

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

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Baggböle 1:17 och 2:23 har upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av högst 19 tomter för villabebyggelse. Syftet är också att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen, och anpassa tillkommande bebyggelse till dessa värden.

Denna detaljplan har i ett tidigare skede genomgått hela planprocessen från samråd till antagande. Detaljplanen genomgår nu en förnyad planprocess, vilket innebär att detaljplanen avses att genomgå förnyat samråd och efterföljande förnyad granskning innan ett eventuellt antagande. Detaljplanen utgör samma ärende som tidigare varför det i planhandlingarna finns både en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande från föregående planprocess. Dessa handlingar är en produkt av tidigare samråd och granskning där synpunkter och kommentarer från dessa skeden framgår.

Detaljplanen handläggs i denna förnyade process med ett utökat planförfarande och har varit föremål för förnyat samråd under tiden 2023-05-17 till 2023-06-07. Samråds-krets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. **Denna handling utgör samrådsredogörelse för förnyat samråd.**

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har i ett tidigare skede genomgått hela detaljplaneprocessen från samråd till antagande där den handlagts med ett så kallat standardförfarande. Beslutet att anta detaljplanen upphävdes av mark- och miljödomstolen varför det nu krävs omtag i delar av detaljplaneprocessen. Detta innebär att detaljplanen nu genomgår ett förnyat samråd med efterföljande förnyad granskning innan ett eventuellt antagande. Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Planförslaget strider i nuläget mot gällande områdesbestämmelser, där området bedömts som olämpligt för nybyggnation med hänsyn till kulturvärden och landskapsbild. Det finns risk att planförslaget tillsammans med eventuella ytterligare liknande åtgärder på sikt medför påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen menar därför att pågående översyn av områdesbestämmelserna bör slutföras innan antagande av denna detaljplan. På så vis finns det möjlighet att göra en bedömning av lämplig markanvändning samt anpassning till kulturmiljön som helhet i ett sammanhang. Detta framfördes även i föregående granskningsyttrande.

Kommentar

En översyn av områdesbestämmelsen planeras att genomföras sedan revideringen av riksintresset är färdigställt. Utifrån dialog med Länsstyrelsen så har bedömningen gjorts att denna detaljplan inte behöver invänta reviderad områdesbestämmelse, utan att planarbetet kan fortgå. Övrig kommande planering i området bör dock invänta reviderad områdesbestämmelse.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Park och natur

Vi är positiva till att allmän plats är planlagd med enskilt huvudmannaskap. I övrigt inga synpunkter.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

LANTMÄTERI

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Under ekonomiska frågor bör det läggas till att de nya fastigheterna inom planområdet kommer att stå för drift och underhåll för den nya gemensamhetsanläggningen som ska bildas (för den nya vägen). Det nämns under avsnittet Gemensamhetsanläggning men det är bra om det även finns under ekonomiska konsekvenser.

Övrigt

Plankartan och planbeskrivningen heter inte samma sak. Plankartan heter: Detaljplan för fastigheterna Baggböle 1:17 och 2:23, planbeskrivningen heter Detaljplan för del av fastigheterna Baggböle 1:17 och 2:23.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats enligt inkommen synpunkt. Namn på plankarta har justerats.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Ingen erinran avseende fjärrvärme-, el- (Elnäts) eller bredbandsledningar.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Avfall och återvinning

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. Dimensionera avfallsutrymmen för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, ofärgat glas och färgat glas.

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplatser för bilen uppfyller gällande NOA. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen enligt gällande NOA. Backning är inte ett körsätt enligt arbetsmiljöverket och ska sopbilen backa in på fastigheten bör avfallsutrymmet placeras så nära fastighetsgräns som möjligt då bilen inte backar mer än en billängd, dvs 10–12 m. Det bör nämnas att transportväg för sopbilen inte bör placeras framför entréer eller lekytor.

I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Vatten och avlopp
Inget att erinra.

Kommentar

Avfall och återvinning
Vägområden inom planförslaget har givits en bredd och utformning som följer anvisningarna i NOA.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Västerbottens museum kommer inte att yttra sig i frågan.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

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

Kommentar

Denna information framgår i planbeskrivningen under avsnitt Postutdelning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

I Baggböle kommer så pass många nya hushåll innebära en stor ökning av trafik på Sockenvägen, både när husen är klara men även när byggnation sker. Vägen är redan idag klassad som "farlig väg" för cykling och gång och behovet av en cykel/gång-bana blir större.

Kommentar

Ny gång- och cykelväg genom Baggböle by är inget som regleras inom ramen för denna detaljplan. Däremot ligger Baggböle i ett av kommunens utpekade utvecklingsstråk och i takt med att stråket utvecklas och området förtätas med fler bostäder så ökar också underlaget för att även utveckla andra funktioner så som till exempel gång- och cykelväg, kollektivtrafik, skolor, annan service etc.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2*Skogens värde*

Vi anser att nuvarande skogsmiljö som finns kring våra fastigheter har flera betydelsefulla fördelar, för både våra fastigheter såväl som ur ett kulturellt och ekologiskt perspektiv.

Skogens närhet ger fastigheterna skydd mot väder, vind och insyn. Ökade risker för kraftiga väder i ytterlägen gör att skogen blivit alltmer värdefull. Ur ett eko-kulturellt perspektiv utgör skogen med dess fauna dessutom en värdefull miljö som berättar om hur gammal havsbotten över tid har utvecklats. Området utgör en del i det som anses vara Umeås vagga vilket i sig bör värderas och beaktas när planeringen fortskrider. Vi anser att det har ett högt kulturellt värde att området i minsta möjliga mån ändras och att grön miljö och antalet träd i högsta möjliga antal blir kvar. Våra synpunkter leder fram till att en kraftig minskning av antalet fastigheter som ska bebyggas enligt planen bör göras.

Trafik

Förutom ovanstående bör exploateringen även minskas utifrån den ökade biltrafiken som planen medför och som påverkar Sockenvägen till den grad att det inte längre blir trafiksäkert med dess nuvarande form. I dag kan inte två större jordbruksmaskiner mötas utan att den ena måste stanna. Två lastbilar som möts måste också kraftigt anpassa sig. Vintertid med samma förutsättningar av fordon där vägen blir ännu smalare utgör redan i dag en

trafikmässig fara när cyklister, gångtrafikanter och trafik ska samsas om samma yta. En ökning med fastigheternas tillkommande biltrafik kommer att öka riskfaktorer betydligt vilket inte är önskvärt. Motiveringen vad gäller biltrafik och vägar grundar sig för byns bästa som helhet både i nutid och framöver.

Områdets karaktär

Med en minskning av antalet fastigheter från 19 till hälften skulle den bykänsla som eftersträvas fortsätta kunna bibehållas. Marknadsföringen av det tillkommande området stämmer annars inte med den totala bilden. Sett utifrån de kulturella värden som finns, blir det dessutom mindre påverkan med färre fastigheter och dess familjers förväntade livsstil inom tänkt område. I stället för att gå från by till kvarter blir det en fråga om en förtätning som känns naturlig med en halvering av antalet fastigheter. Ett förslag utifrån ovanstående kunde då vara att behålla skog intill de närliggande fastigheterna fullt ut, återställa skog som blivit avverkad i för hög grad. Vi vill även uppmärksamma betydelsen av totalen fastigheter i och med den andra tänkta planeringen för ett högt antal bostäder, fastigheter i närheten av Baggböle Herrgård som vi kunnat ta del av via media. Vi anser att den totala mängd fastigheter som det skulle innebära med båda dessa planeringar behöver vägas in och ses över för korrigering av antalet fastigheter.

Förhållande till andra aspekter

Till sist vill vi lyfta fram era egna konstateranden att detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanens intentioner och områdesbestämmelserna. Planområdet beskrivs även ligga inom riksintresse för kulturmiljövård. (Kultur och naturvärden). Vi anser att detta bör fortsatt vara en viktig del i hur hanteringen av denna planering fortskrider.

Kommentar

Skogens värde

*Detaljplanen reglerar ett flertal områden som **Naturområde**. Inom dessa områden regleras även att träd med en bröstdiameter över 30 cm ej får fällas om det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. De träd som tas ned ska också ersättas med nya. Dessa bestämmelser har som syfte att bevara grova träd som har höga naturvärden och bland annat erbjuder viktiga ekosystemtjänster. Kultur- och naturvärden inom planområdet har utretts i en naturvärdesinventering, riksintresseanalys och arkeologiska undersökningar.*

För ytor som är planlagda som naturområde, men där avverkning skett i samband med tidigare arkeologiska undersökningar, kommer återplantering ske. Återplantering inom dessa områden säkerställs i genomförandeavtal. Detta framgår också i planbeskrivningen under avsnittet Genomförandeavtal.

Plankartan har i ett tidigare skede (innan förnyat samråd) reviderats för att utöka planlagda naturområden närmast befintlig bebyggelse, både i väst och i sydöst. De planlagda naturområdena har bland annat som syfte att skapa avskärmande ridåer mellan bebyggelse såväl som att bevara delar av rådande landskapsbilden som också är viktig ut kulturmiljösynpunkt.

Trafik

Sockenvägens utformning, som är en statlig väg, är inget som hanteras inom ramen för denna detaljplan. Planen bedöms inte medföra någon ökning av antalet jordbruksmaskiner och liknande fordon längs med Sockenvägen. Planförslaget kan medföra en viss ökning av både personbils- såväl som cykeltrafik längs Sockenvägen men innebär i övrigt ingen förändring av det befintliga trafiksystemet utanför planområdet. Baggböle ligger också inom ett av kommunens utpekade utvecklingsstråk där kommunens inriktning är att stråket ska utvecklas och förtätas med fler bostäder.

Områdets karaktär

Detaljplanen har utformats för att skapa en variation i fastighetsstorlekar och -former som kan samspela med omgivningen. Inom planområdet har valet gjorts att planlägga skogsområden som naturmark, vilket skiljer sig från närliggande fastigheter i exempelvis väster där stora delar av fastigheterna med befintlig villabebyggelse består av skogsmark som utgörs av planlagd kvartersmark som inte får bebyggas och där marken ska hållas skogbeväxt. Inom det nu aktuella planområdet blir de skogbeklädda ytorna mer tillgänglig för samtliga boenden i området genom att ytorna planläggs som naturområde, dock medför detta val att bostadsfastigheterna blir något mindre än om skogsytorna i stället hade utgjort kvartersmark.

Planområdet som är ca 50 000 m² möjliggör för avstyckning av maximalt 19 tomter för villabebyggelse. Att det inryms 19 tomter på denna yta är ingenting som är främmande i området. Antalet fastigheter styrs av att fastighetsstorleken regleras. Framtida planering av bebyggelse i andra delar av Baggböle by är inget som hanteras inom ramen för denna detaljplan. Framtida planering samt lämplighet och omfattning av eventuell bebyggelse som sådana planer skulle möjliggöra för, är något som prövas och hanteras i kommande planarbeten för respektive områden.

Förhållande till andra aspekter

För mer information om hur detaljplanen förhåller sig till tidigare ställningstaganden samt natur- och kulturvärden, se planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Detaljplanen innehåll är av betydande olägenhet.

Umeå kommun har valt en omstart av delar av planprocessen för att åstadkomma ett nytt bostadsområde inom Baggböle by, ett område som dels

(1) ligger inom ett område som är klassat som riksintresseområde för kulturmiljövård dels

(2) tillhör de delar av riksintresseområdet som enligt gällande områdesbestämmelser är markerat som inte lämpligt för nybebyggelse samt

(3) för vilket Umeå kommuns översiktsplan (tillägg enligt nedan) markerar med ett tydligt ställningstagande att "Ingen nytillkommande bebyggelse eller verksamheter föreslås".

Att allmänintresset toppar riksintresse, kultur- och naturvärden motsätter sig undertecknad å det grövsta.

Föreslaget benämns som bostäder i form av friliggande villor i Baggböle by. Ett stort villakvarter, 19 villor harmonierar inte med de närmaste villorna som är lösvirkeshus med individuell utformning och där minsta tomtstorlek är 2 114m². I kommunens egna riktlinjer i Byggnad i byar (2005-03-18) ska ny bebyggelse placeras med respekt för byns individuella mönster och karaktär.

Att kommunen har tecknat planavtal med exploatör som saluför kataloghus är betydande olägenhet då detta inte är att ta hänsyn till omkringliggande, landskapsbild, bebyggelse och gårdsstruktur. I byn har under åren enstaka nya tomter sålds utspridda i byn. En varsam förtätning har skett.

Att bygga ett villakvarter mitt i en gammal by av riksintresse rimmar dåligt med detaljplanens syfte, att ta hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer avstycka ca 19 tomter.

Vidare i detaljplanen sägs syftet vara att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen. Att skövling skett på platsen innan beslut om detaljplanen vunnit laga kraft rimmar dåligt med syftet. Att det dessutom skett på tvivelaktiga grunder och där motivet till skövlingen skyllts både på behovet inför arkeologiska utgrävningar och nyanläggning av tomter. Umeå kommun skyller både på avdelningen Mark- och exploatering på Umeå kommun samt på länsstyrelsen för denna beställning av total avverkning, men underlaget att skövla all gammal skog måste de ha fått av någon. På mötet med kommunen den 10 januari 2020 lovades det att träd över diameter 30 cm i brösthöjd skulle lämnas. Så kommande tomtägare själva sedan kunde bestämma vad man ytterligare ville avverka.

Redan i februari 2020 möttes vi av att alla träd oavsett storlek avverkats på hela ytan väster om den tänkta naturremsan. Hur ska nu gröna ridåer och

naturområden utföras så som de ritningar SWECO ritat i detaljplanshandlingarna?

Kommunen har i de aktuella handlingarna inte redovisat några alternativa områden för att tillgodose syftet att skapa bostäder och inte presenterat någon analys av varför man väljer en yta inom riksintresseområde samt varför inom denna yta man väljer just ett område som klassats som inte lämpligt för nybebyggelse.

Umeå kommun bör invänta och synkronisera den detaljplan som Byggnadsnämnden i Umeå beslutat ska arbetas fram för det området. Även där ska hänsyn tas till natur och kulturmiljö, enligt Mikael Berglund, (S), ordförande i byggnadsnämnden. Baggböle Herrgård AB har fått markanvisning av kommunen för att planera för bostäder och äldreboende i området men även Arboretum Norrs område ska säkras enligt både ordförande och vice ordförande i byggnadsnämnden.

Då även detta område ligger i direkt anslutning till väg 632 kommer båda områdena/detaljplanerna att påverka tillväxtstråk, service, trafikmängd mm. 2022 beslutade byggnadsnämnden att områdesbestämmelserna för Baggböle och Kåddis byar skulle revideras.

Båda områdena faller inom riksintresseområdet och som därtill gällande områdesplan utpekar som inte lämpliga för nybebyggelse. Då byggnadsnämnden beslutat att revideringen ska bli klar innan arbetet med detaljplanen för Baggböle herrgård påbörjas måste därför dessa två områden/detaljplaner ses över samtidigt.

I det tillägg till översiktsplanen "Fördjupning för älvlandskapet" som man hänvisar till i detaljplanen står under rubrikerna "Norrfors- Klabböle- riksintresse kulturmiljö" och "Ställningstagande": "Ingen nytillkommande bebyggelse eller verksamheter föreslås inom riksintresseområdet." I samma skrift anges även, under rubriken "Planförslag, delområde 3" att "Utveckling av bebyggelse i Baggböle och Kåddis ska ske enligt områdesbestämmelser". Det är därför uppenbart att den föreslagna detaljplanen mycket tydligt strider även mot detta tillägg till översiktsplanen.

Påståendet i detaljplanen att "planförslaget även är förenligt med översiktsplan Umeå Kommun – fördjupning för älvlandskapet" är i enlighet med ovan beskrivning uppenbart felaktigt och följdkonklusionen "handläggs planen med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900)" baserad på ogiltiga förutsättningar.

Påståendet att planförslaget "inte är av betydande intresse för allmänheten" förefaller anmärkningsvärt. Det berörda området har ju klassats som av riksintresse, d.v.s viktigt för hela landet och förslaget innebär dessutom att man bryter mot områdesbestämmelserna för detta viktiga område.

Västerbottens museum skriver vid samråd:

”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 kultur-miljövård, 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 föreslagen detaljplan.”

Man argumenterar från kommunens sida, som svar på protesterna från Västerbottens museum, att sådant brott mot områdesbestämmelserna trots allt är lagligt när det gäller en detaljplan. Man missar helt att, även om det skulle visa sig vara legalt möjligt (vilket borde utredas av en från förslagsställare oberoende jurist).

Det är uppenbart att man genom planen motverkar dess syfte att skydda naturvärden. Naturvärden skyddas de facto inte genom att man eliminerar naturen! Det angivna syftet framstår fortfarande som falska motiv för planen och därmed felaktigt.

Det är uppenbart att svaret på frågan varför kommunen vill låta bygga ett villakvarter inte är att skydda riksintresset för kulturmiljövård samt naturvärden på platsen. Dessa intressen skyddas förstås inte bättre om man bygger än om man avstår från att bygga. Det angivna syftet är därför felaktigt.

Det kan tilläggas att ett stort skogsområde med högt rekreativvärde för närboende, rikligt med blåbärsris och rikt djurliv med rådjur m.m. redan har skövats av kommunen trots närboendes protester. Skogen angavs innehålla 80 – 100 år gamla träd, varför det kommer ta lång tid att reparera den av kommunen åstadkomna skadan.

Det är viktigt att notera att de arkeologer (Eldrun kulturmiljö AB) som genomfört undersökningar inom området för skövlingen hävdar att de inte krävt och inte behövt skogsavverkning i den omfattning som skett. Det var viktigt att återställande av det skövlade området snarast och Umeå kommuns gatu- och parkkunniga (mark- och exploatering) var chockade då de kom ut. Dock har vi fått besked att Umeå kommun inväntar och ser om domen överklagas innan de går vidare med en plan för återställande av marken.

”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.” Man framställer det som om att man vore tvungen att välja mellan antingen en grön korridor i Baggböle eller en sådan längre väster om området. Det går

naturligtvis att behålla båda gröna korridorer (även om kommunen redan skövlat skog inom den ena och den andra är svåridentifierad och planförslaget bidrar de facto till ökad landskapsfragmentering. Kommunen bör även precisera var den gröna korridor väster om området, som man hänvisar till finns. Det bör här förtydligas att det område som i kartan på s. 59 i översiktsplanens tillägg "Fördjupning för älvlandsskapet" markerats som "grön korridor" i verkligheten utgörs av åkermark (delvis på Sockenvägens nordöstra sida och helt och hållet på dess sydvästra sida). Det område utgör därför inte en skogbeväxt grön korridor på samma sätt som området för detaljplanen. Området har förändrats sedan översiktsplanen för området markerades.

Kommunen hävdar även i sina svar, under rubriken "Hänsyn till djur": "Att skydda djur så som älg och rådjur, finns det inte något krav på." Det bör framhållas att avsaknad av lagkrav på skydd inte innebär något argument för att förstöra miljön för dessa djur! Sedan området skövlats har flertalet älgar och rådjur irrat runt i närliggande område då deras gångstråk försvunnit vilket även inneburit att några blivit påkörda.

Det är tydligt från planbeskrivningens illustrationer att planen innebär ett större sammanhängande villakvarter med tätare bebyggelse än vad som annars är typiskt i närliggande omgivningen.

Flera av de kritiska synpunkter som kommunen erhållit på tidigare version av planförslag innebär att de planerade villatomterna är för små. Trots det har kommunen i sitt reviderade planförslag ytterligare minskat den minsta tillåtna tomtstorleken i planområdet till endast 1 300 m². Den absolut minsta av angränsande villatomter är 2 139 m². Granntomterna ligger i intervallet 2 139 – 4 162 m² (medelvärde 3 029 m²), med undantag av en ännu mycket större tomt som inkluderar åkermark. Den i planen angivna beskrivningen "De kringliggande villatomterna i Baggböles västra delar är av varierande storlek, med en area mellan cirka 1 200 – 3 500 m²" ger alltså en felaktig bild av grannfastigheterna.

De föreslagna tomtstorlekarna bryter således tydligt mot karaktären på intilliggande tomter. Planerna på villakvarter bör stoppas då detta inte är en skonsam förtätning, om så inte sker och en nybebyggelse trots alla argument emot sker, så bör de nya tomternas medelstorlek motsvara den hos närmaste grannfastigheter och antalet reduceras till 5-10 nya tomter exklusive naturmark och gröna ridåer.

Den angivna utfarten mot Sockenvägen, väg 632 är ur trafiksäkerhetssynpunkt redan idag olämpligt placerad, med mycket begränsad sikt åt båda håll. Om det aktuella nybyggnadsområdet skapas tillkommer minst 38 ytterligare bilar att nyttja denna utfart och att benämna utfarten som trygg stämmer absolut inte.

Därför bör utfarten från nybyggnadsområdet placeras nära områdets sydöstra hörn, där väsentligt längre fri sikt åt båda håll erhålls och därigenom högre trafiksäkerhet.

I Vägar och gators utformning (VGU) och i dess uppdatering inkluderas cykel i större grad.

Tidigare fanns verktyget GC-kalk tillgängligt på Trafikverkets hemsida som stöd i att göra samhällsekonomiska beräkningar för gång- och cykelåtgärder, eftersom kalkylverktyget inte längre bedöms leverera tillfredsställande resultat för att beräkna samhällsekonomiska effekter av åtgärder inom cykelområdet rekommenderas nu stället att göra analyser med "ej beräknade effekter". Det vill säga istället för den kvantitativa analys som GC-kalk möjliggjorde för finns nu handledning för hur en kvalitativ analys kan göras.

Denna kvalitativa analys ligger till grund för prioriteringar mellan olika åtgärder, vilket borde utföras vid en förtätning av Baggböle by. Även ökningen av bil- och cykeltrafiken har ökat till Baggböle herrgård de senaste åren, särskilt på helgerna.

Vi kan bara hoppas att Trafikverkets nollversion inte försämras och att vi får tragiska tillbud och olyckor som följd av den undermåliga trafiksäkerheten genom byn, som i förslaget dessutom kommer försämras.

Detaljplanen strider fortfarande mot områdesbestämmelserna, vilket är fastslaget i Mark- och miljödomstolen 2022-02-03 och är av betydande olägenhet.

Kommentar

Tillkommande bebyggelse, natur- och kulturvärden

Detaljplanen har utformats och givits regleringar som bland annat har som syfte att anpassa tillkommande bebyggelse till sin omgivning, dess karaktär, kringliggande natur- och kulturvärden och landskapsbild. Bland annat regleras tillkommande bebyggelses placering och utformning såväl som placering av naturområden, detta finns också ytterligare beskrivet i planbeskrivningen.

Avseende tomtstorlekar så finns det beskrivet i planbeskrivningen hur dessa förhåller sig till sin omgivning. Beskrivningen grundar sig inte enbart på de få fastigheter som ligger i direkt anslutning till planområdet, utan beskrivs utifrån ett helhetsperspektiv rörande de fastigheter som ligger i planområdets närhet i den västra delen av byn, respektive de fastigheter som ligger längre bort i den östra delen av byn. Bedömningen görs att de fastigheter som detaljplanen maximalt möjliggör för, både vad gäller storlek och antal, är anpassat för att samspela med sin omgivning.

Avverkning

Kommunen delar inte uppfattningen om att den utförda avverkningen skylls på någon. På era tidigare frågor avseende avverkningen har avdelningen Fysisk planering varit mycket tydliga med att vi ska återkomma till er med korrekt information kring vem som beställt avverkningen och vem ni kan kontakta för ytterligare frågor om den arkeologiska utredningen och vilka krav som ställts på avverkningens omfattning från utövarens sida. Som svar på era frågor har vi vid två tillfällen, både år 2020 och nu i år 2023, meddelat er via mail att det är avdelningen Mark- och exploatering på Umeå kommun som i egenskap av markägare beställt själva avverkningen utifrån erhållet underlag, samt att ni för era ytterligare frågor om den arkeologiska utredningen kan kontakta Länsstyrelsen för att de kan ge er svar på era ytterligare frågor. Återkopplingen på era frågor har från vår sida skett skyndsamt och utan dröjsmål. Att kommunen vid dessa två tillfällen har tagit fram rätt information och återkopplat till er om era frågor kan inte likställas med att vi försökt skylla frågan på någon annan.

Den avverkning som skett på platsen, har skett i syfte att möjliggöra för utförande av arkeologisk utredning. Även om den arkeologiska utredningen är något som har utförts för att undersöka området och på så vis möjliggöra för fortsatt planarbete, så är avverkningen inget som regleras inom ramen för själva detaljplanen. Det är korrekt att detaljplanen reglerar att träd med en bröstdiameter över 30 cm inte får fällas om det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, detta gäller dock inom naturmarken. På övriga ytor råder inga förbud mot att fälla träd, utan där får markägaren välja själv. Då planförslaget dock fortfarande bara är ett förslag, kan den inte reglera sådant som händer innan detaljplanen fått laga kraft. Detta är också något som vi meddelat er år 2020. Som framgår av planbeskrivningen så kommer, i samband med ett eventuellt antagande av planen, återplantering att ske inom de ytor som är planlagda som naturmark och där avverkning har skett. Detta säkerställs genom tecknande av genomförandeavtal och beskrivs i planbeskrivningen. Den största delen av de ytor som i plankartan är planlagda som naturområde är dock inte avverkade, vilket också kan ses i planbeskrivningen.

Tidigare ställningstaganden

Det är korrekt att byggnadsnämnden beslutat att områdesbestämmelserna för Baggböle och Kåddis byar ska revideras. Dock beslutades det även i början av 2023 att planarbetet med detaljplanen för Baggböle 1:17 och 2:23 ska fortsätta och tas ut på förnyat samråd. Avvägningar som gjorts kring kulturmiljö och förhållande till tidigare ställningstaganden, så som exempelvis gällande områdesbestämmelse och översiktsplan framgår av planbeskrivningen. I Översiktsplanen har området utretts som alternativa områden för att tillgodose bostäder och är utpekade som ett tillväxtstråk.

Framtida planering av bebyggelse i andra delar av Baggböle by är inget som hanteras inom ramen för denna detaljplan. Framtida planering samt

lämplighet och omfattning av eventuell bebyggelse som sådana planer skulle möjliggöra för är något som prövas och hanteras i kommande planarbeten för respektive områden.

I yttrandet hänvisas till översiktsplanedelen Fördjupning för älvlandskapet och texten:

Ställningstagande: Ingen nytillkommande bebyggelse eller verksamheter föreslås inom riksintresseområdet.

Denna text återfinns i fördjupningen under rubriken "Delar av Sörfors, Liden och Svallet- riksintresse rennäring" och inte under rubriken "Norrfors-Klabböle- riksintresse kulturmiljö", se urklipp nedan.

<p>2.16 Riksintressen</p> <p>Älvlandskapet berörs av en rad riksintressen som enligt miljöbalken pekas ut av en statlig sektorsmyndighet eller som redovisats direkt i lagen. Områden som är av riksintresse ska redovisas särskilt i översiktsplanen, där kommunen ska redogöra för hur intresset tillgodoses.</p> <p>Norrfors- Klabböle- riksintresse kulturmiljö</p> <p>Naturskönt och kulturhistoriskt värdefullt område kring Umeälven mellan Norrsforsdammen och Klabböle. Fornlämningar, jordbruksbyar med genuin bebyggelse, odlingslandskap, övergivna flottningsanläggningar, sågverksdrift, laxfiske och kraftverk samt andra kulturminnen från bygdens historia. Området är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Områdesbestämmelser med bland annat skydd för kulturmiljön har upprättats för Sörfors by och Baggböle/Kåddis byar. Baggböle och Norrfors herrgårdar utgör dessutom byggnadsminnen.</p> <p>Ställningstagande</p> <p>Förutsättningar för fortsatt jordbruk ska tryggas och kulturlandskapet ska hållas öppet.</p> <p>Delar av Sörfors, Liden och Svallet- riksintresse rennäring</p> <p>Delar av Sörfors, Liden och Svallet utgör riksintresse för rennäringskärnområdena.</p> <p>Ställningstagande</p> <p>Ingen nytillkommande bebyggelse eller verksamheter föreslås inom riksintresseområdet. I samband med eventuella lokaliseringar eller andra verksamheter som kan påverka riksintresset för rennäringskärnområdena kommer kommunen samråda med berörda samebyar.</p>

Figur 1. Urklipp från Fördjupning för älvlandskapet, sidan 45.

Av de senaste planhandlingarna framgår att planförslaget inte anses förenligt med översiktsplanen, att planen anses vara av betydande intresse för allmänheten. Planen handläggs därför med ett utökat förfarande, varför er synpunkt avseende att planen inte anger detta eller handläggs på annat sätt är felaktigt. Yttrandet föranleder till att planbeskrivningen förtydligats ytterligare med vilket utförande som planen handläggs med.

För svar på tidigare inkomna yttranden hänvisas till samrådsredogörelse och granskningsutlåtande från föregående planprocess.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte lyder " Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av högst 19 tomter för villabebyggelse.

Syftet är också att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen, och anpassa tillkommande bebyggelse till dessa värden.”

Detta innebär att detaljplanen har flera syften, varav värnandet av naturvärden på platsen är ett av dessa, men syftet är också att värna kulturmiljön och att möjliggöra för bostadsbebyggelse som anpassas till sin omgivning, kulturmiljön och naturvärden. För att utreda vilka värden som finns på platsen och hur man på bästa sätt förenar planens syften så har en rad olika utredningar utförts i området, för information om detta, se planbeskrivningen.

Grön korridor

Den yta som finns utpekad i översiktsplanen som just ”grön korridor” består inte uteslutande av skogsmark, utan kan även utgöras av andra ytor. Dessa utgörs således inte enbart av korridorer bestående av skog, utan kan utgöras av varierande naturmiljöer som kan ha värden för både olika djur- och växtliv såväl som för människan. De gröna korridorernas lägen redovisas i Umeå kommuns översiktsplan med tillhörande delar och fördjupningar.

Trafik

Sockenvägen är en statlig väg och Trafikverket har utifrån trafik-säkerhetssynpunkt bedömt att endast en in- och utfart får finnas från området, samt godkänt att detta kan ske via befintlig infart. Trots att en flytt av befintlig in- och utfart skulle skapa något bättre siktförhållanden anses det inte lämpligt att flytta denna då vägen även nyttjas för skogsbruksskötsel av skogsmark norr om planområdet. Detta skulle innebära att tung trafik dras in på en längre sträcka med flera korsningar inom området, vilket i sig skulle skapa en sämre trafiksäkerhet inom området, samt kunna främja att den tunga trafiken i stället använder in- och utfart mot E12 vilket inte är önskvärt från Trafikverkets sida. Utöver detta skulle en flytt av infarten även kunna innebära ökade kostnader för befintliga fastigheter i området. Eftersom Trafikverket endast medger en in- och utfart för området så skulle ny utfart innebära att nuvarande angöring måste stängas. Detta skulle i sin tur innebära att befintliga fastigheter måste anslutas till gemensamhetsanläggning för nya vägar inom området för att nyttja ny in- och utfart.

Med nuvarande utformning finns möjligheten att skapa en skild gemensamhetsanläggning för nya fastigheter och vägar i planområdet där de nya fastigheterna står för drift och underhåll för ny väg. Tillkommande fastigheter kan då därutöver anslutas till befintlig GA:4 för att få tillgång till utfart vilket betyder att de även är med och delar på kostnaderna för drift och underhåll av denna. Om infarten flyttas innebär detta att möjligheten att ha skilda gemensamhetsanläggningar för ny respektive befintliga väg

inte skulle vara en möjlig lösning eftersom befintliga fastigheter inom området ska nyttja den nya vägen för in-/utfart.

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

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

Sockenvägens utformning, som är en statlig väg, är inget som hanteras inom ramen för denna detaljplan. Planförslaget kan medföra en viss ökning av både personbils- såväl som cykeltrafik längs Sockenvägen men innebär i övrigt ingen förändring av det befintliga trafiksystemet utanför planområdet. Baggböle ligger också inom ett av kommunens utpekade utvecklingsstråk där kommunens inriktning är att stråket ska utvecklas och förtätas med fler bostäder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Jag efterlyser en fördjupad analys av nuvarande trafiksituation på den s.k. Sockenvägen i förhållande till den kommande trafiksituationen med antagen detaljplan, worst-case scenario. Det bör särskilt beskrivas hur hänsyn ska tas till oskyddade trafikanter. Detta har inte gjorts på ett tillfredsställande sätt i de handlingar som nu är aktuella för samråd. Det kan antas att det är många barnfamiljer, i vart fall flerpersonshushåll, som kommer att bebo det föreslagna planområdet, där man planerar för maximalt 19 villor. Kollektivtrafiken är i nuläget inte särskilt väl fungerande eller tät. Om detaljplanen antas finns det starka skäl att anta att det tillkommer ett inte ringa tillskott av trafikanter på Sockenvägen. Dels kan det förväntas ett tillskott av oskyddade trafikanter i form av framför allt cyklister, dels kan det antas att varje hushåll kommer att ha minst en bil, i många fall två, vilket ger ett inte ringa tillskott av bilister. Kommunen behöver belysa och beskriva detta bättre än vad som gjorts hittills i handlingarna. Som det är nu är det redan trångt på Sockenvägen vissa tider på dygnet och skyddet för oskyddade trafikanter är inte tillfredsställande.

Kommentar

Sockenvägens utformning, som är en statlig väg, är inget som hanteras inom ramen för denna detaljplan. Planförslaget kan medföra en viss ökning av både personbils- såväl som cykeltrafik längs Sockenvägen men innebär i övrigt ingen förändring av det befintliga trafiksystemet utanför planområdet. Baggböle ligger också inom ett av kommunens utpekade utvecklingsstråk där kommunens inriktning är att stråket ska utvecklas och förtätas med fler bostäder. I takt med att stråket utvecklas och området förtätas med fler bostäder så ökar också underlaget för att även utveckla

andra funktioner så som till exempel gång- och cykelväg, kollektivtrafik, skolor, annan service etc.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Umeå kommun har valt att planera ett villaområde i ett område som dels ligger inom ett riksintresseområde av betydande intresse för allmänheten, dels ligger inom ett område som enligt gällande områdesbestämmelser är olämpligt för nybebyggelse. Planeringen innebär att ett större område av relativt tätare bebyggelse inkluderande en atypisk vägslinga skapas och innebär en markant avvikelse från den typiska bykaraktären i området. Planeringen strider enligt dom (2022-02-03; Mål nr P 534-21) i Mark- och miljöödomstolen mot Umeå kommuns egen översiktsplan.

Det är oklart varför kommunen valt att gå emot sin egen översiktsplan. Som ett av angivna syften anges att man vill skapa förutsättningar för bostäder. Dock har inga alternativa områden för att skapa bostäder undersökts och redovisats.

Valet av område för att skapa bostäder – enligt dom stridande mot såväl områdesplan som översiktsplan - och kommunens förfarande framstår som ytterst olämpligt. Planeringen bör avbrytas.

Undertecknade har inkommit med synpunkter på tidigare version av planförslaget. De flesta av dessa synpunkter gäller fortfarande och ändras inte av de kosmetiska justeringar av planförslaget som gjorts därefter. Vi hänvisar till tidigare synpunkter (insända till Umeå kommun 2020-09-17) gällande "Bakgrund, val av område och syfte". Undantaget är att planeringen nu handläggs med ett utökat förfarande, som en följd av den dom som fastställt kommunens felaktiga och olagliga hantering tidigare. Vi hänvisar även till de tidigare synpunkterna gällande "Utformning", med argumentation gällande tomtstorlek, skev beskrivning med illustrationer, samt trafikfarlig utfart. Den nu föreslagna vägslingan avviker, än mer än tidigare föreslagna U-väg, från den typiska bystrukturen i området.

Vi vill nu särskilt framföra att:

- Tidigare kritik mot att kommunen anger ett vilseledande syfte gäller alltså. (Det är anmärkningsvärt att kommunen valt att omformulera syftet utan att, i det stycke där förändringar från tidigare förslag beskrivs, särskilt peka på eller förklara detta. Syftet är ju något alldeles avgörande gällande planering av förändringar, för att förklara för såväl beslutsfattare som kommunens invånare – och i detta fall intressenter inom hela riket – varför man önskar göra förändringen.) Den nya formuleringen "att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen" är dock lika vilseledande som den tidigare då det inte framgår av planen på vilket sätt riksintresset och naturvärden värnas av den planerade villabebyggelsen. Snarare framstår det motsatta d v s att en negativ påverkan på riksintresset och naturvärden åstadkoms. (Planarbetet har redan medfört påtaglig skada genom den onödiga skövlingen av skog och

borttagande av markskikt inom Baggböle 1:17. Detta utgör naturligtvis ingen anledning att orsaka ytterligare skada.)

- I den dom (se ovan) som fastställt Umeå kommuns felaktiga och olagliga hantering påpekas att "länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande under framtagandet av den aktuella detaljplanen har framhållit, att det förhållandet att planförslaget medger bebyggelse av ett område som enligt gällande områdesbestämmelser är olämpligt för nybyggnation med hänsyn till kulturvärden och landskapsbild medför risk för att ytterligare åtgärder av liknande skäl kan komma att medges innan uppdaterade områdesbestämmelser fastställs samt att detta sammantaget kan medföra påtaglig skada på riksintresset".

De i domen påtalade farhågorna från Länsstyrelsen om påtaglig skada på riksintresset genom ytterligare åtgärder får nu anses bekräftade, då Umeå kommun valt att även gå vidare med planläggning av det angränsande området närmare Baggböle herrgård (Baggböle 3:30 och del av Baggböle 1:17; Byggnadsnämndens protokoll 2023-02-25, Dnr BN-2022/02057), även det inom område som enligt områdesbestämmelserna anses olämpligt för nybyggnation. Detta är ett tydligt skäl att avbryta planeringen.

- Planeringen har gjorts utan behövlig analys av alternativa lokaliseringar för planerad villabebyggelse.

Riksantikvarieämbetet anger i sin rapport "Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken" (Handbok 2014-06-23) att "Rätt markanvändning för ett område av riksintresse för kulturmiljövården är en markanvändning som inte påtagligt skadar de värden som ligger till grund för utpekandet och som samtidigt så långt möjligt tar tillvara områdets samtliga kulturhistoriska värden. För att kunna veta vilken plats som är lämpligast behöver alternativa lokaliseringar och utformningar identifieras och analyseras."

Umeå kommun redovisar ingen sådan analys av alternativa lokaliseringar av villaområdet. Den s k "riksintresseanalys", handlagd av planarkitekten bakom aktuell detaljplan och daterad 2020-05-15, som utgör del av samrådshandlingarna saknar sådan analys och är heller inte längre relevant då den inte omfattar den utökade påverkan på riksintresseområdet som beslut om planering av 35 huskroppar med både villor och kedjehus i det ovan nämnda intilliggande området Baggböle 3:30 och del av Baggböle 1:17 innebär. (Jämför de i Mark- och miljödomstolens dom påtalade farhågorna om påtaglig skada på riksintresset om ytterligare åtgärder medges; se ovan.)

Slutsatsen baserad på ovanstående kritiska synpunkter är att Umeå kommun bör avbryta planeringen av villaområdet.

Kommentar

Tidigare ställningstaganden

Avvägningar som gjorts kring kulturmiljö och förhållande till tidigare ställningstaganden, exempelvis gällande områdesbestämmelse och översiktsplan framgår av planbeskrivningen. Under planarbetets gång har justeringar av planförslaget gjorts utifrån bland annat utredningar och

inkomna yttranden. Detta gäller även de förändringar som påtalas angående utformningen av den tillkommande vägen inom planområdet, vilka delvis utförts för att tillgodose tidigare inkomna synpunkter från närboende.

Området

Enligt Plan- och bygglagen är kommunen skyldig att pröva lämpligheten för bebyggelse inom varje ansökt område. Planområdet ligger, enligt översiktsplanen, inom ett av kommunens utpekade utvecklingsstråk och utifrån de utredningar som tagits fram för området har bedömningen gjorts att det är lämpligt med bostadsbebyggelse inom planområdet, varav ett förslag till detaljplan har tagits fram. Utredningar samt bedömningar redovisas i planbeskrivningen. Alternativa platser för bebyggelse hanteras inte inom ramen för detaljplanen utan dessa övervägningar har gjorts i Översiktsplanen.

Planens syfte

Det är korrekt att redaktionella ändringar har gjorts i planens syfte för att förtydliga detta, planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Kommande planering och områdesbestämmelse

Framtida eventuell planering i andra delar av Baggböle är inget som hanteras inom ramen för denna detaljplan. Se också kommentar till Länsstyrelsen.

Se även kommentarer till yttrande 1, yttrande 2, yttrande 3 och yttrande 4. Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Plankartans rubriksättning har justerats så den överensstämmer med rubrik i planbeskrivning.
- I syfte att tydliggöra plankartan har bestämmelsen **f₂ Bebyggelse ska förses med stående träpanel samt färgsättas i kulör liknande faluröd, alternativt grå kulör. Fasadkulör får ej vara blankare än glansgrad 10,** delats upp i följande två bestämmelser:
f₂ Byggnad ska färgsättas i kulör liknande faluröd, alternativt grå kulör. Fasadkulör får inte vara blankare än glansgrad 10, och
f₇ Byggnad ska förses med stående träpanel

Planbeskrivningen

- Avsnittet *Ekonomiska frågor* har kompletterats i enlighet med Lantmätaris yttrande.
- Avsnittet *Förändringar av planförslaget sedan tidigare planprocess* har kompletterats med information om att syftet har genomgått redaktionella ändringar i syfte att förtydligas.
- Att detaljplanen handläggs med utökat förfarande har förtydligats ytterligare.

Fysisk planering, Umeå kommun, november 2023

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