

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

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

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

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

Från	Inkom	Kommentar
Umeå Energi	2019-07-05	Se nedan
Yttrande 4	2019-07-26	Se nedan
Yttrande 3	2019-08-04	Se nedan
Trafikverket	2019-08-06	Se nedan
Vakin – Avfall	2019-08-14	Se nedan
Vakin – VA	2019-08-14	Se nedan
Skanova	2019-08-14	Se nedan
Umeåregionens brandförsvär	2019-08-14	Se nedan
Umeå kommun, kommunstyrelsens planeringsutskott	2019-08-14	Se nedan
Yttrande 1	2019-08-16	Se nedan
Länsstyrelsen	2019-08-23	Se nedan
Yttrande 2	2019-08-30	Se nedan
Umeå kommun, Miljö och hälsoskyddsnämnden	2019-08-30	Se nedan
Umeå kommun, Gator och parker	2019-08-30	Se nedan
Västerbottens Museum	2019-09-05	Se nedan

## LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

### Allmänt

Syftet med detaljplanen är att med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra avstyckning av cirka 20-tal tomter för villa-bebyggelse. Syftet är också att skydda riksintresset för kulturmiljövård samt naturvärden på platsen.

Detaljplanen avses att handläggas med utökat förfarande.

### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PNL

#### Riksintresse kulturmiljö

Planområdet ingår i områdesbestämmelser som upprättats i syfte att primärt säkerställa miljöns kulturhistoriska värde av riksintresse samt att därutöver ange områden där möjligheter till ny bebyggelse kan finnas. Planområdet är beläget inom område där områdesbestämmelser anger att det inte är lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till riksintresset. Länsstyrelsen saknar en analys av hur önskad exploatering kan vara lämplig inom ett område där exploatering inte anses få förekomma. Kommande granskningshandlingar ska därför innehålla en riksintresseanalys som beskriver exploaterings konsekvenser utifrån de kulturhistoriska värdena. Utöver detta anser Länsstyrelsen att planutformningen ska visa en mer oregelbundenhet av husplaceringarna för att undvika en homogenitet som är främmande för denna storlek av exploatering inom riksintresseområdet.

#### Övrigt

Hela planområdet är under arkeologisk utredning. Upprättandet av granskningshandlingar bör invänta resultatet ifall det påverkar planförslaget.

### Kommentar

#### Allmänt

Enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan bedöms planförslaget inte innebära betydande miljöpåverkan. Utöver detta har bedömningen gjorts att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten. Då planförslaget även är förenligt med *översiktsplan Umeå Kommun – fördjupning för älvslandskapet* handläggs planen med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Detta framgår även i planbeskrivningen.

#### Riksintresse Kulturmiljö

Planbeskrivningen har kompletterats med en riksintresseanalys som beskriver exploaterings konsekvenser utifrån de värden som presenteras i riksintresset för kulturmiljö AC 11 Norrfors – Klabböle. Planbeskrivningen har även kompletterats med en tydligare beskrivning av de ställningstagande

som gjorts kring beslutet att planlägga område där områdesbestämmelser anger att det inte är lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård, landskapsbilden, markens naturvärde samt allmänna intressen.

För att möjliggöra för en större oregelbundenhet inom planområdet har plankarta och planbestämmelser reviderats enligt nedan:

- Plankartan har reviderats för att möjliggöra en större variation både i fastigheters storlek och form samt för att dela upp kvartersmarken i mindre enheter och skapa kilar av naturområden mellan bebyggelsen.
- Planbestämmelserna avseende minsta fastighetsstorlek har reviderats från 1 500 m<sup>2</sup> till en variation mellan 1 300 m<sup>2</sup> - 2 000 m<sup>2</sup> för att skapa förutsättningar för en större oregelbundenhet i fastighetsstorlekarna, vilket harmoniserar väl med kringliggande fastigheter.
- Inom kvartersmark som medger en minsta fastighetsstorlek om 1 300 m<sup>2</sup>, regleras maximal byggnadsarea till 160 m<sup>2</sup>, varav 60 m<sup>2</sup> i fristående komplementbyggnad.  
Inom övrig kvartersmark kvarstår tidigare bestämmelse om maximal byggnadsarea av 200 m<sup>2</sup>, varav 80 m<sup>2</sup> i fristående komplementbyggnad. Carport får maximalt utgöra 40 m<sup>2</sup> inom samtliga fastigheter.
- Planbestämmelsen [**p<sub>3</sub>**] avseende placering har givits beteckningen [**p<sub>2</sub>**] samt reviderats från *”om komplementbyggnad uppförs **placeras dessa vinkelrätt mot huvudbyggnad så gårdstun skapas**”* till *”Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras så att gårdstun skapas”*.

Genom dessa ändringar möjliggörs en större variation av fastigheternas utformning vilket tillsammans med revideringen i planbestämmelse [**p<sub>2</sub>**] skapar förutsättningar för en mer oregelbunden husplacering. Ändringarna medför även att planförslaget nu i granskningskedet möjliggör för avstyckning av maximalt 19 fastigheter istället för 21.

Samtlig naturmark planläggs som [**träd**] och [**a**] (*träd med en bröst diameter över 30 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och fällda träd ska ersättas med nya, samt krävs marklov för fällning av träd med en bröst diameter över 30 cm*). Detta görs i syfte att skydda och bygga vidare på de strukturer som finns på platsen med bevarade naturområden mellan bebyggelse, vilka skapar en naturlig avskärmning mellan bostäderna, men även för att skapa goda förutsättningar för äldre träd som bidrar med viktiga ekosystemtjänster i planområdet, samt möjliggöra för skötsel.

Utöver detta har planbestämmelsen [**f<sub>2</sub>**] reviderats avseende bebyggelsens färgsättning till att, utöver kulör liknande faluröd, även tillåta grå kulör på fasad. Detta möjliggör för en större variation bland bebyggelsens uttryck

och samspelar med omgivande bebyggelse då även gällande områdesbestämmelse medger dessa färgsättningar. Bestämmelsen har även utökats med ordalydelsen *Fasadkulör får ej vara blankare än glansgrad 10*. Detta för att ny bebyggelse ska samspela med kringliggande bebyggelse och kulturmiljö.

Även bestämmelsen [f<sub>6</sub>] har reviderats för att även innefatta glansgrad.

Övrigt

Granskningshandlingarnas upprättande har inväntat resultatet från de arkeologiska undersökningarna.

### **Kommunstyrelsens planeringsutskott**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning för 21 villatomter. I detta ingår även ett hänsynstagande till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse, gårdsstrukturer samt riksintresset för kulturmiljövård.

För planområdet gäller översiktsplanen *Fördjupning för älvslandskapet* (2012). Eftersom Baggböle ingår som en by i ett av kommunens tillväxtstråk är även intentionerna som återges i översiktsplandelarna *Fördjupning för Umeå* (2018) samt *Tematiskt tillägg för landsbygden* (2018) vägledande. Området omfattas därtill av områdesbestämmelser för Baggböle och Kåddis byar (1994) som i sig anser anger att utvecklingen ska ske i enlighet med dessa bestämmelser. Samtidigt konstateras det i översiktsplanen att lokaliseringar dock avvikit vid ett flertal tillfällen från riktlinjerna och att bestämmelserna bör ses över.

Planeringsutskottet ställer sig positiv till planförslaget då kompletteringen följer översiktsplanens intentioner med byar i tillväxtstråk. Kompletteringen innebär ett tillskott som erbjuder särskilda boende kvalitéer och kan även ses bidra till att vitalisera de grundtankar gällande utvecklingsområdet vid Klabböle-Baggböle som anges i den fördjupade översiktsplanen. Förslaget gör därtill utifrån kommunens tillväxtambitioner i dessa delar ett rimligt avvägande avseende hänsynstagande till rådande platsspecifika värden.

Yttrandet har tagits fram av övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan.

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### Kommentar

Planbeskrivningen har, i enlighet med information i inkommen synpunkt, kompletterats avseende kopplingen till kommunens olika översiktsplanedelar. Kompletteringen har gjorts i syfte att tydliggöra dessa kopplingar.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Nämnden har lämnat förslag i en separat handling till ändrade formuleringar i planbeskrivning och plankarta. Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstår från att yttra sig ytterligare över planförslaget.

#### Kommentar

Yttrandet föranleder ingen revidering av plankartan eller planbeskrivningen.

### **Gator och parker**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Det är positivt att det nya området får en samlad anslutning mot Sockenvägen.

Det är troligt att arbetspendling med cykel i stor utsträckning kommer att ske längs Sockenvägen snarare än längs gc-vägen längs älven. Sockenvägen är även skolväg. Kommunen dock inte väghållare.

#### Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende arbetspendling med cykel längs Sockenvägen, samt att vägen utgör skolväg.

### **Brandförsvaret och säkerhet**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget.

#### Kommentar

Yttrandet föranleder ingen revidering av plankartan eller planbeskrivningen.

## **Umeå energi**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Bredband: Ligger utanför Umeå stadsnät. Inom Kåddis Baggböle byanät. Inget att erinra mot planförslaget.

### Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om att planområdet ligger inom Kåddis Baggböle byanät.

## **Trafikverket**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Planen måste säkerställa att vägens förlängning utanför planområdet, via GATA 1, inte används som genomfartsväg till/från E12.

### Kommentar

Vägområdets utformning i planförslaget, avseende GATA<sub>1</sub> innebär att förlängningen norrut mot E12 kommer hållas tillgänglig för nödvändig trafik, dock kommer vägen inte anpassas för att underlätta genomfart till väg E12. Vägområdet för GATA<sub>1</sub> har breddats jämfört med vägområdets nuvarande bredd och möjliggör för vändplan innan den övergår i den betydligt smalare förlängningen norrut för att inte främja genomfart mot E12. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av detta.

## **Vakin – avfall och återvinning**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

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

### Kommentar

I planbeskrivningen finns beskrivet att VAKIN:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas. Vägområdet för GATA<sub>1</sub> har reviderats för att möjliggöra för vändplan som följer angivna mått i anvisningarna.

## Vakin – vatten och avlopp

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Förutom ett litet hörn av den ena fastigheten, ligger Baggböle 1:17 och Baggböle 2:23 utanför verksamhetsområdet för vatten och spill. Ett beslut måste tas av kommunfullmäktige att inkludera området i verksamhetsområdet för att Vakin ska tillhandahålla förbindelsepunkter för vatten och spill.

För att få ett självfallssystem har skisser tidigare tagits fram av Vakin (nämnts vid start av plan) där behov av två u-områden har framkommit. Det ena stället i södra sidan av planen framgår av plankartan till samrådet. Det andra stället där behov av u-område påpekats löper igenom västra sidan av det mellersta naturområdet. Vakin förespråkar u-område på naturmarken, detta för att grävning av ledningarna kommer förändra naturen på platsen. För att säkerställa rundmatning av dricksvattenkrävs att u-området sträcker sig från gata till gata.

En annan förutsättning för att kunna ansluta detaljplaneområdet med självfall är att VA ledningarna måste korsa genom skogsmark över del av Baggböle 1:17 söder om Sockenvägen (ca 200 m) för att ansluta till befintligt huvudstråk. Detta framgår av skiss gjord av Vakin som Detaljplanering informerats om 2017-10-16.

Som påpekats i planbeskrivningen finns inget verksamhetsområde för dagvatten i närheten av planområdet, utan dagvattenhantering måste lösas lokalt med bland annat diken kring gator och vägar samt rätt tomtstorlek.

### Kommentar

I planbeskrivningen finns beskrivet att planområdet är beläget utanför Umeå kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp samt att detaljplanen förutsätter att kommunens verksamhetsområde utvidgas och inkluderar planområdet.

Plankartan har kompletterats med u-område över naturmark.

Planbeskrivningen har kompletterats med upplysningen om att planområdet kan anslutas med självfall till befintligt huvudstråk cirka 200 meter söder om Sockenvägen, samt att planområdets anslutning mot detta huvudstråk förutsätter att ledningarna korsar genom befintlig skogsmark söder om Sockenvägen.

## **Skanova**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Skanova har inget att erinra mot planförslaget.

Skanova har markförlagd kanalisation och kopparkabel inom området.

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.

För att fastställa i vilken omfattning Skanovas teleanläggningar berörs skall en besiktningsrapport upprättas när byggnationen fastställts.

## Kommentar

Upplysningen har införts i planbeskrivningen.

## **Västerbottens museum**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Museet har tagit del av planförslaget och har följande synpunkter.

Nuvarande detaljplaneförslag strider mot Områdesbestämmelse för Baggböle och Kåddis byar (1994-10-03) i och med att bebyggelsen planeras på område som markerats som olämplig för nybyggnation utifrån platsens kultur- och naturvärden samt för att bevarandet av den rådande landskapsbilden.

Oavsett vad som står i översiktsplanen är det inte tillrådligt att föregå en översyn av områdesbestämmelser genom att bryta mot dessa i en detaljplan. Områdesbestämmelserna finns till skydd för riksintresset för kulturmiljövård, *AC 11 Norrfors – Klabböle*. Om områdesbestämmelserna bryts hotas riksintresset. Det är därför av yttersta vikt att områdesbestämmelserna tillmäts sin skyddsstatus enligt laga ordning. Om inte annat för att lagstiftningens legitimitet ska vidmakthållas. Med anledning av ovanstående rekommenderar Västerbottens museum att inte gå vidare med föreslagna detaljplan.

Vi vill också uppmärksamma på att de fornlämningar som har registrerats inom utredningsområdet och de som eventuellt kan komma att påträffas på Baggböle 2:23, kan leda till omfattande arkeologiska undersökningar.

En uppfattning om vad det skulle innebära får man genom att jämföra med två närliggande boplatser som undersöktes i samband med förberedelserna inför bygget Västra länken. Den ena platsen, "Sockenvägen",



undersöktes under två säsonger och mer än 300 anläggningar påträffades. Den andra, "Klockarbäcken", undersöktes under 4 säsonger. Här påträffades närmare 100 anläggningar.

Det är högst troligt att det vid en arkeologisk undersökning i det här aktuella detaljplaneområdet skulle påträffas ett minst lika omfattande fyndmaterial, vilket ett flertal registrerade boplatser och lösfynd i närområdet talar för.

#### Kommentar

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen och som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men de strategier och riktlinjer som anges i översiktsplanen är starkt styrande för annan efterföljande planering, samt för vilka allmänna intressen som ska beaktas vid såväl kommunens som andra myndigheters planering.

Enligt en förordning till miljöbalken ska den myndighet som fattar beslut som rör mark- och vattenanvändningen ange om beslutet går att förena med kommunens översiktsplan. Det gäller givetvis även när kommunen fattar beslut. Varje kommunal nämnd, förvaltning och bolag har ansvar för att beslut och arbete sker i enlighet med översiktsplanens mål och riktlinjer.

Det bör klarläggas att det är i översiktsplanen som kommunen uttalar den avsedda användningen av mark och vatten vid all annan efterföljande planering, vilket även innefattar detaljplaner och områdesbestämmelser.

Att områdesbestämmelser har en högre "skyddsstatus" än en detaljplan är felaktigt. Vidare kan detaljplaneläggning av mark- och vattenområden som redan är planlagt med en områdesbestämmelse likställas med att detaljplanelägga områden som redan är detaljplanelagda. Det är på detta sätt kommunens fysiska planering genomförs och bryter inte mot lagstiftningen.

Planförslagets påverkan på riksintresset och planförslaget lämplighet är något som utreds under planprocessen på olika sätt, så som utredningar eller inhämtande av synpunkter vid exempelvis samråd och granskning där viktiga upplysningar, information och synpunkter samlas in.

Resultatet av arkeologisk utredning har inväntats innan granskningshandlingar har upprättats.

Yttrandet föranleder ingen revidering av plankartan eller planbeskrivningen.

## Samrådsyttrande 1

Inkommet yttrande enligt nedan har genomgått mindre redigeringar för att utelämna känsliga personuppgifter.

Med anledning av det förslag till detaljplan som delgivits och som vi har tagit del av, vill vi yttra oss med några synpunkter.

Först och främst tycker vi det känns märkligt att datum för att yttra sig inför "Marklov för trädfällning", Diarienummer: BN-2019/00911 har en tidigare tidsbestämning än datum för yttrande av själva detaljplanen för området. Vår åsikt är att dessa två beslut hänger ihop fullständigt. Om detaljplanen inte får ett godkännande kan man ju inte avverka skogen innan.

Vad gäller själva kungörelsen av detta är det också märkligt att man inte skickar ut till närmaste fastigheters alla ägare och inte bara till de som bor intill. Att förvänta sig att folk ska läsa dagstidningar är en förlegad rutin som knappast håller längre.

För att få en bättre helhetsbild att ta ställning till känns det dessutom inte korrekt att lyfta ut en liten yta och bereda ett ärende runt det för ett godkännande. Det hade varit mer transparent att göra ett scenario på större områden som ligger intill för att se hur planerna ser ut även för dessa. Det vore betydligt enklare och mer ärligt att kunna ta ställning till detta enskilda ärende om vi även fått ta del av hur den framtida planeringen som helhet skulle kunna se ut. Nu blir det olika pusselbitar i taget vilket för den enskilde blir som att besluta i blindo.

Vår fastighet är den fastighet som har den längsta kontaktytan med det berörda området. Vår åsikt är att fastigheten som funnits i många generationers ägo och som varit en del av byns fiske-skogsbruk, jordbruk, kommer att påverkas avsevärt på ett flertal områden i negativ riktning. Fastigheten ligger nära Baggböle Herrgård och på samma gårdsyta som fastighetens boningshus med mera finns ett boningshus som under sågverkstiden stod placerat på Baggböle Herrgårds sågverksområde. Fastigheten och platsen har med andra ord ett kulturhistoriskt värde.

Förutom de traditionella byggnaderna med ladugård, bostadshus, så finns det en bagarstuga/garage, lekstuga och längre in i skogen står det ett ca 200-årigt rökhuis i två etage i vilket nätting röktes tidigare. Fastigheten har historisk tradition av både lax-och nättingfiske. Rökhuset som närmast är att betraktas som K-märkt, ligger väldigt nära i anslutning till förslaget som presenteras och vi antar att det riskerar att bli utsatt i betydligt större omfattning av annan aktivitet än rökning av nätting vilket det enbart är ämnat för. Vi känner oss alltså tveksamma till bebyggelse så nära inpå utan tydliga gränser mer än något enstaka träd i bästa fall.

En annan aspekt hur vår fastighet kommer att påverkas är förutom en totalt förändrad exteriör med helt annan vy, skogens funktion som skydd för

nordanvinden vilket skyddat fastigheten. Ytterligare en synpunkt vilket kan ses som den viktigaste är att den skog som kommer att stå kvar på vår fastighet och som nyligen gallrats, kommer att bli mycket utsatt för stormar och löper därmed stor risk att blåsa ut och då kanske även tippa över på bebyggelse.

Vi förstår att skogen som ligger intill det tänkta villaområdet och som tillhör vår fastighet kommer att besökas av fler människor än tidigare vilket ju är naturligt med tanke på allemansrätten. Dock blir det ett tveklöst, betydligt sämre värde av skogen för oss som äger fastigheten och som under flera generationer nyttjat den för eget bruk. Det blir en försämrad livskvalitet för oss som äger fastigheten och en ökad belastning av marken i sig.

Aspekter som handlar om ökad användning av rekreation, rastning av hundar, miljöbelastning med fler bilar, skoteråkning på fastigheten och närliggande ytor, byns hela område, bör beaktas. Vi anser att en översyn av hur just skoteråkning och andra motorfordon i ökad omfattning påverkar naturens värde, luftens kvalitet, bör inventeras. Att skogen i sig avverkas i stor omfattning innebär i sig försämrad möjlighet till återhämtning av luften i sammanhanget och möjlighet till värdefull återhämtning för människan enligt senaste forskningsrön. Vi hade sett positivt på en planering där ekologisk utveckling haft en given plats, som vi ser det saknas det helt och hållet.

Vi har läst igenom och sett listor med inventering av naturen, djuren, fåglar etc. Vi vill tillägga att det är mycket vanligt med rådjur i den här skogen. Rådjuren brukar passera genom fastigheten vår fastighet för att därefter gå in i skogen och använda en stig för att sedan gå vidare till en annan stig vilket innebär att Sockenvägen korsas av dem. Även älg har setts i området ett flertal tillfällen.

Bostadsbyggandet har vad vi förstått av det vi läst bedömts viktigare än att bevara marken inklusive skog som även ni trots allt tidigare har bedömt viktig att ha kvar. Eftersom det inom nära räckhåll till det här tänkta villaområdet redan har avverkats en stor yta med träd (Området med byggnation tänkt för Komatsu), tycker vi att man bör analysera helheten kring hur djur- och fågelliv med mera påverkas av så stor del avverkning av träd och förändring av mark. En konsekvensanalys är vad vi tycker vore lämpligt.

I dagens tidningar (20190808, DN, Expressen m fl) presenteras FN:S klimatpanel IPPC:s rapport över klimatets nuläge. I en del av rapporten beskrivs tydligt riskerna med skogsavverkning i förhållande till klimatets hälsa. Detaljplaneringens yta är förvisso rätt liten i det stora hela men med tanke på hållbarhet och att en stor närliggande yta skog redan har avverkats och att förmodligen fler ytor kommer att expanderas känns det inte rimligt att ta bort stor del av skogsmark för bygga villor enligt den planering som är gjord.

Ytan som ni nu planerar avverka den mesta skogen på tycker vi skulle vara betydligt mer anpassad till kringliggande ytor om mer av skogen stod kvar med insynsskydd och skydd för vind till vår fastighet.

Ni pratar om anpassning av områdets villor till kringliggande fastigheter. Att bygga ett 20-tal villor med små tomter på en mark där det tidigare stått skog känns märkligt med tanke på anpassning till kringliggande fastigheter. Det känns inte matchande. Det blir ju helt enkelt ett villaområde och något sådant har aldrig matchat in i den här byns tidigare eller nuvarande byggnationer och placeras det in på det tänkta området med knappt någon skog, små tomter känns det mer som att vår fastighet och övriga fastigheter får anpassa sig till villaområdet istället för tvärtom.

Vi vill slutligen säga att vi är positiva till en förtätning av byn, men att den här detaljplanen inte på långa vägar stämmer överens med vad vi kan acceptera lämpligt med tanke på vår egen fastighet och de behov vi som bor där har, naturens egna behov, djur, fågelliv och möjlighet till fortsatt känsla av att det är en by vi bor i. Vi godkänner med andra ord inte detaljplanen med anledning av synpunkter i vår skrivelse.

Vi vill dock tillägga att vi är öppna för fortsatt ställningstagande i fall detaljplanens nuvarande utformning revideras så att antalet villor reduceras och antalet träd i betydligt högre omfattning än i nuvarande beskrivning får stå kvar. Vi ställer även krav på att få ta del av den sammantagna planeringen av områdets totala utveckling för att fortsatt ställningstagande då ska vara möjligt på ett värdigt sätt.

#### Kommentar

##### Marklov för trädfällning

Det marklov som sökts inom planområdet avser trädfällning inför en arkeologisk utredning som ska göras inom området och syftar således inte till något påbörjande av bebyggelse eller genomförande av detaljplanen innan denna har fått laga kraft. Utredningen utförs för att undersöka platsen och eventuella arkeologiska och kulturhistoriska värden/fynd inom denna plats.

##### Natur- och kulturvärden

Inom planområdet finns det många natur- och kulturvärden att både utreda och ta hänsyn till. Bland annat så omfattas planområdet av riksintresseområde för kulturmiljövård, och i gällande områdesbestämmelse är området utpekad som gammal skog där nybebyggelse inte är lämpligt med hänsyn till naturvärden, riksintresset och landskapsbilden.

För att kunna bedöma och ta ställning till dessa aspekter har ett flertal undersökningar gjorts i området, så som naturvärdesinventering, inventering av tallöverståndare och olika arkeologiska utredningar. Utifrån dessa utredningar har sedan ett flertal olika överväganden gjorts.

Som det står förklarat i planbeskrivningen visar den utförda naturvärdesinventeringen att inga större naturvärden förekommer inom planområdet. Två områden visar dock på *visst naturvärde* där man framförallt identifierat tallöverståndare och ett antal döda träd. Planområdet har även varit föremål för inventering av tallöverståndare. Både tallöverståndarna och de döda träden utgör viktiga värden för bland annat ekosystemtjänster och biologisk mångfald, vilket tas hänsyn till och behandlas i planbeskrivningen under avsnittet *naturmiljö*.

Plankartan har reviderats för att möjliggöra en större variation både i fastigheters storlek och form samt för att dela upp kvartersmarken i mindre enheter och skapa kilar av naturområden mellan bebyggelsen. Revideringen skapar även ett större släpp av naturmark mellan ny kvartersmark som kan bebyggas inom planområdet och bebyggelse öster om planområdet. Se mer under kommentar till Länsstyrelsen.

Angående anpassning till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö så har plankarta och planbestämmelser utformats med avseende till detta för att utformningsbestämmelser, fastighetsstorlek och placeringsbestämmelser ska harmonisera med hur det ser ut i närområdet, samt med bestämmelser i kringliggande detaljplan och områdesbestämmelse. Som förklaras i planbeskrivningen under avsnittet *landskapsbild*, så består bostadsfastigheterna i Baggböle idag av en stor variation av olika storlekar. Plankartan har reviderats för att möjliggöra för en större variation i fastighetsstorlekar. Se mer under kommentar till Länsstyrelsen.

#### Hänsyn till djur

Vid en detaljplaneläggning ska skyddade och fridlysta arter skyddas för att inte medföra negativ påverkan på dessa och deras habitat. Att skydda djur så som älg och rådjur, finns det inte något krav på.

#### Hållbarhet, klimat och rekreation

Umeå kommun har som vision att Umeå ska ha 200 000 invånare senast år 2050. Denna tillväxt ska enligt politiska direktiv framförallt ske genom komplettering i befintliga miljöer. Inriktningen mot komplettering av befintliga miljöer är stark och genomgående oavsett om det handlar om stadskärnan, omgivande stadsdelar, tätorter utanför Umeå, byar på

landsbygden eller i kustnära lägen. Genom att komplettera och förtäta befintliga miljöer kan bland annat hållbart resande stärkas, vilket anses vara en viktig del för en hållbar utveckling och för klimatet.

Som en del av kommunens tillväxtarbete har bland annat några viktiga tillväxtstråk pekats ut, där Baggböle ingår i ett av dessa. Avsikten med dessa stråk är att stärka tillväxten i områden där utvecklingen redan är stark. Stråken sammanfaller i stort med kollektivtrafiklinjer och genom att utveckla dessa stråk kan till exempel skolor och kollektivtrafik stöttas.

Som en del i att kommunen växer kommer det också att finnas ett ökat behov av rekreationsområden i allmänhet. Oavsett vilka områden i kommunen som planläggs så kan efterfrågan och användningen av naturområden för rekreations- och friluftssyften förväntas öka. Allemansrätten gäller men att aktuellt planområde detaljplanläggs innebär inte att ytor utanför planområdet, så som er eller annans skogsmark får ianspråk av någon.

Buller och påverkan av motorfordon

Enligt kommunens övergripande kartläggning från 2016 är planområdet utsett för ljudnivåer som med marginal understiger gällande gränsvärdena varför någon bullerutredning inte utförts.

Planen kommer att öka trafikmängden längs GATA<sup>1</sup>. Utifrån det ändå låga antalet fordon och den låga hastigheten som kan bli aktuell på GATA<sup>1</sup> samt att det inte rör sig om tung trafik finns ingen risk att befara bullerstörningar som riskerar att överskrida riktvärden eller medföra vad som i lagstiftningen bedöms som olägenhet för människors hälsa. Någon bullerutredning anses därför inte nödvändig.

Vad gäller skoter- och andra terrängfordon så regleras detta i terrängkörningslagen.

Övrigt

Sakägare har kontaktats. Sakägare efterfrågade ytterligare information om kommunens översiktsplaner och tillhörande dokument och informerades om dessa samt att de kan hittas på Umeå kommuns hemsida.

## **Samrådsyttrande 2**

Inkommet yttrande enligt nedan har genomgått mindre redigeringar för att utelämna känsliga personuppgifter.

Undertecknade boende på grannfastigheterna XX anser att detaljplanen inte bör genomföras, framför allt eftersom den 1) motverkar sitt eget syfte,

2) står i direkt strid mot gällande områdesbestämmelser samt 3) inte tillräckligt harmonierar med omgivande bystruktur och riksintresset för kulturmiljövård. Nedan beskrivs dessa och ytterligare synpunkter mer utförligt.

1. Planen motverkar sitt eget syfte:

Ett syfte med planen anges vara "att skydda riksintresset för kulturmiljövård samt naturvärden på platsen". Det är uppenbart att naturvärden inte skyddas genom att eliminera befintlig natur och ersätta denna med ett villaområde med breddad befintlig väg, nybyggnation av väg samt dramatiskt ökad trafik. (21 fastigheter kan enligt planen avstyckas för bostadsändamål, vilket enligt planen innebär behov av 42 nya parkeringsplatser.) En plan som motverkar sitt eget syfte bör naturligtvis inte genomföras.

2. Planen strider mot gällande områdesbestämmelser:

Enligt gällande områdesbestämmelser (2480K-P95/5) utpekas det aktuella området som "område som inte är lämpligt för nybebyggelse med hänsyn till kulturminnesvårdens riksintresse NRL 2 kap 6 § samt i övriga delar med hänsyn till landskapsbilden och markens naturvärde PBL 3 kap 1 § samt allmänna intressen PBL 2 kap 3§". En plan som strider mot gällande områdesbestämmelser bör naturligtvis inte genomföras.

3. Planen tar inte tillräcklig hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer och skyddar därmed inte heller tillräckligt riksintresset för kulturmiljövård. Den påverkar även närboende på ett negativt sätt.

- a) Antalet planerade fastigheter inom området är för stort och fastigheterna för små. Fastighetsarean om 1500 m<sup>2</sup> bryter tydligt mot omgivande fastigheter som är betydligt större. Nuvarande "byakarakter" ersätts därmed med karakter av vanligt villaområde.
- b) Det alltför stora sammanhängande villaområdet innebär att skogen där riskerar avverkas och därigenom försämrats utsikt, tillgång till nära natur samt bullerdämpning för befintliga fastigheter. Ett kvarvarande skogsområde mellan befintlig bebyggelse och planerad nybebyggelse skulle skapa en bättre miljö. För att harmoniera med omgivningen bör tillkommande fastigheter, i likhet med befintliga grannfastigheter (detaljplan för fastigheten Baggböle 4:9 m.fl., 2480K-P97/60), delvis utgöras av mark som inte får bebyggas.
- c) Breddningen av den befintliga vägen (GATA1) till ett vägområde med 12 m bredd och den dramatiska ökningen av förväntad trafik (till/från 42 nya parkeringsplatser) kommer att dramatiskt försämrats miljön för vid vägen nu boende. En separat in- och utfartsväg från Sockenvägen till/från nybyggnadsområdet, förslagsvis nära planerade markreservat (u1 och u2), vore att föredra även ur trafiksäkerhetssynpunkt då man därifrån har längre fri sikt i Sockenvägens båda riktningar.

4. Den naturvärdesinventering som gjorts för en del (Baggböle 1:17) av planområdet behöver kompletteras med en inventering av resterande del (Baggböle 2:23).

Naturvärdesinventeringen behöver även kompletteras med en analys av hela planområdets funktion som s.k. "grön korridor" med skog som sammanlänkar området norr om Sockenvägen med det mer älvsnära området söder om vägen då planen innebär en "landskapsfragmentering" som bryter denna gröna korridor. (Stigarna i planområdet används t. ex. mycket frekvent av rådjur. Dessa passerar ofta Sockenvägen just i detta skogsområde.) I Umeå kommuns sammanställning "GIS-baserad landskapsanalys över Umeälvslandskapet" (2008) anges: "Den pågående landskapsfragmenteringen är ett av våra största hot för den biologiska mångfalden." Behovet av analys förstärks genom att den andra gröna korridoren över Sockenvägen i Baggböles närhet finns i ett område där skog i skrivande stund avverkas för den planerade "Västra länken".

5. Ett fysiskt möte, gärna på plats i Baggböle, för diskussion mellan planförslagets upprättare och representanter för berörda grannfastigheter är önskvärt.

### Kommentar

1. Att skydda natur- och kulturvärden innebär inte att ingen förändring av befintlig miljö kan ske, utan att planförslaget ska ta hänsyn till och skydda de värden som finns. För att utreda vilka värden som finns på platsen har ett flertal utredningar gjorts, så som naturvärdesinventering, inventering av tallöverståndare och olika arkeologiska utredningar vilket finns beskrivet i planbeskrivningen. Utöver detta har även en riksintresseanalys upprättats. Läs mer om hur planförslaget tagit hänsyn till dessa värden i riksintresseanalysen samt under avsnitten *landskapsbild*, *kulturmiljö*, *fornlämningar* och *naturmiljö* i planbeskrivningen.
2. Att detaljplanelägga ett område som omfattas av områdesbestämelse utgör inget hinder, utan kan likställas med att detaljplanelägga redan detaljplanelagd mark. Se mer under kommentar till Västerbottens museum.
3.
  - a. Även om flera fastigheter, framförallt jordbruks- och skogsfastigheter inom Baggböle by är relativt stora, så finns det också stora variationer. Många villafastigheter i planområdets närhet har en area som ligger mellan 1 200 och 3 500 m<sup>2</sup>, men det förekommer även både mindre och större fastigheter. Plankartan har reviderats för att möjliggöra för en större variation i fastighetsstorlekar. Se mer under kommentar till Länsstyrelsen. Samt planbeskrivningen under avsnittet *Landskapsbild*.



- b. Planförslaget har reviderats för att dela upp kvartersmarken i mindre enheter med kilar av naturområden mellan bebyggelsen. I samtliga områden som planlagts som naturområde skyddas grova träd genom planbestämmelser [träd] och [a] vilket kan liknas med de bestämmelser som skyddar vegetationen i intilliggande detaljplan som ni här syftar på. I intilliggande detaljplan ligger detta skydd dock på kvartersmark, vilket också gör dessa bostadsfastigheter större än i planförslaget där valet har gjorts att istället planlägga skogsmarken som naturmark. Se mer under kommentar till Länsstyrelsen.

Angående buller, se under kommentar till samrådsyttrande 1.

- c. Planförslaget möjliggör för en breddning av befintligt vägområde för huvudgata [GATA<sub>1</sub>] till 12 meter. Det bör dock tydliggöras att begreppet vägområde innefattar mer än endast vägbana. Inom planlagt vägområde om 12 meter ska också funktioner så som diken för att hantera dagvatten inrymmas. I planbeskrivningen finns beskrivet att vägbanan ska ges en minsta bredd om 5 meter. Idag är vägområdet detaljplanelagt (detaljplan för fastigheten Baggböle 4:9 m.fl., 2480K-P97/60) som lokalgata med en körbanebredd på minst 3,5 meter. Detta innebär att skillnaden i vägens bredd endast är 1,5 meter.

Vidare möjliggör planförslaget för en breddning av huvudgatan i östlig riktning mot tillkommande kvartersmark. Detta innebär att vägområdet om 12 meter utökas i östlig riktning från befintlig bebyggelse, vilket innebär att förslaget även säkerställer ett större avstånd mellan befintliga fastigheter i väster och tillkommande kvartersmark i öster.

Angående ökning av trafik och buller se under kommentar till samrådsyttrande 1.

Att ansluta ny bebyggelse med separat in- och utfart mot Sockenvägen skulle innebära att Sockenvägen belastas med en ytterligare in- och utfart, vilket inte är möjligt ut trafiksäkerhetssynpunkt. Bedömningen görs att planområdet ansluts till befintlig in- och utfart, då detta anses lämpligast.

#### 4. Naturvärdesinventering

En inventering av tallöverståndare har utförts i hela planområdet, vilken kan likställas med den naturvärdesinventering som utförts inom del av planområdet. Tallöverståndare är träd med höga naturvärden, vilka beaktats och finns beskrivet i planförslaget. Läs mer i planbeskrivningen under avsnittet *Naturmiljö*.

Angående landskapsfragmentering så utgör den presumtiva gröna korridoren genom planområdet ett sämre alternativ än den gröna korridor som idag finns utpekad i översiktsplanen något väster om området.

5. Möte för diskussion har ägt rum.

### **Samrådsyttrande 3**

Inkommet yttrande enligt nedan har genomgått mindre redigeringar för att utelämna känsliga personuppgifter.

Superbra idé! Otroligt nyfiken på hur detta framskrider. Kan man prenumrera på något nyhetsflöde gällande detta? Om det går önskar jag att ställa mig i kö för en av de framtida tomterna.

#### Kommentar

Information om planarbeten finns på kommunens hemsida. Exploatering av planområde, och försäljning av tomter, kommer att ske i privat regi. Kommunen är endast ansvarig för framtagande av detaljplan för området.

### **Samrådsyttrande 4**

Inkommet yttrande enligt nedan har genomgått mindre redigeringar för att utelämna känsliga personuppgifter.

Det vore bra om området inte blir som ett nytt Umedalen eller Innertavle, eftersom befintligt område idag har mycket vackra inslag av byakarakter som är värda att bevaras. Förslaget är att:

- behålla äldre vegetation/träd där det går så att man inte hugger ner allt, avverka inte allt!
- tomterna har olika storlekar/former
- behålla buffertzoner mellan delområden eller tomter med bibehållen bef vegetation
- behålla småstigar som finns då dessa brukar nyttjas av hästar, cyklister, småbarn, seniorer m.fl.
- grusade vägar och infarter
- hus av samma karakter som övriga området

#### Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsen.

## ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

### Plankarta:

1. Kvarterensmarken minskas och delas upp med kilar av naturområden.
2. Vägområdet för **[GATA<sub>1</sub>]** revideras i dess norra del för att möjliggöra för vändplan som följer anvisningarna i NOA.
3. Vägområdet för **[GATA<sub>2</sub>]** revideras i dess form.
4. Planbestämmelse angående fastighetsstorlek har kompletterats med **[d<sub>1</sub>]** *minsta fastighetsstorlek är 1 300 kvadratmeter*, **[d<sub>3</sub>]** *minsta fastighetsstorlek är 1 600 kvadratmeter* och **[d<sub>4</sub>]** *minsta fastighetsstorlek är 2 000 kvadratmeter*.
5. Planbestämmelsen **[p<sub>3</sub>]** avseende placering ges beteckningen **[p<sub>2</sub>]** samt revideras från *om komplementbyggnad uppförs placeras dessa vinkelrätt mot huvudbyggnad så gårdstun skapas, till huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras dessa så att gårdstun skapas*.
6. Planbestämmelsen **[p<sub>2</sub>]** *Huvudbyggnad ska placeras med entré mot gårdstun* ges beteckningen **[p<sub>3</sub>]**
7. Planbestämmelse **[f<sub>2</sub>]** avseende utformning revideras från *byggnad ska försees med stående träpanel samt färgsättas i en faluröd kulör, till byggnad ska försees med stående träpanel samt färgsättas i kulör liknande faluröd alternativt grå kulör. Fasadkulör får ej vara blankare än glansgrad 10*.
8. Planbestämmelse **[f<sub>6</sub>]** avseende utformning revideras från *om byggnad försees med så kallad midja ska den färgsättas i faluröd kulör, till om byggnad försees med så kallad midja ska den färgsättas i samma kulör och glansgrad som resterande fasad*.
9. Planbestämmelsen **[trä<sub>d</sub><sub>1</sub>]** avseende träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Fällda träd ska ersättas med nya samt **[trä<sub>d</sub><sub>2</sub>]** träd med en bröstdiameter över 30 centimeter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ersätts med planbestämmelsen **[trä<sub>d</sub>]** träd med en bröstdiameter över 30 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Fällda träd ska ersättas med nya. Ny planbestämmelse gäller inom samtliga naturmarksområden.
10. Planbestämmelsen **[a<sub>1</sub>]** avseende marklov krävs även för fällning av träd, utgår.

11. Planbestämmelsen **[a<sub>2</sub>]** *marklov krävs även för fällning av träd med en bröst diameter över 30 centimeter* ges benämningen **[a]**.
12. U-området har utökats utifrån Vakins synpunkter.
13. Planbestämmelsen avseende bebyggandets omfattning **[e<sub>1</sub>]** revideras från maximal byggnadsarea per fastighet är 200 kvadratmeter, varav 80 kvadratmeter i fristående komplementbyggnad, till *maximal byggnadsarea per fastighet är 200 kvadratmeter, varav 80 kvadratmeter i fristående komplementbyggnad där carport maximalt får utgöra 40 kvadratmeter*. Ändringen har som syfte att carport inte ska dominera intrycket av gårdsgruppen, vilket även följer byggnadsnämndens riktlinjer Byggnad i byarna.
14. Plankartan har kompletterats med bestämmelse avseende bebyggandets omfattning **[e<sub>2</sub>]** *maximal byggnadsarea per fastighet är 160 kvadratmeter, varav 60 kvadratmeter i fristående komplementbyggnad där carport maximalt får utgöra 40 kvadratmeter*. Bestämmelsen införs inom kvartersmark som medger en minsta fastighetsstorlek om 1 300 kvadratmeter, i syfte att säkerställa en öppenhet mellan bebyggelsen på dessa mindre fastigheter.
15. Planbestämmelsen avseende högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad ändras från **[e<sub>2</sub>]** till **[e<sub>3</sub>]**.

Planbeskrivning:

1. Avsnitt om gällande detaljplan och områdesbestämmelser har omarbetats och kompletterats med en tydligare beskrivning av de ställningstagande som gjorts kring beslutet att planlägga område där områdesbestämmelser anger att det inte är lämpligt för ny bebyggelse.
2. Avsnittet angående gällande översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg har kompletterats med en tydligare beskrivning av kopplingen till kommunens olika översiktsplanedelar.
3. Avsnittet gällande riksintressen har omarbetats och kompletterats med en tydligare beskrivning av riksintresset samt hur planförslaget förhåller sig till dessa värden utifrån utförd riksintresseanalys.
4. Avsnittet gällande fornlämningar har kompletterats utifrån de genomförda arkeologiska undersökningarna.

5. Avsnitten gällande landskapsbild, kulturmiljö, naturmiljö samt gator och trafik har omarbetats utifrån revideringar i plankarta och de nya planbestämmelserna.
6. Avsnittet gällande landskapsbild har justerats för att ge en tydligare bild över olika fastighetsstorlekar i området.
7. Avsnittet gällande gator och trafik har kompletterats med information avseende arbetspendling med cykel längs Sockenvägen, samt att vägen utgör skolväg.
8. Avsnittet gällande bredband har kompletterats med upplysning om att planområdet ligger inom Kåddis Baggböle byanät.
9. Avsnittet gällande in- och utfarter har kompletterats med en beskrivning om att huvudgatans [GATA<sub>1</sub>] vägområde ges yta för vändplan i dess norra del för att inte främja att dess smalare förlängning mot Vännäsvägen (väg E12) används som in- och utfart.
10. Avsnittet gällande avfall har kompletterats med text om att vägområden inom planförslaget ges en bredd och utformning som följer anvisningarna i NOA samt planläggs huvudgata [GATA<sub>1</sub>] för att möjliggöra vändplan i dess norra del som följer måtten i anvisningarna.
11. Avsnittet gällande vatten och avlopp har kompletterats med upplysningen om att planområdet kan anslutas med självfall till befintligt huvudstråk cirka 200 meter söder om Sockenvägen, samt att planområdets anslutning mot detta huvudstråk förutsätter att ledningarna korsar genom befintlig skogsmark söder om Sockenvägen.
12. Avsnittet gällande tele samt avsnittet gällande ekonomiska frågor har kompletterats med upplysning om att Skanova har teleledningar inom planområdet som kan komma att beröras av planförslagets genomförande. Eventuella skydds- eller undanflytningsåtgärder bekostas av den part som initierar åtgärden. Berörd fastighetsägare ombeds kontakta Skanova för mer utförlig information.
13. Mindre redaktionella ändringar.
14. Avsnitt gällande fastighetsrättsliga frågor har omarbetats och kompletterats.

Övriga ändringar:

Riksintresseanalys har upprättats.

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

Detaljplanering, Umeå kommun augusti 2020