bör ökas oavsett om planområdet exploateras eller ej. Dagvattenutredningen tydliggör att det ska kommuniceras till vägföreningen att trumman under Brännäsvägen (blått avrinningsområde i Figur 5) bör dimensioneras upp för att undvika marköversvämningar strax uppströms Brännäsvägen. Detaljplanen säkerställer erosionsskydd nedströms trumman för att förhindra erosion till följd av ökade vattenhastigheter.

3. Dagvatten och avloppsvatten

Miljö och Hälsoskydd har i sin tillståndsansökan, efter platsbesök, godkänt anläggningens dimensionering och placering. I tillståndet står: "Med anledning av det höga grundvattnet kommer de planerade tomterna precis söder om avloppsanläggningen att markplaneras så att avrinningen av ytvatten sker bort från avloppsanläggningen, för att motverka att ytvatten blir stående i området där avloppsanläggningen är placerad."

Detaljplanen har kompletterats med en dagvattenutredning. Det flöde som tillförs närmaste bäck från avloppsanläggningen kan anses vara försumbar sett till de befintliga flöden som belastar bäcken idag. Detaljplanen har reviderats med egenskapsbestämmelsen [**dagvatten**] inom naturmark för att säkerställa och tydliggöra att åtgärder för dagvatten ska hanteras inom dessa områden. Det ställs även villkor för startbesked för att säkerställa att dagvattenåtgärder genomförs innan bostadsbebyggelsen: Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän dagvattenfördröjning om minst 580 kubikmeter med maximalt utflöde om 40 liter per sekund kommit till stånd. Att exploatering av planområdet sker med hänsyn till föreslagen dagvattenhantering säkerställs i exploateringsavtalet.

4. Saknat dike i plankartan.

Grundkartan till detaljplanen har inte varit inmätt på den detaljeringsnivå att alla diken och sanddynor finns markerade. Grundkartan har inför antagande av detaljplanen kompletterats med inmätta diken enligt yttrandet.

Detaljplanen har kompletterats med en dagvattenutredning. I enlighet med detaljplanen och tillhörande dagvattenutredning är det möjligt att fördröja och avleda dagvatten med diken och reglerade utlopp för att inte påverka

fastigheter nedströms. Höjdsättning inom området är viktigt för att inte skapa instängda områden.

Sanddynorna är ett gestaltningsmässigt intressant inslag i landskapsbilden som till viss del bevaras i naturmarken. Genomförande av detaljplanen medför dock att en del av sanddynorna tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

YTTRANDE 1

Vi vill med denna inläga uttrycka oro för detaljplanens konsekvenser för vattenflödet vid vår fastighet. I dagsläget har vi ett dike längs norra gränsen på vår fastighet som löper vidare mellan två fastigheter för att fortsätta i en trumma under vägen och dyka upp mellan toaletterna och tennisbanan. Därifrån fortsätter vattnet ner till havet i ett dike som i dagsläget är kraftigt igenväxt. Vattnet som når vår tomtgräns norrifrån kommer via ett dike som knappt syns på kartorna som är bifogade. Något beaktande av detta vattenflöde återfinns inte i förslaget. Vi är oroliga för att en förhöjning av och till stora delar hårdgörande av planområdet kommer att öka vattenflödet betydligt. Lägg till det flödet som kommer av hushållens vattenförbrukning. Vi vill ha ett klagande angående ansvarsfördelningen för denna avvattning i byggskedet men också i framtiden. I nuläget håller vi efter diket som angränsar till vår tomt men kan inte ansvara för avflödet ner mot havet. Vi vill också uttrycka en önskan om att en konsekvensbedömning av detta görs på rätt sätt. Diket är dock i nuläget troligen underdimensionerat om flödena ökar i samband med exploateringen norr om oss.

Kommentar

Detaljplanen har kompletterats med en dagvattenutredning. I enlighet med detaljplanen och tillhörande dagvattenutredning är det möjligt att fördröja och avleda dagvatten med reglerade utlopp för att inte påverka fastigheter nedströms. Det ställs villkor för startbesked för att säkerställa att dagvattenåtgärder genomförs innan bostadsbebyggelsen: Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän dagvattenfördröjning om minst 580 kubikmeter med maximalt utflöde om 40 liter per sekund kommit till stånd.

Dock har det i samband med platsbesök identifierats bristfälligt underhållna, igensatta eller nedsjunkna trummor under stigar och vägar samt underdimensionerade utlopp i planområdets närhet. Kapaciteten bör ökas oavsett om planområdet exploateras eller ej. Dagvattenutredningen tydliggör att det ska kommuniceras till vägföreningen att trumman under Brännäsvägen (blått avrinningsområde i Figur 5) bör dimensioneras upp för att undvika marköversvämningar strax uppströms Brännäsvägen. Detaljplanen säkerställer erosionskydd nedströms trumman för att förhindra erosion till följd av ökade vattenhastigheter.

YTTRANDE 2

Hade kontakt med er för några år sedan då jag påpekade att grundkartan saknade väsentlig höjdinformation om de permanenta sanddynor som finns i tilltänkt planområde. Tyvärr verkar det inte heller nu som detta har tagits hänsyn till.

Bifogar en kartläggning över området som baserar sig på det nya laserdata som lantmäteriet gjort i området 2019. Där ser ni hur det tilltänkta planområdet skär rakt igenom dess dynor, vilket för mig känns som att det borde ställas krav på att undvika.

Det finns även en hel del diken i området som inte heller finns med i underlaget.

Vi fastigheten kommer både okulärt och vindriktningsmässigt påverkas av denna etablering.

Förslaget till avloppsanläggning verkar också sakna tillräckligt underlag rörande områdets höga vattenflöden, diken, mm. På bifogad karta är provgropar som är gjorda markerade med röd ring och dessa är inte alls gjorda på tilltänkt lokalisering av anläggning.

Borde ni inte göra om detta med bättre underlag?

Kommentar

Grundkartan till detaljplanen har inte varit inmätt på den detaljeringsnivå att alla diken och sanddynor finns markerade. Grundkartan har inför antagande av detaljplanen kompletterats med inmätta diken enligt yttrandet.

Sanddynorna är ett gestaltningsmässigt intressant inslag i landskapsbilden som till viss del bevaras inom naturmarken. Ett genomförande av detaljplanen medför dock att en del av sanddynorna tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Detaljplanen har kompletterats med en dagvattenutredning. I enlighet med detaljplanen och tillhörande dagvattenutredning är det möjligt att fördröja och avleda dagvatten med diken och reglerade utlopp för att inte påverka fastigheter nedströms. Höjdsättning inom området är viktigt för att inte skapa instängda områden. Det flöde som tillförs närmaste bäck från avloppsanläggningen kan anses vara försumbar sett till de befintliga flöden som belastar bäcken idag.

YTTRANDE 3

Vår fastighet ligger invid den större bäck som rinner genom och delar planområdet mellan den större Boviksvägen (gamla Riks-13) och den mindre Brännäsvägen (nord-sydlig riktning) - med i väster 4 fastigheter och i öster 10 fastigheter.

De två boningshus som finns på vår tomt ligger mycket nära bäcken. Vid en framtida erodering riskerar bäcken att gräva sig in i tomtens succesivt och

allt mer närma sig husen. I det värsta scenariot svämmar bäcken på sikt över mot husgrunden.

Vi vidhåller vad vi framfört i tidigare yttrande i detta ärende, daterat den 16 september 2020, samt ansluter oss i övrigt till vad som framförts i yttrandet av fastighetsägarna.

Vi ser med oro på de ökade vattenmängder som blir i den större bäcken för våra fastigheter vid bebyggelse ovanför

- pga stigande grundvattennivåer allmänt
- genom renat vatten från nya fastigheter,
- i nederbörd från hus och belagda ytor,
- av växtlighet som försvinner där skog nu tar upp vatten.
- att bäcken utanför vårt hus alltmer närmar sig husen med de följer detta på sikt kan få

Planens beskrivning av området är otillräcklig med tanke på till stor del sank och periodvis vattensjuk mark. Grävda gropar visar hög grundvattennivå på ett flertal ställen, och förstärks av vatten som kommer från höjder i öster och höjder i väster.

Vi undrar vem som skulle ansvara för problem som orsakas t.ex. i form av framtida översvämningar kopplade till de föreslagna förändringarna?

Möjligtvis kan en förändring i detaljplanen på så sätt att de fyra fastigheterna i väster mellan den större bäcken och Bovikenvägen utgår, mildra "vattenrisker" av vattenflöden. Detta i kombination av tillskott av växtlighet med skog som tar upp vatten i större omfattning.

Andra fördelar i ett sådant scenario blir mer av "naturlig" naturmark med bär- och strövområden. Mindre av sank mark skulle kunna minska förekomsten av mygg och mer skog minska störningar i form av ljud från Bovikenvägen. En sådan förändring i planområdet skulle gynna både befintliga fastigheter och nytillkommande, på många sätt – även i form av attraktionssvärden.

Kommentar

Detaljplanen har kompletterats med en dagvattenutredning. I enlighet med detaljplanen och tillhörande dagvattenutredning är det möjligt att fördröja och avleda dagvatten med diken och reglerade utlopp för att inte påverka fastigheter nedströms. Det ställs villkor för startbesked för att säkerställa att dagvattenåtgärder genomförs innan bostadsbebyggelsen: Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän dagvattenfördröjning om minst 580 kubikmeter med maximalt utflöde om 40 liter per sekund kommit till stånd. Höjdsättning inom området är viktigt för att inte skapa instängda områden. Det flöde som tillförs närmaste bäck från avloppsanläggningen kan anses vara försumbar sett till de befintliga flöden som belastar bäcken idag.

Dock har det i samband med platsbesök identifierats bristfälligt underhållna, igensatta eller nedsjunkna trummor under stigar och vägar samt underdimensionerade utlopp i planområdets närhet. Kapaciteten bör ökas oavsett om planområdet exploateras eller ej. Dagvattenutredningen tydliggör att det ska kommuniceras till vägföreningen att trumman under Brännäsvägen (blått avrinningsområde i Figur 5) bör dimensioneras upp för att undvika marköversvämningar strax uppströms Brännäsvägen. Detaljplanen säkerställer erosionskydd nedströms trumman för att förhindra erosion till följd av ökade vattenhastigheter.

*Detaljplanen har reviderats med egenskapsbestämmelsen **[dagvatten]** inom naturmark för att säkerställa och tydliggöra att åtgärder för dagvatten ska hanteras inom dessa områden. Att exploatering av planområdet sker med hänsyn till föreslagen dagvattenhantering säkerställs i exploateringsavtalet.*

YTTRANDE 4

Vi är ägare av fastigheter nedströms planområdet och därmed berörda pga den större bäck som rinner genom och delar planområdet mellan den större Boviksvägen (gamla Riks-13) och den mindre Brännäsvägen (nord-sydlig riktning) - med i väster 4 fastigheter och i öster 10 fastigheter. Se bildcollage A på sidan 3 med berörda fastigheter.

Vårt yttrande, i text och bilder, på Samrådshandlingen 2020-08-03 gäller även nu (sida 5–8). Och förtydligas här med ytterligare bilder i bildcollage A på sidan 3.

Bilderna visar berörda fastigheter, alla nära den större bäcken som tidvis är som en å, mindre eller större beroende var, på årstid och nederbörd.

Vi ser med oro på de ökade vattenmängder som blir i den större bäcken för våra fastigheter vid bebyggelse ovanför

- pga stigande grundvattennivåer allmän
- genom renat vatten från nya fastigheter,
- i nederbörd från hus och belagda ytor,
- av växtlighet som försvinner där skog nu tar upp vatten.

Det finns också en mindre bäck som ansluter till den större bäcken, i planområdet och spär på vattenflödet vid mycken nederbörd.

Allmänt är planens beskrivning av området otillräckligt med tanke på till stor del sank mark och vattensjuk periodvis, som framgår av bildcollage B, sida 3. Grävda gropar visar hög grundvattennivå på ett flertal ställen, och förstärks av vatten som kommer från höjder i öster (övre mittenbild) och höjder i väster (nedre mittenbild+ dikesbild vid Brännäsvägen).

Detta framgick vid träff 28/4 i år Vägöreningen Brännnåset med ordförande hade i och kring detaljplaneområdet med berörd planchef, markägare samt mig.

Jag noterade förståelse för risker av ökade vattenmängder i den större bäcken med oro för följder vid våra hus av stigande vattenstånd där, och närmare hus och grunder samt erodering dessutom.

Så besked om ansvar för händelser som t ex översvämningar vi skrev tidigare yttrande, kvarstår.

Möjligtvis kan en förändring i detaljplanen här, mildra "vattenrisker" av vattenflöden ifall de fyra fastigheterna i väster, mellan den stö1Te bäcken och Bovikenvägen, utgår. Och ersätta av växtlighet med skog som tar upp vatten av större omfattning, än mer med åren.

Andra fördelar då blir mer av "naturlig" naturmark med bärområde och strövdito. Mindre av sank mark därmed minskar mygg och mer skog minskar störningar för ljud från Bovikenvägen liksom minskade olycksrisker med en utfart färre dit.

Sammantaget gynnar sådan förändring i planområdet både oss redan här och nytillkomande, på många sätt -även attraktionsvärden.

Bildcollage C på sida 4 visar detta område sett från Bovikenvägen och där syns även mindre av insyn som fås.

Bild D på sida 4 är från träffen (se ovan) den 28 april i år.

För andra i Umeå kommuns planering för detta nybyggnationsområde liksom berörda politiker, kan det vara av värde att på plats studera förutsättningar och villkor inför kommande beslut.

Kommentar

Detaljplanen har kompletterats med en dagvattenutredning. I enlighet med detaljplanen och tillhörande dagvattenutredning är det möjligt att fördröja och avleda dagvatten med diken och reglerade utlopp för att inte påverka fastigheter nedströms. Det ställs villkor för startbesked för att säkerställa att dagvattenåtgärder genomförs innan bostadsbebyggelsen: Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän dagvattenfördröjning om minst 580 kubikmeter med maximalt utflöde om 40 liter per sekund kommit till stånd. Höjdsättning inom området är viktigt för att inte skapa instängda områden. Det flöde som tillförs närmaste bäck från avloppsanläggningen kan anses vara försumbar sett till de befintliga flöden som belastar bäcken idag.

Dock har det i samband med platsbesök identifierats bristfälligt underhållna, igensatta eller nedsjunkna trummor under stigar och vägar samt underdimensionerade utlopp i planområdets närhet. Kapaciteten bör ökas oavsett om planområdet exploateras eller ej. Dagvattenutredningen

tydliggör att det ska kommuniceras till vägföreningen att trumman under Brännäsvägen (blått avrinningsområde i Figur 5) bör dimensioneras upp för att undvika marköversvämningar strax uppströms Brännäsvägen. Detaljplanen säkerställer erosionskydd nedströms trumman för att förhindra erosion till följd av ökade vattenhastigheter.

Detaljplanen har reviderats med egenskapsbestämmelsen **[dagvatten]** inom naturmark för att säkerställa och tydliggöra att åtgärder för dagvatten ska hanteras inom dessa områden. Att exploatering av planområdet sker med hänsyn till föreslagen dagvattenhantering säkerställs i exploateringsavtalet.

Ändringar efter granskning

Plankartan ändras på följande punkter:

- U-område längs vägen i nordväst och i fastighetsgräns i öst har lagts till.
- Plankartan kompletteras med ett tre meter brett u-område längs del av den nordvästra tillkommande vägen för att säkerställa åtkomst till befintliga ledningar i området.
- Naturmarken kompletteras med en egenskapsbestämmelse [dagvatten].
- Egenskapsbestämmelsen [g] tas bort.
- Gatuområdena utökas för att säkerställa en bredd som inrymmer drift och underhåll.
- Grundkartan har kompletterats med diken.
- Villkor om startbesked för att säkerställa att dagvattenåtgärder genomförs innan bostadsbebyggelsen: *Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän dagvattenfördröjning om minst 580 kubikmeter med maximalt utflöde om 40 liter per sekund kommit till stånd.*
- Plankartan har utökats för att omfatta del av bäcken nedströms Brännäsvägen. Detta för att kunna ställa villkor om slutbesked för att säkerställa att erosionsåtgärder genomförs: *Slutbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän erosionskydd kommit till stånd.*

Planbeskrivningen ändras på följande punkter:

- Avsnitt *Fastighetsbildning* har kompletterats med ytterligare information avseende fastighet Sörmjölle 2:187, Sörmjölle s:1 och s:2.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om gatans bredd under avsnitt *Gator och trafik*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information under avsnitt *Avtal*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information under avsnitt *EI*.

- Avsnitt *gemensamhetsanläggningar* har kompletterats med information om anslutning, omfattning av allmän platsmark och marksamfällighet.
- Avsnittet om *vatten* har justerats
- Detaljplanen har kompletterats med en dagvattenutredning, avsnittet om *dagvatten* har utvecklats

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