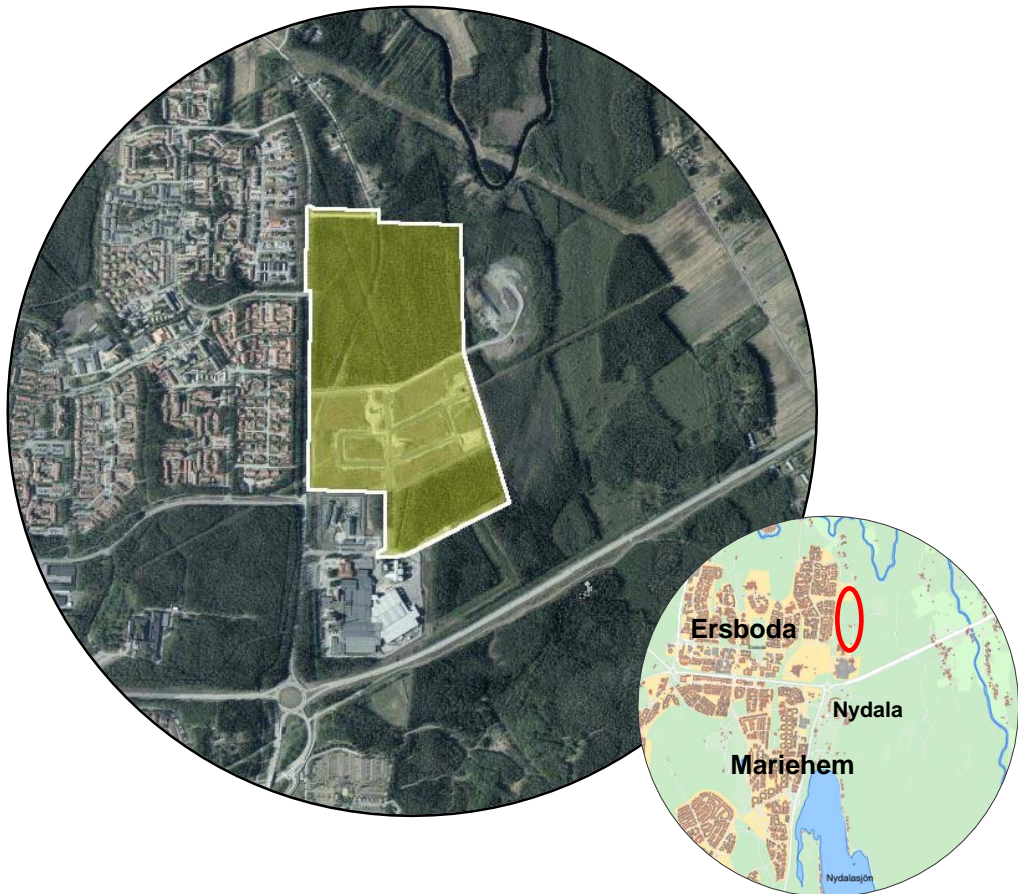


**Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl.
inom östra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – Samrådshandling			Diarienummer: BN-2018/02365
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2018:1732 BFS 2014:05	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen (utökat förfarande)

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar	1
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	2
Plandata.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	3
Översiktsplan	3
Detaljplaner	5
Riksintressen.....	6
Strandskydd.....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan	6
Planförfarande	7
Samrådskrets	7
Detaljplanens reglering och motiv till planbestämmelser	8
Förutsättningar och förändringar	12
Stads- och landskapsbild	12
Fornlämningar	14
Naturmiljö.....	14
Service	15
Gator och trafik	15
Gång- och cykeltrafik	15
Fordonstrafik och gatunät	16
Trafikalstring	17
Kollektivtrafik.....	19
Parkering.....	19
Tillgänglighet	20
Miljöfarlig verksamhet	20
Buller.....	21
Riktvärden för buller från vägtrafik	21
Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller	25
Geotekniska förhållanden	26
Förorenad mark.....	27

Radon.....	27
Risk för skred	27
Risk för översvämning	27
Dagvatten	28
Snöhantering	30
Miljö kvalitetsnormer	30
Luft.....	30
Vatten	30
Vatten och avlopp	31
Avfall.....	32
El	32
Genomförandefrågor	33
Huvudmannaskap för allmän plats.....	33
Huvudman för vatten, avlopp och dagvatten	33
Genomförandetid	33
Avtal.....	33
Markanvisningsavtal	33
Preliminär tidplan	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	35
Fastighetsbildning	35
Servitut.....	38
Gemensamhetsanläggningar	38
Ledningsrätter.....	38
Dikningsföretag.....	39
Ekonomiska frågor.....	39
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	39
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	39
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	40
Medverkande	41
Källor	41

Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för verksamheter, kontor, hantering och lagring av drivmedel, växtodling, djurhållning och djurvård samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrotts- och sportanläggningar. Området utgör del av Östra Ersboda industriområde, vars utbyggnad är påkallad för att ge etableringsmöjligheter för företag, föreningar och organisationer med olika verksamhetsinriktning som inte innebär betydande negativ påverkan på omgivningen avseende lukt, buller, ljusstörning eller annan typ av betydande negativ störning.

Naturmark regleras inom del av planområdet som tillsammans med angränsande natur bildar en ekologisk korridor i nord-sydlig riktning som knyter an till natur- och rekreationsområdena invid Tavelån i norr och Nydala i söder. Naturmarken syftar även till att ge utrymme för dagvattenanläggningar.

Föreslagen markanvändning inom norra delen av planområdet strider mot gällande översiktsplan. I översiktsplanen är del av planområdet ett utpekade bebyggelseområde (B4) för småhusändamål. Avsteg från översiktsplanen motiveras av att föreslagen markanvändning för verksamheter, kontor med mera sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där betydande negativ påverkan inte bedöms uppstå på befintlig omgivning. Lokaliseringen är fördelaktig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer till utökad nytta, transportbehovet minskar och underlag för samhällsservice förbättras. Behovet av mark för bostäder bedöms kunna kompenseras inom översiktsplanens avgränsning samtidigt som möjligheten att utreda och exploatera annan lämplig bostadsmark, som kompensation för utpekade bebyggelseområde i översiktsplanen, bedöms överväga möjligheterna att utreda och exploatera ny tillkommande mark för verksamheter.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- VA- och dagvattenutredning (WSP, 2021)
- Underlag gatuprojektering – Etapp 3 (Sigma, 2022)
- Trafikutredning (Trivector Traffic, 2023)

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för verksamheter, kontor, växtodling, djurhållning och djurvård samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och sport- och idrottsanläggningar. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel, i första hand för verksamhetsbehov. Naturmarken i området syftar till att möjliggöra ytor för dagvattenhantering. Urvalet av planbestämmelser har gjorts med hänsyn till att ett brett behov av verksamheter/anläggningar med skilda ändamål och förutsättningar ska kunna verka i området utan betydande negativ påverkan på omgivningen avseende lukt, buller, ljusstörning eller annan typ av betydande negativ störning.

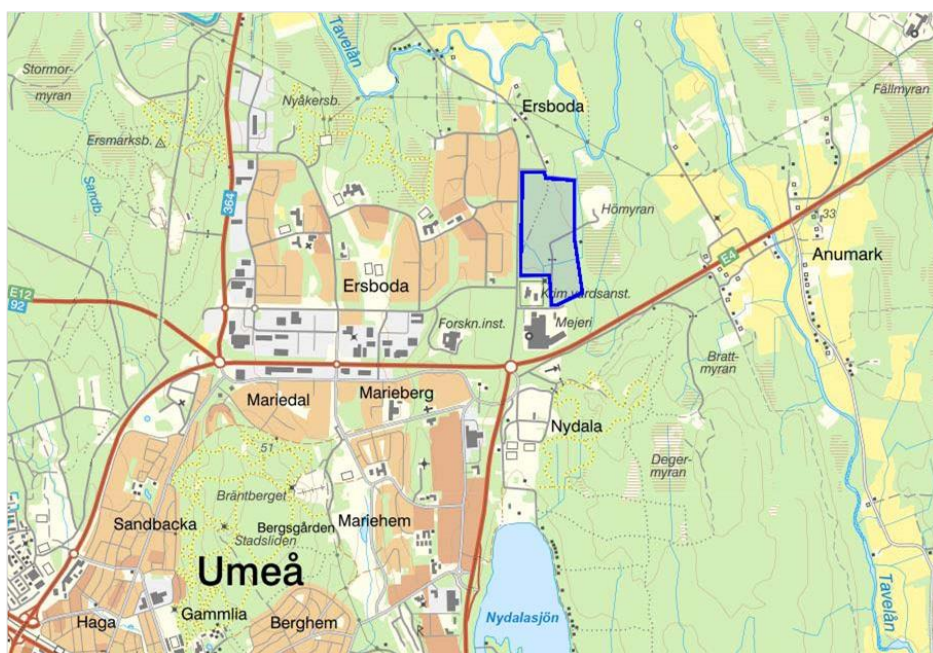
Plandata

Planområdet avgränsas av Krossvägen i norr, dagvattendike mot Hömyran i öster, Mejerivägen i söder och Kolbäcksvägen i väster med undantag för fastigheten Teglet 1 i korsningen Mejerivägen/Tegelslagarvägen som inte ingår i planområdet.

Planområdets area: cirka 50,5 hektar

Avstånd till Umeå centrum: 6 km

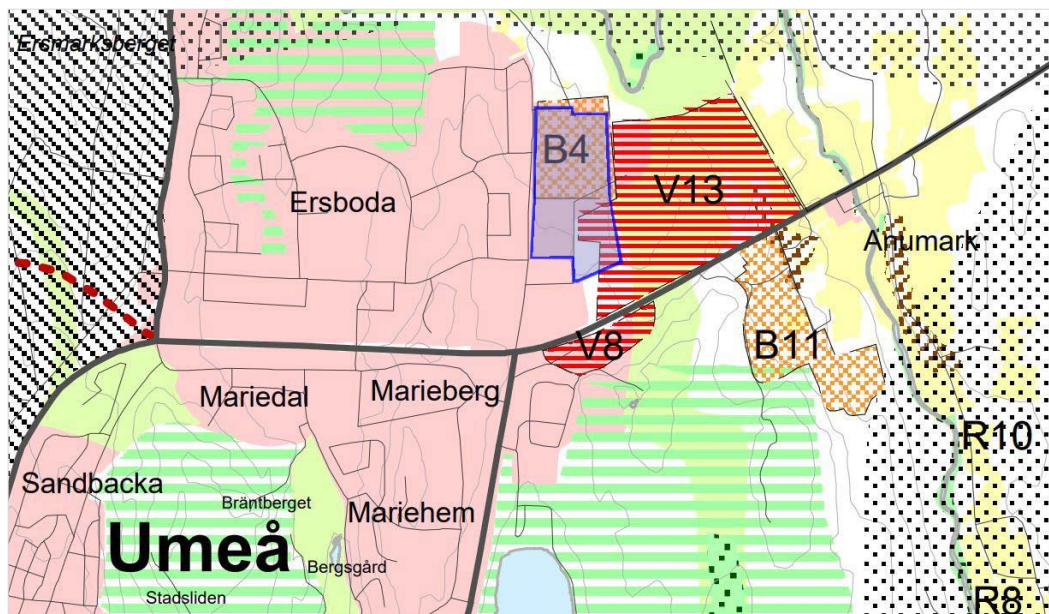
Markägoförhållanden: Kommunal och privat ägo



Lokaliseringskarta med planområdets läge markerat med blå linje.

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan



Urklipp från markanvändningskarta tillhörande "Fördjupning för Umeå" (2018).

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde* (aktualitetsförklarad 2018) utpekade för verksamheter (V13) samt för bebyggelse (B4) i norr.

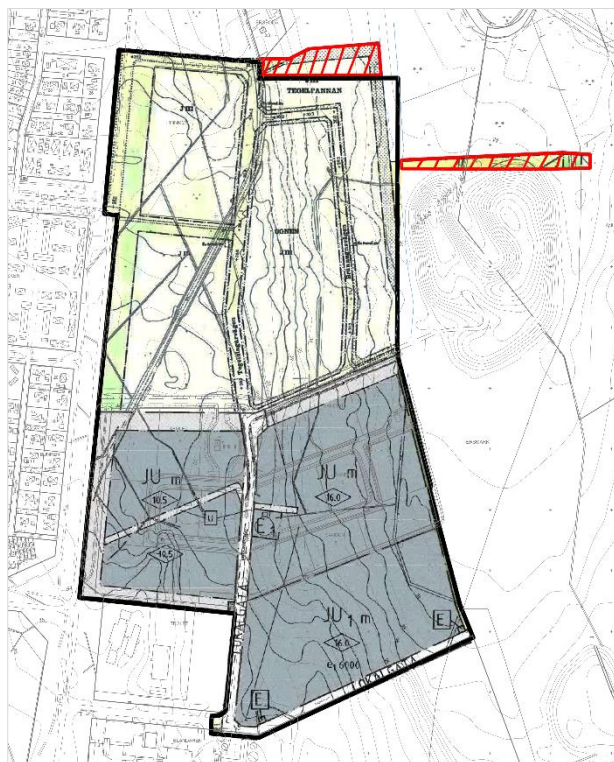
Av översiktsplanen framgår att kommunen ska ha en hög mark- och planberedskap som möjliggör nyetablering och expansion av företag. Verksamheter och företag kan ha helt skilda förutsättningar och behov och det bör därför finnas ett brett utbud av mark och fastigheter som kan tillgodose detta. I översiktsplanen redovisas bland annat verksamhetsområden av mer renodlad karaktär, däribland V13. Området omfattar en större areal för i första hand störande verksamheter som inte bör integreras med bostäder. Utpekade verksamhetsområden är kommunens samlade beredskap för en fortsatt utveckling av Umeås näringsliv för att uppnå planeringsmålet att fler personer ska starta företag, att befintliga företag ska växa och att företag ska välja Umeå som lokaliseringsort.

På Ersboda finns planlagda industriområden av olika ålder och karaktär som behöver genomgå förändring för att tillgodose nya behov vid omvandling av stadsdelområden. I kommunen bör industrimiljöer som inrymmer billiga lokaler finnas liksom områden där verksamheter med skilda behov och förutsättningar kan inrymmas. Transportorienterade verksamheter ska i första hand lokaliseras till Umeås ringledssystem. Lokaler för tjänstesektorn ska i första hand etableras i blandstadskvarter. Längs stadens infarter och entréer samt invid vägar bör särskild vikt läggas vid

gestaltning av bebyggelse och ytor. Vid utbyggnad av Ersboda (B4), och verksamhetsområdet öster om Norrmejeriet (V13) ska försurande utsläpp av näringsämnen, miljögifter och grumlande ämnen till ån undvikas. De naturliga strandmiljöerna längs ån ska bevaras.

Föreslagen markanvändning strider mot gällande översiktsplan inom område B4. Avsteget motiveras av att en utökning av verksamhetsområden sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där betydande negativ påverkan inte bedöms uppstå på befintlig omgivning. Lokaliseringen är fördelaktig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer till utökad nytta, transportbehovet minskar och underlag för samhällsservice förbättras. Behovet av mark för bostäder bedöms kunna kompenseras inom översiktsplanens avgränsning samtidigt som möjligheten att utreda och exploatera annan lämplig bostadsmark, som kompensation för utpekade bebyggelseområde i översiktsplanen, bedöms överväga möjligheterna att utreda och exploatera ny tillkommande mark för verksamheter.

Detaljplaner



Sammanslagning av gällande detaljplaner inom aktuellt planområde. Detaljplan inom rödskrafferat område avses att upphävas.

Inom planområdet reglerar nedanstående detaljplaner markanvändningen, vars genomförandetid har löpt ut. Gällande detaljplaner upphävs i delar som omfattas av aktuell detaljplan. Delar som inte omfattas av aktuell detaljplan eller upphävs genom beslut, gäller fortsättningsvis.

Gällande detaljplaner:

- *Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 22:2 m.fl. (2480K-P12/2)*
Laga kraft: 2011-12-21

Detaljplanen möjliggör industriändamål, lager och detaljhandel (ej livsmedel).

- *Förslag till utvidgning av stadsplan för Ersbodaområdet - Östra industriområdet (2480K-P33/1986)*
Laga kraft: 1986-03-12

Detaljplanen möjliggör industriändamål. Då endast spridda delar kvarstår av *Förslag till utvidgning av stadsplan för Ersbodaområdet - Östra industriområdet (2480K-P33/1986)* föreslås detaljplanen upphävas i samband med antagandet av aktuell detaljplan.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 3:e och 4:e kapitlet i miljöbalken.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet ska utmytna i ett särskilt beslut. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. Enligt kommunens bedömning i det aktuella fallet kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Det finns sammantaget inte anledning att anta att detaljplanens genomförande kan medföra negativ påverkan på något riksintresse, leda till överskridande av miljökvalitetsnormer eller hindra uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen förutsätter att berörda faktorer som löper risk för inverkan, exempelvis dagvatten, utreds under detaljplaneprocessen.

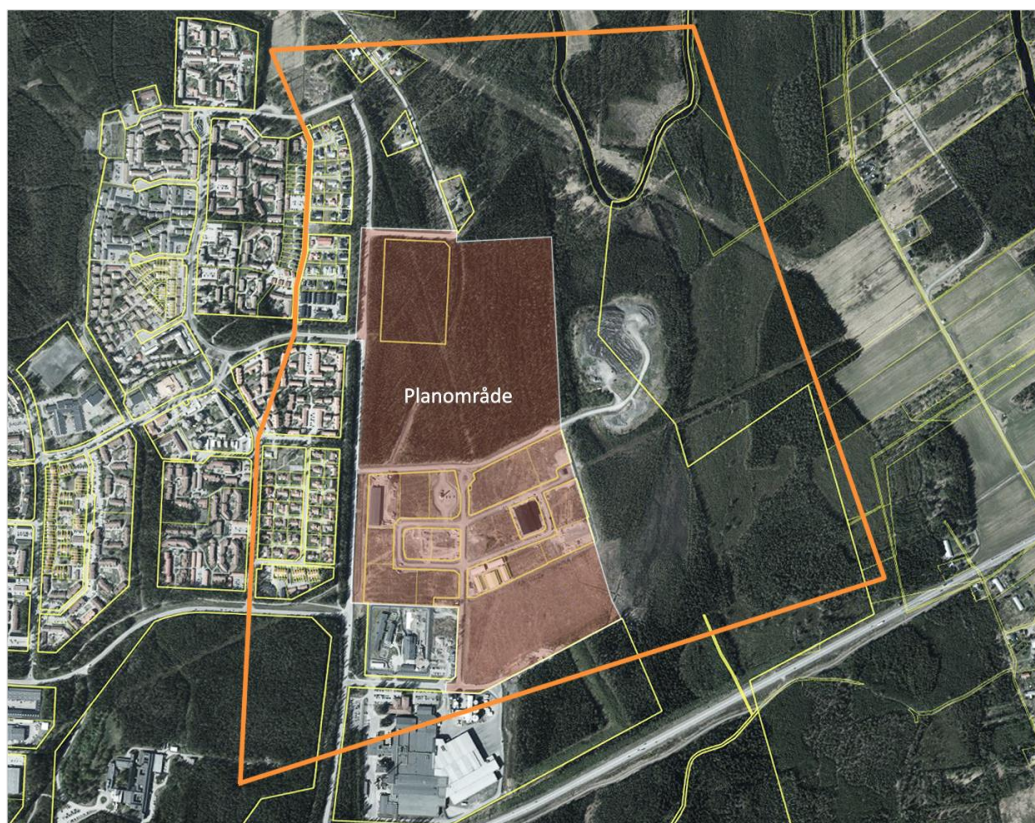
Det särskilda beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 17 november 2020 till den 9 december 2020.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då del av planområdet omfattar mark som i gällande översiktsplan är utpekad för bostadsbebyggelse, varför detaljplanen till viss del avviker från översiktsplanen.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. Utöver närliggande fastigheter har en vidare krets av fastigheter bedömts ingå i samrådsretsen då detaljplanen till fullo inte överensstämmer med gällande översiktsplan. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Karta som redovisar sakägarkretsens avgränsning i förhållande till planområdet.

Detaljplanens reglering och motiv till planbestämmelser

Inom planområdet regleras allmän platsmark för gator [**GATA**] och naturområde [**NATUR**]. Gatumarken omfattar tillkommande gator inom verksamhetsområdet liksom befintliga gator i utbyggda delar. Andelen planlagd naturmark omfattar utrymmen för omhändertagande av dagvatten men säkerställer, i kombination med naturmark inom angränsande detaljplan i öster (2480K-P12/2), bevarandet av naturmark i form av en ekologisk korridor genom Ersboda industriområde som knyter an till natur- och rekreationsområden i norr och söder.

Inom kvartersmark regleras markanvändningen för verksamheter [**Z**], kontor [**K**], idrotts- och sportanläggning [**R₁**], samlingslokal [**R₂**], drivmedel [**G₁**], odling, djurhållning och djurvård [**L₁**] samt tekniska anläggningar [**E₁**] och [**E₂**]. Syftet med kvartersmarkens reglering är att möjliggöra en bredd av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan men för övrigt av olika karaktär och inriktning.

I området möjliggörs verksamheter [**Z**], exempelvis verkstäder, lager, tillverkning och service. Ändamålet avser en rad olika verksamheter och kan omfatta alltifrån smedja och bageri till bussverkstad och lokaler för återbruk av varor och material. Till följd av att drivmedelsförsäljning och annan hantering av drivmedel inte ingår i användningen regleras "Drivmedel [**G₁**]" för att möjliggöra etablering av verksamheter som kräver exempelvis bränslepumpar, laddstationer eller annan hantering eller lagring av drivmedel. Avsikten med planbestämmelsen är således inte att, i första hand, möjliggöra drivmedelsförsäljning till allmänheten. Bestämmelsen gäller inte inom kvartersmark närmast befintliga bostäder.

I området möjliggörs kontor och tjänsteverksamhet utöver de kontorskoment som ingår i övriga användningar [**K**]. Syftet är att möjliggöra renodlad kontorsverksamhet som inte medför betydande störning för omgivningen.

I området ges utrymme för odling, djurhållning och djurvård [**L₁**]. Växtodling kan bland annat innefatta växthus, plantskolor, kolonilotter med tillhörande försäljning och ekonomibyggnader som behövs för odlingen. Djurhållning omfattar exempelvis djurpensionat och hunddagis. Djurvård omfattar djursjukhus och smådjursklinik eller annan typ av rehabiliteringsanläggning för djur.

I området möjliggörs även idrotts- och sportanläggningar [**R₁**] som inte är störande för omgivningen, exempelvis skate-, racket-, gymnastik- och skjuthallar. Det kan både röra sig om fristående anläggningar eller enskilda lokaler (våningsplan, källare eller del av byggnad) som hör till annan typ av verksamhet men där idrott- och sportverksamhet kan inrymmas, exempelvis styrkelyft, brottning, radiostyrd motorsport, klättring och liknande. Idrotts- och sportanläggningar kan även omfatta utomhusanläggningar, exempelvis löp- och hinderbanor, gokart, brukshundsverksamhet med mera.

I området finns behov av att tillgodose samlingslokaler för olika typer av sammankomster, exempelvis lokaler för kulturella och religiösa ändamål eller föreningsverksamhet i allmänhet [**R₂**].

Användning av allmän plats

[NATUR] Naturområde

Användningen reglerar naturmark såsom grön- och skogsområden och innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning, exempelvis anlagda utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Markreservat för allmännyttiga ändamål ingår i användningen. Mindre serviceväg för fordonstrafik för att nå en viss anläggning, såsom exempelvis en pump- eller nätstation ingår, utgör undantag från ändamålet som inryms inom användningen.

[GATA] Gata

Användningen reglerar gator avsedda för trafik, inklusive gång- och cykeltrafik, inom tätort eller som har sitt mål vid gatan.

Användning av kvartersmark

[E₁] Transformatorstation

Användningen inrymmer område för transformatorstation.

[E₂] Pumpstation

Användningen inrymmer område för pumpstation.

[G₁] Drivmedel

Användningen inrymmer områden för försäljning av alla typer av drivmedel. Fordonsservice i mindre omfattning som utgör komplement till användningen, exempelvis tvätt eller verkstad ingår. Fordonsservice i större skala ingår i användningen "Verksamheter [Z]".

[K] Kontor

Användningen omfattar kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. I användningen ingår komplement såsom konferenslokaler och nödvändiga personalutrymmen. I användningen ingår vuxenutbildning utan behov av friyta såsom trafikskola eller viss kursaktivitet.

[L₁] Odling, djurhållning och djurvård

Användningen omfattar växtodling, djurhållning och djurvård med kompletterande försäljning och tillhörande ekonomibyggnader.

Djurhållning och djurvård avser djurklinik, djurpensionat, hunddagis och liknande med liten omgivningspåverkan. Bestämmelser avser inte jord- och lantbruk. Användningen omfattar inte begravningsplatser för djur.

[R₁] Idrotts- och sportanläggning

Användningen omfattar idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader, exempelvis idrottsplats, sporthall, ridhus, travanläggning, skjutbana, motorsport, skatelokal och liknande. I ändamålet ingår komplement till användningen, exempelvis restaurang, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats. Viss handel som härrör till användningen utgör även komplement, såsom exempelvis mindre butik eller biljettförsäljning.

[R₂] Samlingslokal

Användningen omfattar besöksverksamhet med behov av samlingslokaler, exempelvis för kulturella eller religiösa ändamål.

[Z] Verksamheter

Användningen är bred och innehåller olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Med begränsad omgivningspåverkan avses verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörning eller annan typ av störning. En bedömning av vad som inryms i ändamålet kan behöva göras av kommunen från fall till fall utifrån förutsättningarna på platsen.

I användningen ingår serviceverksamheter, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter med likartad karaktär. Utbildningar med behov av stora utrymmen eller viss omgivningspåverkan, såsom utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik, kan inrymmas i användningen.

Komplement till verksamheten ingår, exempelvis parkering och kontor.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark**[dagvatten] Dagvattenanläggning**

Planbestämmelsen syftar till att reglera mark för dagvattenanläggningar såsom diken, utjämningsmagasin, dammar och motsvarande.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Placering

- [p] Byggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen omfattar inte mellanliggande fastighetsgräns vid sammanbyggnad över fastighetsgräns.**

Planbestämmelsen syftar dels till att erhålla ett avstånd mellan byggnader som uppförs inom skilda fastigheter för möjlighet till skötsel av byggnad samt till följd av brandhänsyn. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra sammanbyggda byggnader över fastighetsgräns samt möjliggöra lämplig fastighetsbildning/tredimensionell fastighetsbildning som innebär indelning av en och samma byggnad i en eller flera fastigheter, exempelvis för industrifack.

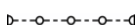
Utformning



Högsta nockhöjd

Nockhöjden syftar generellt till att inrymma byggnader för olika typer av verksamheter, kontor, lokaler för odling och djurhållning, sport- och idrottsanläggningar samt samlingslokaler. Nockhöjden 14,0 meter regleras i anslutning till Kolbäcks- och Krossvägen med hänsyn till angränsande bostadsbebyggelse. Nockhöjden 20,0 meter regleras i övriga delar av planområdet.

Stängsel och utfart



Utfartsförbud

Planbestämmelsen reglerar utfartsförbud mot allmän plats av trafiksäkerhetsskäl.

Administrativa bestämmelser

- [u] Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Markreservat regleras inom del av planområdet med befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa att markområdet inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar åtkomst till befintliga ledningar.

Förutsättningar och förändringar

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

Stads- och landskapsbild

Planområdet omfattar mark som ingår i en etappvis utbyggnad av Östra Ersboda industriområde. Området är detaljplanelagt i sin helhet men endast delvis utbyggt.

Från korsningen med Kolbäcksvägen löper Murbruksvägen centralt genom planområdet i östvästlig riktning fram till Umeå kommuns snötipp Hömyran, öster om planområdet. Marken inom planområdet sluttar generellt i östlig riktning ned mot Hömyran där ett dike, med utlopp i Tavelån, avgränsar planområdet från myrmarken.

Söder om Murbruksvägen har ett kvarter anlagts. Etablering av verksamheter pågår, vilket i sin tur givit, och förväntas ge, upphov till avstyckning av mindre fastigheter för anpassning till mark- och lokalbehovet för respektive verksamhet. Längs Mejerivägen pågår markarbeten för iordningställande av ytterligare ett kvarter i området. Bebyggelse som hittills uppförts i området är verksamhetslokaler såsom förråd och lager samt en drivmedelsanläggning för gas med cisterner ovan mark.

Mellan Krossvägen i norr och Murbruksvägen i söder utgörs marken av barr- och blandskog. Angränsande bebyggelse består av en äldre bostadsgård i norr, bostadskvarter med småhusbebyggelse i en till två våningar i väster samt en inhägnad kriminalvårdsanstalt liksom en industriell mejerianläggning i söder, båda med bebyggelse av inbördes skild karaktär och utformning.



Fotografi över kvarteret Sanden (förgrunden) och kvarteret Teglet (bakgrunden) med etablerad drivmedelsanläggning och tillhörande cisterner till höger i bild (mars 2021).

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen har en lokalt betydande inverkan på landskapsbilden då planområdet som helhet avses ianspråkta för iordningställande av fastigheter med tillhörande infrastruktur för etablering av verksamheter och besöksanläggningar. Lokal påverkan kommer framförallt göras gällande längs Kolbäcks- och Krossvägen, vid utfarten från Mjölkvägen samt längs Gamla Ersbodavägen och där angränsande bostadsfastighet, Ersboda 3:3.

Påverkan sker initialt från markberedning av kvartersmark som genomförts liksom avses att genomföras inom icke-iordningställd kvartersmark. Efter avverkning och schakt bildar kvartersmarken plana ytor som åtskiljs av slanter och dagvattendiken i en etappvis sluttning mot öster.

Bebyggelsen tillåts att uppföras med högsta nockhöjd om 14,0 meter längs Kolbäcks- och Krossvägen med hänsyn till angränsande bostadsbebyggelse. Inom området i övrigt tillåts en högsta nockhöjd om 20,0 meter. På längre avstånd kommer de sluttande markförhållandena i området att inverka på den planlagda bebyggelsens påverkan på landskaps- och stadsbilden.

Inom kvartersmarken närmast Kolbäcksvägen i kvarteret Teglet ligger marknivån på mellan cirka +43 och +40 meter och faller till cirka +32 meter inom kvartersmarken rakt österut i kvarteret Sanden, vilket ger en höjdskillnad om cirka 8-11 meter. Inom planlagda utbyggnadsetapper, dels norr om Mejerivägen och dels norr om Murbruksvägen, avses lägsta planlagda gatusträckning ligga på en marknivå omkring +33,0 meter, vilket ger ett riktvärde för framtida marknivå inom kvartersmarken längst i öster. Inom kvartersmarken närmast Kolbäcksvägen mellan korsningen Kolbäcksvägen/Murbruksvägen respektive Kolbäcksvägen/Krossvägen är det troligt att marknivån kommer ligga på nivåer mellan cirka +39 och cirka +36 meter och sålunda falla till cirka +33 meter inom planlagd kvartersmark rakt österut, det vill säga närmast Hömyran, vilket ger en höjdskillnad om cirka 3-6 meter.

Angränsande bostadskvarter, väster om Kolbäckvägen, åtskiljs från planområdet av en vegetationsridå med en bredd av cirka 15-25 meter som bidrar till att, från bostadsfastigheterna sett, minska synintrycket på stads- och landskapsbilden som följd av detaljplanens genomförande. Där skogsridån är gles alternativt gallrad eller under tiden på året då vegetationen är kal kan påverkan på landskaps- och stadsbilden från angränsande bostadskvarter bli mer konkret.

Befintlig skogsvegetation kommer att avverkas med undantag av skogen i sänkan längs dagvattendiket i nordöstra-östra planområdet som bevaras. Som följd av avverkning av skogsmark samt att kvarvarande skogsvegetation ligger i sänkan mellan Kolbäcksvägen och Hömyran kommer skogsvegetationen inte längre utgöra inslag i den landskapsbild som idag definierar gatusträckorna närmast planområdet, däribland Kolbäcksvägen, Gamla Ersbodavägen och Tegelslagarvägen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö



Karta över planområdet i förhållande till utpekad "grön korridor" i Umeå kommuns fördjupade översiktsplan för Umeå respektive för Nydala. Mörkgröna ytor redovisar planlagd naturmark inom planområdet.

Norra delen av planområdet hyser lövblandad barrskog som gränsar mot Hömyran i öster. Hömyran samt skogen söder om Hömyran utgör planlagd naturmark som är del i en ekologisk korridor från Nydala mot Tavelån utpekad i *Fördjupad översiktsplan för Umeå* (aktualitetsförklarad 2016) och i *Fördjupad översiktsplan för Nydala* (2012). Dagvattendiken inom planområdet har sitt utlopp i Tavelån som rinner norr och öster om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet bedöms inte utgöra en lokal för hotade växt- eller djurarter. Regleringen av naturområdet säkerställer, i kombination med naturmark inom

angränsande detaljplan i öster (2480K-P12/2), bevarandet av naturmark i form av en ekologisk korridor genom området som knyter an till natur- och rekreationsområden i norr och söder. Naturmarken syftar även till att ge utrymme för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av diken, utjämningsmagasin, våtmark eller dammar. Naturmarken i nordöst omfattar befintligt dike med utlopp i Tavelån och dess tillhörande växtmiljö. För konsekvenser avseenden dagvatten och avrinning mot Tavelån, se rubriken "Dagvatten".

Service

På Ersboda finns offentlig och kommersiell service i form av handel, verksamheter, skolor, vårdcentral och idrottsplatser. Stadsdelen har en tydlig kärna bestående av bostadsområden med tillgång till offentlig service och grönområden, vilka omgärdas av handels- och verksamhetslokaler lokaliserade invid E4:an och väg 364.

Östra Ersboda industriområde utmärks av det äldsta kvarteret i området, kvarteret Blandaren, där Norrmejerier bedriver verksamhet. Mejeriet ligger synligt mot Kolbäcksvägen och E4:n vid Umeås norra infart och är för många ett välbekant kännetecken som också inspirerat till ett flertal kvarters- och gatunamn på Ersboda. Inom östra Ersboda industriområde pågår iordningställande av mark för verksamheter, där företagsetableringar sker fortlöpande i takt med områdets utbyggnad.

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen syftar till att möjliggöra etablering av verksamheter och besöksanläggningar som sannolikt kan komma att medföra ett utökat utbud av kommersiell service i stadsdelen och i Umeå som helhet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planlagt verksamhetsområde ligger cirka 6 kilometer från Umeå centrum och cirka 3-5 km från universitets- och sjukhusområdet. Gång- och cykelväg finns utbyggd parallellt med Kolbäcksvägen på dess västra sida. Gång- och cykelvägen har flertalet anslutningar till bostadsområdena på Östra Ersboda men endast en anslutning till Östra Ersboda industriområde i korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen. Inom planområdet finns en kantstensbunden gång- och cykelväg utmed Mejerivägen samt en separat gång- och cykelväg utmed Tegelslagarvägen i dess nord-sydliga sträckning.

Förändringar och konsekvenser

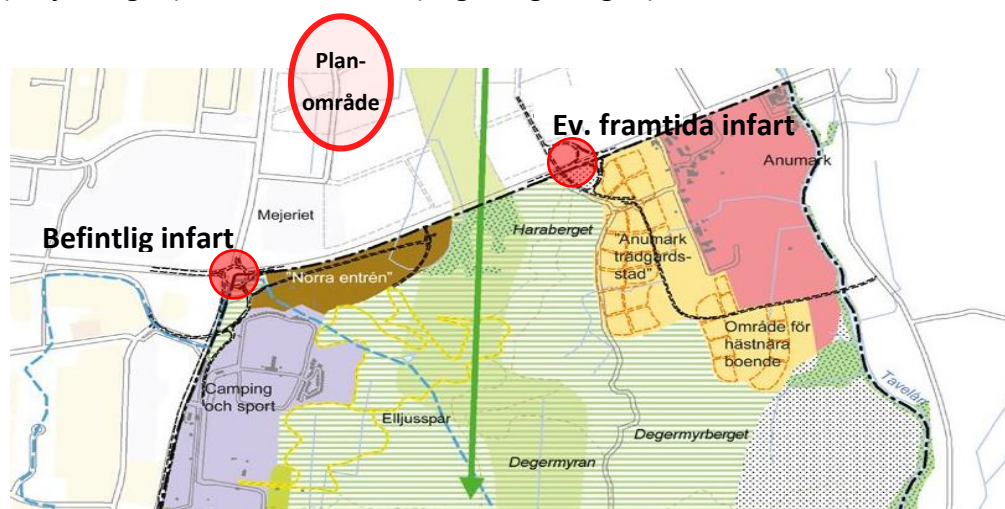
Detaljplanens genomförande innebär anläggande av gång- och cykelväg utmed huvudgator inom planlagt verksamhetsområde i takt med områdets utbyggnad. I samband med utbyggnad finns behov att ansluta befintlig gång- och cykelväg väster om Kolbäcksvägen med utbyggt/planerat gång- och cykelvägnät inom planområdet. Trafiksäkerhetsåtgärder vid sammanlänkning samt utformning av gång- och cykelvägnätet ska göras med hänsyn till förekomsten av fordonstrafik varav en hög andel tung trafik. Planlagd gatuumrådesbredd avses inrymma separat gång- och cykelväg inklusive tillhörande gatuordningar samt körbana för fordonstrafik.

En ny trafikplats vid E4:an innebär även möjligheter att sammanlänka gång- och cykelvägnätet inom Östra Ersboda industriområde med Nydala och vidare söderut.

Fordonstrafik och gatunät

Planområdet nås med fordonstrafik från E4:an via Kolbäcksvägen. Infart från Kolbäcksvägen till området sker i dagsläget i korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen eller Kolbäcksvägen/Murbruksvägen. En ny trafikplats med på- och avfart till E4:an är planerad sydöst om planområdet, strax väster om Anumark.

Gatuumrådesbredden inom utbyggd del av planområdet varierar mellan 30 meter (Mejerivägen) och 20-24 meter (Tegelslagarvägen).



Urklipp från markanvändningskarta tillhörande "Fördjupning för Nydala" (2012) med befintlig och eventuell framtida infart till östra Ersboda industriområde markerad.

Förändringar och konsekvenser

Infart till området från Kolbäcksvägen sker via Mejerivägen eller Murbruksvägen. Detaljplanen möjliggör även infart till området från norr via Krossvägen. För planlagda infartsvägar är gatubredden avsedd att ge utrymme till gestaltning av gatorna med träd eller liknande.

Gatuumrådesbredden är 24 meter för planlagd gata parallellt med Kolbäcksvägen respektive för Krossvägen för att inrymma gång- och cykelväg. För övrigt gatunät i

nyttillkommande del av industriområdet är gatuområdesbredden 20 meter. I utbyggd del av industriområdet invid Mejeri- och Tegelslagarvägen följer gatuområdet befintliga fastighetsgränser vilket motsvarar en gatuområdesbredd på 30 meter (Mejerivägen) respektive 20-24 meter (Tegelslagarvägen).

Gatunätet inom planområdet är utformat med avseende på möjligheten att avstycka fastigheter för både ytkrävande och mindre ytkrävande verksamheter. Gatunätets utformning avser också att, för vissa fastigheter, ge möjlighet till utfart mot gata åt minst två håll. Vid fastighetsindelning som fordrar åtkomst till fastighet via infartsväg inom kvartersmark för en eller flera fastigheter gemensamt ska den säkerställas fastighetsrättsligt genom bildande av servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning.

Av trafiksäkerhetsskäl regleras utfartsförbud från kvartersmark mot infartsvägarna för vissa delsträckor.

En eventuell framtida på- och avfart från E4:an till Östra Ersboda industriområde innebär att området på sikt kan komma att trafikförsörjas via två huvudinfarter, varav en med direktanslutning till det nationella huvudvägnätet. En anslutning till E4:an kommer innebära en trafikavlastning på Kolbäcksvägen, inte minst avseende tung trafik.

Etableringen av verksamheter inom Östra Ersboda innebär en ökad andel tung trafik under såväl byggtid som drifttid. Under byggtiden för det ännu ej utbyggda området inom norra planområdet, kommer transport av massor att utgöra huvuddelen av den tunga trafiken.

Trafikalstring

En trafikutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen i syfte att bedöma antalet trafikrörelser som ett genomförande av detaljplanen kan komma att alstra liksom hur tillkommande trafik påverkar kapaciteten i korsningar. För att beräkna andelen tillkommande trafik har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts i kombination med andra källor. I den slutliga bedömningen har en jämförelse gjorts med andra logistikområden för att kontrollera rimligheten i resultatet.

Trafikflöden har sammanställts med stöd av kommunens trafikmätningar. Utifrån medelvärden för mätpunkter klockan 16.00 – 17.00 (maxtimme) har befintliga trafikflöden i berörda korsningspunkter uppskattats. Tillkommande trafik som följd av detaljplanens genomförande baseras på bedömningen av framtida trafikstring till och från planområdet. Av den totala trafiken som förväntas alstras från verksamheter inom planområdet har en fördelning av trafiken gjorts på områdets tre utfarter mot Kolbäcksvägen med hänsyn till områdets etappvisa utbyggnad, uppskattade målpunkter samt med hänsyn till trafikflödesfördelning över dygnet.

Förändringar och konsekvenser

Utifrån trafikstringsverktyget, kompletterande källor samt utifrån en jämförelse av trafikflöden från jämförbara industriområden bedöms den sammanvägda trafikstringen som detaljplanens genomförande genererar uppgå till cirka 2500 fordon per dygn. Av det totala antalet fordon per dygn bedöms 20 procent utgöras av tung trafik enligt nyckeltal från andra logistikområden. Maxtimmen antas utgöra cirka 20 procent av dygnstrafiken, enligt genomförd kapacitetsberäkning. Generellt brukar maxtimmen utgöra 10 procent av dygnstrafiken men för att undvika en underskattning av trafiken till följd av osäkerheter i trafikstringsberäkningen antas en högre andel trafik under maxtimmen. Enligt kommunens trafikmätningar bedöms maxtimmen uppstå på eftermiddagen mellan klockan 16.00 – 17.00.

Resultatet av kapacitetsberäkningarna för berörda korsningspunkter visar att samtliga korsningspunkter har en belastningsgrad under 0,6 vilket innebär att framkomligheten är fortsatt god och att köbildning inte beräknas uppstå i någon av korsningarnas anslutningar efter områdets utbyggnad.



Resultat av kapacitetsberäkningar i berörda korsningspunkter.

Källa: Trafikutredning (Trivector Traffic, 2023)

Flödet in mot cirkulationsplatsen E12/E4/Kolbäcksvägen ökar från 260 till 580 fordon i eftermiddagens maxtimme, vilket motsvarar en ökning med cirka 50 procent. Det tillkommande trafikflödet från planområdet in mot cirkulationsplatsen ger ett mer

jämnt fördelat flöde mellan cirkulationsplatsens fem ben. Förutsättningar för en god kapacitet och framkomlighet i en cirkulationsplats förbättras när trafikflödet är jämnt fördelat mellan en cirkulationsplats samtliga ben. En begränsande faktor för en cirkulationsplats är antalet vänstersvängande per anslutning då det begränsar kapaciteten i övriga anslutningar. Påverkan på den berörda cirkulationsplatsens kapacitet bedöms vara av mindre omfattning då målpunkter för trafikflödet från Kolbäcksvägen i större utsträckning bedöms ligga i riktning mot väst/sydväst än österut, vilket i sådana fall hade bedömts ge en större påverkan på cirkulationsplatsen.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger väster om Kolbäcksvägen, cirka 1-2 kilometer från planområdet, vid korsningen Byttgränd/Kärnvägen (linje 1 och 8).

Förändringar och konsekvenser

Lokal kollektivtrafik till Östra Ersboda industriområde kan på sikt aktualiseras vid en utbyggnad av arbetsplatser och besöksanläggningar inom planområdet.

Besöksanläggningar, såsom samlings- och träningslokaler, bör lokaliseras invid eller i närhet till framtida gatusträckningar för kollektivtrafik för att bidra till hållbara transporter med kollektivtrafik genom korta avstånd från hållplats till målpunkter men också ur ett trygghetsperspektiv.

Parkering

Ordningställande av parkering för verksamheter görs i enlighet med Umeå kommuns beslutade parkeringsnorm. Enligt gällande *Parkeringsnorm för Umeå kommun (2018)* ska beräkning av parkeringsbehovet för verksamheter baseras på tal för anställda och besökande samt verksamhetskategori då verksamheter bland annat genererar olika parkeringsbehov beroende på typ, geografiskt läge, typ av evenemang, besökare, årstid med mera. En särskild parkeringsutredning ska tas fram i projekt där det rör sig om verksamhet i externa lägen, exempelvis samlingslokaler, kyrka och sport- och idrottsanläggningar. Fastighetsägare/byggaktör ansvarar för framtagande av nödvändigt underlag för bedömning av parkeringsbehovet. Bilparkering ordnas inom fastighet eller genom gemensam anläggning.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet löses enskilt inom respektive fastighet för aktuell verksamhet eller för flera fastigheter gemensamt i enlighet med beslutad parkeringsnorm vid tiden för bygglovsansökan.

Tillgänglighet

Övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen och förtydligas i tillämpningsföreskrifter, däribland Boverkets byggregler. Byggherre ansvarar för att tillgängligheten uppfylls enligt gällande lagstiftning avseende tomt, utformning och tekniska egenskapskrav.

Miljöfarlig verksamhet

Miljöfarlig verksamhet är all användning av mark, byggnader eller anläggningar som kan medföra störningar för människors hälsa eller miljön. Regler för miljöfarlig verksamhet finns i miljöbalken.

Inom planområdet finns en befintlig tankstation för fordonsgas som utgör miljöfarlig verksamhet. Skyddsavståndet för en tankstation, med antaget gaslager med volym överstigande 4000 liter, uppgår till:

- minst 25 meter till byggnad, antändbart material och brandfarlig verksamhet
- 50 meter till verksamhet med stor brandbelastning (ex. brädgård och däckupplag)
- 100 meter till svårutrymda byggnader (ex. lokal avsedd att inrymma en publik)

enligt anvisningarna *Tankstationer för metangasdrivna fordon - TSA 2020* utgiven av branschorganisationen Energigas Sverige. För mindre gaslager än 4000 liter medges i viss mån kortare skyddsavstånd, enligt anvisningarna.

Förändringar och konsekvenser

Miljöfarlig verksamhet delas in i olika typer av anläggningar. Inom planområdet torde endast miljöfarlig verksamhet med liten miljöpåverkan kunna bli aktuell då detaljplanen reglerar verksamheter och anläggningar som inte innebär betydande negativ påverkan på omgivningen avseende lukt, buller, ljusstörning eller annan typ av betydande negativ störning.

Inom planområdet kan risker förekomma vid etablering av verksamheter som bland annat medför hantering av brandfarliga vätskor och gaser, exempelvis drivmedel. Vad gäller hanteringen av brandfarliga vätskor samt fordonsgas tillämpas skyddsavstånd till angränsande verksamheter i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinjer. Riskbedömningar ska upprättas i samband med projektering av anläggningar eller av verksamhetsutövare i samband med anmälan eller tillståndsansökan för verksamhet. Skyddsavstånd ska beaktas och tillämpas i samband med bygglovsansökan.

I en bedömning av hur störningskänslig en tillkommande verksamhet är eller vilken omgivningspåverkan den har ska både befintliga och tillkommande verksamheter

beaktas. I bedömningen ska bland annat hänsyn tas till planerad verksamhets karaktär, områdets topografi, förhärskande vindriktning men också hur känslig angränsande verksamhet är.

Lokalisering av eventuell miljöstörande verksamhet och dess miljöpåverkan ska utredas och bedömas vid tillståndsprovning eller anmälan enligt miljöbalken.

Buller

Riktvärden för buller från vägtrafik

Enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359, som gäller för bostäder uppförda efter 2015 bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad.

För bostäder uppförda mellan våren 1997 och 2015 finns det enligt praxis inga särskilda åtgärdsnivåer som ska tillämpas vid övervägande av åtgärder.

Bullerskyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått ska enligt miljöbalken i dessa fall övervägas om olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte nås. Enligt praxis tillämpas de långsiktiga målen i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 för god miljö kvalitet för att bedöma om god miljö råder. Nivåer som i normalfallet bör underskridas för att en god miljö kvalitet ska nås utanför befintliga bostäder utomhus vid fasad är 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Nivåerna utgår från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och anknyttande dokument från centrala myndigheter.

Åtgärdsnivåer enligt infrastrukturproposition 1996/97:53 och efterföljande praxis gäller för "äldre befintlig miljö". Med "äldre befintlig miljö" avses bostäder byggda före våren år 1997 samt att den störande vägen inte byggts eller väsentligt byggts om efter nämnda tidpunkt. Åtgärdsnivåerna som bör underskridas enligt infrastrukturpropositionen är 65 dBA dygnskvivalent ljudnivå från väg vid fasad.

En trafikutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen i syfte att bedöma antalet trafikrörelser ett genomförande av detaljplanen kan komma att alstra och hur det påverkar bullersituationen i området.

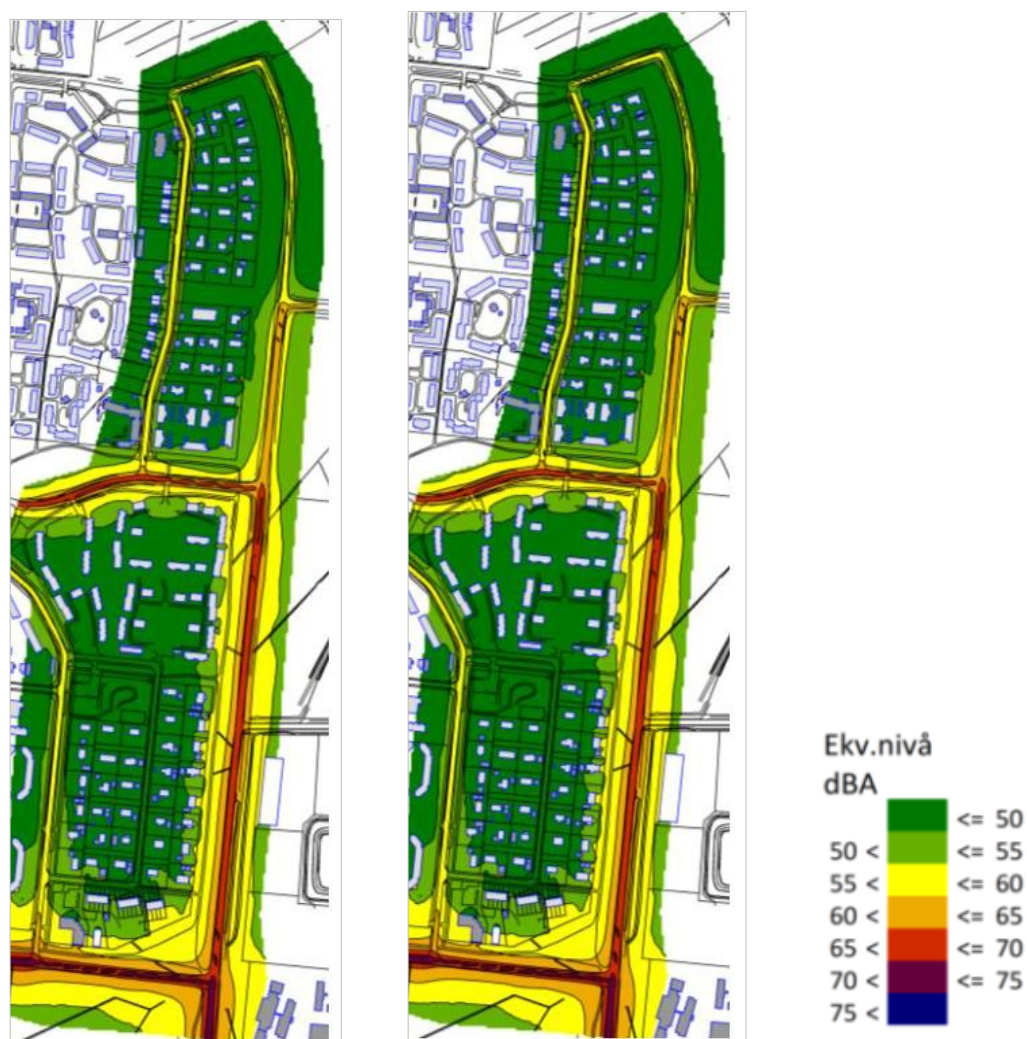
Trafikuppgifter som använts vid beräkningarna baseras på uppmätta trafikmängder och beräknad trafikstring som följd av planens genomförande, se rubriken "Trafikalstring". Trafikmängder på E4:an och E12:an är uppräknade enligt Trafikverkets schablon för prognosåret 2040.

Ljudnivåer påverkas av andelen tung trafik och jämförelser har gjorts mellan 7, 13 respektive 20 procent tung trafik. De ekvivalenta ljudnivåerna ökar med cirka 1 dBA om andelen tung trafik ökar från 7 till 13 procent och ökar ytterligare 1 dBA om

andelen tung trafik ökar från 13 till 20 procent. Förändringarna varierar något beroende på hastighet, trafikmängd med mera.

Beräkningsmodellen baseras på fordonsflottans sammansättning år 1996 och tar inte hänsyn till ökande andel elfordon.

Ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafiken 1,5 meter ovan mark har beräknats vid samtliga fasader vid befintliga bostadshus i tre områden på västra sidan om Kolbäcksvägen vid Filgränd, Mjölkvägen och Törelvägen. Resultatet från bullerberäkningarna har jämförts med gällande riktvärden för trafikbuller vid samtliga bostäder.



Ekvivalenta ljudnivåer 1,5 meter ovan mark vid fasad. Beräkning av baserad på dagens trafiksituation till vänster i bild respektive prognosåret 2040 till höger i bild.

De högsta ljudnivåerna uppstår för husraden närmast Kolbäcksvägen och Cementvägen, som framför allt påverkas av beräknade ljudnivåer för prognosåret 2040. Fram till år 2040 beräknas trafikmängderna och trafikbullret öka succesivt.

Resultatet av bullerberäkningen visar att området Filgränd, som omfattar bostäder uppförda efter 2015, klarar gällande riktvärde på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader med dagens respektive 2040-års trafikmängder.

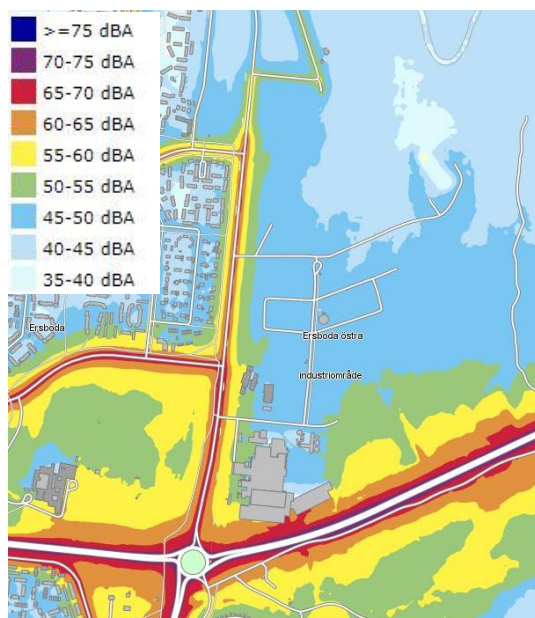
I området Törelvägen, med bostäder är uppförda år 1998 – 2014, uppgår högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå till 56 dBA för dagens trafiksituation och till 60 dBA för prognosåret 2040. Vid enstaka fasader för enstaka bostäder närmast Kolbäcksvägen beräknas ett överskridande av den nivå om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad som i normalfallet bör underskidas för att en god miljö kvalitet ska uppnås för 2040-års trafikmängder. Med dagens trafikmängd överskrider riktvärdet med 1 dBA vid hus 12B i sydost.

I området Mjölkvägen är bostäder uppförda före år 1997 och omfattas således av riktvärde för så kallad "äldre befintlig miljö". Riktvärdet 65 dBA dygns ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras vid samtliga fasader med dagens respektive 2040-års trafikmängder. Högsta beräknade ljudnivå vid fasad uppgår till 55 dBA utifrån dagens trafiksituation och till 58 dBA utifrån 2040-års uppskattade trafiksituation.

Förändringar och konsekvenser

Enligt den kommunala karteringen (2016) av buller från vägtrafik är bostadsbebyggelsen väster om Kolbäcksvägen inte utsatt för bullernivåer som överstiger gällande riktvärden vid tiden då bullerkartläggningen genomfördes.

Dygnsmedelvärde vägbuller (2016)



Maximal ljudnivå vägbuller (2016)



Utförd bullerberäkning som underlag för detaljplanen visar på samma slutsats för dagens trafiksituation. Resultatet av bullerberäkningen för prognosåret 2040 (det vill säga att planområdet är utbyggt i sin helhet) visar att ett mindre antal bostäder utmed Törelvägen med fasad mot Kolbäcksvägen eller Cementvägen inte klarar den nivå

om 55 dBA för samtliga fasader som i normalfallet bör understigas för bostäder uppförda mellan våren 1997 fram till år 2015.

För bostäder uppförda mellan våren 1997 och 2015 finns det emellertid inte några specifika åtgärdsnivåer som ska tillämpas vid övervägande av åtgärder enligt gällande praxis. Bullerskyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått ska enligt miljöbalken i dessa fall övervägas om olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte nås. De berörda bostäderna klarar dock gällande riktvärde för bostäder uppförda före våren 1997 och riktvärden för bostäder uppförda efter år 2015.

Då trafikmängder och bullernivåer beräknas öka succesivt fram till att området är fullt utbyggt bedöms bullerskyddsåtgärder med hänsyn till intilliggande bostäder inte omedelbart behöva vidtas som en direkt konsekvens av att detaljplanen får laga kraft.

Av trafikutredningen framgår osäkerheter i beräkningen av bullernivåer, bland annat osäkerheter i uppskattningen av antalet fordonsrörelser samt andelen tung trafik. I beräkningen av framtida bullernivåer år 2040 har hänsyn inte heller tagits till omställningen av fordonsflottan till elfordon, vilket även inkluderar den tunga trafiken. En fortsatt pågående utveckling av fordonsindustrin kan således inverka positivt på framtida bullernivåer, vilket i sin tur kan hindra behovet av bullerskyddsåtgärder. Det är också rimligt att anta att utvecklingen av fordonsflottan i kombination med andra åtgärder kan förhindra ett överskridande av riktvärden för buller invid närliggande bostäder. En ökad andel elfordon i fordonsflottan sänker sannolikt ljudnivåerna, framförallt på gatuavsnitt med lägre hastighet, där motorbullret i regel dominerar ljudbilden samtidigt som en hastighetssänkning från 60 km/tim till 50 km/tim generellt innebär att ekvivalenta ljudnivåer minskas med omkring 2 dBA.

I det fall olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte uppnås som följd av detaljplanens genomförande kan bullerdämpande åtgärder i form av plank vidtas som förhindrar att riktvärden överskrids för eventuellt utsatta bostäder. Effekt av bullerskärmar kan uppnås både vid placering i direkt anslutning till bostadshusen eller nära Kolbäcks- och Cementvägen.

Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller

Boverkets vägledning (2015:21) för industri- och verksamhetsbuller utgår från tre olika zoner (A, B och C) som bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

Tabell 1. Boverkets riktvärden för buller från industrier och andra verksamheter vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Zon A. Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Det är ändå lämpligt att beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B. Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna bullernivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Bästa möjliga ljudmiljö ska alltid eftersträvas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C. Boverkets bedömning är att ljudnivåerna är för höga för att området ska vara lämpligt för bostadsbebyggelse och bostäder bör därför inte accepteras.	> 60 dBA	> 55 dBA	> 50 dBA

Tabell 2. Boverkets riktvärden för buller från industrier och annan verksamhet vid ljuddämpad sida på bostadsbyggnad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Högsta bullernivå vid ljuddämpad sida och vid uteplats om sådan anordnas	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Utöver ovan angivet gäller att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet regleras markanvändning utan betydande negativ påverkan på omgivningen avseende industri- och verksamhetsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära bullernivåer överstigande gällande riktvärden avseende industri- och verksamhetsbuller.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar svagt från väst till öst. Högsta höjd, +44 meter, ligger i det sydvästra hörnet av planområdet i angränsning till fastigheten Teglet 1. Lägsta höjd, +28 meter, ligger i det nordöstra hörnet inom naturmark.

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten inom planområdet av morän som överlagras av ett tunt eller osammanhängande ytlager av lera-silt. Öster om planområdet förekommer torv och fyllnadsmassor. Norr om planområdet förekommer jordarter av karaktären lera-silt.

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i området (1976-12-13 och 1994-09-23). Vid Mejerivägen har en geoteknisk undersökning utförts år 2018 (Sweco). Resultatet av undersökningen visar att det förekommer torv och fyllnadsmaterial som underlagras av grusig siltig sandmorän.

I korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen har grundvattennivån uppmätts till cirka 0,5 meter under markytan och i korsningen Mejerivägen/Tegelslagarvägen ligger den i höjd med markytan (2018, Sweco). Utifrån mätningarna bedöms grundvattennivåerna i planområdet ligga omkring 0,5 – 1 meter under markytan och följa områdets topografi mot Hömyran i öster, där nivåerna bedöms ligga i nivå med markytan (WSP, 2021).

Förändringar och konsekvenser

Geoteknisk undersökning kan krävas inför projektering/grundläggning av byggnad eller vid iordningställande av mark inom fastighet för viss verksamhet.

Vid anläggande av dagvattendamm krävs geoteknisk undersökning för att mäta grundvattennivåer samt utreda jordarter för att säkerställa dammens konstruktion och funktion.

Inom outbyggda delar av planområdet planeras markarbeten för iordningställande av fastigheter samt anläggande av gator och infrastruktur. Åtgärder omfattar bland annat tillförsel av fyllnadsmassor.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, EBH-kartan, finns inga kända föroreningar inom planområdet. Öster om planområdet förekommer en stor risk för potentiellt förorenad mark på grund av befintlig snötipp. Söder om planområdet förekommer en måttlig risk för potentiellt förorenad mark på grund av befintlig livsmedelsindustri.

Förändringar och konsekvenser

Risk för eventuella föroreningar i planområdets närhet bedöms inte påverka genomförandet av detaljplanen.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och en husgrunds täthet, kan sippra in i byggnader och skapa en ohälsosam arbetsmiljö. Enligt kommunens radonkarta ligger planområdet inom lågriskområde för markradon.

Risk för skred

Enligt kommunens skredriskkartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Risk för översvämning

En analys av risk för stående vatten har gjorts inom ramen för VA- och dagvattenutredningen (WSP, 2021). Mindre sänkor förekommer inom planområdet men påverkar eller försvårar inte exploatering av planområdet, dagvattenhantering eller hantering av vatten- och avloppsledningsnät.

Förändringar och konsekvenser

Föreslagna dagvattenanläggningar (se rubriken "Dagvatten") är underdimensionerade vid ett 100-årsregn, då dagvatten istället kommer att rinna på markytan. Vid anläggande av vägdiken med ett djup anpassat utefter vägens dräneringsnivå (som överstiger dimensionerade diken) finns förutsättningar att vägdikena även kan avleda ett 100-årsregn.

Erosionsskydd vid utloppsdiken till diket öster om planområdet bör utredas för att hindra att dagvattnet tar med sig material vid höga flöden, i det fall det råder sådan höjdskillnad mellan kvartersmarken och diket som innebär risk för släntskärningar.

Höjdsättning av marken inom planområdet för en lämplig avrinning samt för att undvika instängda lågpunkter görs i samband med projektering av fastigheter och gatumark.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Avledning av dagvatten inom exploaterade och oexploaterade delar av planområdet sker mot befintligt dike öster om planområdet och vidare till Tavelån som är recipient. I kvarteret Teglet och Sanden är mark och diken iordningställda för lämplig avrinning och hantering av dagvatten genom öppna lösningar.

En vatten-, avlopps- och dagvattenutredning har gjorts i syfte att ge förslag på en hållbar dagvattenhantering inom planområdet (WSP, 2021). Utredningen redovisar konsekvenser på dagvattensituationen vid ett genomförande av detaljplanen, lämpliga dagvattenåtgärder, beräkning av befintliga och framtida dagvattenflöden samt behovet av rening.

För att göra en beräkning av dagvattenflöden som exploateringen bedöms generera har flöden för både exploaterad och befintlig mark beräknats för ett 10-, 20- och 100-årsregn. För att ta höjd för framtida klimatförändringar har framtida flöden beräknats med ett tillägg i form av en klimatfaktor på 30 procent. För rening och fördröjning av dagvatten har en gemensam lösning inom hela planområdet studerats liksom en lösning med två dagvattenanläggningar.

Ett markavvattningsföretag (Nydala och Anumark df 1921) är lokaliserat öster om planområdet, se rubriken "Dikningsföretag".

Kvarteret Sanden och Teglet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Förändringar och konsekvenser

I planområdets norra del samt i sydöst innebär exploatering av marken en förändring av markens höjdläge då planerade markarbeten för iordningställande av fastigheter innebär en utplaning av befintlig topografi. På grund av jordartsförhållanden och förmodat högt grundvatten rekommenderas öppna dagvattenlösningar med vägdiken och dammar, vilket medför en säker avledning av höga flöden och viss flödesutjämning. Vägdiken medför även viss rening av dagvatten och bidrar med grönska i de fall de är gräsbevuxna. Vägdiken kan också nyttjas för snölagring och avleda smältvatten under tider på året då brunnar är snötäckta.

Diken föreslås dimensioneras för 10- eller 20-årsregn. Uppströms i systemet kan mindre diken anläggas. Mindre diken kan även anläggas i mer belastade områden om brantare lutning kan erhållas.

Vid ett medelregn (för hela planområdet) överstiger inte flödet 5 procent av medelflödet i Tavelån, varför någon fysikalisk påverkan inte bedöms uppstå för Tavelån. En dagvattendamm bör i stället dimensioneras för att uppnå behovet av dagvattenrening.

För en samlad rening kan en dagvattendamm lokaliseras norr eller öster om planområdet i det nuvarande markavvattningsföretaget. Vid en placering öster om planområdet kan dammen anläggas i form av en breddning av diket för en längre sträcka eller i form av en våtmark genom dämning av diket som tillåter marken närmast att översvämmas. Vid anläggande av en våtmark bör konsekvenser av dämning och utbredning av vattenområdet utredas.



Förslag på alternativ lokalisering av dagvattendammar i anslutning till befintligt dagvattendike.

Inom planområdet finns även möjlighet att anlägga en dagvattendamm i det nordöstra hörnet som utgör lågpunkt och är planlagt som allmän platsmark för naturområde. Dammen kan tillgodose rening av dagvatten för norra delen av planområdet, det vill säga mellan Krossvägen i norr och Murbruksvägen i söder, då topografin gör att dagvattnet leds med självfall. Vid placering av en damm i nordöst kan ytbehovet för en dagvattendamm öster om planområdet, som ombesörjer dagvattenflöden från den södra delen av planområdet, reduceras.

Inför val och placering av dagvattendamm krävs vidare geotekniska utredningar i syfte att kontrollera grundvattennivåer och jordarter för att säkerställa konstruktion och funktion.

Oavsett val av placering av dagvattendamm fordras genomledning av dagvattnet. Det planeras i första hand ske inom reglerad allmän platsmark, det vill säga inom gatu- och naturmark. Vid behov kan diken behöva anläggas inom kvartersmark för effektiv genomledning.

Hela planområdet avses att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

För konsekvenser avseende markavvattningsföretaget (Nydala och Anumark df 1921), se rubriken "Dikningsföretag".

Snöhantering

Snöupplag planeras inom naturmark inom den kommunala fastigheten Ersmark 22:2 inom och i direkt angränsning till planområdet. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för snöhanteringen inom respektive fastighet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Vatten

Miljö kvalitetsnormerna för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Ytvattenförekomsten Tavelån (SE709103-172517) är recipient för ytvatten inom planområdet. Tavelån har en beslutad statusklassning på måttlig ekologisk status från 2019. Bedömningen "måttlig ekologisk status" baseras på förekomst av flödesregleringar, vandringshinder, morfologiska förändringar samt försurning. Tavelån har en tidsfrist till år 2021 för att uppnå god ekologisk status för beslutade parametrar med undantag av parametern morfologiska förändringar, vars tidsfrist är satt till år 2027.

Tavelåns kemiska status beslutades år 2020 till ej god. Klassificeringen "ej god kemisk status" baseras på gränsvärden för kvicksilver, kvicksilverföroreningar och PBDE som

i Sverige bedömts vara överskridande ämnen. Då det saknas tekniska förutsättningar att åtgärda halterna av kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE har undantag för dessa beslutats.

Förändringar och konsekvenser

För Tavelån innebär genomförandet av detaljplanen en koncentrationsökning av potentiellt förorenade ämnen och föreningar i jämförelse med nuläget. Omfattningen är emellertid sådan att Tavelån bibehåller god vattenkvalitet för berörda parametrar. Risken att tillkommande dagvatten försämrar eller äventyrar möjligheten att uppnå Tavelåns miljökvalitetsnorm bedöms låg. Bedömningen baseras på att nederbördsgenererande flöden som innehåller föroreningar är en tillfällig belastning (under 5 procent av året). Omfattningen av den ökade belastningen bedöms inte medföra skadliga halter för växter och djur. Tavelåns vattenkvalitet bedöms fortsättningsvis omfattas av god ekologisk och kemisk status med fortsatt god möjlighet att uppnå beslutad miljökvalitetsnorm.

Utifrån planlagt ändamål för olika typer av verksamheter samt utifrån utgångspunkten att om möjligt till rimliga medel minimera utsläpp till ytvatten förordas ändå att dagvattnet inte släpps orenat till Tavelån. Det är också i linje med det hållbarhetsperspektiv som Umeå kommun har gällande planering av dagvatten. En damm bör placeras i naturmarken i nordost/ost inom planområdet. En damm medför även en extra säkerhetsåtgärd vid händelse av nödräddning för avloppsvatten.

Vatten och avlopp

Befintlig dricksvatten- och spillvattenledning finns inom utbyggd del av planområdet som omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. En VA-utredning har gjorts i syfte att översiktligt redovisa lämplig vatten- och avloppslösning, identifiera lämpliga anslutningspunkter, ge förslag på ledningsdragning samt redovisa konsekvenser av bräddning av pumpstation för spillvatten inom planområdet (WSP, 2021).

Vid Tegelslagarvägens östra vändplan finns en pumpstation för spillvatten vars nödrädd är till närliggande dike.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns kapacitet att ansluta till befintligt vatten- och spillvattenledningsnät. Anslutningspunkt anges av huvudman. Ledning av spillvatten från norra planområdet till befintlig pumpstation [E₂] kan lösas genom anpassning av marknivåer, LTA-system eller genom anläggande av ytterligare en pumpstation.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] har utlagts inom planområdet för befintliga vatten- och spillvattenledningar. Tillkommande vatten-

och spillvattenledningar läggs, i första hand, i gatumark för säkerställande av åtkomst.

Detaljplanens genomförande förutsätter beslut om utökning av kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten inom del av planområdet som sedan tidigare inte ingår beslutat verksamhetsområde.

Anläggande av en eller flera dagvattendammar, som följd av detaljplanens genomförande, innebär en säkerhetsåtgärd vid händelse av nödbräddning av avloppsvatten då en fördröjningsdamm för dagvatten nedströms samma dikessystem som nödbrädden skapar en garanti för ett visst mått av avskiljning av suspenderat avloppsinnehåll.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

EI

Öster om planområdet löper Umeå Energis ledningsnät. Inom planområdet finns två nätstationer som försörjer del av planområdet.

En 10 kV-luftledning löper i sydöst-nordvästlig riktning inom den norra delen av planområdet och är säkerställd med ledningsrätt (2480K-03/91.1).

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet föreslås sju tillkommande lokaliseringar för transformatorstationer [E₁] inom kvartersmark. En föreslagen nätstation är lokaliserad i planområdets sydöstra hörn och avser försörja planerad utbyggnad av industriområdet öster om Hömyran. Under samrådtiden utreds placeringen av föreslagna lägen för nya nätstationer.

Befintlig luftledning avses att nedmonteras och markförläggas inom allmän platsmark i så lång utsträckning som möjligt.

Genomförandefrågor

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

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten, avlopp och dagvatten

Del av planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten fattas av kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen, utan att fastighetsägare får någon ersättning för eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Umeå kommun och ett flertal intressenter. Anvisning av mark sker i enlighet med kommunens riktlinjer och policy för markanvisning.

Preliminär tidplan



Illustration över utbyggnadsetapper inom planområdet.

Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförande allmän plats	Kvartal och år
Utbyggnad av gator m.m.	Etapp 2: 2023 Etapp 3: 2028 ->
Fastighetsregleringar	Kommunen är huvudman för allmän plats som avses kvarligga inom den kommunala fastigheten Ersmark 22:2.
Flytt av tekniska anläggningar	Etapp 2: Inte aktuellt Etapp 3: 2027-2028
Genomförande kvartersmark	
Fastighetsbildning	Etapp 2: 2023 Etapp 3: 2027 - 2028
Husbyggnad	Etapp 2: 2023 -> Etapp 3: 2028 ->

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Ersmark 22:2 och fastigheterna Pinnmon 1, Teglet 2-9 samt Sanden 1 och 3-41. Marksamfälligheten Sanden S:1 ingår också i planområdet för ändamålet väg.

Umeå kommun är lagfaren ägare av Ersmark 22:2, Pinnmon 1, Teglet 2-4 och 6 samt Sanden 1, 3-4, och 6 medan övriga fastigheter är i privat ägo.

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning genom avstyckning samt fastighetsreglering av bildade fastigheter. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighet/Rättighet	Konsekvenser
Ersmark 22:2	<p>Planlagd kvartersmark för enskilt ändamål kan, genom lantmäteriförrättning, avstyckas från Ersmark 22:2.</p> <p>Markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap för [GATA] samt [NATUR] kan fortsatt kvarligga inom Ersmark 22:2.</p> <p>Planlagd allmän platsmark [GATA] inom Pinnmon 1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Ersmark 22:2 som utgör en kommunal gatufastighet.</p> <p>Kvartersmark [Z, K, R₁, R₂, G₁, L₁] inom Ersmark 22:2 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Sanden 5.</p> <p>Ersmark 22:2 belastas av en rad inskrivna avtalsservitut som i samband med fastighetsbildning bör identifieras och lokaliseras.</p>
Pinnmon 1	<p>Markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap för [GATA] inom Pinnmon 1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Ersmark 22:2.</p> <p>Planlagd kvartersmark för enskilt ändamål kan, genom lantmäteriförrättning, avstyckas från Pinnmon 1.</p>

Teglet 2-9	Behov av fastighetsrättsliga åtgärder erfordras inte för berörda fastigheter för genomförandet av detaljplanen. Se specifik information nedan för Teglet 2, 4 och 9.
Teglet 2	Avtalsservitut för optoledning, D202200060596:1.1, belastar fastigheten till förmån för Umeå Stjärnbilden 13 (Umeå Energi Umenet AB). Avtalsservitut för elledning, D202200061212:1.1, belastar fastigheten till förmån för Umeå Norrfors 3:18 (Umeå Energi Elnät AB). Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintliga avtalsservitut.
Teglet 4	Avtalsservitut för vatten- och avloppsledningar samt brunn, D202200486839:1.1, belastar fastigheten till förmån för Umeå Vatten och Avfall Aktiebolag (VAKIN). Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintliga avtalsservitut.
Teglet 9	Avtalsservitut för optoledning, D202200088259:1.1, belastar fastigheten till förmån för Umeå Stjärnbilden 13 (Umeå Energi Umenet AB). Avtalsservitut för elledning, D202200061210:1.1, belastar fastigheten till förmån för Umeå Norrfors 3:18 (Umeå Energi Elnät AB). Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintliga avtalsservitut.
Sanden 1, 3-4, 6-41	Behov av fastighetsrättsliga åtgärder erfordras inte för berörda fastigheter för genomförandet av detaljplanen. Se specifik information nedan för Sanden 5, 7 och 8.
Sanden 5	Kvartersmark inom Ersmark 22:2 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Sanden 5.
Sanden 7	Officialservitut, 2480K-2021/98.1, för område för underhåll av byggnad belastar fastigheten till förmån för Sanden 34. Officialservitut, 2480K-2021/98.2, för utrymme belastar fastigheten till förmån för Sanden GA:1. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintliga officialservitut.

Sanden 8	Avtalsservitut för kraftledning, D201800209456:1.1, belastar fastigheten till förmån för Umeå Laxen 3:18 (Umeå Energi AB). Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintligt avtalsservitut.
Sanden GA:1	Gemensamhetsanläggningen omfattar körytor samt spill-, kall- och dagvatten för delägande fastigheterna Sanden 7 och 10-41. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.
Sanden GA:2	Gemensamhetsanläggningen omfattar område för underhåll, tak, el samt spill-, kall- och dagvatten för delägande fastigheterna Sanden 10-17. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.
Sanden GA:3	Gemensamhetsanläggningen omfattar tak, el samt spill-, kall- och dagvatten för delägande fastigheterna Sanden 18-33. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.
Sanden GA:4	Gemensamhetsanläggningen omfattar tak, el samt spill-, kall- och dagvatten för delägande fastigheterna Sanden 34-41. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.
Sanden S:1	Sanden S:1 förvaltas av Sandens samfällighetsförening. Behov av fastighetsrättsliga åtgärder erfordras inte för berörd samfällighet för genomförandet av detaljplanen.
Lr 2480K-03/91.2	Ledningsrätten omfattar en 12 kV-ledning (s.k. Mejerilinjen) till förmån för Umeå Energi Elnät AB som löper i norrsydlig riktning över Blandaren 1 och vidare över Mejerivägen i höjd med korsningen Tegelslagarvägen där den upphör inom planlagd kvartersmark. Förändring av rättighetsupplåtelsen sker vid ledningsflytt, förlängning eller borttagande av ledning.

Servitut

Officialservitut

Inom planområdet finns två befintliga officialservitut inom fastigheten Sanden 7, se tabell över fastighetsrättsliga konsekvenser på sida 36.

Eventuellt bildandet av officialservitut inom planområdet bekostas av berörda fastighetsägare.

Avtalsservitut

Ett flertal inskrivna avtalsservitut finns inom planområdet för ett flertal olika ändamål och gäller därmed mot eventuellt nya fastighetsägare till den tjänande fastigheten. I samband med fastighetsbildning kan behov av att identifiera och lokalisera inskrivna avtalsservitut förekomma. Ett befintligt avtalsservitut är möjligt att omvandla till en ledningsrätt i sin helhet enligt ledningsrättslagen (1973:1144) under förutsättning att avtalet är oförändrat.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningar för bland annat gemensamma taktytor och områden för gemensamt underhåll. Vid behov kan eventuell gemensamhetsanläggning/-ar, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar med mera. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Ledningsrätter

Vid förläggande av tillkommande allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs de lämpligen inom allmän platsmark alternativt på kvartersmark inom markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar, i anslutning till väg eller inom kvartersmark där byggnad inte får uppföras. Ledningsrätt bör tillskapas vid anläggande eller flytt av ledning inom fastighet som inte ägs av ledningsägaren.

Ändring av ledningsrätt eller upphävande av ledningsrätt som inte längre tjänar sitt syfte inom planområdet sker genom ansökan om ledningsrättsförrättning.

Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ledningshavaren ansvarar för att lämna ansökan till Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

Kvartersmark för tekniska anläggningar kan avstyckas genom lantmäteriförrättning alternativt kan utrymmet upplåtas med ledningsrätt.

Ett alternativ till bildande av ledningsrätt kan utgöras av upprättande av nyttjanderättsavtal mellan ledningsägare och fastighetsägare alternativt upprättande av servitut till förmån för ledningshavarens fastighet.

Dikningsföretag

Ett dikningsföretag är lokaliserat öster om planområdet. I samband med vattenanläggningens tillkomst bildades en samfällighet, Nydala och Anumark dikningsföretag av år 1921, för att sköta underhållet av den gemensamma vattenanläggningen och ta tillvara samfällighetens intressen. Som följd av äldre och pågående exploaterings- och fastighetsbildningsåtgärder är dikningsföretaget föremål för ändrade förhållanden. Vattenanläggningen har flyttats och ligger inte längre inom de fastigheter inom planområdet som en gång var berörda av dikningsföretaget. I dagsläget ligger diket inom fastigheter som samtliga ägs av Umeå kommun. En överenskommelse bör tecknas med fastighetsägare i kvarteret Sanden och Blandaren som bekräftar att det finns ett markavvattningsföretag men att den vattenanläggning som fanns vid dikningsföretagets tillkomst har flyttats och inte längre ligger inom berörda fastigheter. Omprövning av ett dikningsföretag är aktuellt vid ändrade förhållanden som påverkar markavvattningsföretagets omfattning, ändrad krets av deltagande fastigheter eller annat. Avveckling kan tillämpas för att avsluta företaget medan utrivning kan aktualiseras för att ta bort en anläggning som tjänat ut sitt syfte. Omprövning av dikningsföretaget, vilket också innefattar processen för avveckling och utrivning, görs i domstol utanför ramen för detaljplanprocessen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar åtgärder inom kvartersmark. Ersättning vid inlösen av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap åvilar huvudmannen. Ersättningen vid inlösen bestäms enligt expropriationslagen (1972:719). Berörd fastighetsägare bekostar ansökan om lantmäteriförrättning vid genomförande av fastighetsreglering.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnad för upprättande av detaljplan åligger Umeå kommun.

Umeå kommun ansvarar för och bekostar utbyggnad och underhåll av allmän platsmark. Umeå kommuns uppskattade kostnader för anläggande av allmän plats uppgår till 12 miljoner för etapp 2 och 45-50 miljoner för etapp 3, se etappindelning i illustration på sida 34. Försäljning av kvartersmark täcker kommunens utgifter för iordningställande av allmän plats.

Ersättning vid inlösen av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap åvilar huvudmannen. Ersättningen vid inlösen bestäms enligt expropriationslagen (1972:719).

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Umeå Energi svarar för utbyggnaden av det allmänna ledningsnätet för el respektive fjärrvärme samt tillkommande transformatorstationer och dylikt.

VAKIN svarar för utbyggnaden och drift av det allmänna vatten- och spillvattennätet samt iordningställande och underhåll av dagvattensystemet.

Ledning av spillvatten till befintlig pumpstation fordrar investeringar av VA-huvudmannen som antingen omfattar ändring av markens höjdläge, installation av LTA-system eller ny pumpstation.

Vid utbyggnad av dagvattensystem avses förbindelsepunkt till enskilda fastigheter placeras i framtida vägdike. VA-huvudmannen VAKIN och ansvarig enhet vid Umeå kommun för gator och parkmark bör därav uppnå en överenskommelse där ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll av vägdikena fastställs.

Vid exploatering av ett område med påkoppling till en befintlig markavvattning-anläggning krävs en omprövning av markavvattningssamfälligheten. Dels behöver frågan lösas vilka som ska vara nya deltagare. Dels behövs en ny fördelning av kostnaderna som uppstår, exempelvis vid ökat underhåll eller om diket behöver större dimensioner vid högre flöden från hårdgjorda ytor. Det kan ske genom att kommunen inrättar ett verksamhetsområde för dagvatten så att området blir en del av kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning. Dagvatten ses då som avloppsvatten. Kostnaderna fördelas mellan huvudmannen för VA-anläggningen och ägarna till diket. I de fall kommunen inte inrättar ett verksamhetsområde behöver varje fastighet behandlas enskilt och påkoppling av dagvatten hanteras oftast som annan markavvattning.

Ledningsägare ansvarar för säkerställande av ledningsrätt och bekostar ledningsförrättning vid ansökan om bildande eller upphävande av ledningsrätt.

Detaljplanens genomförande kan vid en full utbyggnad innebära ekonomiska konsekvenser för ansvarig part för kollektivtrafikförsörjningen i Umeå kommun vid ny/ändrad linjetrafik med utökat antal hållplatser.

Medverkande

Avdelningar vid Umeå kommun och kommunala bolag som medverkat i upprättandet av detaljplanen:

- Miljö- och hälsoskydd
- Trafikavdelningen
- Vakin
- Umeå Energi

Konsult för upprättande av planhandling:
Norconsult AB

Källor

Fotografier: Norconsult AB

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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