

Mötesbok: Kommunstyrelsens planeringsutskott (2025-05-27)

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Datum: 2025-05-27

Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum

Kommentar:

Dagordning

Informationsärenden

44/25 Status Norrbotniabanan

3

Beslutsärenden

45/25 Markanvisning för del av fastigheten Umeå Stadsliden 5:1 och Österåker 1:7(Mariehemscentrum)

4

Till KS/KF

46/25 Antagande: Detaljplan för del av Stöcke 7:21

11

47/25 Antagande: Detaljplan för Ersmark 22:2 - etapp 1 och 2

169

Informationsärenden

48/25 KSPLU Informationsärenden 2025-05-27

266

Anmälningsärenden



Tjänsteskrivelse

2025-05-21

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2025/00028

Årsärende 2025: Norrbotniabanan AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

Att till protokollet notera att utskottet tagit del av informationen

Ärendebeskrivning

Status Norrbotniabanan - Lars Bergdahl, Trafikverket, projektchef
Norrbotniabanan, Isabella Forsgren, INAB, Jonas Wållberg, VD på INAB

Beslutsunderlag

Beredningsansvariga

Olov Häggström

Beslutet ska skickas till

Förnamn, Efternamn
Befattning

Olov Häggström
Utredare



Tjänsteskrivelse

2025-05-05

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2017/01011

Markanvisning för del av fastigheten Umeå Stadsliden 5:1 och Österåker 1:7 (Mariehems C)

Förslag till beslut

att godkänna markanvisningsavtal med AB Bostaden i Umeå enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Umeå kommun och AB Bostaden i Umeå skrev år 2018 ett markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Stadsliden 5:1 och del av fastigheten Österåker 1:7. Avtalet innebar att AB Bostaden i Umeå skulle ansöka om ny detaljplan för byggande av flerbostadshus med lokaler för centrumskapande verksamheter (exempelvis vårdcentral) på de markanvisade områdena samt på delar av sin egen fastighet Trandansen 3. Avtalet innebar vidare att de fick möjlighet att förvärva den kvartersmark inom planområdet som Umeå kommun äger när planen fått laga kraft och bygglov erhållits. Ovan nämnda avtal har förlängts två gånger men har återigen upphört att gälla och ett nytt avtal behöver tecknas. Avsikten med detta nya avtal är att Bostaden ska få möjlighet att slutföra det planarbete som pågår.

Aktuellt avtal har samma villkor som föregående avtal men har kompletterats med ett förtydligande gällande en återvinningsstation och en förlängd giltighetstid.

Närmare villkor för markanvisningen framgår av bilaga.

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Markanvisningsavtal

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Sandrine Enbuska Rivoire

Beslutet ska skickas till

Sandrine Enbuska Rivoire

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2017/01011

Helen Nilsson
Mark- och exploateringsdirektör

Sandrine Enbuska Rivoire
Mark- och
exploateringsingenjör

Umeå kommun och AB Bostaden i Umeå skrev år 2018 ett markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Stadsliden 5:1 och del av fastigheten Österåker 1:7. Avtalet innebar att AB Bostaden i Umeå skulle ansöka om ny detaljplan för byggande av flerbostadshus med lokaler för centrumskapande verksamheter (exempelvis vårdcentral) på de markanvisade områdena samt på delar av sin egen fastighet Trandansen 3. Avtalet innebar vidare att de fick möjlighet att förvärva den kvartersmark inom planområdet som Umeå kommun äger när planen fått laga kraft och bygglov erhållits. Ovan nämnda avtal har förlängts två gånger men har återigen upphört att gälla och ett nytt avtal behöver tecknas.

MARKANVISNINGSAVTAL

Parter Umeå kommun, 212000-2627 (nedan *Kommunen*)
Mark och exploatering
901 84 Umeå
Kontakt: Sandrine Enbuska Rivoire, tfn: 090-16 23 05

AB Bostaden i Umeå, 556500-2408 (nedan *Exploatören*)
Box 244
901 06 Umeå
Kontakt: Berndt Elstig, tfn: 070-676 92 23

Reservation

Kommunen anvisar för Exploatörens räkning det område som redovisas med röd kantfärg på karta 1 i bilaga 1. Det anvisade området utgörs av del av fastigheten Stadsliden 5:1 och del av fastigheten Österåker 1:7 inom Umeå kommun, nedan *Området*.

Avsikten med markanvisningen är att Exploatören ska få möjlighet att slutföra det detaljplanearbete som påbörjats (diarienummer BN-2019/00382).

Den fortsatta planeringen förutsätts, utöver flerbostadshus i enlighet med planansökan, även pröva möjligheten att bebygga området med inslag av centrumskapande verksamheter.

Detaljplan

Exploatören har ansökt om detaljplan för att pröva möjligheten att exploatera området för bostadsändamål. Exploatören bekostar detaljplanen inklusive de utredningar som krävs i planarbetet.

Planering och projektering ska ske i samråd med berörda verksamheter inom Umeå kommun samt berörda ledningsägare. Parterna ska vara överens om de underlag som ska ligga till grund för ansökan om bygglov inom det anvisade Området.

Avtalets giltighetstid

Markanvisningen är begränsad till högst sex (6) månader efter att beslut om att anta detaljplanen fått laga kraft, dock längst till 2026-12-31. Senast vid denna tidpunkt ska avtal om överlåtelse av mark skrivas mellan parterna.

Exploatören har ingen rätt till ersättning om markanvisningen förfaller enligt villkoren ovan. Exploatören har ingen rätt till ersättning för nedlagda kostnader om Byggnadsnämnden väljer att

avbryta planarbetet eller om överprövande myndighet väljer att upphäva beslut om antagande av detaljplanen.

Kommunala behov

Exploatören ska inom markanvisat område erbjuda Kommunen förtur att hyra bostäder för kommunala behov. Vilket behov kommunen har av särskilda boenden ska utredas innan överlåtelse av mark träffas.

Upplåtelseform

Bostäderna inom markanvisat område ska upplåtas med hyresrätt.

Överlåtelse av mark

När detaljplanen fått laga kraft, bygglov erhållits och byggnadsarbeten ska påbörjas har Exploatören rätt att förvärva den kvartersmark inom planområdet som Kommunen äger. Särskilt köpeavtal ska upprättas. Köpeskillingen ska baseras på en värdering av den byggrätt som detaljplanen medger, i enlighet med Umeå kommuns markanvisningspolicy. Kommunen ansvarar för att ta fram en marknadsvärdesbedömning.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el m m kommer inte att ingå i köpeskillingen utan betalas av Exploatören till respektive huvudman enligt fastställd taxa. Kommunen svarar för fastighetsbildningskostnad och Exploatören svarar för lagfartskostnader.

Köpeavtalet kommer att innehålla villkor om att byggnader och anläggningar ska uppföras i enlighet med erhållet bygglov inom viss tid från köpeavtalets tecknande, samt kopplas till en vitesklausul.

Avgift

För denna markanvisning utgår ingen avgift.

Kostnader

Projektering och planeringsarbete som Exploatören utför inom markanvisningens ram görs på egen risk avseende kostnader m m. Exploatören svarar för alla kostnader som exploateringen kan medföra.

Ledningar

Inom markanvisat område går huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten, huvudledning för fjärrvärme samt ledning för el och fiber, se karta 2 i bilaga 1. Exploatören är medveten om dessa ledningars lägen och att hänsyn ska tas till dessa vid planering och exploatering av Området.

Återvinningsstation

Idag står en återvinningsstation inom det anvisade Området. Återvinningsstationen har en strategisk placering i och med närheten till centrumområdet. Exploatören ska medverka till att en återvinningsstation kan inrymmas inom Mariehems centrumområde även fortsättningsvis, ny placering behöver dock inte vara på Exploatörens mark eller inom markanvisat Område.

Överlåtelse och inteckning

Detta avtal får inte överlåtas eller intecknas.

Avtalets giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning att det godkänns av Umeå kommun i behörig ordning.

Detta avtal har upprättats i två lika exemplar och parterna har tagit var sitt.

Umeå 2025 -

För Umeå kommun

.....
Helen Nilsson
Mark- och exploateringsdirektör

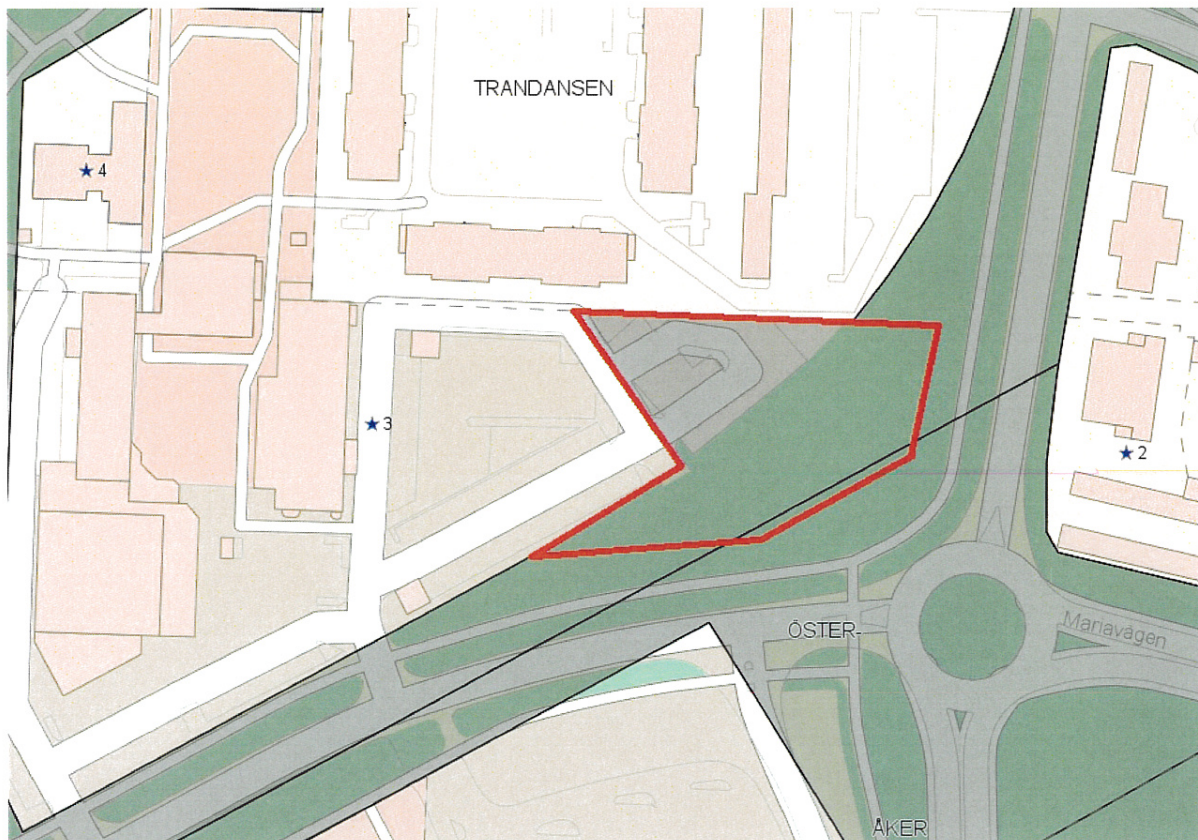
.....
Sandrine Enbuska Rivoire
Mark- och exploateringsingenjör

Umeå 2025 - 04-30

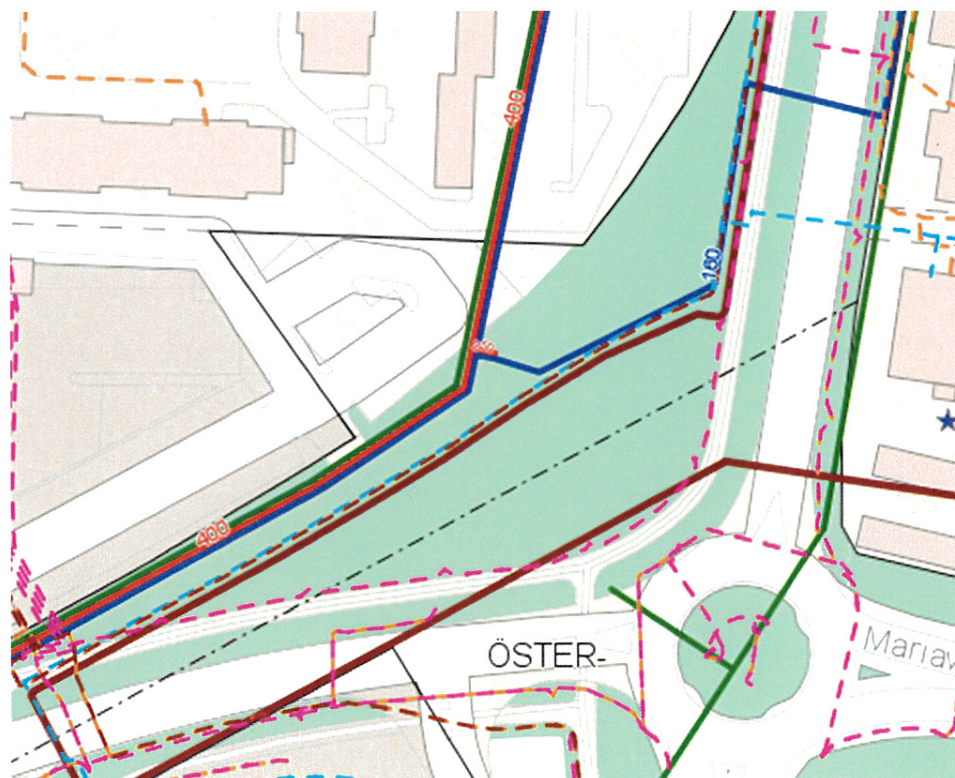
För AB Bostaden i Umeå


.....
Jerker Eriksson
VD

Markanvisningsavtal
Bilaga 1

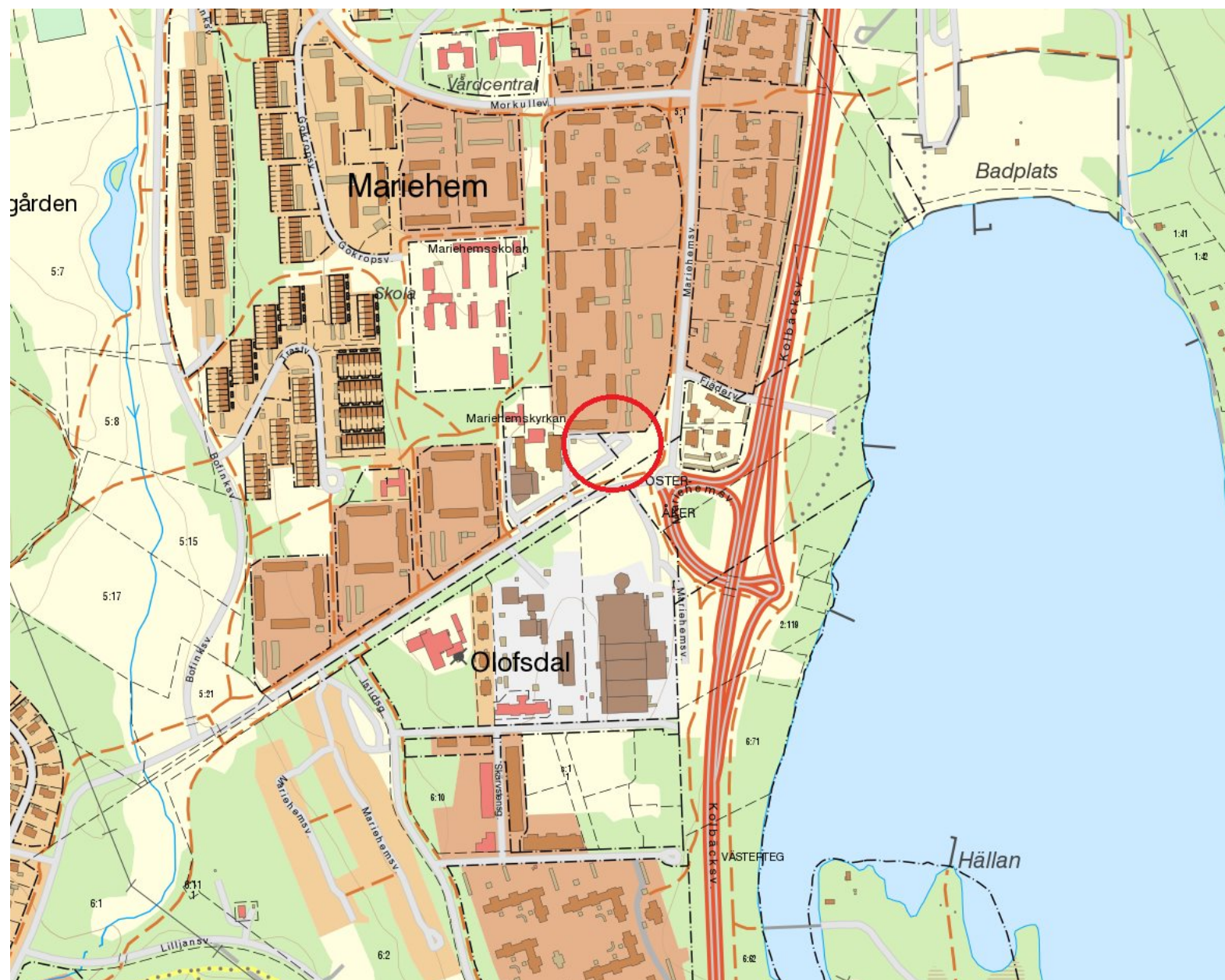


Karta 1: Område som anvisas är markerat med röd kantlinje.



Karta 2: Ungefärligt läge för ledningar inom området.

36
h





Tjänsteskrivelse

2025-05-21

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2025/00371

Detaljplan för del av Stöcke 7:21

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige antar detaljplanen för del av Stöcke 7:21 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Kommunfullmäktige utökar verksamhetsområdet för vatten och spillvatten till att omfatta fastigheten Stöcke 7:21.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och förskola med tillhörande funktioner anpassade till platsens förutsättningar. Planen syftar även till att möjliggöra för idrottsplats samt tekniska anläggningar. Samt att bibehålla en grön naturkil mot jordbruksmarken och möjliggöra god dagvattenhantering inom området. Detaljplanen syftar även till att ta höjd ytmässigt för framtida behov av skol- och idrottsverksamhet i Stöcke.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2024-08-20.

Kommunen har ett behov av nya skollokaler i centrala Stöcke. Det aktuella behovet omfattar en byggnad med en byggnadsarea (BYA) om ca 2 000 m² i två våningar. För att säkra framtida behov medger detaljplanen en byggrätt om 3 500 m² BYA. Planen möjliggör även för idrottsanläggning och teknisk anläggning. För att minska påverkan på grannar regleras att ny bebyggelse placeras minst 25 meter från angränsande bostadsfastigheter.

Då planförslaget avviker från gällande områdesbestämmelser från 1993 handläggs ärendet med utökat förfarande.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00371

Samråd hölls från 2024-12-06 till 2025-01-08 och ett samrådsmöte hölls 2024-12-16. Förslaget var på granskning mellan 2025-02-21 och 2025-03-14.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att det finns en oro hos grannar rörande ökad trafik och störande ljud. Synpunkter har kommit in kring kommunens övergripande hantering av skolsituationen i Stöcke, vilket ej regleras i detaljplaneförslaget.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att ärendet handläggs med utökat förfarande samt att verksamhetsområdet för vatten och spillvatten behöver utökas.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-05-21.

Byggnadsnämndens beslut om godkännande, BN § 105.

Antagandehandlingar

- Plankarta, april 2025
- Planbeskrivning, april 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande, april 2025
- Samrådsredogörelse, april 2025
- Naturvärdesinventering, november 2023
- Dagvattenutredning, oktober 2024
- Skuggstudie, november 2024

Beredningsansvariga

Adrian Hammar, planarkitekt

Harry Bertilsson, tf. planchef

Föredragande

Harry Bertilsson, tf. planchef

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00371

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- Vakin

Detaljplan för del av Stöcke 7:21 inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – **Kopia enbart för digitalt bruk**

April, 2025

Gällande lagstiftning:	Planbesked:	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
Gällande lagstiftning:	BN § 157			
PBL 2010:900	2023-06-15			
BFS 2020:5				
BFS 2020:6				
BFS 2020:8				

Diarienummer: BN-2023/00335

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner.....	4
Utökat förfarande	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag	6
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Bilaga	8
Planbestämmelser med lagstöd	8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	10
Kommunala ställningstaganden	10
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	13
Hushållningsbestämmelser	13
Riksintressen.....	14
Planeringsförutsättningar	16
Mark- och vattenområden.....	16
Stads- och landskapsbild	16
Kulturmiljö.....	16
Naturmiljö	17
Friytor	18
Social miljö	18
Trafik	19
Geotekniska förhållanden	20
Teknisk försörjning.....	21
Hälsa och säkerhet	22
Förändringar och konsekvenser	23
Förändringar och konsekvenser	23
Mark- och vattenanvändning.....	23

Stads- och landskapsbild	24
Kulturmiljö	25
Naturmiljö	25
Grönstruktur och rekreation	25
Geotekniska förhållanden	25
Grundvatten	25
Ljuförhållanden	27
Service	28
Kommunikationer	28
Teknisk försörjning.....	29
Hälsa och säkerhet	31
Genomförandefrågor.....	32
Genomförandefrågor.....	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor.....	35
Ekonomiska frågor	36
Upplysningar.....	36
Samrådskrets	36
Medverkande	37
Medverkande	37
Källor.....	37

Detaljplanprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.



Figur 1: Detaljplanprocessen, utökat förfarande

Utökat förfarande

Kungörelse

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

Samråd

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

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar granskningstid tillsammans med miljökonsekvensbeskrivning. 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.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och förskola med tillhörande funktioner anpassade till platsens förutsättningar. Planen syftar även till att möjliggöra för idrottsplats samt tekniska anläggningar. Samt att bibehålla en grön naturkil mot jordbruksmarken och möjliggöra god dagvattenhantering inom området. Detaljplanen syftar även till att ta höjd ytmässigt för framtida behov av skol- och idrottsverksamhet i Stöcke.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Tätort:Stöcke

Planområdets area: Ca 40 000 m² (4 hektar)

Avstånd till Rådhusorget och till Stöcke skola:9 km och 400 meter, se figur 1 nedan.

Markägoförhållanden: Kommunalt ägd mark



Planens huvuddrag

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra för en ny grundskola samt förskola i Stöcke. Detaljplanen ska säkerställa nuvarande behov av skolverksamhet som uppskattas till ca 2 000 kvm, men ta höjd för framtida behov av skolplatser. Planmässiga förutsättningar finns därför för byggnadsarea upp till 3 500 kvm. Detaljplanen är flexibelt reglerad och möjliggör för flera utformningar av skolverksamheten. Placering av byggrätten regleras genom prickad mark, mark om inte får bebyggas, vilket säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på ca 25 meter från angränsande fastigheter. Syftet är att säkerställa byggnadsfritt avstånd till närboende och säkerställa yta för skolgård. Planbestämmelser för att reglera nockhöjd införs för huvudbyggnad och komplementbyggnad för att säkerställa att tillkommande volymer blir lämpliga i förhållande till omgivningen.

Planområdet planlägger delar av fastigheten Stöcke 7:21 men behåller en yta norr om planområdet om ca 6 000 kvm utanför detaljplanen för framtida behov. För eventuell vägranlutning av området norr om planområdet är planområdesgränsen indragen 15 meter från öst för att möjliggöra en eventuell framtida anslutning.

Detaljplanen planlägger för naturmark och dagvattenhantering i väst mot befintlig jordbruksmark samt i anslutning till befintlig luftburen kraftledning. Ledningen omfattas av ledningsrätt och i planen placeras ett ledningsområde för att ledningen fortsatt ska vara kvar. Detaljplanen möjliggör även för att den kan grävas ner.

Området består idag av skogsmark. En naturvärdesinventering har genomförts som visar på visst och påtagligt naturvärde men i övrigt framkom inga skyddsvärda arter eller höga

naturvärden. Inom planområdet finns även en mast med tillhörande komplementbyggnad vilka säkerställs genom att marken planläggs för tekniska anläggningar. In- och utfart föreslås ske via befintlig infart av enklare slag som nyttjas för underhåll av masten i öster. Infarten och tillhörande gatustruktur placeras på kvartersmark.

En dagvattenutredning har gjorts och planen bedöms vara genomförbar med hänsyn till MKN, fördröjning och skyfall. Dagvatten hanteras lokalt inom planområdet med öppna dagvattenlösningar inom kvartersmark och naturmark.

Detaljplanen bedöms avvika från översiktsplanen eftersom planerad åtgärd inte ryms inom Stöcke bys områdesbestämmelser. Detaljplanen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med ett utökat planförfarande.

Allmän platsmark

Befintlig allmänplatsmark inom planområdet utgörs av användningen natur och väg. Detaljplanen ersätter mark planlagd för väg med natur.

Kvartersmark

Befintlig kvartersmark inom planområdet utgörs av användningen bostäder. Detaljplanen reglerar kvartersmark i form av skola, idrottsplats och tekniska anläggningar.

Genomförandetid

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

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med utökat planförfarande eftersom förslaget bedöms avvika mot områdesbestämmelserna som finns inom Stöcke by och eftersom översiktsplanens ställningstagande är att åtgärder inte får strida mot dessa. Samt utifrån att detaljplanen bedöms vara av intresse för boende i Stöcke by. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Åtgärden är förenlig med översiktsplanens övergripande markanvändning samt förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planhandlingar

- • Plankarta, april 2025
- • Planbeskrivning, april 2025

Underlag

- • Samrådsredogörelse, februari 2025
- • Granskningsutlåtande, april 2025
- • Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen 15 maj 2024
- • Grundkarta, oktober 2024
- • Fastighetsförteckning, november 2024
- • Naturvärdesinventering, november 2023 Sweco
- • Dagvattenutredning, oktober 2024 AFRY
- • Skuggstudie, november 2024 Tyréns

Motiv till detaljplanens regleringar

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
NATUR	Natur Syftet är att omhänderta dagvatten och skapa en grön buffert mellan jordbruksmarken och skol- och idrottsområdet.	4 kap. 5 § PBL
Kvartersmark		
S	Skola Syftet är att möjliggöra för förskola och grundskola samt tillhörande komplementbyggnader, vägar, parkeringar och skolgård.	4 kap. 5 § PBL
R ₁	Idrottsplats Syftet är att möjliggöra för idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader. Syftet är att bredda möjligheterna för framtida utveckling av fastigheten.	4 kap. 5 § PBL
E	Teknisk anläggning Syftet är att möjliggöra en nätstation för att försörja skolområdet med el inom ett mindre område samt att bekräfta befintlig masts med tillhörande komplementbyggnads placering inom planområdet och möjliggöra en eventuell flytt inom planområdet.	4 kap. 5 § PBL

Egenskapsbestämmelser		
Dagvatten	Marken får användas för dagvatten. Syftet är att omhänderta och fördröja dagvatten och skyfall som uppstår inom planområdet.	4 kap. 5 § 2 p. PBL
h ₁	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 11 meter Syftet med regleringen är att begränsa huvudbyggnadens höjd för att säkerställa att byggnaden inte blir för hög utifrån omgivningspåverkan. Samt att möjliggöra för den sortens skolbyggnad som är tilltänkt på fastigheten.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
h ₂	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter Syftet med reglering av byggnadshöjd är att begränsa komplementbyggnaders höjd.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
e	Största byggnadsarea är 3 500 m² Syftet är att möjliggöra för nuvarande behov samt framtida behov av skolverksamhet. Syftet är även att säkra tillräckligt stor friyta och möjliggöra för den sortens skolbyggnad som är tilltänkt på fastigheten.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
l	Markreservat för befintlig luftledning Syftet är att säkerställa nuvarande luftledning.	4 kap. 6 § PBL

u	Markreservat för underjordisk ledning Syftet med u-bestämmelsen vid luftledningen är att säkerställa nuvarande ledning och möjliggöra nergrävning i framtiden. Syftet med u-bestämmelsen vid tekniska anläggningen är att säkerställa utrymme för kommande ledningsdragning från nätstationen till kraftledningen. -	4 kap. 6 § PBL
Mark som inte får bebyggas (prickad mark)	Mark som inte får bebyggas Syftet är att inga byggnader ska uppföras på mark som är reserverad för underjordiska ledningar samt att skapa ett bebyggelsefritt avstånd mot fastighetsgräns och planområdesgräns.	4 kap. 6 § PBL
Gäller hela plankartan	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att det bedöms vara möjligt med ett genomförande inom 5 år.	4 kap. 21 § PBL

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Stöcke ingår i Umeå kommuns översiktsplanOF[1] och finns under avsnittet "Fördjupning för Umeå". Markanvändningen anger *bebyggelseområden* inom planeringsperioden (B15) under *reservat*. Markanvändningen beskrivs som bebyggelseområden som kan komma att tas i anspråk under planeringsperioden. Områdena ligger i stadsnära lägen, i lägen som är möjliga att nå genom förlängning av kollektivtrafikstråk alternativt i attraktiva älvs- eller havsnära lägen. För Stöcke redovisas att:

”I områdesbestämmelserna för byn redovisas områden för möjlig bebyggelse. Intresset att bygga i Stöcke är stort men genomförande förhindras av flera olösta planeringsfrågor. Ett problem är att det finns flera små markägare där det krävs samverkan mellan dessa i det fall inte kommunen köper mark för att styra ett sammanhållet genomförande.”

Översiktsplanen innehåller även ställningstaganden om att inom fördjupningsområdet för Umeå tätort råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. För enstaka bebyggelse gäller att bygglov bör i princip bara anses lämpligt för åtgärder som har stöd i den fördjupade översiktsplanen. Inom fördjupningsområdet krävs normalt att en nylokalisering inte bara är förenlig med översiktsplanen utan att den även har ett direkt stöd i planen. Om en detaljplan finns sker prövningen mot detaljplanens bestämmelser. Om ansökan inte strider mot detaljplanen ska bygglov beviljas. Finns det områdesbestämmelser får ansökan inte strida mot dessa.

Detaljplanen bedöms utifrån detta avvika från översiktsplanens ställningstagande eftersom åtgärden avviker mot områdesbestämmelserna i Stöcke by.

Däremot bedöms detaljplanen uppfylla flera av översiktsplanens andra mål, som att bidra till Umeå kommuns strategi att utveckla livsmiljöerna längs befintliga byar i utpekade stråk. Stöcke ligger längs ett stråk med kollektivtrafiklinjer där viss service i form av skolor och handel erbjuds. Fler boende innebär att befintlig kollektivtrafik och skolverksamhet stöttas.

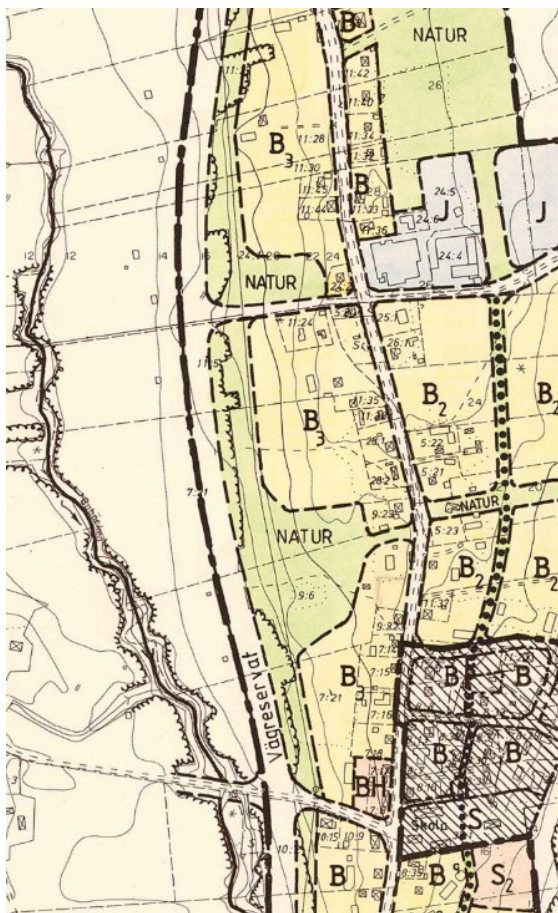
Detaljplanen handläggs med ett utökat planförfarande utifrån detta.

Umeå kommuns planeringsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2024. Bedömningen är att översiktsplanen är aktuell.

[1] Umeå kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 29 augusti 2011 och aktualitetsförklarades 2016.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av områdesbestämmelser för del av Stöcke by (2480K-P93/18) som gäller för större delen av Stöcke, se figur 2 nedan. Områdesbestämmelserna antogs 25 januari 1993 och anger planområdets markanvändning som natur, väg och bostäder. Vägen har inte blivit bebyggd. Det finns ingen kvarvarande genomförandetid.



Områdesbestämmelserna som finns inom planområde kommer att upphöra gälla vid ett antagande av planförslaget. Mark planlagd som bostäder (B) och natur (NATUR) kommer ersättas av kvartersmark för skoländamål, idrottsplats och tekniska anläggningar. Väg (Vägreservat) kommer ersättas av naturmark.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas.

Byggnadsnämnden beslutade 2023-06-15 §157 att inleda planläggning för aktuellt planärende för fastigheterna Stöcke 7:21 och Stöcke 9:6.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Behovsbedömningen grundas på en genomgång av planens miljöpåverkan. Genomgången visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. De faktorer som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen.

Undersökningen av miljöpåverkan var anslagen från 2024-06-19 till 2024-07-10. Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan förutsatt att kommunen kan redovisa underlag som visar att ett genomförande av planen inte sannolikt utlöser några förbud (exempelvis mot artskyddsförordningen). Länsstyrelsen instämmer med kommunen om att dagvatten/VA, naturvärden samt arkeologi behöver utredas i planarbetet.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022). Syftet med strategin är bland annat att trygga dricksvattenförsörjningen, främja tillväxt, uppnå god status i vattenförekomster.
- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (2024 VAKIN). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- Parkeringsnorm (rev. 2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.
- Dagvattenstrategi (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av områden som finns upptagna i hushållningsbestämmelserna.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattas inte av något ekologiskt känsligt område. En naturvärdesinventering^{1F[1]} har genomförts av Sweco 2023-11-23 och finns beskriven under rubriken *Naturmiljö*. Närmsta område som är skyddat är Stöckeby 2:5 som är utpekad vattenskyddsområde (NVR-ID: 2005435) som omfattar ca 200 hektar och ligger ca 1 km väster om planområdet.

Jordbruk

Planområdet ligger i anslutning till jordbruksmark men inget ianspråktagande av jordbruksmarken görs.

Skogsbruk

Planområdet omfattar skogsmark och ianspråktagande av marken föreslås möjliggöras i detaljplanen. En naturvärdesinventering^{2F[2]} har genomförts och området konstateras påverkat av skogsbruk. Tre naturvärdesbiotoper identifierades.

Rennäring

Lag (2022:66) om konsultation i frågor som rör det samiska folket ska tillämpas i planärendet. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte får särskild betydelse för samerna eller renskötseln då planen inte berör område som är utpekad som riksintresse för rennäringen eller ligger i anslutning till sådant. Området är inte heller i övrigt utpekad som betesland eller flyttled enligt Rans renbruksplan, juni 2021.

Vidare så avser ett genomförande av planen en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur i en befintlig by samt upptar en mindre yta. Utifrån ovan görs bedömningen att ett genomförande av planen inte bedöms få betydelse för möjligheten att bedriva renskötsel, därav finns det inte behov av att särskilt informera samiska företrädare. Frågan om samerna begär konsultation ställs därför inte, däremot finns möjlighet att i samråd och granskning ta del av och yttra sig i planförslaget.

Grönområden i och i närheten av tätorter

Planområdet omfattar ett befintligt grönområde som tas i anspråk för skol- och idrottsändamål. En del av grönstrukturen kommer finnas kvar även efter ett genomförande av detaljplanen eftersom skolgård kommer finnas i planområdet.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebaserade intressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Flyghinder

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder, dock i utkanten av området och inte i närhet av flygplatsen eller inom hinderytan. Bedömningen är därför att ett genomförande av

detaljplanen inte innebära en negativ påverkan på riksintresset. Bebyggelsen kommer uppföras till max 11 meter i nockhöjd och kommer därmed inte påverka luftrummet, varken under byggnation eller när byggnaden är på plats.

[1] Sweco, 2023-11-23

[2] Sweco, 2023-11-23

Miljökvalitetsnormer för vatten

Ytlig dagvattenrecipient för planområdet är Strömsbäcken (kallad Bubäcken i kartunderlag) belägen väster om planområdet. Bäckens omfattas av miljökvalitetsnorm för ytvatten med ett kvalitetskrav på "God ekologisk status 2027" och "God kemisk ytvattenstatus". Nuvarande status är "Måttlig ekologisk status" och "Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus", se tabell 1 nedan.

Ekologisk status		
Kvalitetskrav	Status 2019	Kommentar
God ekologisk status 2027	Måttlig	Försurning kopplad till sura sulfatjordar (utdikade sulfidjordar)
Kemisk ytvattenstatus		
Kvalitetskrav	Status 2020	Kommentar
God kemisk ytvattenstatus Undantag PBDE, Hg- & Hg-föreningar	Ej god	Sannolikt gränsöverskridande värden för PBDE, Hg & Hg-föreningar

Tabell 1. Miljökvalitetsnorm (MKN) för Strömsbäcken (Vatten-ID: SE707589-171863), AFRY 2024-10-17

Vattenförekomstens ekologiska status är bedömd till måttlig status med medelgod tillförlitlighet, där bedömningen baseras på en sammanvägning av bästa tillgängliga data för det biologiska, vattenkemiska och fysiska tillståndet. Kvalitetsfaktorn försurning bedöms som måttlig baserat på vattenkemidata samt riskbedömning av områden påverkade av sura sulfatjordar (utdikade sulfidjordar).

Anledningen till att den kemiska ytvattenstatusen bedöms till ej god beror på att gränsvärden för PBDE och kvicksilver överskrids för samtliga undersökta ytvattenförekomster; sjöar,

vattendrag och kustvatten i Sverige. Föroreningarna kommer från atmosfärisk deposition genom långväga luftburen spridning från både Sverige och utomlands.

Planen bedöms inte äventyra MKN för den ekologiska statusen så länge som grundvattennivån inte förändras i och med exploateringen. Detta då det i nedströms områden kan finnas sulfatjordar vilka kan frigöra sulfider vid torrläggning. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med infiltrationsanläggningar är därför viktigt för att bevara vattenbalansen i området. Skulle grundvattennivån ändå behöva sänkas bör nedströms område utredas vidare huruvida sulfatjordar finns i området.[1] Sänkning av grundvattennivå kan räknas som en vattenverksamhet och behöver således anmälas eller ansökas om tillstånd för till Länsstyrelsen.

[1] AFRY, 2024-10-17

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Marken används som rekreation i dagsläget och är planlagd som natur, bostäder och väg i nu gällande områdesbestämmelser. Marken sluttar åt väster ner mot Strömsbäcken (även kallad Bubäcken). Det finns måttliga tecken på att området används i form av stigar men för rekreation och aktivitet är det troligare att närboende använder kringliggande idrotts- och motionsområden.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i byn Stöcke, cirka 9 kilometer söder om Umeå Centrum. I byn finns en F-6 skola, villabebyggelse i mestadels trä samt ett all-aktivitetshus. Bebyggelsen är av varierande kulör, främst i röd, grå eller gul nyans och i 1-2 våningar.

Längs byn går statlig väg AC 523 med hastighetsbestämmelsen 50 km/h. På östra sidan vägen finns en kombinerad gång- och cykelbana.

Kulturmiljö

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

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en

fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Länsstyrelsen har gjort en arkeologisk utredning (Länsstyrelsen, 2024) vilket resulterade i registreringar av så kallade övriga kulturhistoriska lämningar. Fynden var en källa och stenmurar, se figur 3 nedan. Övriga kulturhistoriska lämningar har inte samma skydd som fornlämningar och det krävs inget tillstånd från Länsstyrelsen för att göra ingrepp i denna typ av lämning. Dock bör hänsyn tas och om möjligheten finns ska man undvika att skada lämningarna. Länsstyrelsen gör utifrån resultatet och de föreslagna fortsatta åtgärderna bedömningen att inga ytterligare arkeologiska insatser kommer att krävas inom det aktuella utredningsområdet.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har tagits fram av Sweco3F[1] och i den konstateras att dominerande naturtyp i området är barrskog på frisk till torr mark med inslag av lövdominerad skog på gammal åkermark. Stora delar av området har en stark påverkan från skogsbruk, men det finns enstaka skogsmiljöer på gammal jordbruksmark som har en mer naturlig karaktär och större frekvens av viktiga naturvärdeselement.

Totalt avgränsades 3 naturvärdesbiotoper, varav två bedömdes hålla klass 4. *Visst naturvärde* (NVB 1 och NVB 2) och en bedömdes hålla klass 3. *Påtagligt naturvärde* (NVB 3), se figur 4 ovan. Biotopvärdena utgörs främst av lövskog med låg påverkansgrad och flera trädarter samt förekomst av död ved. Inom inventeringsområdet noterades två värdearter. I övrigt registrerades åtta värdefulla träd eller trädgrupper, av vilka merparten var aspar eller sälgar. Den invasiva arten jättebalsamin noterades på två platser. Jättebalsamin finns upptagen i EU förordningen över invasiva växter som ska omhändertas och massorna där arten växer måste deponeras enligt gällande föreskrifter.

[1] Sweco, 2023-11-23

Grönstruktur och rekreation

Planområdet ligger i närheten av rekreations- och motionsområdena Stöcke idrottsplats med tennis, fotboll och motionsspår som går runt Buberget. Även Stöcke skola har en skolgård och

en fotbollsplan som ligger i anslutning till planområdet. Söder om planområdet finns även Mötesplats Stöcke som är ett all-aktivitetshus med funktioner som restaurang, gym, matbutik och idrott.

Friytor

Social miljö

Rekreation och friytor

För lokaler för förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg.

Barnperspektiv

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen införd i svensk lag, vilket även gäller Plan- och bygglagen. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen ska barn ses som självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Planområdet bedöms vara en lämplig lokalisering för en skola, förskola och idrottsplats och förutsättningarna för att i senare skede av bygg- och förvaltningsskedet kunna beakta barns bästa bedöms som goda. Det är en tillräckligt stor fastighet för att skapa friyta och barns behov och önskemål bör beaktas i senare skeden vid projektering och utformning av gårdsmiljöer. Bedömningen är att ingen barnkonsekvensanalys behövs.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Området har goda förutsättningar för att utformas tillgängligt genom att området har en relativt jämn lutning. Alla ytor och byggnader ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor. Entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter och det ska finnas parkeringsplatser för rörelsehindrade inom samma avstånd. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå viktiga målpunkter som huvudentréer m.m. utan problem.

Barn med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska kunna delta, utforska och leka på lika villkor, vilket ställer krav på tillgänglig/universellt utformad utomhusmiljö, exempelvis upphöjda sandlådor, tillgängliga gungor, träspänger med avåkningsskydd och räcke etc. Att tänka på trygghet är viktigt vid ny- och ombyggnation, särskilt när det är offentliga verksamheter för barn. Medveten gestaltning och planteringar, ljussättning och att planera för att kunna överblicka ett område är några faktorer att beakta utifrån trygghet.

Att beakta jämställdhet och jämlikhet i bebyggd miljö är viktigt för att skapa rättvisa och jämlika samhällen. Det kan handla om att skapa lika förutsättningar för att kunna

transportera sig eller lika förutsättningar att vistas på offentliga ytor utan rädsla eller otrygghet för att kunna bli utsatt för brott.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Ljusförhållandena bedöms i dagsläget vara goda inom planområdet.

En skuggstudie^[1] har tagits fram för planområdet, se avsnittet Ljusförhållanden under rubriken Förändringar och konsekvenser. En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet samt vilken omgivningspåverkan en genomförd detaljplan ger.

Insyn och siktlinjer

Intill planområdet finns glesare villabebyggelse med varierande fastighetsstorlek mellan 1 000 kvm och 2 000 kvm.

[1] Tyréns, 2024-11-07

Service

I Stöcke finns en F-6 skola, en aktivitetsanläggning (Mötesplats Stöcke) där idrottshall, matbutik och gym finns m.m. I Stöcke finns även fotbollsplan, idrottsplats, discgolfbana och busstrafik.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs väg AC 523 som sträcker sig genom Stöcke finns ett ca 1,5 km långt kombinerat gång- och cykelstråk på östra sidan vägen mellan Stamvägen i söder och Idrottsplatsen i norr.

Kollektivtrafik

Längs väg AC 523 finns två busshållplatser där regionalbuss nummer 126 går mellan Umeå och Hörnefors. Turtätheten är relativt hög under vardagar med avgångar flera gånger om dagen. På helger är det färre avgångar. Hållplatsen närmst planområdet är Stöcke Snickerifabrik och ligger cirka 350 meter från planområdet.

Motorfordonstrafik

Planområdet ligger intill väg AC 523 som ägs och sköts av Trafikverket. Hastighetsgräns är 50 km/h och intill Stöcke skola är det 30 km/h. Vid skolan finns ett övergångsställe i samband med en busshållplats som är placerad i körfältet och hindrar att fordon i motsatt körriktning kan köra.

Parkering, angöring och avfall

Inom området finns en enklare infart av skogsbilskaraktär som leder ner mot masten.

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 7F[1] för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning ska följas vid bygglovsprocessen. Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal.

Storlek på avfallsutrymmet/miljörummet bestäms av antalet kärl, och utrymmet ska dimensioneras så det möjliggör återvinning av avfallet. Tömning av fettavskiljare vid restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin.

Om sophämtning ska ske inne på fastigheten ska det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred.

Träd eller annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter.

Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

[1] Vakin, Anvisningar för avfallshantering och återvinning, 2024, version 1.0

Geotekniska förhållanden

Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av fast mark bestående av morän i majoriteten av planområdet med medelhög genomsläpplighet. Väster om kraftledningen övergår moränmarken till mindre fast mark bestående av postglacial sand/grus. Vidare västerut övergår marken till jordbruksmark bestående av lera/silt med lägre genomsläpplighet.

I anslutning till planområdet västerut mot jordbruksmarken finns enligt SGU:s karta aktiv sur sulfatjord. Under den sura sulfatjorden ligger jord som potentiellt kan bli sur om grundvattenytan sänks. Enligt dagvattenutredningen 4F[1] är det jordar där oxidation för närvarande pågår. I jordbruksmarken oxiderar sulfidmineraler och producerar svavelsyra. Det försurade porvattnet kan följa med grundvattnet om jorden förblir på plats eller som lakvatten om jorden grävs upp och kan påverka den lokala marken/vattendrag. Det försurade vattnet kan också lösa upp och mobilisera olika metaller och föroreningar i jorden, vilket kan leda till ytterligare källor till förorening. Om sulfidjordar uppdagas vid genomförande ska de tas om hand enligt gällande lagstiftning och deponeras.

[1] AFRY, 2024-10-17

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill.

Dagvatten

En dagvattenutredning 6F[1] har genomförts för att beskriva områdets förutsättningar och ge förslag på åtgärder för att uppnå miljökvalitetsnormer och Umeå kommuns dagvattenprogram m.m. Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Utredningsområdet är ca 4,8 ha stort och består idag av 90% skogsmark, 5% ledningsgata och 5% jordbruksmark/grusväg. Utredningsområdet ansluter till jordbruksmark som enligt underlag från SGU innehåller sulfatjordar. Ytlig dagvattenrecipient för planområdet är Strömsbäcken (benämns som Bubäcken i kartmaterial) belägen strax väster om planområdet. Avrinning till recipienten sker huvudsakligen via fyra rinnvägar på vardera ca 150-200 m över dikad jordbruksmark.

Utredningsområdet är relativt plant i de nordöstra delarna men får en tydlig lutning i de västra och södra delarna av området. Området lutar generellt i västlig riktning med en maximal lutning på ca 6-7%. De högsta marknivåerna infinner sig i nordost på ca +25 m och de lägsta i sydväst på ca +17 m. Inom området finns det även kortare dikessystem från befintliga fastigheter i öst vilka avleder dagvatten i västlig riktning. Inom utredningsområdet har inga större lågpunkter eller instängda områden identifierats.

[1] AFRY, 2024-10-17

Snöhantering

Ingen snöhantering sker inom planområdet idag. Trafikverket ansvarar för snöhantering av väg AC 523 och privata fastighetsägare i området ansvarar för snöhantering på egen fastighet.

El, värme, fiber och tele

Umeå Energi har bredbandskanalisation som ligger inom planområdet i skogsbilvägen och ansluter till befintlig mast på fastigheten. Det finns även byanät för bredband i osäkra lägen i anslutning till kringliggande villabebyggelse. Vid markarbeten behöver kontakt tas med berörda ledningsägare.

Trafikverket har vägbelysning längs väg AC 523 som är öster om planområdet.

Skanova har ledningar öster om planområdet i anslutning till väg AC 523 samt ett elskåp utanför planområdet.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns ca 130 meter från planområdet längs väg AC 523. Området har god kapacitet i vattennätet om behov finns att tillskapa ytterligare brandposter.

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga.

Buller

Enligt Naturvårdsverkets vägledning för buller på skolgårdar bör en ljudnivå på maximalt 50 dBA alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn. Ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 50 - 55 dBA kan i många sammanhang vara acceptabelt och utgöra god ljudmiljö på en skolgård. Upplevelsen vid exponering för ljud kan variera och innebära olika slags påverkan beroende på en rad faktorer, vilket betyder att även lägre nivåer kan upplevas störande. Förekomst av växtlighet, effektiv avskärmning, maskering av buller och icke reflekterande ytor kan bidra till en lägre störningsupplevelse.

Planområdet har enligt Umeås bullerkarta (2022), se figur 5 ovan, lägre än 45 dBA i dygnsmedelvärde, vilket är lägre än naturvårdsverkets riktlinjer. Ingen bullerutredning har därför genomförts.

I planområdet finns en 10kV luftledning samt en mast med tillhörande komplementbyggnad.

Förorenad mark och vatten

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller tidigare markanvändning som tyder på att området är förorenat.

Risk för översvämning

Planområdet bedöms vara säkrat vid skyfall då instängda områden kan undvikas och inkommande ytligt dagvatten kan ledas runt skolområdet. Utanför skolområdet finns även möjligheten att fördröja skyfallsvatten på ett sådant sätt att belastningen nedströms inte ökar vid ett 100-årsregn^{9F}[1].

[1] AFRY, 2024-10-17

Risk för ras, skred och erosion

Då det är relativt jämn lutning inom planområdet samt att omliggande fastigheter är bebyggda förväntas det inte föreligga någon risk för ras, skred eller erosion i planområdet. Behov av utförligare stabilitetsundersökning får avgöras i samband med bygglovsprocessen.

Förändringar och konsekvenser

Förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs vilka förändringar och konsekvenser planen får på platsen. Förändringarna och konsekvenserna baseras på vilka möjligheter som uppstår i detaljplanen och som kan ske vid ett genomförande av detaljplanen. Avsnittet är en uppskattning av kommande efterläge som blir efter ett genomförande av detaljplanen.

Mark- och vattenanvändning

Inom kvartersmark möjliggör detaljplanen för skola [S], idrottsplats [R1] samt tekniska anläggningar [E]. Marken kommer förändras från skogsmark till bebyggd mark.

Inom allmän platsmark planläggs mark för natur [NATUR] vilket bekräftar befintlig användning. Naturmark i väst bevaras och kommunens ambition är att bevara skog inom skolområdet.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen kommer möjliggöra för skoländamål där både förskola och grundskola ingår samt för idrottsändamål för att möjliggöra för idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader. Detaljplanen ändrar mark planlagd för bostäder till mark planlagd till skola, idrottsplats och tekniska anläggningar. Planen syftar till att möjliggöra för en skola som innehåller två paralleller i årskurs F-3, tillagningskök, matsal samt en förskola om 6 avdelningar, men även möjliggöra för framtida ytbehov av skolverksamhet och idrottsändamål.

Byggnadskultur och gestaltning

Planen reglerar en maximal byggnadsarea på 3 500 m² [e]. Höjden avgränsas till max 11 meter nockhöjd för huvudbyggnad [h1] och max 5 meter nockhöjd för komplementbyggnader [h2]. Prickad mark finns för att säkerställa byggnadsfritt avstånd från planområdesgränsen och mot närliggande fastigheter, se figur 6 nedan. Planen säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på ca 25 meter från angränsande fastigheter.

Detaljplanen möjliggör för en flexibel placering och utformning av skolområdet. Figur 6 ovan är en illustration för att visa en möjlig placering av huvudbyggnaden och visa hur stort byggnadens avtryck blir på fastigheten. Skolgårdens friyta säkerställs genom begränsningarna i byggnadsarea och utifrån prickad mark.

Utförande av markarbeten och höjdsättning

I dagvattenutredningen finns rekommendationer för höjdsättning av marken.^{10F} Förslagsvis höjdsätts området så att de befintliga avrinningsområdena bevaras i största möjliga utsträckning. Detta är både gynnsamt för vattenbalansen i området men även för att minimera mängden fyll. [1] Vilken lösning som väljs presenteras i bygglov.

Generellt gäller att området bör fyllas hellre än schaktas p.g.a. eventuellt höga grundvattennivåer. Det gäller främst i de låglänta områdena i väst och syd. Grundvattennivån bör inte påverkas i området p.g.a. de relativt närliggande sulfatjordarna. Schaktning kan även medföra att marktäckningen blir för låg kopplat till ytliga infiltrationsanläggningar så som diken. För en fungerande infiltrationsanläggning bör grundvattennivån ha god marginal till botten av diket/anläggningen.

Föreslagen generell höjdsättning är att eventuell schakt sker i de norra och centrala delarna och fyll i de södra och västra delarna.

[1] AFRY, 2024-10-17

Kulturmiljö

Fornlämningar

Länsstyrelsen hittade två arkeologiska fynd i området, en källa och stenmurar. Det krävs inget tillstånd för att göra ingrepp i området däremot bör man visa hänsyn och undvika att skada lämningarna om möjligheten finns. Stenmuren kommer kunna finnas kvar efter ett genomförande av detaljplanen eftersom den ligger inom naturmark men källan som identifierats ligger inom kvartersmark inom byggbart område, vilket medför att källan kan försvinna vid ett genomförande av detaljplanen.

Om andra fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

En del av skogsmarken kommer försvinna vid en exploatering av den byggrätt som detaljplanen medger och den skolgård som behövs. Då syftet är att möjliggöra för skol- och idrottsändamål kommer ytan delvis fortsatt kunna användas för lek och motion, men inte fritt för allmänheten dygnet runt som tidigare. Kommunen avser att bevara så mycket skog och träd som möjligt inom skolfastigheten. Äldre träd och övriga särskilt värdefulla träd bör bevaras, speciellt i brynet mot jordbruksmarken för att gynna djurliv.

Vid framtida anläggningsarbeten behöver försiktighet iakttas eftersom den invasiva arten jättebalsamin förekommer inom planområdet. För att förhindra spridning ska uppgrävda massor inte spridas eller lagras utanför det område där arbeten utförs. Massorna ska deponeras och hanteras enligt gällande föreskrifter.

Uttekade värdefulla områden i naturvärdesinventeringen berörs inte.

Grönstruktur och rekreation

Gröna ytor kommer försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. Möjlighet finns att de nya skolgårdsmiljöerna kan utformas med mer innehåll och användbarhet och bidra till att området används i högre utsträckning för rekreation än det gör idag.

Geotekniska förhållanden

Då omliggande fastigheter är bebyggda förväntas inte markförhållandena utgöra ett hinder för genomförande av planförslaget. Någon ytterligare geoteknisk utredning bedöms inte krävas i samband med denna planläggning. Om sulfidjordar uppdagas vid genomförande ska de tas om hand enligt gällande lagstiftning och deponeras. Behov av vidare geotekniska utredningar ska klargöras och säkerställas i bygglovsprocessen.

Grundvatten

Detaljplanen påverkar ingen grundvattenförekomst. Grundvattennivån bör inte sänkas vid ett genomförande av detaljplanen med tanke på eventuella sulfidjordar, se dagvattenutredning[1].

[1] AFRY, 2024-10-17

Rekreation och friyta

I detaljplanen har friyta för skolgården säkerställts genom en begränsning av största byggnadsarea till 3 500 kvm [e] samt prickad mark. Området för skoländamål är ca 33 000 kvm vilket innebär att resterande yta är till för skolgård, komplementbyggnader, parkering och andra ändamål som krävs för att genomföra planen. Det totala behovet av friyta för antalet elever bestäms i bygglovsprocessen. Detaljplanen bedöms uppfylla Boverkets allmänna råd om friyta.

Barnperspektiv

Placeringen innebär att barn kan röra sig inom skolområdet med närhet till skog och grönska. Skolgården och idrottsplats kan nyttjas för lek och idrott av både skolverksamheten och allmänheten, vilket är positivt för barn även utanför befintlig skolverksamhet. En del av skogsmarken kommer försvinna, men en ny skola med skolgård medför andra kvalitéer till barnen inom skolverksamheten. Den sammantagna avvägningen är att en skola inom planområdet är det bästa ur ett barns perspektiv.

Skolgården och förskolegården bör inte ringas in av parkeringar eller tung trafik för att undvika att utgöra en risk för barnens säkerhet. Så långt det är möjligt ska platser där barn vistas separeras från fordonstrafik. Korsande stråk bör undvikas. Större barn bör självständigt kunna nå grönområden. Barriärer i form av parkering eller bilväg skapar gränser. Skolan och förskolan bör ha direkt närhet till intilliggande grönområden.

Tomtens naturliga förutsättningar bör nyttjas för skol- och idrottsändamål med varierande och utmanande terräng för de barn som kan leka i den samt plan terräng för de barn som kan och vill vistas där. Miljöerna ska vara tillåtande, utmanande och användbara för alla barn oavsett funktionsvariation. Alla barn ska ha samma möjlighet att aktivera sig.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Den planerade skolbyggnaden är placerad på relativt jämt sluttande terräng vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Skolbyggnadens tillgänglighet kommer hanteras i bygglovsprocessen enligt BBR där krav på tillgänglig inomhus miljö finns. Skolgården är stor och kommer nyanläggas vilket möjliggör för en tillgänglig utformning på stora delar av skolgården. Skolgården kommer fortsatt ha skogskaraktär, vilket gör att hela skolgården kanske inte kommer uppfylla alla tillgänglighetskrav.

En skola i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Verksamheten innebär även att det kommer finnas fler ljuskällor, vilket även

gynnar den upplevda tryggheten. Mer rörelse och liv och ljus gör att mörka baksidor på byggnader kan upplevas mindre otrygga eftersom det finns folk i närheten.

Jämställthet och jämlikhet kan öka vid ett genomförande av detaljplanen om man skapar förutsättningarna för att kunna ta sig till och från planområdet med både cykel, gång, kollektivtrafik och bil. Det kan även främjas genom att Stöcke får en till skola som underlättar vardagslivet och minskar reseavstånd för barnfamiljer inom byn.

Ljuförhållanden

I samband med framtagandet av detaljplanen har en skuggstudie genomförts av Tyréns11F[1]. Skuggstudien är gjord i Blender 4.2. Solens placering är beräknad utifrån platsens koordinater i WGS 84 (63°44'37.68"N 20°13'38.64"E). Befintliga byggnader är tagna från Lantmäteriets GSD, data där höjden och utformningen av byggnaderna är ungefärligt modellerade utifrån gatuvybilder.

De datum under året 2024 som valts ut är:

- 20 mars
- 20 juli
- 20 september

Skuggstudien visar området under klockslagen 9:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Tillkommande byggnad är placerad utifrån ett maximalt utbyggt scenario där tillkommande byggnad ligger så nära befintlig bebyggelse som detaljplanens regleringar medger.

Tillkommande byggnad har en byggnadsyta på 4 000 m² och en byggnadshöjd på 10 meter och en nockhöjd på 11 meter. Efter samrådet har byggnadsytan minskat till 3 500 kvm samt att placeringsbestämmelser ersatts av prickad mark. Byggnaden går således att placera längre norrut mot tidigare. Bedömningen är att slutsatserna i skuggstudien fortsatt är relevanta för planen och inte innebär negativ påverkan på närboende eller på ljuförhållanden inom planområdet.

Skuggstudien visar att inga omgivande byggnader eller fastigheter skuggas. Den yta som skuggas mest är friytan i öster om bygganden som skuggas på eftermiddagarna. Mest skugga är kl 15.00 under hösten (20 september), se figur 9 nedan. Observera att byggnadens utformning och placering är ett förslag bland flera möjligheter och därför inte bör ses som slutgiltigt.

Figur 9. Skuggning 20 september 15:00

Föreslagen byggrätt möjliggör att tillräckligt många timmar av dagsljus och sol finns på resterande friyta runt om byggnaden. Eftersom byggrätten minskat sedan samrådet är bedömningen att ljuförutsättningarna är liknande och förbättrade mot tidigare förslag.

Insyn och siktlinjer

Förutsättningarna för fortsatt goda siktlinjer och att kringliggande fastigheter undviker insyn bedöms goda efter ett genomförande av planen i och med byggrättens begränsningar i form av utnyttjandegrad, placering och höjd. Detaljplanen bedöms inte orsaka betydande insyn som kan generera olägenhet.

[1] Skuggstudie, Tyréns, 2024-11-07

Service

Detaljplanen möjliggör för skolverksamhet och idrottsverksamhet vilket är servicefunktioner för närområdet. Delar av området kan användas för närboende vilket ger mervärden.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Trafikhöjande åtgärder i form av övergångsställe och/eller farthinder bör utföras utanför planområdet för att gående och cyklister ska kunna korsa väg 523 på ett säkert sätt. Kommunen är ansvarig för eventuella tillstånd och avtal som krävs med Trafikverket för att möjliggöra passager över väg 523.

Skolbarnen kommer att färdas på gång- och cykelbanan längs väg 523:s östra sida. En passage till Mötesplats Stöcke skulle minska behovet av att korsa väg 523 två gånger vilket är positivt för trafiksäkerheten för barn och bör utredas. Det bör anordnas en gångväg mellan skolområdet och all-aktivitetshuset/Mötesplats Stöcke där barnen ska ha idrott, så att barnen slipper korsa väg 523 två gånger på vägen till/från idrottshallen. Detta regleras inte i detaljplanen men möjlighet finns att anlägga gång- och cykelbana inom kvartersmarken.

Genom att skapa förutsättningar för att gå och cykla till området säkerställs god tillgänglighet till området och att barn kan röra sig självständigt till och från skolan.

Kollektivtrafik

Planområdets närmsta busshållplats är Stöcke Snickerifabrik.

Fordonstrafik

Detaljplanen kräver att befintlig anslutning till området i öster utvidgas och höjs i sin standard för att inrymma de behov som finns. Anslutningen sker mot statlig väg och dialog behöver föras mellan kommunens gatuenhet och Trafikverket. Säkra gång- och cykelpassager bör genomföras som trafiksäkerhetsåtgärder i och med planförslaget.

Detaljplanen möjliggör även för att angöra området söderifrån mot fastigheten Stöcke 7:34 (Mötesplats Stöcke) om behov av ytterligare anslutning eller förändrad in- och utfartslösning behövs. En sådan åtgärd kan kräva servitut eller avtal för att möjliggöras.

Skolbarn ska separeras från trafiken in till i området. Vid projektering och anläggning ska gällande standarder och typritningar tillämpas.

För att möjliggöra anslutning för del av fastigheten norr om planområdet lämnas en yta på 15 meter i bredd utanför detaljplanen åt öster. Ytan säkerställer område för en eventuell framtida anslutning och syftar till att serva fastighet i norr.

Parkering, varumottagning och angöring

Yta för personalparkering för bilar och för hämtning/lämning samt för cyklar bedöms vara tillräckligt i området. I bygglovsprocessen klargörs exakt behov av parkeringar utifrån byggnadens storlek och uppskattning av antal elever.

Angöring och varumottagning för kök och miljörum bör göras avskilt och separeras från barnens skolgård för att undvika risker förknippade med tunga fordon och lekande barn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanen angränsar till befintligt verksamhetsområde för vatten och spill och avses införlivas i det. I samband med planens antagande ska kommunfullmäktige fatta beslut om att utöka verksamhetsområdet för att inrymma fastigheten i verksamhetsområde för vatten och spill. Utökningen föreslås omfatta tjänsterna vatten och spill, ej dagvatten. Anslutningspunkt anges av huvudman och förläggs i fastighetsgräns.

För Stöcke gäller självfall vilket innebär att fastighetsägaren är ansvarig för att ordna en egen pumpanläggning för att leda vattnet till förbindelsepunkt. VA-huvudmannen kommer inte äga en pumpstation i området utan det åläggs fastighetsägaren att på egen fastighet ordna en pumpanläggning för eget behov. Pumpstation är en teknisk anläggning som bedöms rymmas inom kvartersmarken inom skoländamål eftersom det är ett komplement till användningen.

El, värme, fiber och tele

Ledningar som finns inom planområdet bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge och påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen. Inom skolområdet finns markreservat för allmännyttiga ändamål för nuvarande luftledning [I] och för att möjliggöra en nergrävning av luftledningen placeras även mark reserverad för underjordisk ledning [u] på samma område. På ytan placeras bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad [prickadmark]. Regleringarna säkerställer minst 5 meters skyddsavstånd från luftledningen.

Ett område för tekniska anläggningar [E] planläggs för vid infarten till planområdet för att möjliggöra en nätstation för att försörja skolområdet med el. I anslutning till E-området

planläggs ett 2 meter brett stråk för att möjliggöra för underjordiska ledningar [**u**] som krävs för att ansluta nätstationen till luftledningen som går i nord-sydlig sträckning inom planområdet. På u-området placeras bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad [**prickadmark**]. Ledningshavare till E-området kan ansöka om bildande av ledningsrätt inom anslutande u-område.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts (AFRY, 2024) och sammanfattningsvis bedöms planen vara genomförbar med hänsyn till miljökvalitetsnormer (MKN), fördröjning och skyfall.

Området har idag en kontinuerlig lutning i västlig riktning mot recipienten. Förslagsvis höjdsätts området på samma sätt vilket ger en generell lutning på området i 1-3%. Det är gynnsamt för dagvattenhanteringen som föreslås utformas ytligt över hela området. Förslagsvis dimensioneras planområdet för ett 10-årsregn med en erforderlig fördröjningsvolym på ca 160 m³.

Fördröjning inom skolområdet behöver ske ytligt med exempelvis krossdiken eller regnbäddar. Dagvattnet rekommenderas att renas ytligt i två steg enligt alternativ 3 i dagvattenutredningen, se figur 7 nedan, för att helt säkerställa (teoretiskt) att föroreningsbelastningen inte ökar från utredningsområdet.

Skulle djupare perkolationsanläggningar som exempelvis dagvattenkassetter nyttjas behöver extra hänsyn tas till grundvattennivån som inte får påverkas i någon större utsträckning p.g.a. sulfatjordar. Täta större fördröjningsmagasin rekommenderas inte. I dagvattenutredningen finns ett exempel på systemlösning. Exakt anläggning, utformning, placering och dimensionering utreds i senare skede vid detaljprojektering. Då blir det viktigt att beakta befintliga dagvattensystem så som brunnar och diken för att säkerställa att befintliga system fortsättningsvis funderar väl även efter ett genomförande av detaljplanen.

En viktig aspekt är att området ska bestå av förskole-/skolverksamhet vilket påverkar dagvattenlösningarna. Enligt MSB får inte oskyddade vattendrag ha en stående vattenvolym på över 0,2 m. Diken bör därför utformas grunda och med en tömning maximalt 0,2 m ovan dikesbotten.

Vid skyfall bedöms inkommande ytavrinning från uppströms område kunna omhändertas i avskärande diken runt skolområdet så att dagvattenanläggningar inom skolområdet inte påverkas. Inom skolområdet avleds skyfall västerut till större dike utanför skolområdet, där även skyfall kan fördröjas, se figur 8 nedan. Yta för naturmark/dagvatten avsätts i plankartan till ca 7 000 kvm, vilket säkerställer god skyfallshantering vid ett 100-årsregn inom fastigheten. Inom naturmarken [**NATUR**] finns bestämmelse om att marken får användas för dagvatten [**dagvatten**] som syftar till att möjliggöra öppna dagvattenlösningar och lokalt omhändertagande samt att omhänderta skyfall.

Skyfallsanalys visandes ytbehov för att omhänderta skyfall med en volym på minst 1 800 m³, beräknat utifrån ett maxscenario med ett 100-årsregn om hela utredningsområdet (svart område) planläggs för skoländamål. I dagsläget är det enbart rödmarkerat område som planläggs för skoländamål). AFRY, 2024-10-17

Med föreslagna reningslösningar bedöms utredningsområdet kunna exploateras till minst 70-80% i linje med att MKN kan uppfyllas avseende den kemiska ytvattenstatusen. Om hela området skulle planläggas för skoländamål kan ytterligare reningssteg krävas för att säkerställa att de teoretiska beräkningarna inte överstiger den befintliga föroreningsbelastningen. Dock utgör planen ingen miljöstörande verksamhet och halterna efter exploateringen är mycket låga i förhållande till recipientens årliga vattenföring. Planen bedöms heller inte äventyra MKN för den ekologiska statusen så länge som grundvattennivån inte förändras i och med exploateringen. Detta då det i nedströms områden kan finnas sulfatjordar vilka kan frigöra sulfider vid torrläggning. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med infiltrationsanläggningar är därför viktigt för att bevara vattenbalansen i området.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom planområdet.

Avfall

Detaljplanen säkerställer tillräckliga ytor för miljörum och transportväg för att transporter ska kunna hämta avfall. Vakins riktlinjer ska följas vid efterföljande projektering av vägar och byggnad i bygglovsprocessen.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god. Däremot överstiger insatstiden 10 minuter, vilket gör att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte är möjligt.

Byggnaders utformning och placering samt blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler. För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand bör skolan inte placeras längre än 150 meter från närmsta brandpost.

Buller

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

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer trafiken att öka till området. Speciellt kommer trafiken att öka vid hämtning och lämning samt om idrottsverksamheten blir trafikalstrande. Tillkommande trafik bedöms inte påverka bullersituationen på ett betydande sätt, däremot behöver vägar och parkeringslösningar utformas för att underlätta hämtning och lämning så att inga köer eller tomkörning uppstår under rusningstimmarna.

Elektromagnetiska fält

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält (luftledningen) är tillräckligt för att planerad bebyggelse inte kommer att påverkas av elektromagnetisk strålning i någon större

utsträckning. För att undvika risk för nedfallande ledning från befintlig luftburen ledning ska byggnader placeras minst 5 meter från ledningen åt varje håll, vilket detaljplanen anpassats efter med 5 meter bred yta av prickad mark. Kommunens ambition är undersöka möjligheten att gräva ner luftledningen vid ett genomförande av detaljplanen, vilket också kan innebära positiva fördelar utifrån minskad påverkan av elektromagnetisk strålning.

Detaljplanen möjliggör att befintlig mast och tillhörande komplementbyggnad kan flyttas inom området.

Radon

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande. I samband med bygglovsprocessen fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Risk för översvämning

Inga skyddsbestämmelser bedöms behövas för att minimera risker för översvämning.

Risk för ras, skred och erosion

Inge behov av säkerhetshöjande åtgärder bedöms behövas för att minimera riskerna för ras, skred eller erosion.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas Q3 2025 och genomföras inom 5 år från det att detaljplanen får laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femår från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter

sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-08-20. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattar naturmark, vilken kommunen är huvudman för, och kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Huvudmannaskap för vatten, spill och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten i dagsläget. Beslut om att utöka verksamhetsområdet fattas av kommunfullmäktige. För detaljplanen föreslås planområdet ingå i verksamhetsområde för dricks- och spillvatten, ej dagvatten. Vakin ansvarar för utbyggnad och drift av anläggningarna fram till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Fastighetsägaren behöver anlägga egen pumpstation för att pumpa vattnet till förbindelsepunkten.

Dagvatten hanteras lokalt och ansvar för åtgärder och drift av dagvatten är fastighetsägarens.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för att nya fastigheter bildas för kvartersmarken och att naturmarken kvarstår att ingå i den större kommunala fastigheten Stöcke 7:21. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

Vid avstyckning av skolfastighet och fastighet för tekniska ändamål (E-område) måste tillfarter till respektive fastighet tryggas samt tillfart för eventuella kvarvarande ytor inom fastigheten.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda del av en annan fastighet till ett visst syfte (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det

kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Inom planområdet finns två avtalsservitut från 2021 och 2023.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Elledning, 2021-06-03 D202100238523:1.1	Gäller luftledning inom tidigare benämnd fastighet Stöcke 9:6 (idag Stöcke 7:21). Planen säkerställer befintlig ledning genom att planlägga för u-område. Ingen påverkan sker.
Elledning, 2023-09-04 D202300272962:1.1	Gäller kraftkabel inom tidigare benämnd fastighet Stöcke 9:6 (idag Stöcke 7:21). Ligger troligen utanför planområdet men kan behöva behandlas i bygglovsskedet. Exploatör finansierar eventuell åtgärd.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet och bedömningen är att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas för att genomföra detaljplanen. Skulle behov uppstå i framtiden för gemensamhetsanläggningar kan det införas genom en lantmäteriförrättning.

Markreservat

Ett I-område finns för befintlig luftledning, detaljplanen möjliggör att ledningen kan grävas ner. Kostnad för åtgärden och att ansöka om förrättning står fastighetsägaren för. I anslutning till den nya elnätsstationen (märkt E-område i plankartan) finns även ett u-område för att möjliggöra för kommande ledningar.

Inga andra markreservat finns eller bedöms behövas för detaljplanen.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns två ledningsrätter för elektrisk starkström, se tabell 2 nedan. Rättigheterna är till förmån för Umeå Energi och Umeå kommun. Ledningsrätterna kommer ligga kvar och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Ledningsrätt	Till förmån för	Konsekvenser och åtgärder
--------------	-----------------	---------------------------

Ledningsrätt för elektrisk starkström, 2480-94/13.1	Umeå Energi	Påverkas/omprövas vid en eventuell nergrävning av luftledningen.
Ledningsrätt för elektrisk starkström, 24-F1978-869.1	Umeå kommun	Påverkas/omprövas vid en eventuell nergrävning av luftledningen.

Tabell 2. Ledningsrätter inom området.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Fastighetsregleringar kan göras utifrån detaljplanen i senare skede av lantmäterimyndigheten.

Inga äldre fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelningar/fastighetsplaner) finns inom planområdet. Skulle äldre fastighetsbestämmelser finnas som inte är registrerade i någon akt ska dessa upphävas/avregistreras vid ett fastställande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För att möjliggöra detaljplanen krävs följande åtgärder:

- Anläggande av vatten- och spilledningar samt anslutningspunkt,
- Anläggande av pumpstation för att pumpa vatten- och spillvatten till anslutningspunkt,
- Anläggande av elnätsstation,
- Anläggandet av skolgård,
- Anläggande av dagvattenåtgärder samt
- Anläggande av gatustruktur.

Övriga åtgärder som bör göras men som inte krävs för att genomföra detaljplanen:

- Nergrävning av luftburen kraftledning samt
- Anläggande av gång- och cykelvägar inom planområdet för att ansluta skolområdet till Aktivitetshuset.

För utförligare beskrivning av hur de tekniska åtgärderna ska genomföras hänvisas till rubriker ovan under rubriken förändringar och konsekvenser.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsbudget får kostnader för byggnation av skola, förskola och tillhörande funktioner. Även kommunens driftbudget får ökade kostnader.

Eventuell nergrävning av befintlig ledning samt eventuell flytt av befintlig mast och tillhörande komplementbyggnad inom området bekostas av kommunen.

Kommunen får kostnader för fastighetsbildningsåtgärder.

Detaljplanen bedöms som ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Vid försäljning/överlåtelse av hel eller del av fastighet kan kostnader för fastighetsbildningsåtgärder åläggas annan fastighetsägare än kommunen.

Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2023 med Focus Detaljplan 2023 och "BFS_2022_11_01_Bestammelsekatalog.xml".

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

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

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samråds-kretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och verksamhetsutövare som bedöms beröras av ett genomförande av detaljplanen, se figur 10 nedan.

Figur 10. Bild över berörda fastigheter i samrådskretsen

Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.

Medverkande

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglov
- Fastighet
- Mark och exploatering

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag

- Tyréns Sverige AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges



Rapport

Handläggare dagvatten/uppdragsansvarig
Magnus Melander
Tel
+46105055711
Mobil
+46702267769
E-post
magnus.melander@afry.com

Datum
2024-10-17
Projekt ID
D0200450

Kund
Umeå kommun

Stöcke 7:21 mfl, dagvattenutredning

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	4
1.1	Bakgrund	4
1.2	Syfte	4
2	Underlag	5
2.1	Dagvattenstrategi och riktlinjer.....	5
3	Områdesbeskrivning & Avgränsningar.....	6
4	Förutsättningar	6
4.1	Recipient.....	6
4.2	Skyddad natur	8
4.3	Topografi	8
4.4	Geologi	8
4.4.1	Sulfidjordar	10
4.5	Geohydrologiska förhållanden	11
4.6	Ytavrinning.....	11
4.7	Lågpunkter/instängda områden.....	11
5	Förslag höjdsättning	12
6	Dagvatten	13
6.1	Beräkningsmetoder	13
6.1.1	Erforderlig fördröjning	14
6.2	Flödesberäkningar	14
6.3	Erforderlig fördröjning.....	15
6.4	Föroreningsberäkningar	15
6.4.1	Alternativ 1 – Gröna diken	18
6.4.2	Alternativ 2 – Gröna diken + diken med krossunderbyggnad	19
6.4.3	Alternativ 3 - Diken med krossunderbyggnad + diken med krossunderbyggnad	20
6.5	Förslag dagvattenhantering	21
6.6	Påverkan MKN	22
6.7	Generell beskrivning av dagvattenlösningar.....	23
6.7.1	Krossdike	23
6.7.2	Regnbädd/växtbädd	23
6.8	Skyfallsanalys och skyfallshantering	25
6.9	Sammanfattning	27

Bilaga 1 – Förslag dagvattenhantering

Bilaga 2 – Lågpunkter Stöcke, över 0 mm

Bilaga 2 – Lågpunkter Stöcke, över 10 cm

Sammanfattning

En ny detaljplan planeras för Stöcke 7:21 m.fl. beläget i centrala Stöcke, i Umeå kommun. I samband med detaljplanearbetet har AFRY fått i uppdrag att upprätta en dagvattenutredning.

Utredningsområdet består i dagsläget av naturmark som planeras att omvandlas till förskole-/skolorråde. Strax väster om utredningsområdet passerar recipienten Stömsbäcken/Bubäcken som är en ytvattenförekomst med miljökvalitetsnorm. Bäckens uppnår måttlig ekologisk status på grund av förurning vilket är en konsekvens av omkringliggande sulfatjordar. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus p.g.a. kvicksilver och PBDE som har sannolikt gränsöverskridande värden för PBDE, Hg & Hg-föreningar. Uppdraget består i att upprätta en dagvattenutredning som bland annat ska redovisa dimensionerande flöden, rinnvägar/avrinningsområden och ge förslag på dagvattenhantering som följer kommunens riktlinjer och tar hänsyn till recipientens miljökvalitetsnorm.

Den befintliga situationen visar på att området har kontinuerlig lutning i västlig riktning mot recipienten. Förslagsvis höjdsätts området på samma sätt vilket ger en generell lutning på området i 1-3%. Det är gynnsamt för dagvattenhanteringen som föreslås utformas ytligt över hela området.

Utredningsområdet ligger i gles bostadsbebyggelse och dimensioneras för ett 10-årsregn enligt kommunens och Svenskt Vattens riktlinjer.

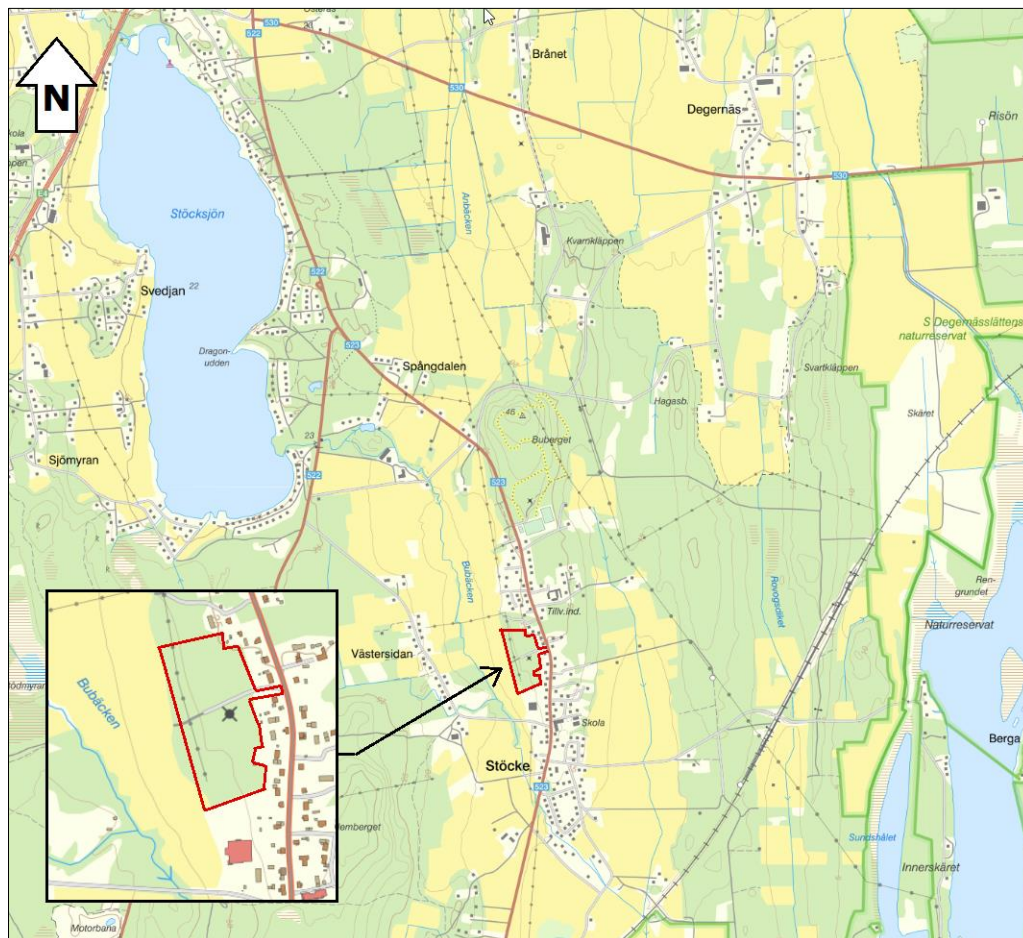
Vid skyfall bedöms inkommande ytavrinning från uppströms område kunna omhändertas i avskärande diken runt skolorrådet så att dagvattenanläggningar inom skolorrådet inte påverkas. Inom skolorrådet avleds skyfall västerut till större dike utanför skolorrådet, där även skyfall kan fördröjas.

Med föreslagna reningslösningar bedöms utredningsområdet kunna exploateras till minst 70-80% i linje med att MKN (miljökvalitetsnorm) kan uppfyllas med avseende på den kemiska ytvattenstatusen. Vid 100% exploatering kan ytterligare reningssteg krävas för att säkerställa att de teoretiska beräkningarna inte överstiger den befintliga föroreningsbelastningen. Dock utgör planen ingen miljöstörande verksamhet och halterna efter exploateringen är mycket låga i förhållande till recipientens årliga vattenföring. Planen bedöms heller inte äventyra MKN för den ekologiska statusen så länge som grundvattennivån inte förändras i och med exploateringen. Detta då det i nedströms områden kan finnas sulfatjordar vilka kan frigöra sulfider vid torrläggning. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med infiltrationsanläggningar är därför viktigt för att bevara vattenbalansen i området.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I samband med detaljplanearbetet för fastigheten Stöcke 7:21 m.fl. har AFRY fått i uppdrag att utföra en dagvattenutredning. En ny skola/förskola planeras i Stöcke inom ett utredningsområde som idag består av främst av naturmark. Utredningsområdet ligger i centrala Stöcke strax norr om Mötesplats Stöcke och är ca 4, 8 ha stort, se Figur 1.



Figur 1. Utredningsområdet i rött beläget strax norr om Mötesplats Stöcke.

1.2 Syfte

I denna rapport kommer AFRY enligt uppdrag att redovisa:

Dagvattenutredning:

- Förutsättningar för tänkbara dagvattenlösningar och vilka ytor som behöver reserveras för omhändertagande av dagvatten vid planläggning av området.
- Flöden som förväntas uppkomma vid 10- och 100-årsregn med klimatfaktor 1,3.
- Förslag på dagvattenhantering vid små och stora regn. Hänsyn till flöden och volymer vid regn med 10-års återkomsttid.
- Visa på lämpliga områden för fördröjning och rening av dagvatten kopplat till MKN (miljökvalitetsnorm).

- Visa de dagvattenmässiga konsekvenserna före och efter exploatering, med och utan rening.
- Beräkning och bedömning om den planerade exploateringen innebär risk för ökade föroreningshalter i dagvattenflöden till Strömsbäcken så att miljö kvalitetsnormen (MKN) riskerar att överskridas. Finns det en risk för att kvalitetskraven inte uppfylls ska utredningen föreslå åtgärder som medför att MKN klaras. Strömsbäcken är en vattenförekomst och vattenkvaliteten får inte försämrats.
- Vilka marknivåer finns det inom planområdet? Finns det lågpunkter och instängda områden? Identifiera lågstråk, höjdryggar eller andra typer av fixpunkter som är viktiga för genomförande av planen.

2 Underlag

Följande underlag har erhållits från kommunen i samband med utredningen:

Underlag	Erhållet
Primärkarta (dwg)	2024-09-06
Illustrationsskiss, Stöcke_Cedervallarkitekter (dwg)	2024-09-06
PM/Geoteknik Mötesplats Stöcke, LejonGeo	2019-02-25
Detaljplan för fastigheten Stöcke 7:21, utkast 2024-10-02	2024-10-02

Följande underlag, dokument och riktlinjer har använts i denna utredning:

Underlag	Utgivare	Publ.år/version
P110	Svenskt Vatten	2016
VISS, Vatteninformationssystem Sverige	Länsstyrelsen	-
Jordart- & genomsläpplighetskarta	SGU	-
StormTac web	StormTac	v.24.2.1
SCALGO live	Scalgo ApS	-
Checklista för granskning av detaljplaner med avseende på miljö kvalitetsnormer för vatten	Länsstyrelsen i Stockholms län	2023
SMHI vattenwebb	SMHI	-
Miljöbarometern, halter	Miljöbarometern	-

För samtliga höjder som redovisas i rapporten används referenssystemet RH2000 samt koordinatsystem SWEREF 99 20 15, om inget annat anges.

2.1 Dagvattenstrategi och riktlinjer

Umeå kommun har ett dagvattenprogram som beskriver utmaningar, ansvarsförhållanden och strategier i befintlig miljö samt vid planering och uppföljning. Framför allt vill kommunen åstadkomma tre saker:

1. Förbättrad vattenkvalitet - Kommunen strävar efter att alla vattenförekomster på sikt ska uppnå en god status. Vi vill också minska tillförseln av föroreningar och näringsämnen, för att klara miljö kvalitetsnormerna och inte försämra vattenkvaliteten.
2. Minskad risk för översvämningsskador - Umeå kommun ska vara en trygg plats att bo och verka i. Det innebär att vi strävar efter att begränsa effekten av stora och extrema regnmängder, med väl tilltagen säkerhetsnivå.
3. Resurs- och värdeskapande i staden - Kommunen vill möjliggöra fortsatta satsningar på offentliga rum och parker. Vattennära rekreations-områden är viktiga för Umeås utveckling. Därtill vill vi inspirera till hållbar dagvattenhantering, eftersom dagvatten berör alla och alla kan hjälpa till.

Umeå kommuns dagvattenprogram utarbetas av representanter från Gator och parker, Miljö- och hälsoskydd, Mark och exploatering, Detaljplanering, Bygglov, Övergripande planering och VA-huvudmannen Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (VAKIN) utifrån ett uppdrag från kommunstyrelsens planeringsutskott.

3 Områdesbeskrivning & Avgränsningar

Utredningsområdet är ca 4,8 ha stort och består idag av 90% skogsmark, 5% ledningsgata och 5% jordbruksmark/grusväg. Hela utredningsområdet kommer antagligen inte att exploateras men föroreningssimuleringar och flödes-/volymberäkningar utförs för tre olika exploateringsgrader 50%, 70% och 100%. Detta för att se konsekvenserna av exploateringen och påverkan på MKN (miljökvalitetsnorm) utifrån förslag på rimliga dagvattenlösningar. Med rimliga dagvattenlösningar menas lösningar som är i linje med dagvattenstrategin, som är byggbara och ekonomiskt försvarbara.

Som jämförelse av exploateringsgraden finns en illustrationsskiss framtagen i ett tidigare skede där ca 40% av planområdet exploaterats, se Figur 2. Illustrationen är endast ett exempel på hur en exploatering kan komma att se ut.



Figur 2. Utredningsområdet (gul markering) med tidig illustrationsskiss (vita markeringar).

4 Förutsättningar

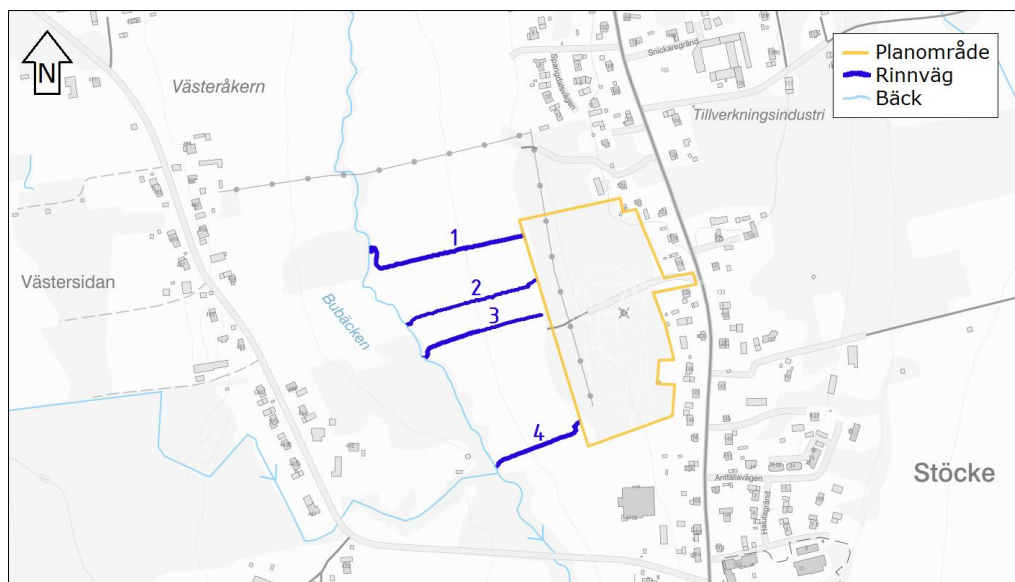
4.1 Recipient

Ytlig dagvattenrecipient för planområdet är Strömsbäcken (benämns som Bubäcken i kartmaterial) belägen strax öster om planområdet. Avrinning till recipienten sker huvudsakligen via fyra rinnvägar på vardera ca 150-200 m över dikad jordbruksmark, se Figur 2.

Strömsbäcken har miljökvalitetsnorm med ett kvalitetskrav på *"God ekologisk status 2027"* och *"God kemisk ytvattenstatus"*. Nuvarande status är *"Måttlig ekologisk status"* och *"Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus"*, se sammanställning i Tabell 1.

Vattenförekomstens ekologiska status är bedömd till måttlig status med medelgod tillförlitlighet, där bedömningen baseras på en sammanvägning av bästa tillgängliga data för det biologiska, vattenkemiska och fysiska tillståndet. Kvalitetsfaktorn förurning bedöms som måttlig baserat på vattenkemidata samt riskbedömning av områden påverkade av sura sulfatjordar (utdikade sulfidjordar). Kapitel 4.4.1 redovisar planområdet i förhållande till bedömda områden för sulfatjordar enligt SGUs kartsikt.

Anledningen till att den kemiska ytvattenstatusen bedöms till ej god beror på att gränsvärden för PBDE och kvicksilver överskrids för samtliga undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten i Sverige. Föroreningarna kommer från atmosfärisk deposition genom långväga luftburen spridning från både Sverige och utomlands.



Figur 3. Fyra huvudsakliga rinnvägar från planområdet till ytvattenförekomsten Strömsbäcken, vilken benämns som Bubäcken i kartmaterial.

Tabell 1. Miljökvalitetsnorm (MKN) för Strömsbäcken (Vatten-ID: SE707589-171863).

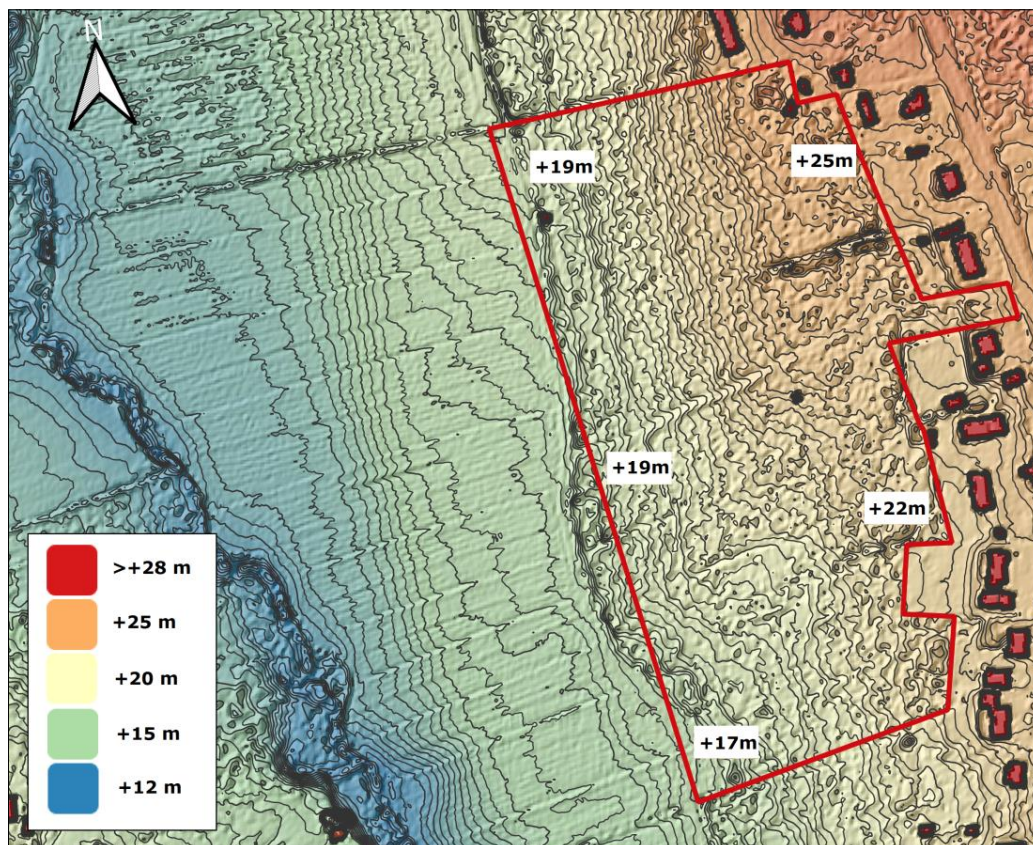
Ekologisk status		
Kvalitetskrav	Status 2019	Kommentar
God ekologisk status 2027	Måttlig	Förurning kopplad till sura sulfatjordar (utdikade sulfidjordar)
Kemisk ytvattenstatus		
Kvalitetskrav	Status 2020	Kommentar
God kemisk ytvattenstatus Undantag PBDE, Hg- & Hg-föreningar	Ej god	Sannolikt gränsoverskridande värden för PBDE, Hg & Hg-föreningar

4.2 Skyddad natur

Inga nationella skyddsformer eller Natura 2000-områden har identifierats i eller i nära anslutning till planområdet.

4.3 Topografi

Utredningsområdet är relativt plant i de nordöstra delarna men får en tydlig lutning i de västra och södra delarna av området. Området lutar generellt i västlig riktning med en maximal lutning på ca 6-7%. Utredningsområdet har inga större lokala variationer i terrängen förutom mindre block med en lokal höjdskillnad på ca 1 m. De högsta marknivåerna infinner sig i nordost på ca +25 m och de lägsta i sydväst på ca +17 m, se Figur 4. Inom området finns det även kortare dikessystem från befintliga fastigheter i öst vilka avleder dagvatten i västlig riktning.



Figur 4. Terrängkarta med höjdkurvor 0,25 m genererad från markhöjdsmodell lantmäteriet, grid 1+, utredningsområdet inom röd markering.

4.4 Geologi

Underlag från SGU visar på att utredningsområdet huvudsakligen består av morän med medelhög genomsläpplighet, se Figur 6. I de västra delarna ansluter området till jordbruksmark med Lera—silt markförhållanden och låg genomsläpplighet.

I den geotekniska utredningen som genomfördes 2019 (LejonGeo 2019-02-25) för den angränsande fastigheten i söder, beskrivs fyra undersökningspunkter fördelade på områden L1-L2 och L3-L4, se Figur 5, enligt:

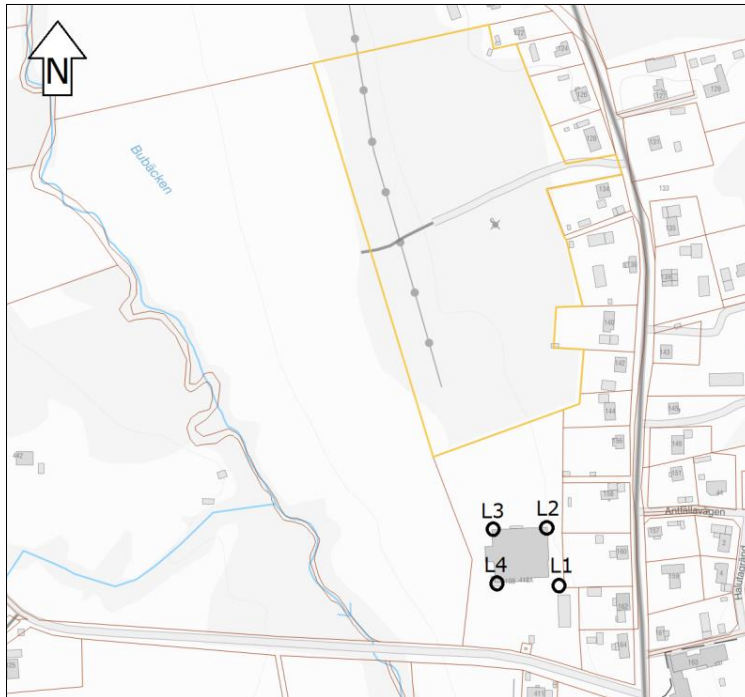
Undersökningspunkt L1-L2:

Ytlagret bestod av ca 0,1-0,2 mulljord som underlagras av sand till ca 0,3 m djup följt

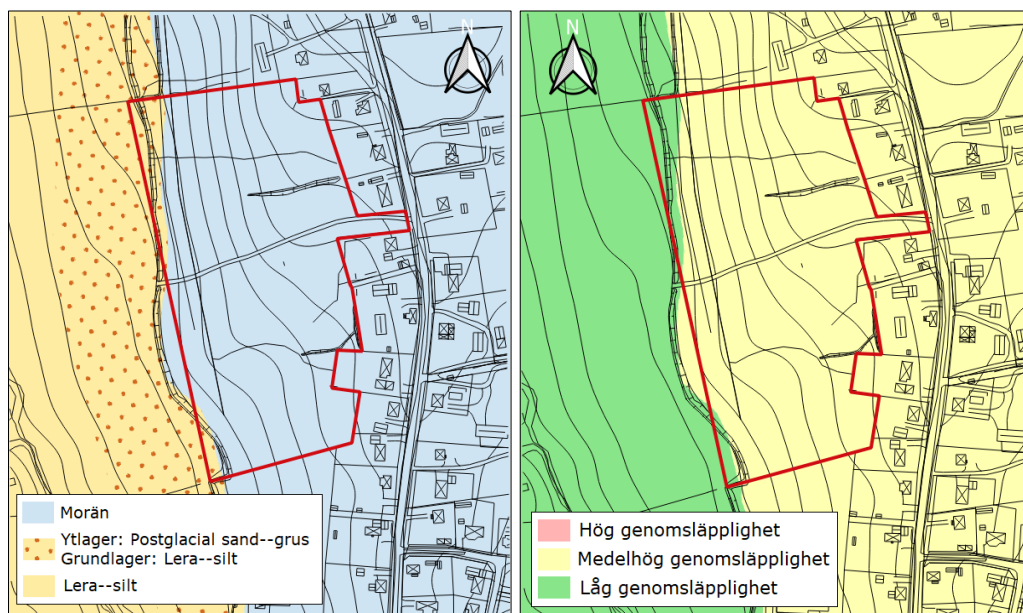
av sandig siltig morän och siltig sandmorän. Inget berg/block påträffades i punkt L1 medan punkt L2 erhöll slagsondering stopp på ca 1,3 m djup.

Undersökningspunkt L3-L4:

Ytlagret bestod av ca 0,6 mulljord och gammal fyllning av sand. Detta underlagras av sandig siltig morän till minst ett djup av 1,5 m under markytan. Slagsonderingen stötte på berg eller block på ett djup av ca 2-2,6 m djup under markytan.



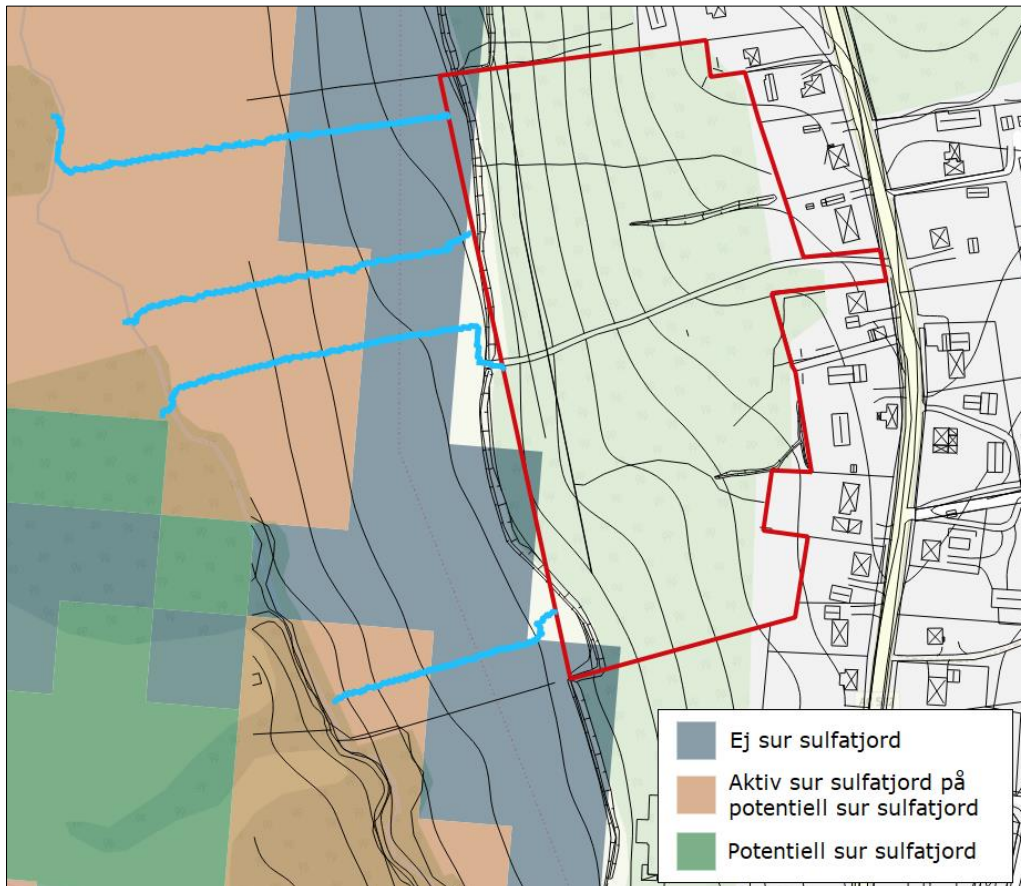
Figur 5. Undersökningspunkter från tidigare geoteknisk undersökning för grannfastigheten, utredningsområdet inom gul markering.



Figur 6. Jordarts- och genomsläpplighetskarta från SGU med utredningsområdet inom röd markering.

4.4.1 Sulfidjordar

Utredningsområdet ansluter till jordbruksmark som enligt underlag från SGU innehåller sulfatjordar, se Figur 7. Underlaget har låg upplösning vilket medför att tydliga slutsatser gällande hur rinnvägar från utredningsområdet påverkar eventuell sulfidspridning/frigörelse är svårbedömt. Enligt underlaget finns det ingen "potentiell sur sulfatjord" längs med rinnsträckan vilket är gynnsamt för planen.



Figur 7. Sulfatjordar enligt SGU med rinnvägar från planområdet i blått.

Nedan beskrivs de tre kategorierna:

Ej sur sulfatjord - avser jordar som inte innehåller sulfider, vilket innebär att de inte riskerar att oxidera och orsaka försurning.

Potentiell sur sulfatjord - omfattar jordar som innehåller sulfid-mineraler som kan oxidera, men som för närvarande förblir reducerade. Detta beror på att dessa jordar är mättade med grundvatten, vilket hindrar syre från att nå sulfiderna. Om dessa jordar får oxidera (till exempel genom sänkning av grundvattennivån eller genom att jorden grävs upp), kommer sulfid-mineralerna att oxidera och bilda svavelsyra, vilket kan leda till försurning av porvattnet i jorden.

Aktiv sur sulfatjord - avser jordar där oxidation för närvarande pågår. Här oxiderar sulfid-mineraler och producerar svavelsyra. Det försurade porvattnet kan följa med grundvattnet om jorden förblir på plats eller som lakvatten om jorden grävs upp och kan påverka den lokala marken/vattendrag. Det försurade vattnet kan också lösa upp och mobilisera olika metaller och föroreningar i jorden, vilket kan leda till ytterligare källor till förorening.

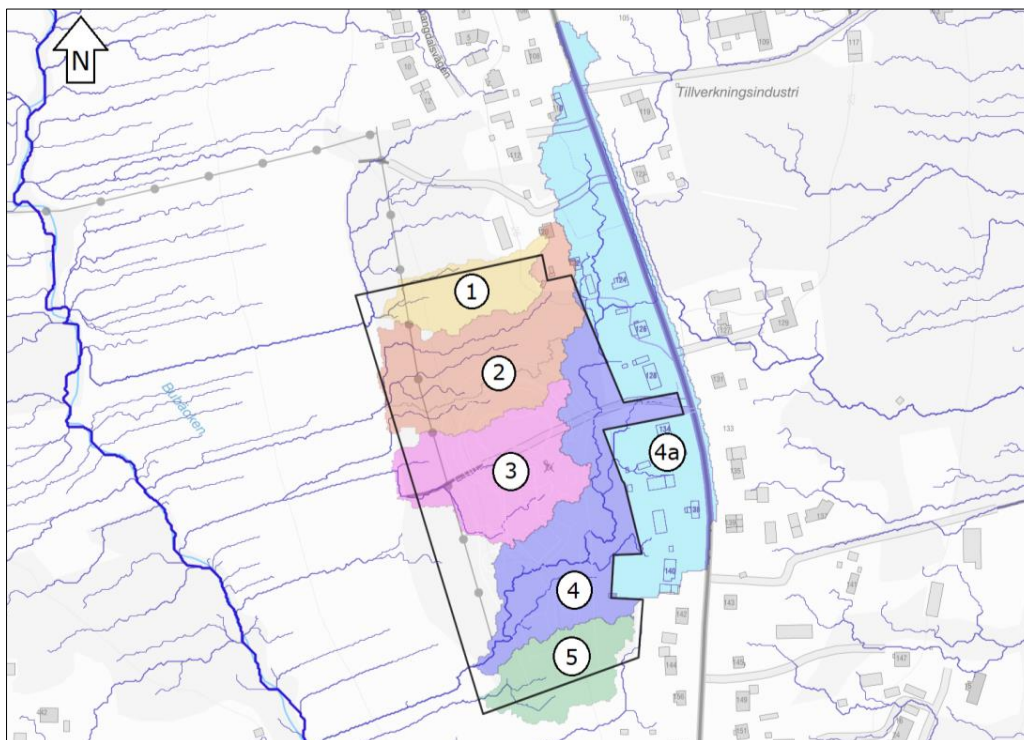
4.5 Geohydrologiska förhållanden

I den geotekniska utredningen som genomfördes 2019 installerades två stycken grundvattenrör i punkt L1 och L3, se Figur 5. I punkt L1 observerades grundvatten på ett djup av ca 2,1 m och i punkt L3 var röret torrt till ett djup av ca 1,5 m under markytan. Grundvattenytans nivå kan förutsättas variera ca $\pm 0,5$ m under en årscykel med årsmaximum under snösmältningsperioden.

4.6 Ytavrinning

Den befintliga avrinningen sker från öst till väst med fem huvudsakliga rinnstråk/avrinningsområden som ansluter till jordbruksmark i väst, se Figur 8. Utredningsområdet belastar endast jordbruksmark, ingen ytavrinning sker mot befintliga fastigheter med bebyggelse.

Dagvatten som belastar utredningsområdet kommer från öst och inkluderar närliggande fastigheter och vägområde, se turkost område 4a i Figur 8.



Figur 8. Avrinningsområde 1 till 5 inom utredningsområdet (markerat med svart) och belastande. Avrinningsområde 4a är inkommande ytavrinning som kan belasta utredningsområdet.

4.7 Lågpunkter/instängda områden

Inom utredningsområdet har inga större lågpunkter eller instängda områden identifierats, se Figur 9.



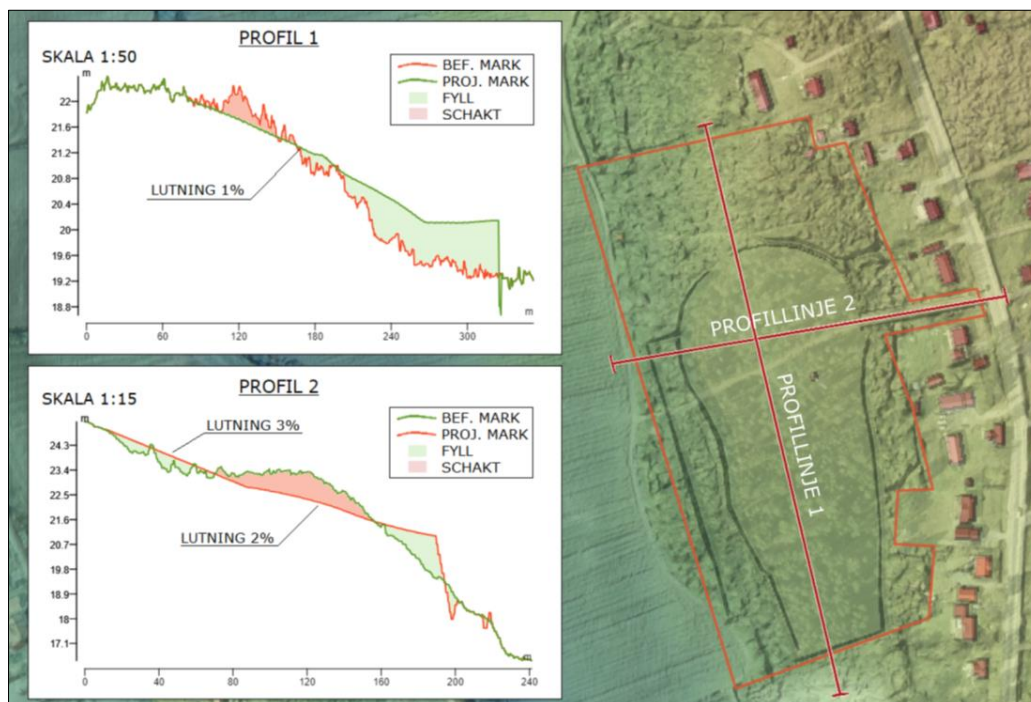
Figur 9. Lågpunkter/instängda områden illustreras i blått, utredningsrådet inom röd markering. Lågpunkter för hela Stöcke redovisas i bilaga 2 och 3.

5 Förslag höjdsättning

Förslagsvis höjdsätts utredningsområdet så att de befintliga avrinningsområdena bevaras i största möjliga utsträckning. Detta är både gynnsamt för vattenbalansen i området men även för massabalansen, för att minimera mängden fyll.

Generellt gäller att området bör fyllas hellre än schaktas p.g.a. eventuellt höga grundvattennivåer. Det gäller främst i de låglänta områdena i väst och syd. Grundvattennivån bör inte påverkas i området p.g.a. de relativt närliggande sulfatjordarna, schaktning kan även medföra att marktäckningen blir för låg kopplat till ytliga infiltrationsanläggningar så som diken. För en fungerande infiltrationsanläggning bör grundvattennivån ha god marginal till botten av diket/anläggningen.

Föreslagen höjdsättning baseras på yttre gränser för framtaget skissförslag, se Figur 10.



Figur 10. Förslag till höjdsättning utifrån skissförslag av skolområdet. Generellt gäller att eventuell schakt sker i de norra och centrala delarna och fyll i de södra och västra delarna.

6 Dagvatten

6.1 Beräkningsmetoder

Flödesberäkningar görs för 10-årsregn enligt kommunen och Svenskt Vatten riktlinjer. Dimensionerande varaktighet bedöms uppgå till 30 minuter bedömt utifrån utredningsområdets rinntid. Hänsyn tas till ökade flöden till följd av klimatförändringarna med en klimatkfaktor på 1,3 enligt dagvattenstrategin.

För beräkning av regnintensitet har nedanstående ekvation enligt Svenskt Vatten P110 kap 4.4.1 använts (Svenskt Vatten, 2016). Formeln gäller för regnvaraktigheter upp till ett dygn.

$$i_A = 190 * \sqrt[3]{A} * \frac{\ln(T_R)}{T_R^{0,98}} + 2$$

Där:

i_A = regnintensitet [l/s, ha]

T_R = regnvaraktighet [minuter]

A = återkomsttid [månader]

Vid beräkning av dagvattenflöden före och efter exploatering används rationella metoden med regnintensitet enligt Dahlströms formel ovan. Dagvattenflödena beräknas med följande formel (Svenskt Vatten, 2016).

Vid skyfall förändras infiltrationsförmågan för både korta intensiva regn och långa mindre intensiva regn. Vid korta intensiva regn kommer dagvatten inte hinna infiltrera i samma utsträckning som vid normala regn. På samma sätt kommer infiltrationsförmågan även reduceras vid långa regn då marken är mättad i större utsträckning. För att ta hänsyn till detta har därför avrinningskoefficienterna justerats vilket ger en högre reducerad area.

$$q_{dim} = A * \varphi * i_A * k$$

Där:

q_{dim} = dimensionerande flöde [l/s]

A = avrinningsområdets area [ha]

φ = avrinningskoefficient [–]

i_A = regnintensitet [l/s, ha]

k = klimatfaktor

6.1.1 Erforderlig fördröjning

Erforderlig fördröjning beräknas m.h.a. Svenskt Vattens beräkningsverktyg som använder sig av nedanstående ekvation (Svenskt Vatten, 2016). Genom att ansätta det befintliga flödet som avtappning erhålls en erforderlig fördröjningsvolym för dimensionerande regn på ett sådant sätt att framtida flöde motsvarar den befintliga situationen.

$$V = 0,06 * \left[i_{regn} * t_{regn} - K * t_{regn} - K * t_{rinn} + \frac{K^2 * t_{rinn}}{i_{regn}} \right]$$

Där:

V = specifik magasinsvolym [m³/ha_{red}]

i_{regn} = regnintensitet för aktuell varaktighet [l/s ha]

t_{regn} = regnvaraktighet [min]

t_{rinn} = rinntid [min]

K = specifik avtappning från magasinet [l/s ha_{red}]

6.2 Flödesberäkningar

Tabell 2 och Tabell 3 redovisar dagvattenflöden för dimensionerande 10-årsregn före och efter exploatering. För den befintliga situationen har markanvändningen delats in i fyra typer baserat på marklutning och avverkningsgrad; grusväg, jordbruksmark, hygge och skogsmark kuperad. Detta baseras på markmodellen och analys av ortofoto.

För den befintliga situationen bedöms rinntiden uppgå till 30 minuter vilket blir dimensionerande varaktighet. Detta ger en regnintensitet på ca 116 l/s, ha för 10-årsregn.

Tabell 2. Befintliga dagvattenflöden utan klimatfaktor.

Markanvändning	φ	Area [ha]	Area red. [ha]	Area red. 100-årsregn [ha]	Flöde 10-årsregn [l/s]	Flöde 100-årsregn [l/s]
Grusväg	0,5	0,07	0,04	0,05	4	12
Jordbruksmark	0,25	0,12	0,03	0,05	3	13
Hygge	0,2	0,26	0,05	0,10	6	26
Skogsmark kuperad	0,15	4,39	0,66	1,54	76	379
Totalt	0,16	4,8	0,77	1,74	90	430

Efter exploatering kommer utredningsområdet exploateras som skolområde med en exploateringsgrad som ännu inte fastställts. Beräkningar redovisas därför för 100%,

70% och 50% exploateringsgrad, se Tabell 3. Som jämförelse har den tidiga illustrationsskissen en exploateringsgrad på ca 40%.

Rinntiden på 30 min bedöms vara oförändrad efter exploatering om dagvattenhantering utformas med ytlig dagvattenhantering.

För markanvändning skolområde används en avrinningskoefficient på 0,45 vilket är en generell vägd siffra för ett typiskt skolområde (källa StormTac). Spannet för ett skolområdes avrinningskoefficient är mycket stort, då skolor inom stadsmiljö till stor del kan bestå av hårdgjorda ytor medan skolor på landsbygden tenderar att ha större grönytor/naturmark. Avrinningskoefficienten påverkar både flödet, erforderliga fördröjningen och föroreningsbelastningen. Gynnsamt är därför att eftersträva grönytor och naturmark inom skolområdet för att reducera den vägda koefficienten.

Tabell 3. Flöden efter exploatering för olika exploateringsgrader inklusive klimatkfaktor 1,3.

Markanvändning	φ	Area [ha]	Area red. [ha]	Area red. 100-årsregn [ha]	Flöde 10-årsregn [l/s]	Flöde 100-årsregn [l/s]
Skolområde 100%	0,45	4,84	2,18	3,14	327	1009
Skolområde 70%	0,37	4,84	1,77	2,73	266	878
Skolområde 50%	0,31	4,84	1,48	2,44	222	784

6.3 Erforderlig fördröjning

Målsättning i utredningen är att fördröja framtida dagvattenflöde ner till flödet som motsvarar befintliga flöden för dimensionerande regn. Planområdet ligger i gles bostadsbebyggelse och föreslås dimensioneras för 10-årsregn enligt Svenskt Vattens riktlinjer för gles bostadsbebyggelse.

Tabell 4 redovisar erforderlig fördröjningsvolym baserat på en avtappning som motsvarar det befintliga flödet. Förslagsvis dimensioneras planområdet för ett 10-årsregn med en erforderlig fördröjningsvolym på ca 160 m³.

Tabell 4. Erforderlig fördröjning för dimensionerande 10-årsregn.

Exploateringsgrad	Dimensionerande regn	Avtappning [l/s, ha _{red.}]	Erforderlig fördröjning [m ³]
50%	10-årsregn	42	159
70%	10-årsregn	42	225
100%	10-årsregn	42	324

6.4 Föroreningsberäkningar

Föroreningsberäkningar är utförda med StormTac v24.3.1. StormTac är en programvara som teoretiskt beräknar föroreningsbelastningen från olika typer av markanvändningar baserat på schablonhalter. Resultatet av beräkningarna ska ses som ungefärliga värden och inte som faktiska mätvärden. För exakta värden krävs mätningar före och efter en exploatering då föroreningsbelastningen är påverkad av den platsspecifika situationen.

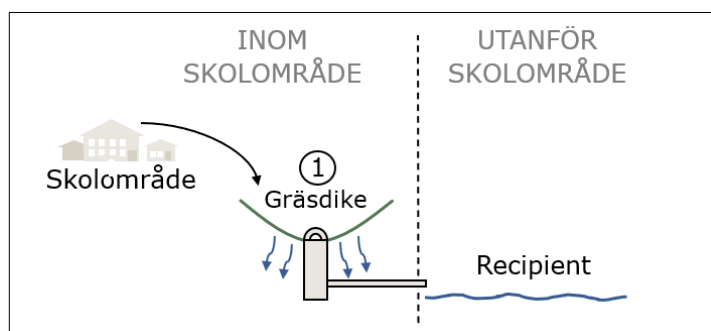
Föroreningsberäkningar är utförda för de tre olika exploateringsgraderna 100%, 70% och 50% med tre olika dagvattenlösningar. Detta ger totalt nio föroreningsmodeller som jämförs med den befintliga situationen. Målsättningen är att samtliga mängder ska minska efter exploatering för att teoretiskt säkerställa att föroreningsbelastningen minskar eller är oförändrad efter exploatering. Detta kan dock vara svårt att uppnå då den befintliga markanvändningen (skogsmark) har mycket låg föroreningsbelastning. En bedömning utförs därför även med hänsyn till recipientens vattenflöde för att spegla utredningsområdets påverkan med hänsyn till recipientens avrinningsområde. För att kunna genomföra en bedömning om påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten hämtas information om recipientens årsflöde vid utloppet (l/år) via SMHI vattenwebb.

Eftersom ingen av de överskridande ämnena är klassade i VISS avseende referenshalt och observerad halt har bedömning gjorts enligt Stockholms läns checklista, genom att först omvandla föroreningsbelastningen i kg/år till µg/år och sedan dividera den med vattenföringen (l/år) i recipienten.

De tre dagvattenlösningar som har simulerats är:

1) **Alternativ 1**

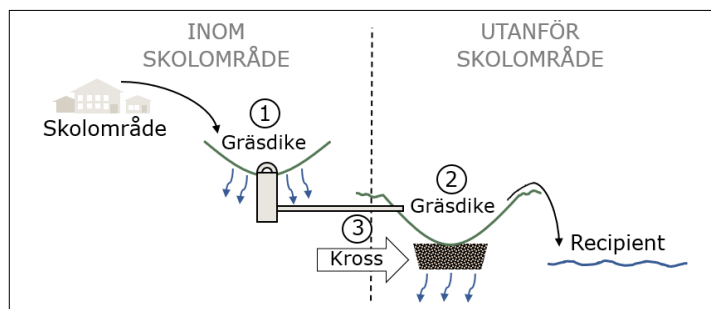
Dagvatten inom skolområdet omhändertas lokalt i gröna diken vilka avleder dagvattnet till utanför skolområdet.



Figur 11. Enstegs reningslösningen där dagvatten avleds till gröna diken inom skolområdet.

2) **Alternativ 2**

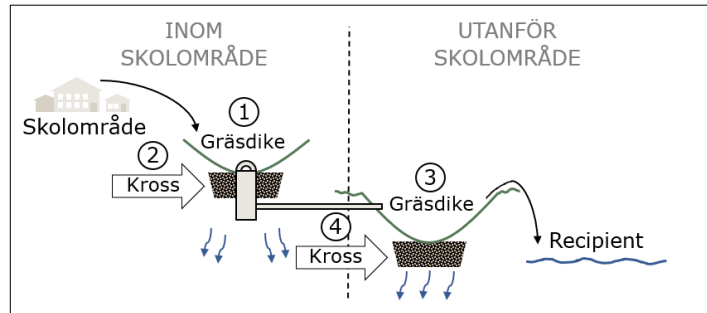
Dagvatten inom skolområdet omhändertas lokalt i gröna diken vilka avleds utanför skolområdet till diken med krossunderbyggnad.



Figur 12. Tvåstegs reningslösning där gröna diken anläggs inom skolområdet vilka avleds utanför skolområdet till diken med krossunderbyggnad.

3) Alternativ 3

Dagvatten inom skolområdet omhändertas lokalt i diken med krossunderbyggnad vilka avleds utanför skolområdet till diken med krossunderbyggnad.



Figur 13. Tvåsteg reningslösning där gröna diken med krossunderbyggnad anläggs inom skolområdet vilka avleds utanför skolområdet till diken med krossunderbyggnad.

Resultatet av föroreningsberäkningarna visar på att reningslösning alternativ 1 ger en för låg reningseffekt oavsett exploateringsgrad, då samtliga kontrollerade ämnen ökar i belastning (kg/år) efter exploatering, se Tabell 6.

Med alternativ 2 uppnås en betydligt högre reningegrad jämfört med alternativ 1, dock sker en ökning för de flesta ämnena jämfört med den befintliga situationen, se Tabell 8.

Med alternativ 3 uppnås en mycket god reningseffekt för samtliga exploateringsgrader där de flesta ämnena minskar i belastning, se Tabell 10.

6.4.1 Alternativ 1 – Gröna diken

Tabell 5. Föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$) för tre exploateringsgrader med ett reningssteg, där grönt fält indikerar en minskning jämfört med den befintliga situationen. Fetmarkerade ämnen är prioriterade enligt MKN.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Alternativ 1		
			100% exploatering	70% exploatering	50% exploatering
P	$\mu\text{g/l}$	22	200	170	140
N	$\mu\text{g/l}$	600	1200	1200	1100
Pb	$\mu\text{g/l}$	3,5	7,3	6,7	6,1
Cu	$\mu\text{g/l}$	6,7	18	16	14
Zn	$\mu\text{g/l}$	19	50	45	40
Cd	$\mu\text{g/l}$	0,13	0,37	0,34	0,3
Cr	$\mu\text{g/l}$	2,6	6,7	5,9	5,3
Ni	$\mu\text{g/l}$	3,3	4,7	4,4	4,2
Hg	$\mu\text{g/l}$	0,0072	0,023	0,02	0,018
SS	$\mu\text{g/l}$	24000	27000	28000	27000
BaP	$\mu\text{g/l}$	0,006	0,035	0,03	0,025
PBDE47	$\mu\text{g/l}$	0,00013	0,000092	0,0001	0,00011
PBDE99	$\mu\text{g/l}$	0,00016	0,00011	0,00012	0,00013
PBDE209	$\mu\text{g/l}$	0,015	0,008	0,0093	0,01

Tabell 6. Föroreningsmängder (kg/år) för tre exploateringsgrader med ett reningssteg, där grönt fält indikerar en minskning jämfört med den befintliga situationen. Fetmarkerade ämnen är prioriterade enligt MKN.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Alternativ 1		
			100% exploatering	70% exploatering	50% exploatering
P	kg/år	0,2	3,4	2,5	1,8
N	kg/år	5,3	21	17	14
Pb	kg/år	0,031	0,12	0,097	0,078
Cu	kg/år	0,06	0,3	0,23	0,18
Zn	kg/år	0,17	0,85	0,65	0,51
Cd	kg/år	0,0012	0,0063	0,0049	0,0038
Cr	kg/år	0,023	0,11	0,085	0,068
Ni	kg/år	0,029	0,08	0,064	0,054
Hg	kg/år	0,000064	0,00039	0,00029	0,00023
SS	kg/år	210	460	400	350
BaP	kg/år	0,000053	0,0006	0,00044	0,00033
PBDE47	kg/år	0,0000012	0,0000015	0,0000014	0,0000014
PBDE99	kg/år	0,0000014	0,0000019	0,0000018	0,0000017
PBDE209	kg/år	0,00013	0,00014	0,00014	0,00013

6.4.2 Alternativ 2 – Gröna diken + diken med krossunderbyggnad

Tabell 7. Föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$) för tre exploateringsgrader med tre reningssteg, där grönt fält indikerar en minskning jämfört med den befintliga situationen. Fetmarkerade ämnen är prioriterade enligt MKN.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Alternativ 2		
			100% exploatering	70% exploatering	50% exploatering
P	$\mu\text{g/l}$	22	120	67	59
N	$\mu\text{g/l}$	600	880	730	700
Pb	$\mu\text{g/l}$	3,5	2	1,8	2,1
Cu	$\mu\text{g/l}$	6,7	9,9	6,2	6,3
Zn	$\mu\text{g/l}$	19	14	11	13
Cd	$\mu\text{g/l}$	0,13	0,067	0,076	0,088
Cr	$\mu\text{g/l}$	2,6	3,6	2,8	2,8
Ni	$\mu\text{g/l}$	3,3	1,1	1,2	1,6
Hg	$\mu\text{g/l}$	0,0072	0,013	0,0095	0,009
SS	$\mu\text{g/l}$	24000	10000	11000	14000
BaP	$\mu\text{g/l}$	0,006	0,0073	0,005	0,0052
PBDE47	$\mu\text{g/l}$	0,00013	0,000052	0,000059	0,000073
PBDE99	$\mu\text{g/l}$	0,00016	0,000064	0,000073	0,00009
PBDE209	$\mu\text{g/l}$	0,015	0,0045	0,0058	0,0076

Tabell 8. Föroreningsmängder (kg/år) för tre exploateringsgrader med tre reningssteg, där grönt fält indikerar en minskning jämfört med den befintliga situationen. Fetmarkerade ämnen är prioriterade enligt MKN.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Alternativ 2		
			100% exploatering	70% exploatering	50% exploatering
P	kg/år	0,2	2	0,98	0,75
N	kg/år	5,3	15	11	9
Pb	kg/år	0,031	0,033	0,026	0,027
Cu	kg/år	0,06	0,17	0,09	0,081
Zn	kg/år	0,17	0,24	0,16	0,16
Cd	kg/år	0,0012	0,0011	0,0011	0,0011
Cr	kg/år	0,023	0,061	0,041	0,036
Ni	kg/år	0,029	0,019	0,018	0,021
Hg	kg/år	0,000064	0,00021	0,00014	0,00012
SS	kg/år	210	170	160	170
BaP	kg/år	0,000053	0,00012	0,000073	0,000067
PBDE47	kg/år	0,0000012	0,00000087	0,00000086	0,00000095
PBDE99	kg/år	0,0000014	0,0000011	0,0000011	0,0000012
PBDE209	kg/år	0,00013	0,000076	0,000084	0,000098

6.4.3 Alternativ 3 - Diken med krossunderbyggnad + diken med krossunderbyggnad

Tabell 9. Föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$) för tre exploateringsgrader med fyra reningssteg, där grönt fält indikerar en minskning jämfört med den befintliga situationen. Fetmarkerade ämnen är prioriterade enligt MKN.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Alternativ 3		
			100% exploatering	70% exploatering	50% exploatering
P	$\mu\text{g/l}$	22	30	24	24
N	$\mu\text{g/l}$	600	410	450	470
Pb	$\mu\text{g/l}$	3,5	0,63	1,3	1,7
Cu	$\mu\text{g/l}$	6,7	2,1	2,4	3,2
Zn	$\mu\text{g/l}$	19	4,4	7,3	9,5
Cd	$\mu\text{g/l}$	0,13	0,05	0,074	0,086
Cr	$\mu\text{g/l}$	2,6	1,7	1,5	1,8
Ni	$\mu\text{g/l}$	3,3	0,5	0,92	1,4
Hg	$\mu\text{g/l}$	0,0072	0,005	0,0045	0,005
SS	$\mu\text{g/l}$	24000	3000	7800	11000
BaP	$\mu\text{g/l}$	0,006	0,0035	0,004	0,0043
PBDE47	$\mu\text{g/l}$	0,00013	0,000032	0,000046	0,000063
PBDE99	$\mu\text{g/l}$	0,00016	0,00004	0,000057	0,000077
PBDE209	$\mu\text{g/l}$	0,015	0,0028	0,0047	0,0067

Tabell 10. Föroreningsmängder (kg/år) för tre exploateringsgrader med fyra reningssteg, där grönt fält indikerar en minskning jämfört med den befintliga situationen. Fetmarkerade ämnen är prioriterade enligt MKN.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Alternativ 3		
			100% exploatering	70% exploatering	50% exploatering
P	kg/år	0,2	0,51	0,35	0,3
N	kg/år	5,3	7	6,5	6
Pb	kg/år	0,031	0,011	0,018	0,022
Cu	kg/år	0,06	0,036	0,035	0,042
Zn	kg/år	0,17	0,074	0,11	0,12
Cd	kg/år	0,0012	0,00084	0,0011	0,0011
Cr	kg/år	0,023	0,029	0,023	0,023
Ni	kg/år	0,029	0,0084	0,013	0,018
Hg	kg/år	0,000064	0,000084	0,000065	0,000064
SS	kg/år	210	51	110	140
BaP	kg/år	0,000053	0,000059	0,000058	0,000056
PBDE47	kg/år	0,0000012	0,00000054	0,00000067	0,00000081
PBDE99	kg/år	0,0000014	0,00000067	0,00000083	0,00000099
PBDE209	kg/år	0,00013	0,000047	0,000068	0,000086

6.5 Förslag dagvattenhantering

De föreslagna dagvattenlösningarna ska ses en systemlösning vilka har baserats på i dagsläget tillgänglig information om planerad utformning, höjdsättning, riktlinjer och krav samt lokala förutsättningar för fördröjning och rening av dagvatten. Då planområdets utformning ännu inte är fastställt måste de föreslagna lösningarna på hantering av dagvatten ses som principförslag. Exakt anläggning, utformning, placering och dimensionering av systemkomponenter utförs i ett senare skede vid detaljprojekteringen. Syftet med en dagvattenutredning är att se om dagvattenhanteringen kan lösas inom området samt att MKN i mottagande recipient inte äventyras.

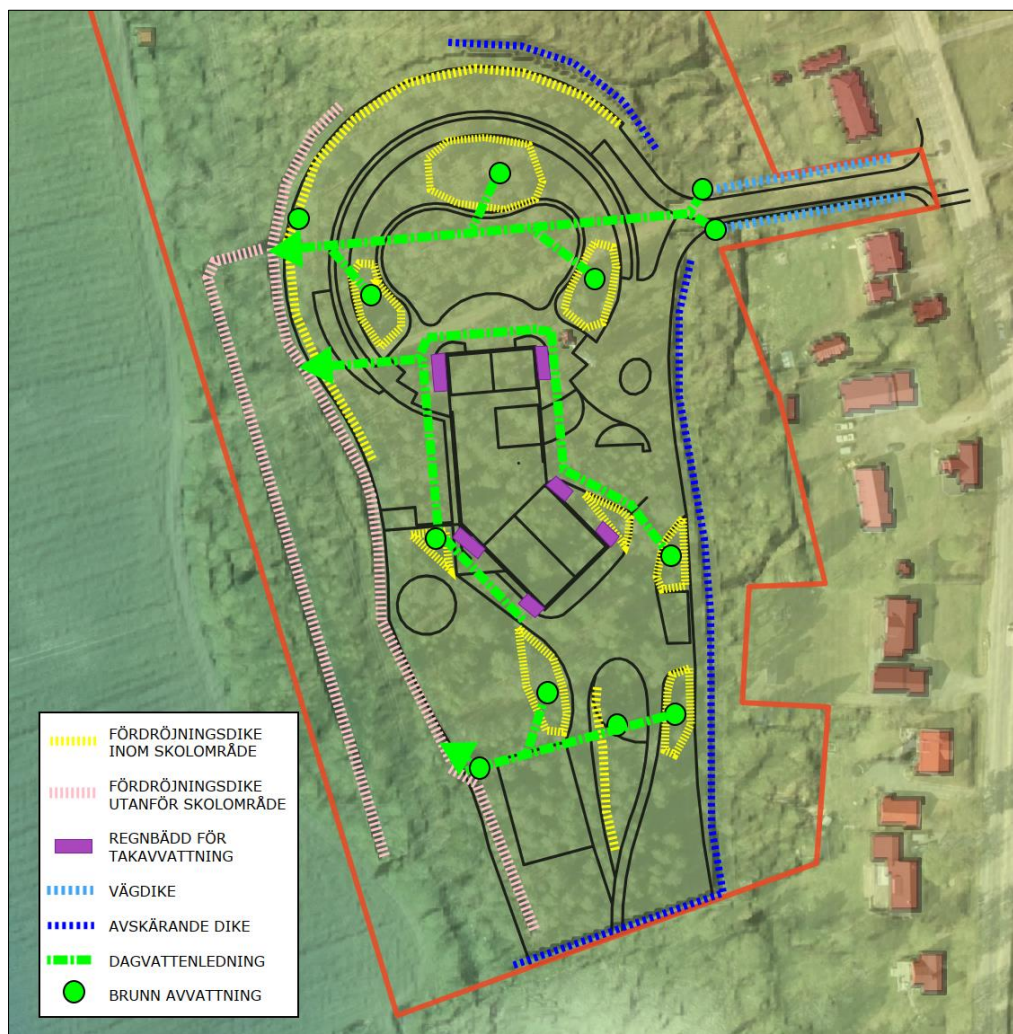
En viktig aspekt är att området ska bestå av förskole-/skolverksamhet vilket innebär att dagvatten bör tas i beaktning. Enligt MSB får t.ex. inte oskyddade vattendrag ha en stående vattenvolym på över 0,2 m. Diken bör därför utformas grunda och med en tömning maximalt 0,2 m ovan dikesbotten.

Förslagsvis utformas dagvattenhanteringen som LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) med ytliga dagvattenlösningar inom hela skolområdet. Figur 14 illustrerar en dagvattenhantering utifrån illustrationsskissen men kan även tillämpas på andra större etableringar.

Detta innebär att dagvatten tas om hand i direkt anslutning till källan. Rent praktiskt innebär det att diken anläggs längs med hårdgjorda ytor i största möjliga utsträckning vilka underbyggs av krossmaterial. Anläggs dagvattenbrunnar i t.ex. dikesavslut ansluts dessa till nedströms diken för att uppnå en önskvärd avledning och reningseffekt. Dagvattenhanteringen behöver inte heller vara traditionella diken utan kan även utgöras av nedsänkta grönytor, som t.ex. en grönyta inom en vändplan dit ytavrinning kan ske. Grönytans lågpunkt kan förses med krossmaterial med en perkolationsbrunn som avser att avvattna ytan för att begränsa stående vattenvolymer. Med fördröjning inom skolområdet i diken med krossunderbyggnaden uppgår den totala fördröjningsvolymen till ca 400 m³. Därmed kan dagvattnet från scenario med 100 % exploateringsgrad omhändertas och fördröjas inom planområdet.

Takavvattning kan ske till dagvattenrännor vidare till diken eller till regnbäddar vilka har ännu bättre reningseffekt, vilket är gynnsamt för planen.

Inkommande dagvatten från öst bör avledas ytligt runt skolområdet i nordlig och sydlig riktning så att inte det inkommande dagvattnet blandas med dagvatten genererat inom skolområdet. Dessa två diken kan därmed utformas endast för avledning utan specifik fördröjande och renande effekt.



Figur 14. Förslag dagvattenhantering utifrån tidig illustrationsskiss av skolområdet.
Dagvattenhanteringen är flexibel och kan anpassas till exploateringsgrad, se även bilaga 1.

6.6 Påverkan MKN

Bedömningen utifrån föroreningsberäkningarna är att planen är genomförbar med en exploateringsgrad upp till minst 70% med föreslagna dagvattenlösningar, utan att det fortsatta arbetet med MKN försvåras. Vid 70% exploateringsgrad ökar belastningen för prioriterat ämne kvicksilver med endast 2%, vilket kan ses som en oförändrad belastning p.g.a. felmarginalen i beräkningarna. Vid 100% exploateringsgrad ökar belastningen för kvicksilver med 31% (med fyra reningssteg), från 0,000064 kg/år till 0,000084 kg/år, vilket kan låta som betydande ökning. För att sätta det i proportion till recipientens vattenföring har beräkningar utförts för att bedöma utredningsområdets påverkan på recipienten. Beräkningarna följer Länsstyrelsen i Stockholms läns Checklista för granskning av detaljplaner med avseende på miljökvalitetsnormer för vatten.

För att kunna göra bedömningen behöver mängden föroreningar (kg/år) från planområdet omvandlas till µg/år och därefter divideras med vattenföringen (l/år) för recipienten. Det ger således ett resultat i enheten µg/l vilket kan användas vid bedömningen om det sker en ökning eller inte för kontrollerat ämne. Enligt beräkningarna påverkas recipienten med 0,000005 µg/l kvicksilver från planområdet. Det kan jämföras med vilken halt som är mätbar för kvicksilver, nämligen 0,001 µg/l

enligt miljöbarometern. Belastningen från planområdet är därmed inte mätbar och kan då enligt Länsstyrelsen Stockholm inte heller anses vara en mätbar belastning för MKN.

Sammantaget bedöms planen inte utgöra en miljöstörande verksamhet oavsett reningslösningar utifrån beräkningar baserat på recipientens vattenföring. Dock rekommenderas att dagvatten renas ytligt i två steg enligt alternativ 3, för att helt säkerställa (teoretiskt) att föroreningsbelastningen inte ökar från utredningsområdet.

Sulfidjordar är en viktigare aspekt utifrån ett MKN perspektiv, där den viktigaste aspekten är grundvattennivån som inte bör sänkas i någon större utsträckning. Skulle detta ändå behövas bör nedströms område utredas vidare huruvida sulfatjordar finns i området.

6.7 Generell beskrivning av dagvattenlösningar

6.7.1 Krossdike

Krossdiken är öppna diken som är helt eller delvist fyllda med kross som både kan fördröja och avleda dagvatten samt till viss del även renar dagvatten. Makadamfyllda diken kan anläggas där plats saknas för mer ytkrävande anläggningar som t.ex. svackdiken. Beroende på lokala geologiska förutsättningar kan krossdiket utformas med öppen botten (om marken är genomsläpplig). Då kan vattnet infiltrera i krossdiket och perkolera till grundvattnet och bidra till den naturliga grundvattenbildningen. I tätare jordar är dikesbotten tät och dagvattnet leds vidare till dagvattennätet via ett dräneringsrör i botten på diket (Larm & Blecken, 2019).

Fördröjningsvolymen i krossdiket skapas av porvolymen i fyllningsmassorna, normalt cirka 30 procent av dikets totala volym. Fördröjningsvolymen anpassas genom justeringar av dikets geometri efter dimensionerande regnflöden från de ytor som ska avledas till krossdiket. Nederbörd som överskrider magasinvolymen och dikets avledningskapacitet behöver bräddas till dagvattennätet eller omgivande mark. Det är viktigt att bräddbrunnen ligger i nivå med den maximalt tillåtna vattennivån i dikets lågpunkt så att bräddning inte sker i onödan.

Krossdiken avskiljer främst partikelbundna föroreningar genom sedimentation. I diken med dräneringsrör stärks reningseffekten om en sedimentationsvolym skapas genom att röret placeras en bit ovanför dikets botten. En högre andel finare fraktioner i krossdiket ökar också reningskapaciteten, men minskar samtidigt den fördröjande volymen och infiltrationskapaciteten (Stockholm Vatten och Avfall, 2022e).

Krossdiken kan utformas på flera sätt och anläggs ofta i anslutning till vägar och parkeringar.

6.7.2 Regnbädd/växtbädd

Regnbäddar används för att fördröja, infiltrera och rena dagvatten från omgivande hårdgjorda ytor. De byggs upp så att dagvatten kan magasineras under en kort tid i samband med regn. Reningen uppstår när dagvattnet passerar växtbäddens filtermaterial. Växterna i en växtbädd bör anpassas till områdets förutsättningar och vegetationen kan bestå av gräs, buskar, träd, örter etc. Med en välkomponerad växtmix får man en växtbädd som fyller en teknisk funktion samtidigt som den även medför estetiska och miljömässiga mervärden. Ytterligare fördelar med växtbäddar är växternas förmåga att avdunsta vatten vilket bidrar till ett ännu effektivare

omhändertagande av dagvattnet. Växtbäddar kan bidra med grönska och biologisk mångfald, de är även estetiskt tilltalande.

När de naturligt förekommande jordlagren har en begränsad infiltrationskapacitet ska en ledning kopplas från växtbädden till befintligt dagvattensystem. Ledningen bör ha en liten dimension för att fördröja dagvattnet men den ska säkerställa att vattnet kan dräneras inom 12 timmar. Det bör även installeras en bräddledning eller brunn för att undvika översvämningar vid kraftigare regn. Vid anläggning av växtbäddar i gata är det viktigt att det utformas så att vatten kan ledas in i växtbädden via exempelvis nedsänkt kantsten eller speciella brunnar. Figur 15 visar en principskiss över en upphöjd regnbädd och Figur 16 visar exempel på nedsänkt växtbädd.

Vid lägre temperaturer, t ex på vintern, fungerar fortfarande rening av suspenderade partiklar och metaller däremot blir reningen av fosfor och kväve sämre. Utformningen av inlopp och bräddfunktion samt en god infiltrationskapacitet är viktig för att frysrisken ska minimeras (Stockholm Vatten och Avfall, 2022f).



Figur 15. Exempel på upphöjd växtbädd som tar emot dagvatten från tak via stuprör



Figur 16. Exempel nedsänkt regnbädd (Solna stad, 2019).

6.8 Skyfallsanalys och skyfallshantering

Inkommande dagvatten vid skyfall leds förslagsvis runt planområdet via diken. Hela skolområdet anläggs med en generell lutning på förslagsvis ca 1-3% i västlig riktning. Med ytlig dagvattenhantering inom skolområdet kan då skyfallsavrinning ske till dike utanför skolområdet, se Figur 17.

Diket utanför skolområdet kan med fördel anläggas med förhöjt utlopp (vall vid utlopp) vilket medför att en fördröjningsvolym kan erhållas inom diket. Med föreslagen dagvattenhantering erhålls en extra fördröjningsvolym på ca 230 m³ som relativt enkelt kan utökas ytterligare. Med fördröjning inom skolområdet i diken med krossunderbyggnaden uppgår den totala fördröjningsvolymen till ca 400 m³.

För att inte öka belastningen nedströms efter exploatering krävs en erforderlig fördröjningsvolym på ca 300-600 m³ för ett 100-årsregn beroende på exploateringsgrad, se Tabell 11. Detta utifrån samma metodik som tidigare, där befintligt 100-årsflöde används som avtappning.

Sammanfattningsvis är bedömningen att även ett 100-årsregn kan fördröjas inom utredningsområdet så att vattenbalansen bibehålls, dvs utflödet motsvarar flödet vid ett 100-årsregn i dagsläget. Detta kan ske genom att ett ca 12 m brett dike anläggs på allmän platsmark utanför skolområdet enligt Figur 17.

Ska hela 100-årsregnet fördröjas, motsvarande 58 mm (100-årsregn med 30 min varaktighet), krävs istället fördröjningsvolymen på ca 900-1800 m³ beroende på exploateringsgrad, se Tabell 11. Även denna skyfallsvolym bedöms kunna fördröjas ytligt inom området med ett ca 24 m brett dike på allmän platsmark utanför skolområdet enligt Figur 18.

Föreslagna diken i Figur 17 och Figur 18 behålls relativt grunda och har enligt exemplen ett maximalt vattendjup på ca 0,9 m. Anläggs högre vallar eller djupare dikesbotten kan dikesbredden reduceras med bevarad volymkapacitet.

Tabell 11. Erforderlig fördröjningsvolym för 100-årsregn.

Exploateringsgrad	Dimensionerande regn	Avtappning [l/s, ha _{red.}]	Erforderlig fördröjning [m ³]	Erforderlig fördröjning hela regnet (58 mm) [m ³]
50%	100-årsregn	138	292	909
70%	100-årsregn	138	417	1272
100%	100-årsregn	138	597	1817



Figur 17. Skyfallsanalys efter exploatering för att omhänderta **minst 600 m³**. Figur till vänster illustrerar rinnvägar och figur till höger lågpunkter/instängda områden med föreslagen höjdsättning. Svart linje – Utredningsområde, Röd linje – skolorråde och gul linje – natur.



Figur 18. Skyfallsanalys efter exploatering för att omhänderta **minst 1 800 m³**. Figur till vänster illustrerar rinnvägar och figur till höger lågpunkter/instängda områden med föreslagen höjdsättning. Svart linje – Utredningsområde, Röd linje – skolorråde och gul linje – natur.

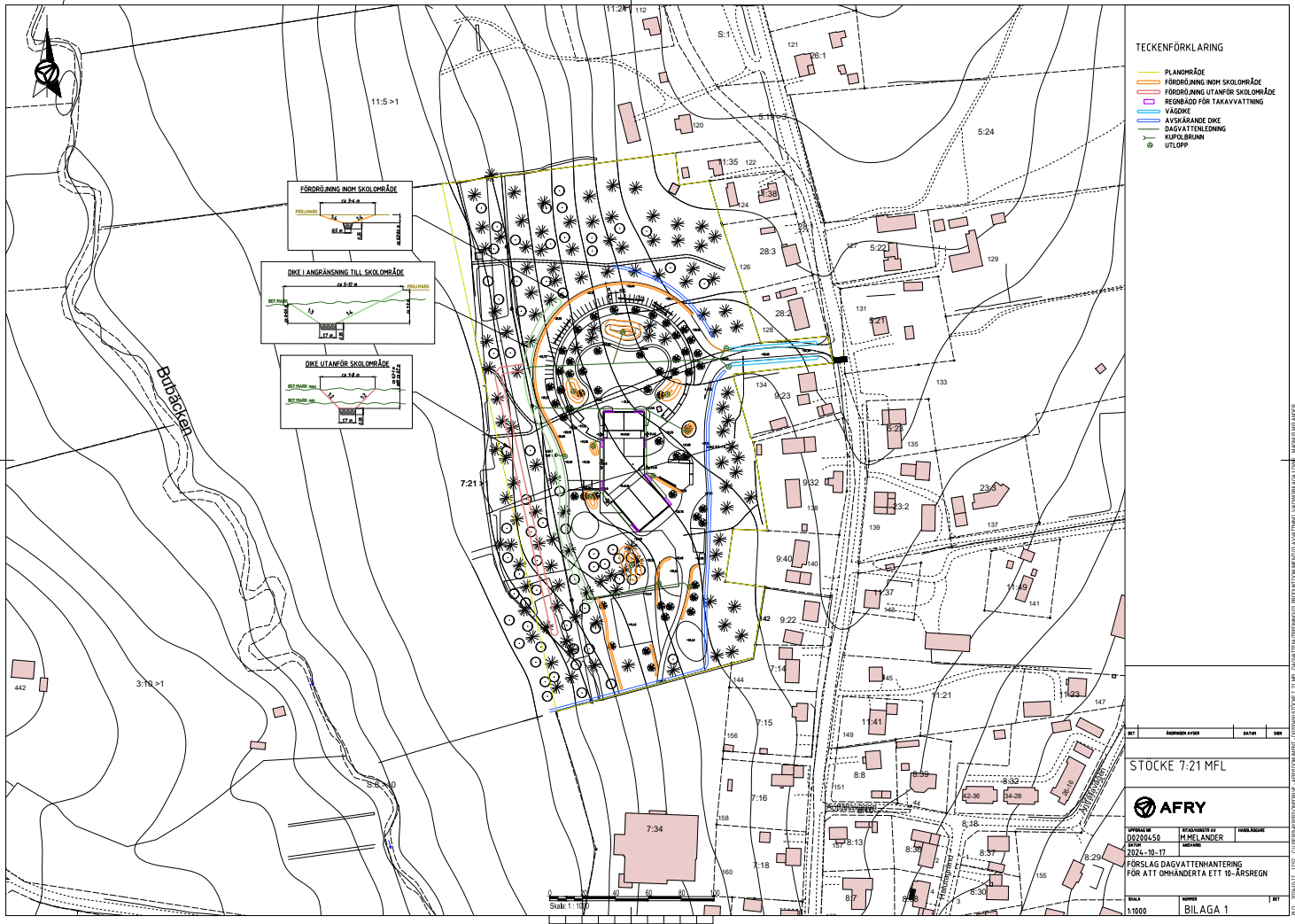
6.9 Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms planen vara genomförbar med hänsyn till MKN, fördröjning och skyfall. Den vägda avrinningskoefficienten på 0,45 för skolområde är ett generellt värde erhållet från StormTac. Avrinningskoefficienten är rimlig med tanke på utredningsområdets utbredning och möjligheterna till att ytterligare reducera koefficienten bedöms som goda.

Det fortsatta arbetet för MKN bedöms inte förhindras av planen med föreslagna dagvattenlösningar (alternativ 3) och med en exploateringsgrad upp till ca 70-80% skolområde. För 100% exploatering kan det krävs ytterligare reningsåtgärder för att teoretiskt säkerställa att MKN uppfylls.

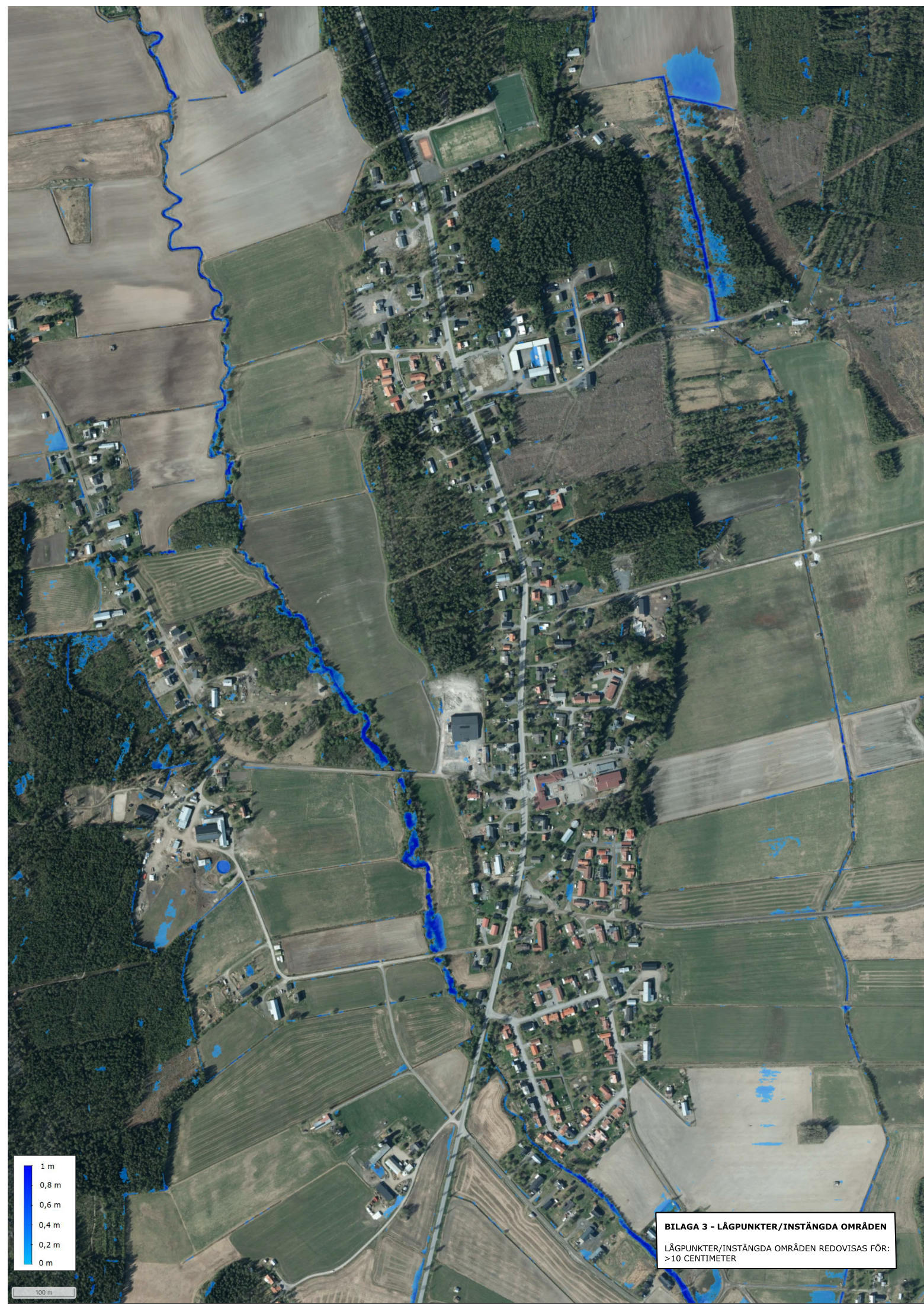
Fördröjning inom skolområdet behöver ske ytligt kopplat till krossdiken eller t.ex. regnbäddar vilka dimensioneras för ett 10-årsregn, enligt kommunens och Svenskt Vattens riktlinjer. Skulle djupare perkolationsanläggningar som t.ex. dagvattenkassetter nyttjas behöver extra hänsyn tas till grundvattennivån som inte får påverkas i någon större utsträckning p.g.a. sulfatjordar. Täta större fördröjningsmagasin rekommenderas inte p.g.a. reducerad reningseffekt och förändrad grundvattentillförsel med risk att MKN inte kan uppnås.

Utredningsområdet bedöms kunna vara säkrat vid skyfall då instängda områden kan undvikas och inkommande ytligt dagvatten kan ledas runt skolområdet. Utanför skolområdet (inom allmän platsmark/natur) finns även möjligheten att fördröja skyfallsvatten på ett sådant sätt att belastningen nedströms inte ökar vid ett 100-årsregn. Det är även möjligt att fördröja hela regnvolym för ett 100-årsregn (58 mm) inom planerad allmän platsmark/natur.





BILAGA 2 - LÄGPUNKTER/INSTÄNGDA OMRÅDEN
LÄGPUNKTER/INSTÄNGDA OMRÅDEN REDOVISAS FÖR:
>0 MILLIMETER



BILAGA 3 - LÄGPUNKTER/INSTÄNGDA OMRÅDEN
LÄGPUNKTER/INSTÄNGDA OMRÅDEN REDOVISAS FÖR:
>10 CENTIMETER



Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2023/00335

Datum: 2025-04-01

Handläggare: Adrian Hammar

Detaljplan för fastigheten

Stöcke 7:21

inom Stöcke by i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stöcke 7:21 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering och Tyréns Sverige AB.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och förskola med tillhörande funktioner anpassade till platsens förutsättningar. Planen syftar även till att möjliggöra för idrottsplats samt tekniska anläggningar. Samt att bibehålla en grön naturkil mot jordbruksmarken och möjliggöra god dagvattenhantering inom området. Detaljplanen syftar även till att ta höjd ytmässigt för framtida behov av skol- och idrottsverksamhet i Stöcke.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2024-12-06 – 2024-01-08** samt granskning under tiden **2025-02-21 till 2025-03-14**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång granskningshandlingar (daterade februari 2025) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete

Umeå kommun

Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering

Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Lantmäterimyndigheten arbetsuppgifter, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen eventuellt avstycka nya fastigheter samt bilda rättigheter.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Största byggnadsarea på 3500 kvm åsyftar den per fastighet eller totalt?

Planbeskrivning

I planbeskrivningen framgår det att det kan avstyckas EN fastighet för kvartersmarken. Planen möjliggör dock avstyckning av fler fastigheter.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Rättighetsbeteckningen för aktuell Lr som korsar planområdet syns endast delvis i grundkartan.

Kommentar

Plankartans utsnitt revideras så att hela grundkartan visas så att ledningsrättssymbolen framgår.

Planbeskrivningen revideras med information om att flera fastigheter kan bildas på kvartersmarken.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverkets synpunkter är inarbetade i planen och därmed tillgodosedda.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledning.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Umeåregionen brandförsvaret har i detta skede inga synpunkter på detaljplaneförslaget för del av Stöcke 7:21, dnr: BN-2023/00335

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, AVFALL & ÅTERVINNING

Vakin har inte några synpunkter utifrån det som framkommer i planbeskrivning daterad februari 2025.

Vill passa på att tydliggöra vilka mått som gäller för fri höjd enligt Vakins anvisningar, då ett mått från de gamla anvisningarna av misstag följt med kommentarer i samband med uppstartsmötet. För transportväg och uppställningsplats ska det vara en fri höjd på minst 4m för sop- och slambil, med undantag på minst 4,7m för uppställningsplats där tunnor töms med sidlastande bil. För container och bottentömmande gäller minst 4,6m för transportväg och minst 10m för uppställningsplats. Mer information om det finns i Vakins anvisningar.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, VATTEN & AVLOPP

Vakin har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Detta är främst en synpunkt på ändringen gällande ändringen till att minska det planlagda området. På informationsträffen låg fokus på buffertzonen för att minska påverkan mot närliggande fastigheter. Att det nu sparas undan 15m för en framtida väg med åtkomst till bortre delen gör i min mening hela den dialogen kring buffertzonen meningslös. Att kommunicera en buffertzona för att sedan ändra på detta sätt i planen får en att känna sig lurad ärligt talat. Jag hoppas innerligt att planen istället väljer att inkludera alternativa lösningar på tillträde till bortre delen av området.

Blir det en väg där i framtiden innebär det att en av fastigheterna plötsligt har väg på tre sidor av tomtens vilket är betydligt värre än lite skugga mitt på dagen.

Huvudsyftet med denna synpunkt är att uttrycka besvikelse i kommunikation och diskussion med oss närmast påverkade.

Kommentar

Minskningen av planområdet möjliggör ingen infart eller väg utan innebär enbart att marken inte planläggs. Nu gällande områdesbestämmelser gäller

fortsättningsvis inom ytan som ej blir planlagd. De gällande områdesbestämmelserna som finns för Stöcke by från 1993 möjliggör bostäder inom skolområdet, vilka inte blivit av.

Justeringen av planområdesgränsen handlar om att undvika att skapa en svåråtkomlig fastighet i norr. Vad som händer med området i norr och hur det eventuellt kommer att anslutas regleras ej i detaljplanen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Planerad väg endast gång och cykelväg. 1978 fick vi vid begäran att bygga,avslag till nedfartsväg.Trafikförvaltningen ansåg det ej lämpligt med utfart på grund av kurva och siktförhållande.Och de ser likadant ut i dag vägen ligger där den är.

Mitt förslag väg efter mötesplats Stöcke.

Marken nedanför oss som bor här är sista gröna område mitt i byn där olika djur finns i och även annat bra är luften blir inte bättre av alla byggen.

Byggs huset så högt blir det höjdskillnad till övriga hus här omkring.

Kommentar

Planen reglerar inte placering av infartsväg utan möjliggör anslutning från både öster och söder. Möjligheterna att anlägga anslutningar behöver bedömas både utifrån trafiksäkerhet och markägarstruktur. Gällande riktlinjer för utformning av vägar och anslutningar ska beaktas i kommande projektering, så som tillräcklig bredd, behov av vilplan och god sikt.

Detaljplanen behöver genomföras utifrån ett samhällsintresse, att tillskapa skolplatser. Lanspråktagandet av grönområdet bedöms acceptabelt utifrån detta. Planen syftar till att bibehålla skog där det är möjligt.

Byggrättens höjd kvarstår eftersom det bedöms lämpligt med tanke på omgivning, landskap och kommande verksamhets behov.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Om idrottsplats ska anläggas önskar vi att det anläggs så att ljud/buller mot närliggande tomter minimeras.

Kommentar

Vid anläggande av idrottsplats kommer frågan om ljud/buller samt annan omgivningspåverkan att beaktas i genomförandeprocessen utifrån gällande riktlinjer och krav avseende omgivningspåverkan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Plankartan revideras så att hela grundkartan framkommer, för att visa ledningsrättsymbolen.

Planbeskrivningen

- Förtydligande att planen möjliggör för att flera fastigheter bildas inom kvartersmarken.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- Västerbottens museum AB
- Styrelsen för Stöcke IF och Stöckebygdens utveckling
- Yttrande 1
- Yttrande 3
- Yttrande 4

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3

Denna handling har godkänts av Tf. planchef Harry Bertilsson med planarkitekt Adrian Hammar som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Detaljplanering, Umeå kommun april 2025

Naturvärdesinventering

Stöcke, Umeå kommun, 2023



Ver:	Datum:	Ändringsbeskrivning	Granskad av
1	2022-10-31	Rapport upprättad	Elin Eriksson
2	2022-11-23	Åtgärdad efter interngranskning	

Uppdrag: NVI Stöcke Umeå kommun
Uppdragsnummer: 30061388
Kund: Umeå kommun
Datum: 2023-11-23
Upprättad av: Elias Forsberg
Omslag **Miljöbild från området**

Innehållsförteckning

1.	Inledning	5
1.1	Bakgrund och uppdragets syfte.....	5
2.	Metod.....	6
2.1	Metodbeskrivning	6
2.2	Tidpunkt och ansvarig personal	6
2.3	GIS och fältdatafångst.....	6
2.4	Osäkerheter	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3.	Resultat	7
3.1	Inventeringsområdet och det omgivande landskapet.....	7
3.2	Resultatet av förstudien.....	8
3.3	Resultatet av fältinventeringen	9
3.3.1	Naturvärdesbiotoper	9
3.3.2	Värdearter.....	11
3.3.3	Objektskatalog	12
3.3.4	Värdefulla träd	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3.3.5	Naturmiljöer inom övrig mark	17
3.3.6	Invasiva arter	18
4.	Referenser	20
4.1	Informationskällor och databaser	20

Sammanfattning

Syftet med en naturvärdesinventering är att träffsäkert hitta, värdera och beskriva de naturmiljöer som har betydelse för biologisk mångfald inom ett avgränsat inventeringsområde. I det här fallet är det ett område på cirka 4,7 hektar som har undersökts. Anledningen är att Umeå kommun arbetar med en detaljplan där en ny förskola planeras. Till grund för arbetet ligger svensk standard för naturvärdesinventering (SS 199000:2023). Syftet har även varit att identifiera naturvärdesträd.

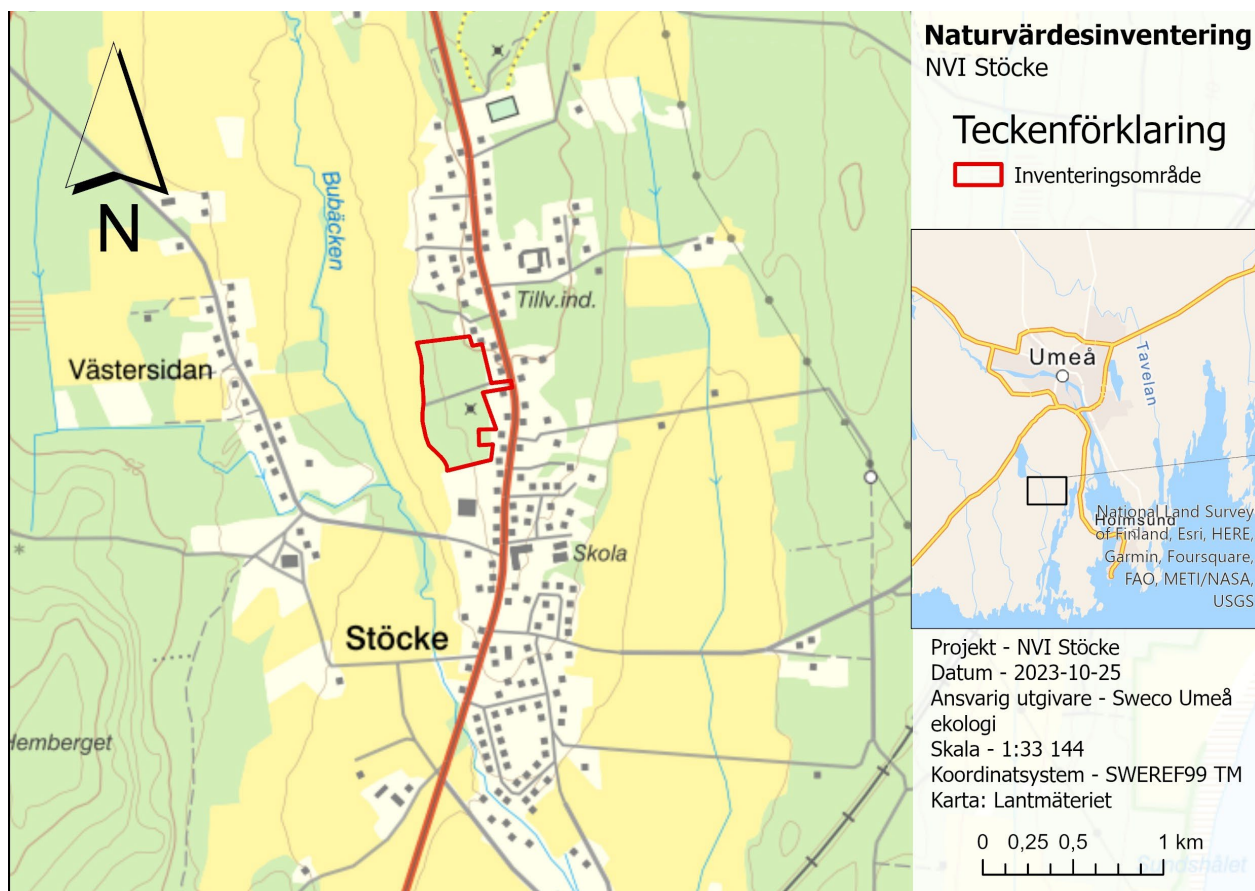
Dominerande naturtyp är barrskogar på frisk till torr mark, men med inslag av lövdominerad skog på gammal åkermark. Stora delar av området har en stark påverkan från skogsbruk, men det finns enstaka skogsmiljöer på gammal jordbruksmark som har en mer naturlig karaktär och större frekvens av viktiga naturvärdeselement.

Totalt avgränsades 3 naturvärdesbiotoper, varav två bedömdes hålla klass 4. *Visst naturvärde* och en bedömdes hålla klass 3. *Påtagligt naturvärde*. Biotopvärdena utgörs främst av lövskog med låg påverkansgrad och flera trädarter samt förekomst av död ved samt. Inom inventeringsområdet noterades två värdearter. I övrigt registrerades åtta värdefulla träd eller trädgrupper, av vilka merparten var aspar eller sälgar. Den invasiva arten jättebalsamin noterades på två platser.

1. Inledning

1.1 Bakgrund och uppdragets syfte

Umeå kommun arbetar med en detaljplan i Stöcke där en ny förskola planeras. Området är cirka 4,7 hektar stort (figur 2). Det ligger centralt i Stöcke, på västra sidan av vägen som passerar byn, ungefär en mil söder om Umeå tätort (se figur 1). Med anledning av detta har Sweco anlåtats för att genomföra en naturvärdesinventering (NVI). Syftet med NVI:n är att på ett standardiserat sätt identifiera, avgränsa, beskriva och klassificera de delar av inventeringsområdet som är av betydelse för biologisk mångfald. Vidare har syftet också varit att identifiera värdefulla träd. Underlaget kan användas för att bedöma detaljplanens påverkan på naturmiljön och för att göra anpassningar med hänsyn till naturmiljön.



Figur 1. Inventeringsområdet.

2. Metod

2.1 Metodbeskrivning

Inventeringen har genomförts enligt Svensk Standard SS 199000:2023 Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) – Genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning med tillhörande Teknisk rapport (SIS-TR 199002:2023).

Inför fältinventeringen genomfördes ett förarbete med syfte att kartlägga kända naturvärden, se del 3.2 och tabell 4. Naturvärdesinventeringen utfärdades på fältnivå. När det gäller noggrannheten har ambitionsnivån Detalj valts. Det innebär att naturvärdesbiotoper (NVB) som är minst 100 m² stora har eftersökts, och att naturvärdesklasserna 1-4 inkluderats. Inventeringen har vidare genomförts med tilläggen Naturvärdesträd samt Detaljerad redovisning av artförekomst.

2.2 Tidpunkt och ansvarig personal

För förarbetet, fältstudien och bedömningarna ansvarar Elias Forsberg. Fältinventeringen utfördes den 28/8 - 2023. Ansvarig för interngranskning av rapporten hos Sweco är Elin Eriksson. Kartor gjordes av Tim Nordvall. Uppdragsledare är Patrik Tjärnström.

2.3 GIS och fältdatafångst

Information samlades in i fält med hjälp av en surfplatta. Naturvärdesobjekt identifierades i fält och registrerades i ArcGIS Online (AGOL). Information om objektet, bedömningar, eventuella skyddsvärda arter noterades.

Noggrannheten för positionering med denna utrustning är +/- 5 meter. Shapefiler med naturvärdesobjekt upprättades. Till shapefilerna finns även tillhörande metadatablad med bland annat beskrivningar av attributdata. Koordinatsystemet som använts är SWEREF 99 TM. I samband med fältinventeringen togs även fotografier av respektive objekt.

2.4 Säkerhet i bedömningar

Säkerheten i undersökningen bedöms vara hög. Inventeringen har genomförts vid en för naturtyperna lämplig tid på året och det bedöms inte finnas behov av att undersöka området efter arter som inte förekommer eller är svårupptäckta under vald inventeringsperiod.

3. Resultat

3.1 Inventeringsområdet och det omgivande landskapet

Inventeringsområdet ligger i den naturgeografiska regionen 29a, Norra Bottenvikens kustslätt, strax söder om Umeå tätort. Landskapet är flackt och bergig terräng saknas i stort. Området angränsar i väster mot de stora åkermarkerna kring Bubäcken. Stora delar av inventeringsområdet domineras av glesa, kraftigt gallrade tallskogar. Mindre delar i väster utgörs av igenvuxen gammal jordbruksmark och här finns bitvis lövdominerade partier. Centralt finns även en mindre, gräsbevuxen körväg.

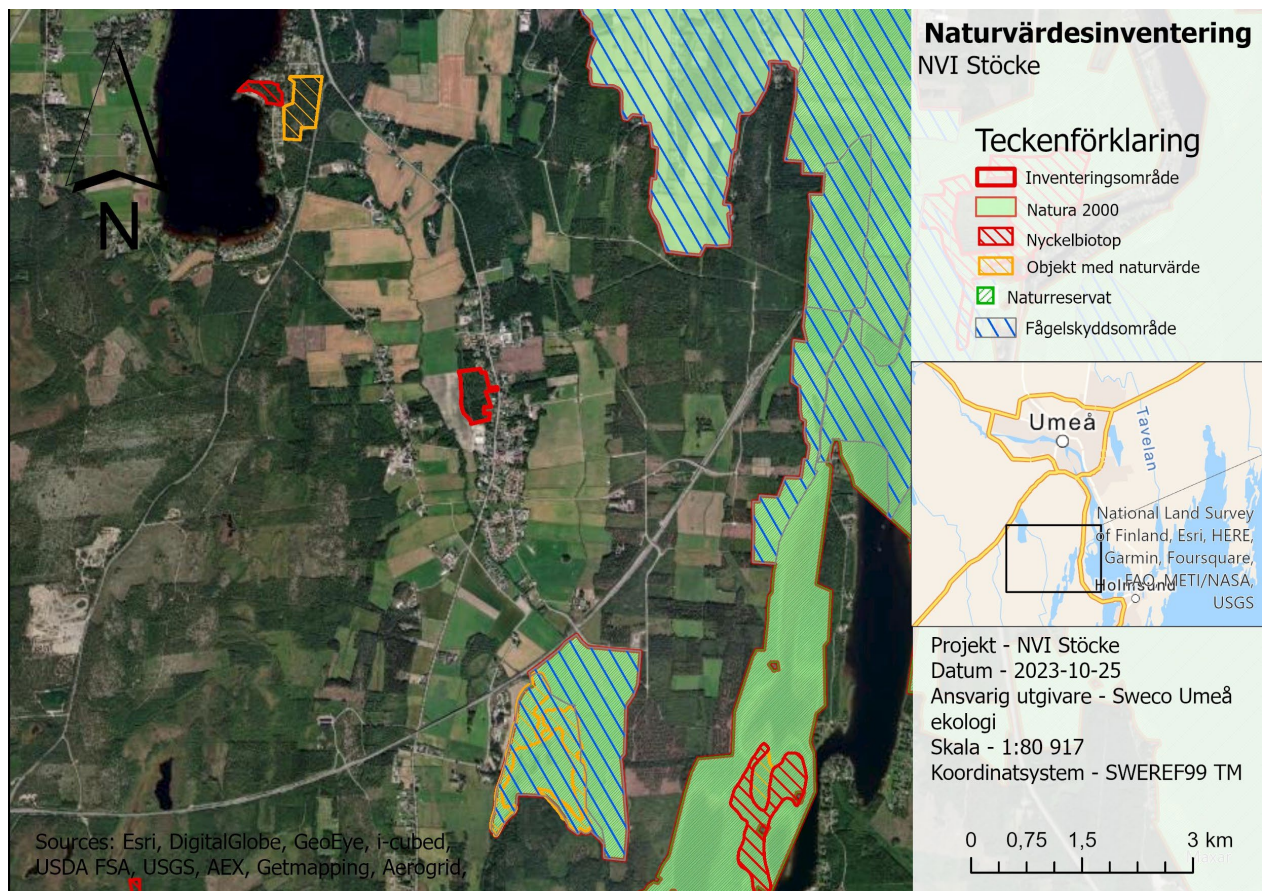
Tall är dominerande trädslag men gran och björk är också vanliga. Bitvis finns ett sparsamt inslag av gråal och sälg. Enstaka grupper med asp förekommer, liksom enstaka rönnar.



Figur 2. Typisk bild av dominerande naturtyp inom inventeringsområdet – gles, medelålders tallskog på frisk mark.

3.2 Resultatet av förarbetet

I eller i nära anslutning till området finns inga sedan tidigare registrerade naturvärden (figur 3). Närmsta sådana är fågelskyddsområdet Umedeltats slättbygd, naturreservaten Storavan, Umeälvens delta, Södra Degernässlätten – Sundet. Merparten av dessa är också skyddade som Natura 2000-områden och fågelskyddsområden. Utöver detta finns en nyckelbiotop och ett objekt med naturvärde vid Stöcksjön. Dessa ligger dock på relativt stort avstånd från inventeringsområdet och är inte relevanta i utredningen.



Figur 3. Tidigare kända naturvärden i inventeringsområdet och det omgivande landskapet.

Enligt genomgången av Artportalen har inga värdearter observerats inom inventeringsområdet. Kring Stöcke har ett stort antal fågelarter noterats då områdets jordbrukslandskap i hög grad besöks av rastande fåglar. Det finns dock inga rapporter om arter inom denna rapport's inventeringsområde som bedöms vara relevanta för utredningen. Värdearter som identifierats i samband med fältinventeringen redovisas i tabellerna i del 3.3.2 Värdearter.

3.3 Resultatet av fältinventeringen

3.3.1 Naturvärdesbiotoper

Totalt 3 naturvärdesbiotoper (NVB) har avgränsats inom inventeringsområdet (figur 4). Objekten fördelar sig på de olika naturvärdesklasserna i enlighet med Tabell 1 nedan.

Tabell 1. Resultatet av fältinventeringen. Antal identifierade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet.

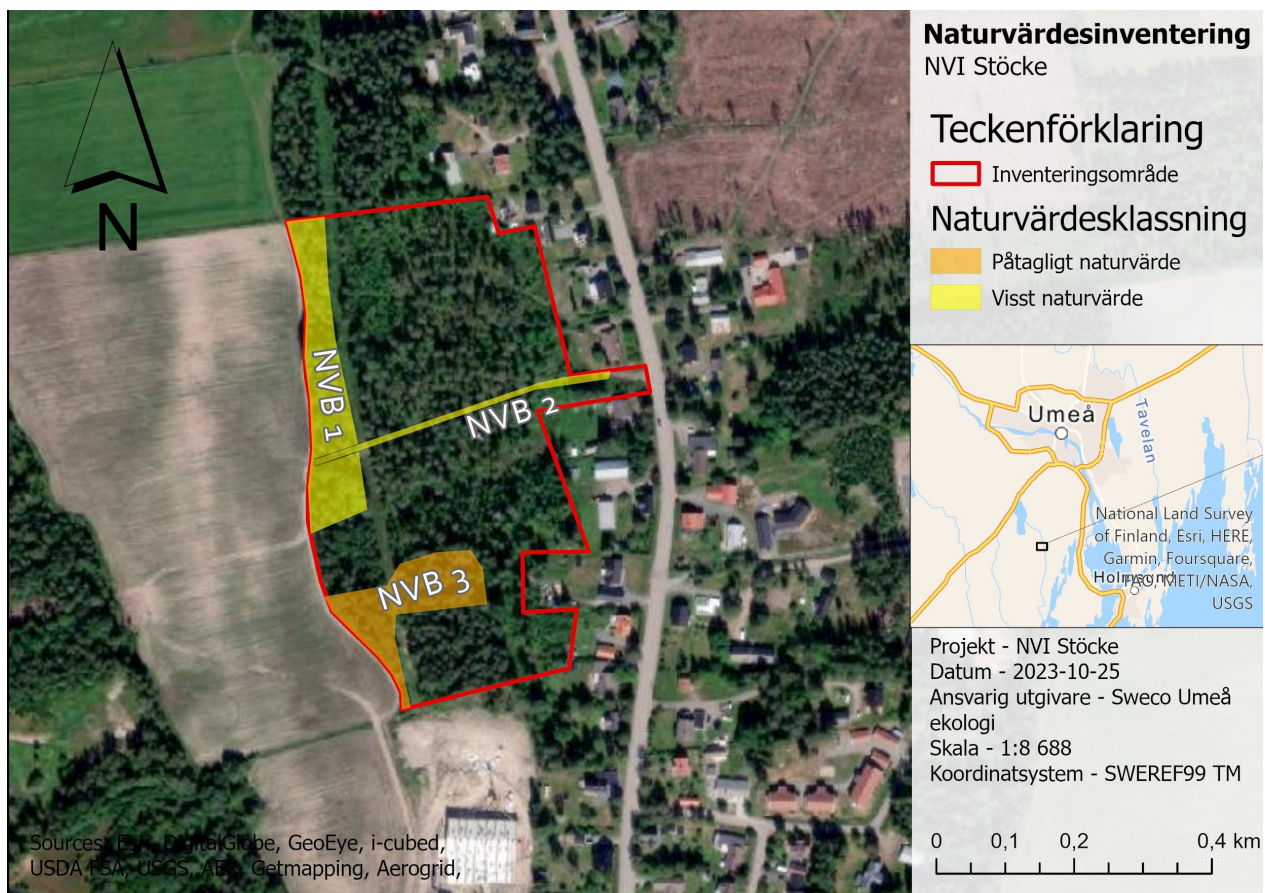
Naturvärdesklass	Antal naturvärdesbiotoper (NVB)
1 – Högsta naturvärde Av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell eller global nivå.	0
2 – Högt naturvärde Av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.	0
3 – Påtagligt naturvärde Av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.	1
4 – Visst naturvärde Av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.	2

Hela inventeringsområdet har bedömts med samma noggrannhet. De delar av inventeringsområdet som inte ingår i något NVB kallas övrigt område. Dessa ytor har inte bedömts uppnå lägsta naturvärdesklass för denna inventering (visst naturvärde).

De skogsmiljöer som inte bedömts uppnå naturvärdesklass 4 och som därmed exkluderats är präglade av skogsbruk och saknar arter samt strukturer som är viktiga för biologisk mångfald, eller har sådana förekomster endast i låg frekvens.

Naturvärdesbiotoperna redovisas på kartan i figur 4 och beskrivs i detalj i objektskatalogen i del 3.3.3. Av objektskatalogen framgår bland annat vilka värdearter som noterades, hur art- och biotopvärdena har bedömts och motiveras och det finns representativa foton från respektive biotop.

De naturvärdesbiotoper som pekats ut utgörs av äldre lövdominerade skogsmiljöer och körvägar med vissa floravärden. I skogsmarken är förekomst av lövträd, död ved och låg påverkansgrad viktiga element.



Figur 4. Resultatet från fältinventeringen. Naturvärdesbiotoperna beskrivs närmre i del 3.3.3 Objektskatalog. Inventeringen omfattade naturvärdesklasserna 1-4.

3.3.2 Värdearter

Då områdets naturmiljöer i huvudsak hyser mycket triviala naturvärden är förutsättningarna för värdearter begränsade. I de två skogliga naturvärdesbiotoperna noterades ingen regelrätt värdeart även om flera för miljön typiska vedsvampar noterades.

Längs körvägen noterades enstaka hävdgynnade kärlväxter, bland annat ormröt som här har en rik förekomst. Den är en typisk ängsväxt men förekommer också i andra typer av hävdade miljöer, såsom vägkanter, gårdstun och gamla körvägar. Ormröt är en signalart i sådana miljöer. Den är bland annat värdväxt åt den hotade fjärilen violett guldvinge, även om denna miljö inte bedöms vara lämplig för arten.

I övrigt noterades talltita, rödlistad som nära hotad, och den kan tänkas finnas något enstaka revir av arten i området.

Utöver fåglar noterades inga arter med skydd enligt artskyddsförordningen.



Figur 5. Ormröt i NVB 2, signalart i hävdade gräsmarker.

Tabell 2. Värdearter noterade inom området.

Art inom området	Fyndplats och tidpunkt	Typ av naturvårdsart	Betydelse för den biologiska mångfalden
Ormrot <i>Bistorta vivipara</i>	Spridd i större delen av NVB 2.	Signalart i hävdade gräsmarker.	Växer främst i näringsfattiga, hävdade gräsmarker. Värdväxt åt den hotade fjärilen violett guldvinge. (Källa: ArtDatabanken)
Talltita <i>Poecile montanus</i>	Noterad i övrigt område.	Rödlistad, kategori Nära hotad (NT).	Häckar i barr- och blandskog. Minskningstakten i Sverige har beräknats uppgå till omkring 20 % under de senaste 10 åren och den minskande trenden bedöms fortsätta (Källa: ArtDatabanken)

3.3.3 Objektskatalog

NVB 1.

4. Visst naturvärde



Figur 6. Representativ bild av NVB 1.

Naturtyp och biotopbeteckning: Skog och buskmark, triviallövskog.

Biotopen utgörs av en lövdominerad skog med visst inslag av tall. Biotopen är 0,47 hektar stor. Skogen står åtminstone delvis på gammal äng- eller betesmark men denna har nu varit beskogad sedan lång tid. Skogen har gallrats för något decennium sedan och idag finns här ett tydligt tvåskiktat bestånd. Dominant trädskikt domineras av björk men bitvis finns stort inslag av tall. En grupp med ganska grova aspar finns och enstaka alar förekommer. Träden är relativt grova. Underväxten är kraftig och tät med både rönn, asp, björk, al och sälg. Död ved förekommer som två ganska fina döda björkar men är annars ett bristelement. Biotopen har en fortsättning norr om inventeringsområdet.

Noterade värdearter: -

Genom att inga värdearter noterades bedöms biotopen hålla lågt artvärde. Genom förekomst av lövdominerad skog, förekomst av flera lövträdsarter, förekomst av enstaka aspgrupper, enstaka grova sälgar och enstaka stående döda träd bedöms biotopen ha viss ekologisk funktion och tillståndet vara mellan bra och dåligt. Sammantaget bedöms den då hålla visst biotopvärde. Att området gallrats sänker värdet något. En samlad bedömning av biotop- och artvärde motiverar att biotopen bedöms hålla visst naturvärde.

NVB 2.

4. Visst naturvärde


Figur 7. Representativ bild av NVB 2.

Naturtyp och biotopbeteckning: Naturlig gräsmark, frisk gräsmark.

Biotopen utgörs av en gräsmark på en körväg. Biotopen är 0,08 hektar stor. Den är helt gräsbevuxen och har vissa floravärden. Allmänna är vanlig ögontröst, rödklöver, nysört, smörblommor, rölleka, vitklöver och höstfibbla. Ormrot förekommer allmänt i mittrener längs stora delar. Området är beskuggat av träd vilket i viss utsträckning försämrar kvaliteterna för exempelvis dagfjärilar. Sammantaget har området basen av växtsamhället på en hävdad gräsmark, med inslag av enstaka arter med signalvärde.

Noterade värdearter: ormrot (signalart).

Genom förekomst av organismsamhälle med måttligt hög artdiversitet bedöms biotopen hålla visst artvärde. Genom att biotopen är relativt liten och i hög grad beskuggad av träd bedöms biotopen ha en grundläggande ekologisk funktion, vara vanlig och därmed hålla lågt biotopvärde. En samlad bedömning av biotop- och artvärde motiverar att biotopen bedöms hålla visst naturvärde.

NVB 3.

3. Påtagligt naturvärde


Figur 8. Representativ bild av NVB 3.

Naturtyp och biotopbeteckning: Skog och buskmark, triviallövskog.

Biotopen utgörs av lövskog. Biotopen är 0,35 hektar stor. Marken har tidigare varit jordbruksmark men har vuxit igen med främst lövträd. Björk är dominant trädslag men det finns bitvis ett sparsamt inslag av sälg och gråal. Bitvis finns graninväxt men delar är helt lövdominerade. Död ved förekommer sparsamt, både som liggande och stående döda lövträd och av både björk, gråal och sälg. På dessa noteras för lövträd typiska vedsvampar, såsom fnöshticka, björkticka, alticka, slingerticka och kantöra. Vegetationen är örtrik med bland annat ormbär spritt. Bitvis finns partier dominerade av ormbunkar. På två platser noterades den invasiva arten jättebalsamin.

Noterade naturvårdsarter: Inga noterade värdearter, men området bedöms vara artrikt med bland annat flera vedsvampar knutna till lövträd, såsom alticka, kantöra, slingerticka, fnöshticka och björkticka.

Genom förekomst av vedsvampssamhälle som bedöms vara typiskt för lövskogsmiljöer rika på död ved bedöms biotopen hålla visst artvärde. Genom förekomst av lövdominerad skog med begränsad graninväxning, förekomst av flera lövträdsarter och sparsamt med död ved bedöms biotopen vara i bra tillstånd och ha viss ekologisk funktion, och därmed hålla visst biotopvärde. En samlad bedömning av biotop- och artvärde motiverar att biotopen bedöms hålla påtagligt naturvärde.

I området registrerades ett antal värdefulla träd (tabell 3, figur 10). Dessa utgjordes i hög grad av äldre lövträd, främst asp och sälg. Både asp och sälg är mycket viktiga för biologisk mångfald, och särskilt äldre och grövre sådana. De utgör ett tydligt bristelement i landskapet. Båda träden har en något mer basisk bark än exempelvis björk, vilket gör att de kan hysa rikare lavsamhällen. Aspar används ofta som boträd av hackspettar, och sälgar är med sin tidiga blomning viktig för pollinerare. Utöver dessa noterades enstaka gamla tallar med avvikande och grovt grenverk. Yngre och klena träd har inte inkluderats men ingen formell ålders- eller diametergräns har använts som avgränsning, utan bedömningen har gjorts subjektivt av fältinventerare.



Naturvärdesinventering
NVI Stöcke

Teckenförklaring

- Inventeringsområde
- ◆ Värdefullt träd

Projekt - NVI Stöcke
Datum - 2023-10-25
Ansvarig utgivare - Sweco Umeå
ekologi
Skala - 1:8 688
Koordinatsystem - SWEREF99 TM

0 0,1 0,2 0,4 km

Sources: ESA, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, RSA, USGS, Aero, Getmapping, Aerogrid,

Sweco | Naturvärdesinventering
Uppdragsnummer: 30042631
Datum: 2023-11-23

Tabell 3. Naturvärdesträd som registrerats i området.

ID	Trädslag	Motivering
T1	Sälg	Relativt grov, lite äldre sälg. På områdesgränsen. Särskild betydelse för pollinatörer och för att skapa mångfald i ett urbant landskap.
T2	Sälg	Grov flerstammig sälg. Särskild betydelse för pollinatörer och för att skapa mångfald i ett urbant landskap.
T3	Asp	Grupp med sju ganska grova aspar. Särskild betydelse för att skapa mångfald i ett urbant landskap.
T4	Asp	Grov asp. Särskild betydelse för att skapa mångfald i ett urbant landskap.
T5	Tall	Äldre tall med omfattande grenverk
T6	Sälg	Ganska grov flerstammig sälg. Särskild betydelse för pollinatörer och för att skapa mångfald i ett urbant landskap.
T7	Sälg	Högvuxen äldre sälg. Särskild betydelse för pollinatörer och för att skapa mångfald i ett urbant landskap.
T8	Asp	Relativt grov asp. Särskild betydelse för att skapa mångfald i ett urbant landskap.

3.3.5 Naturmiljöer inom övrig mark

I de områden som inte bedömdes hålla lägsta inkluderade naturvärdeklass, det vill säga visst naturvärde, saknas värdefulla strukturer i huvudsak och skogen har en genomgående stor påverkan från skogsbruk.



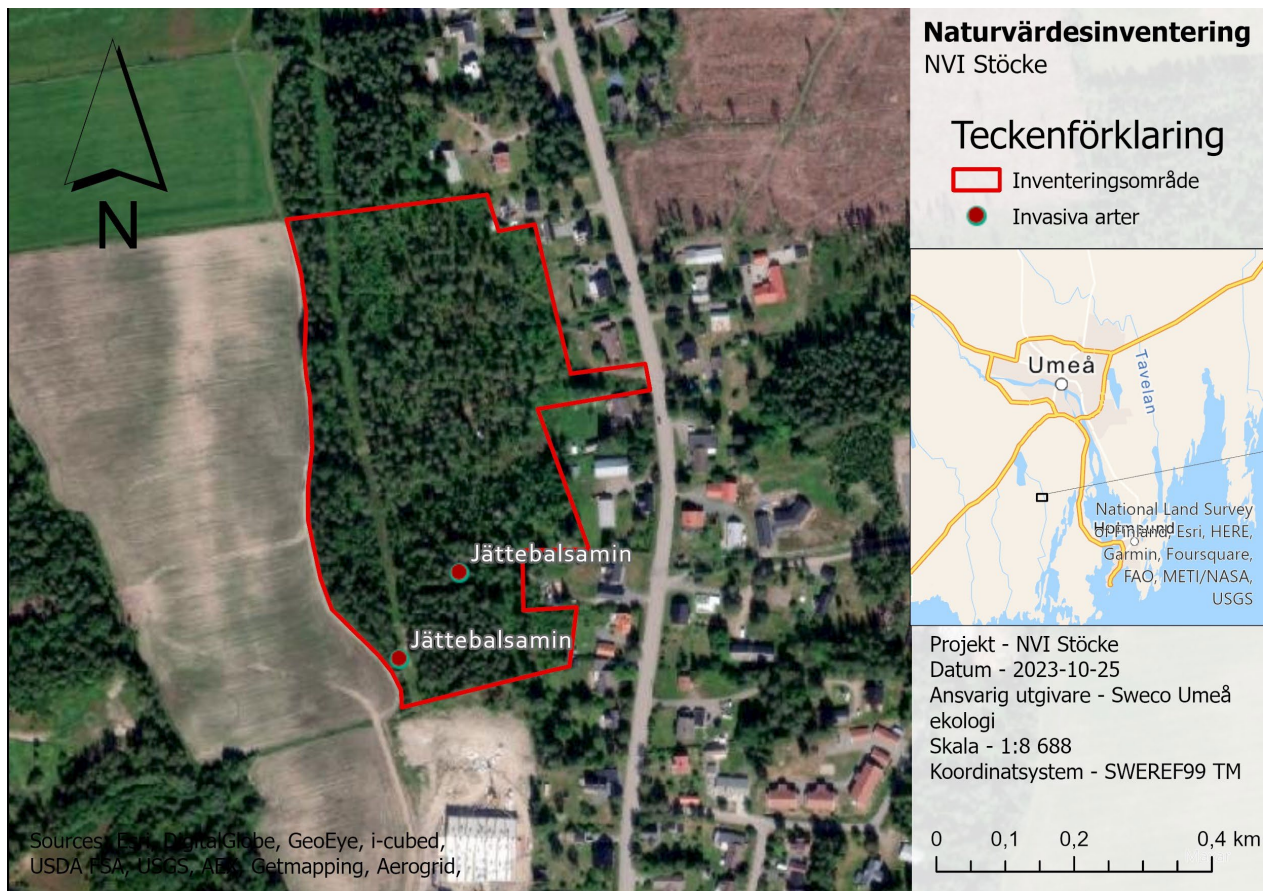
Figur 11. Ung, planterad tallskog i sydligaste delen av inventeringsområdet.

3.3.6 Invasiva arter

På två platser noterades den invasiva arten jättebalsamin (*Impatiens glandulifera*), (figur 13). Arten är klassad som invasiv enligt EU-förordning 1143/2014. På båda platserna återfanns endast enstaka plantor men antalet kan förväntas öka om åtgärder inte vidtas.



Figur 12. Blommande jättebalsamin inom området.



Figur 13. Karta över jättebalsaminens förekomst.

4. Referenser

Gärdenfors, U. (2020). *Rödlistade arter i Sverige 2020*. ArtDatabanken SLU, Uppsala

SIS (2023). *Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) – Genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning*. Svensk Standard SS 199000:2023.

SIS (2023). *Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) – Komplement till SS 199000*. Teknisk rapport SIS-TR 199002:2013.

www.artfakta.se (2023-10-10) ArtDatabanken SLU, Uppsala

4.1 Informationskällor och databaser

Olika källor (databaser) har genomförts dels för att kartlägga tidigare kända naturvärden i inventeringsområdet och det omgivande landskapet, dels för att undersöka om det finns skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken. Källorna som har använts som underlag för avgränsningar och bedömningar i det här uppdraget listas i Tabell 2 nedan. Litteratur som kommit till användning förtecknas i referenslistan.

Tabell 4. Tabellen redovisar de databaser som har undersökts i förarbetet för att undersöka de sedan tidigare kända naturvärdena i och runt om det aktuella inventeringsområdet.

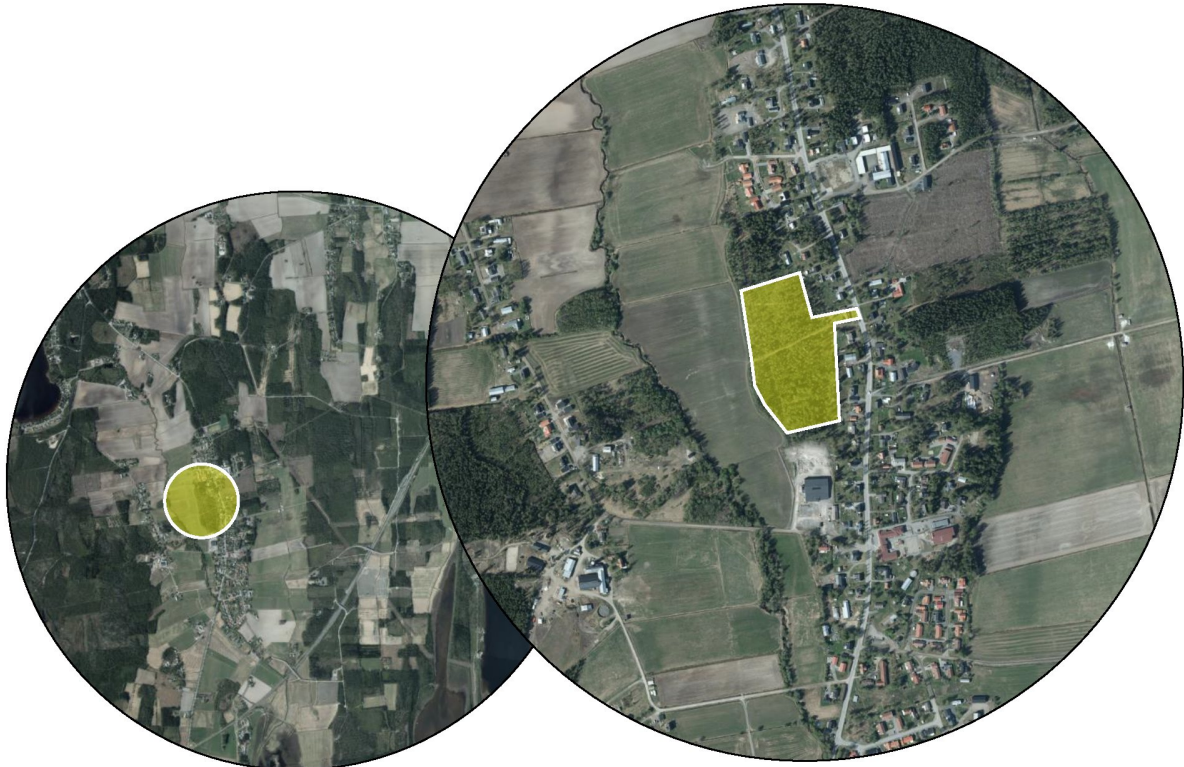
Källa	Beskrivning
Art Databanken	Uttag av skyddsklassade arter. Arter som har rapporterats in till systemet i Artportalen och Analysportalen men som inte redovisas i den öppna databasen.
Art Databanken	Naturvårdsarter. Arter som har rapporterats in till systemet i Artportalen och Analysportalen.
GIS-skikt Skogsstyrelsen	Nyckelbiotoper, objekt med naturvärden, biotopskyddsområden och naturvårdsavtal i skogsbruket. Inventeringar gjorda av Skogsstyrelsen samt större markägare och skogsbolag.
GIS-skikt Skogsstyrelsen	Sumpskogar. Skogsklädd våtmark inventerad av Skogsstyrelsens.
GIS-skikt Naturvårdsverket	Våtmarksinventeringen (VMI). Rikstäckande inventering av våtmarker.
GIS-skikt Naturvårdsverket	Natura 2000-områden. Naturtyper som ingår i EU:s Art- och habitatdirektiv Bilaga 1 samt ett urval av andra naturtyper.

GIS-skikt Naturvårdsverket	Naturresevat. Skyddade områden med syfte att vårda och bevara värdefulla naturmiljöer, biologisk mångfald och områden för friluftslivet.
GIS-skikt Naturvårdsverket	Vattenskyddsområden. Områden till skydd för grund- eller ytvatten som är eller kan bli av betydelse för vattentäkt.
GIS-skikt Jordbruksverket	Ängs- och betesmarker. TUVÅ med svenska ängs- och betesmarksinventeringen, innehåller både ängs- och betesmarksobjekt och naturtypsytor.





Detaljplan för del av fastigheten Stöcke 7:21, inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling			Aktnummer:	Diarienummer:
April, 2025				BN-2023/00335
Gällande lagstiftning:	Planbesked:	Detaljplan påbörjad:	Antagen:	Laga kraft:
PBL 2010:900	BN § 157	2023-06-15		
BFS 2020:5	2023-06-15	2023-06-15		
BFS 2020:6				
BFS 2020:8				

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner.....	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen.....	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	7
Kommunala ställningstaganden	7
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	10
Hushållningsbestämmelser	10
Riksintressen.....	11
Miljökvalitetsnormer	12
Strandskydd	13
Planeringsförutsättningar	13
Mark- och vattenanvändning.....	13
Stads- och landskapsbild	13
Kulturmiljö.....	13
Naturmiljö	14
Geotekniska förhållanden	15
Social miljö	16
Kommunikationer	17
Teknisk försörjning.....	17
Hälsa och säkerhet	19
Förändringar och konsekvenser	22
Mark- och vattenanvändning.....	22
Stads- och landskapsbild	22
Kulturmiljö.....	24
Naturmiljö	24
Geotekniska förhållanden	24
Grundvatten	25
Social miljö	25
Kommunikationer	26
Teknisk försörjning.....	27

Hälsa och säkerhet	29
Genomförandefrågor.....	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor.....	34
Ekonomiska frågor	35
Upplysningar.....	35
Samrådsrets	35
Medverkande	36
Källor.....	37
Bilaga	38
Planbestämmelser med lagstöd	38

Detaljplanprocessen

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.

Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Figur 1. Detaljplanprocessen, utökat förfarande

Kungörelse

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

Samråd

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

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar granskningstid tillsammans med miljökonsekvensbeskrivning. 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.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och förskola med tillhörande funktioner anpassade till platsens förutsättningar. Planen syftar även till att möjliggöra för idrottsplats samt tekniska anläggningar. Samt att bibehålla en grön naturkil mot jordbruksmarken och möjliggöra god dagvattenhantering inom området. Detaljplanen syftar även till att ta höjd ytmässigt för framtida behov av skol- och idrottsverksamhet i Stöcke.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Tätort: Stöcke

Planområdets area: Ca 40 000 m² (4 hektar)

Avstånd till Rådhusorget och till Stöcke skola: 9 km och 400 meter, se figur 1 nedan.

Markägoförhållanden: Kommunalt ägd mark



Figur 1. Planområdets placering i förhållande till Rådhusorget

Planens huvuddrag

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra för en ny grundskola samt förskola i Stöcke. Detaljplanen ska säkerställa nuvarande behov av skolverksamhet som uppskattas till ca 2 000 kvm, men ta höjd för framtida behov av skolplatser. Planmässiga förutsättningar finns därför för byggnadsarea upp till 3 500 kvm. Detaljplanen är flexibelt reglerad och möjliggör för flera utformningar av skolverksamheten. Placering av byggrätten regleras genom prickad mark, mark om inte får bebyggas, vilket säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på ca 25 meter från angränsande fastigheter. Syftet är att säkerställa byggnadsfritt avstånd till närboende och säkerställa yta för skolgård. Planbestämmelser för att reglera nockhöjd införs för huvudbyggnad och komplementbyggnad för att säkerställa att tillkommande volymer blir lämpliga i förhållande till omgivningen.

Planområdet planlägger delar av fastigheten Stöcke 7:21 men behåller en yta norr om planområdet om ca 6 000 kvm utanför detaljplanen för framtida behov. För eventuell väganslutning av området norr om planområdet är planområdesgränsen indragen 15 meter från öst för att möjliggöra en eventuell framtida anslutning.

Detaljplanen planlägger för naturmark och dagvattenhantering i väst mot befintlig jordbruksmark samt i anslutning till befintlig luftburen kraftledning. Ledningen omfattas av ledningsrätt och i planen placeras ett ledningsområde för att ledningen fortsatt ska vara kvar. Detaljplanen möjliggör även för att den kan grävas ner.

Området består idag av skogsmark. En naturvärdesinventering har genomförts som visar på visst och påtagligt naturvärde men i övrigt framkom inga skyddsvärda arter eller höga naturvärden. Inom planområdet finns även en mast med tillhörande komplementbyggnad vilka säkerställs genom att marken planläggs för tekniska anläggningar. In- och utfart föreslås ske via befintlig infart av enklare slag som nyttjas för underhåll av masten i öster. Infarten och tillhörande gatustruktur placeras på kvartersmark.

En dagvattenutredning har gjorts och planen bedöms vara genomförbar med hänsyn till MKN, fördröjning och skyfall. Dagvatten hanteras lokalt inom planområdet med öppna dagvattenlösningar inom kvartersmark och naturmark.

Detaljplanen bedöms avvika från översiktsplanen eftersom planerad åtgärd inte ryms inom Stöcke bys områdesbestämmelser. Detaljplanen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med ett utökat planförfarande.

Kvartersmark

Befintlig kvartersmark inom planområdet utgörs av användningen bostäder. Detaljplanen reglerar kvartersmark i form av skola, idrottsplats och tekniska anläggningar.

Allmän platsmark

Befintlig allmänplatsmark inom planområdet utgörs av användningen natur och väg. Detaljplanen ersätter mark planlagd för väg med natur.

Genomförandetid

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

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med utökat planförfarande eftersom förslaget bedöms avvika mot områdesbestämmelserna som finns inom Stöcke by och eftersom översiktsplanens ställningstagande är att åtgärder inte får strida mot dessa. Samt utifrån att detaljplanen bedöms vara av intresse för boende i Stöcke by. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Åtgärden är förenlig med översiktsplanens övergripande markanvändning samt förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planhandlingar

- Plankarta, april 2025
- Planbeskrivning, april 2025

Underlag

- Samrådsredogörelse, februari 2025
- Granskningsutlåtande, april 2025
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen 15 maj 2024
- Grundkarta, oktober 2024
- Fastighetsförteckning, november 2024

Utredningar

- Naturvärdesinventering, november 2023 Sweco
- Dagvattenutredning, oktober 2024 AFRY
- Skuggstudie, november 2024 Tyréns

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Stöcke ingår i Umeå kommuns översiktsplan¹ och finns under avsnittet "Fördjupning för Umeå". Markanvändningen anger *bebyggelseområden* inom planeringsperioden (B15) under *reservat*. Markanvändningen beskrivs som bebyggelseområden som kan komma att tas i anspråk under planeringsperioden. Områdena ligger i stadsnära lägen, i lägen som är möjliga att nå genom förlängning av kollektivtrafikstråk alternativt i attraktiva älvs- eller havsnära lägen. För Stöcke redovisas att:

"I områdesbestämmelserna för byn redovisas områden för möjlig bebyggelse. Intresset att bygga i Stöcke är stort men genomförande förhindras av flera olösta planeringsfrågor. Ett problem är att det finns flera små markägare där det krävs samverkan mellan dessa i det fall inte kommunen köper mark för att styra ett sammanhållet genomförande."

¹ Umeå kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 29 augusti 2011 och aktualitetsförklarades 2016.

Översiktsplanen innehåller även ställningstaganden om att inom fördjupningsområdet för Umeå tätort råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. För enstaka bebyggelse gäller att bygglov bör i princip bara anses lämpligt för åtgärder som har stöd i den fördjupade översiktsplanen. Inom fördjupningsområdet krävs normalt att en nylokalisering inte bara är förenlig med översiktsplanen utan att den även har ett direkt stöd i planen. Om en detaljplan finns sker prövningen mot detaljplanens bestämmelser. Om ansökan inte strider mot detaljplanen ska bygglov beviljas. Finns det områdesbestämmelser får ansökan inte strida mot dessa.

Detaljplanen bedöms utifrån detta avvika från översiktsplanens ställningstagande eftersom åtgärden avviker mot områdesbestämmelserna i Stöcke by.

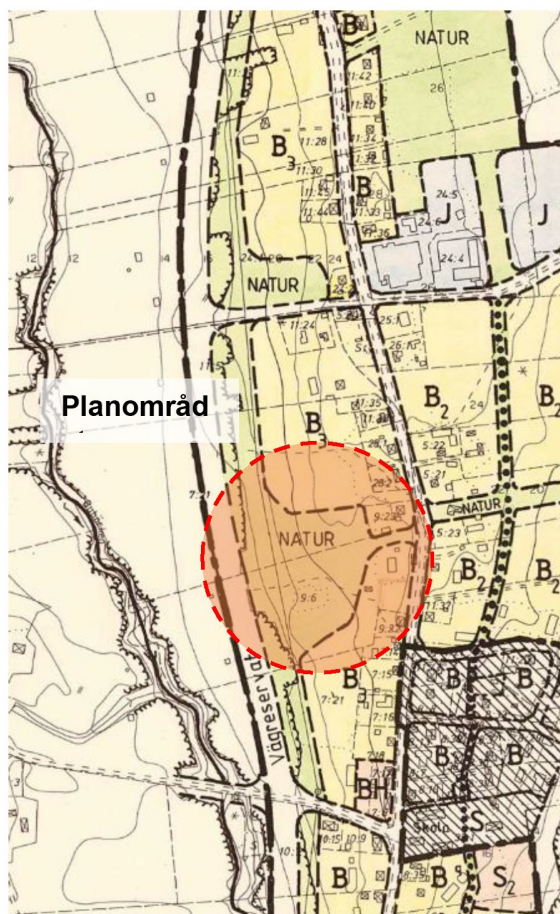
Däremot bedöms detaljplanen uppfylla flera av översiktsplanens andra mål, som att bidra till Umeå kommuns strategi att utveckla livsmiljöerna längs befintliga byar i utpekade stråk. Stöcke ligger längs ett stråk med kollektivtrafiklinjer där viss service i form av skolor och handel erbjuds. Fler boende innebär att befintlig kollektivtrafik och skolverksamhet stöttas.

Detaljplanen handläggs med ett utökat planförfarande utifrån detta.

Umeå kommuns planeringsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2024. Bedömningen är att översiktsplanen är aktuell.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av områdesbestämmelser för del av Stöcke by (2480K-P93/18) som gäller för större delen av Stöcke, se figur 2 nedan. Områdesbestämmelserna antogs 25 januari 1993 och anger planområdets markanvändning som natur, väg och bostäder. Vägen har inte blivit bebyggd. Det finns ingen kvarvarande genomförandetid.



Figur 2. Bild över gällande områdesbestämmelser, planområdets ungefärliga placering ritat i rött

Områdesbestämmelserna som finns inom planområde kommer att upphöra gälla vid ett antagande av planförslaget. Mark planlagd som bostäder (B) och natur (NATUR) kommer ersättas av kvartersmark för skoländamål, idrottsplats och tekniska anläggningar. Väg (Vägreservat) kommer ersättas av naturmark.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas.

Byggnadsnämnden beslutade 2023-06-15 §157 att inleda planläggning för aktuellt planärende för fastigheterna Stöcke 7:21 och Stöcke 9:6.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Behovsbedömningen grundas på en genomgång av planens miljöpåverkan. Genomgången visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. De

faktorer som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen.

Undersökningen av miljöpåverkan var anslagen från 2024-06-19 till 2024-07-10. Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan förutsatt att kommunen kan redovisa underlag som visar att ett genomförande av planen inte sannolikt utlöser några förbud (exempelvis mot artskyddsförordningen). Länsstyrelsen instämmer med kommunen om att dagvatten/VA, naturvärden samt arkeologi behöver utredas i planarbetet.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022). Syftet med strategin är bland annat att trygga dricksvattenförsörjningen, främja tillväxt, uppnå god status i vattenförekomster.
- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (2024 VAKIN). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- Parkeringsnorm (rev. 2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.
- Dagvattenstrategi (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av områden som finns upptagna i hushållningsbestämmelserna.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattas inte av något ekologiskt känsligt område. En naturvärdesinventering² har genomförts av Sweco 2023-11-23 och finns beskriven under rubriken *Naturmiljö*. Närmsta område som är skyddat är Stöckeby 2:5 som är utpekad vattenskyddsområde (NVR-ID: 2005435) som omfattar ca 200 hektar och ligger ca 1 km väster om planområdet.

² Sweco, 2023-11-23

Jordbruk

Planområdet ligger i anslutning till jordbruksmark men inget ianspråktagande av jordbruksmarken görs.

Skogsbruk

Planområdet omfattar skogsmark och ianspråktagande av marken föreslås möjliggöras i detaljplanen. En naturvärdesinventering³ har genomförts och området konstateras påverkat av skogsbruk. Tre naturvärdesbiotoper identifierades.

Rennäring

Lag (2022:66) om konsultation i frågor som rör det samiska folket ska tillämpas i planärendet. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte får särskild betydelse för samerna eller renskötseln då planen inte berör område som är utpekad som riksintresse för rennäringen eller ligger i anslutning till sådant. Området är inte heller i övrigt utpekad som betesland eller flyttled enligt Rans renbruksplan, juni 2021.

Vidare så avser ett genomförande av planen en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur i en befintlig by samt upptar en mindre yta. Utifrån ovan görs bedömningen att ett genomförande av planen inte bedöms få betydelse för möjligheten att bedriva renskötsel, därav finns det inte behov av att särskilt informera samiska företrädare. Frågan om samerna begär konsultation ställs därför inte, däremot finns möjlighet att i samråd och granskning ta del av och yttra sig i planförslaget.

Grönområden i och i närheten av tätorter

Planområdet omfattar ett befintligt grönområde som tas i anspråk för skol- och idrottsändamål. En del av grönstrukturen kommer finnas kvar även efter ett genomförande av detaljplanen eftersom skolgård kommer finnas i planområdet.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandehänsynerna som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlet miljöbalken (MB).

Flyghinder

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder, dock i utkanten av området och inte i närhet av flygplatsen eller inom hinderytan. Bedömningen är därför att ett genomförande av detaljplanen inte innebära en negativ påverkan på riksintresset. Bebyggelsen kommer uppföras till max 11 meter i nockhöjd och kommer därmed inte påverka luftrummet, varken under byggnation eller när byggnaden är på plats.

³ Sweco, 2023-11-23

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Den trafikökning som kan komma av detaljplanens genomförande bedöms vara liten och av ringa betydelse för MKN för luft.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Ytlig dagvattenrecipient för planområdet är Strömsbäcken (kallad Bubäcken i kartunderlag) belägen väster om planområdet. Bäckens omfattas av miljökvalitetsnorm för ytvatten med ett kvalitetskrav på "God ekologisk status 2027" och "God kemisk ytvattenstatus". Nuvarande status är "Måttlig ekologisk status" och "Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus", se tabell 1 nedan.

Ekologisk status		
Kvalitetskrav	Status 2019	Kommentar
God ekologisk status 2027	Måttlig	Försurning kopplad till sura sulfatjordar (utdikade sulfidjordar)
Kemisk ytvattenstatus		
Kvalitetskrav	Status 2020	Kommentar
God kemisk ytvattenstatus Undantag PBDE, Hg- & Hg-föreningar	Ej god	Sannolikt gränsöverskridande värden för PBDE, Hg & Hg-föreningar

Tabell 1. Miljökvalitetsnorm (MKN) för Strömsbäcken (Vatten-ID: SE707589-171863), AFRY 2024-10-17

Vattenförekomstens ekologiska status är bedömd till måttlig status med medelgod tillförlitlighet, där bedömningen baseras på en sammanvägning av bästa tillgängliga data för det biologiska, vattenkemiska och fysiska tillståndet. Kvalitetsfaktorn försurning bedöms som måttlig baserat på vattenkemidata samt riskbedömning av områden påverkade av sura sulfatjordar (utdikade sulfidjordar).

Anledningen till att den kemiska ytvattenstatusen bedöms till ej god beror på att gränsvärden för PBDE och kvicksilver överskrids för samtliga undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten i Sverige. Föroreningarna kommer från atmosfärisk deposition genom långväga luftburen spridning från både Sverige och utomlands.

Planen bedöms inte äventyra MKN för den ekologiska statusen så länge som grundvattennivån inte förändras i och med exploateringen. Detta då det i nedströms områden kan finnas sulfatjordar vilka kan frigöra sulfider vid torrläggning. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med infiltrationsanläggningar är därför viktigt för att bevara vattenbalansen i området. Skulle grundvattennivån ändå behöva sänkas bör nedströms område utredas vidare huruvida sulfatjordar finns i området.⁴ Sänkning av grundvattennivå kan räknas som en vattenverksamhet och behöver således anmälas eller ansökas om tillstånd för till Länsstyrelsen.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen. Under avsnittet beskrivs hur det ser ut idag inom planområdet innan exploatering. Beskrivningen av området görs utifrån olika faktorer och parametrar. Därefter beskrivs de förändringar och konsekvenser som uppstår vid ett genomförande av detaljplanen utifrån samma faktorer och parametrar.

Mark- och vattenanvändning

Marken används som rekreation i dagsläget och är planlagd som natur, bostäder och väg i nu gällande områdesbestämmelser. Marken sluttar åt väster ner mot Strömsbäcken (även kallad Bubäcken). Det finns måttliga tecken på att området används i form av stigar men för rekreation och aktivitet är det troligare att närboende använder kringliggande idrotts- och motionsområden.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i byn Stöcke, cirka 9 kilometer söder om Umeå Centrum. I byn finns en F-6 skola, villabebyggelse i mestadels trä samt ett all-aktivitetshus. Bebyggelsen är av varierande kulör, främst i röd, grå eller gul nyans och i 1-2 våningar.

Längs byn går statlig väg AC 523 med hastighetsbestämmelsen 50 km/h. På östra sidan vägen finns en kombinerad gång- och cykelbana.

Kulturmiljö

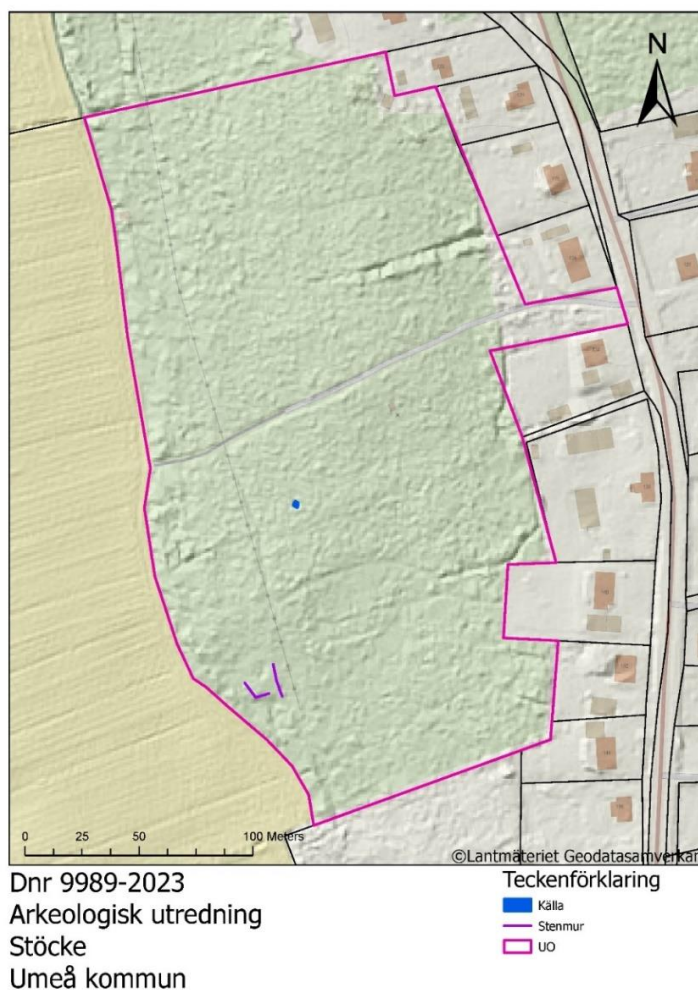
Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

⁴ AFRY, 2024-10-17

Länsstyrelsen har gjort en arkeologisk utredning (Länsstyrelsen, 2024) vilket resulterade i registreringar av så kallade övriga kulturhistoriska lämningar. Fynden var en källa och stenmurar, se figur 3 nedan. Övriga kulturhistoriska lämningar har inte samma skydd som fornlämningar och det krävs inget tillstånd från Länsstyrelsen för att göra ingrepp i denna typ av lämning. Dock bör hänsyn tas och om möjligheten finns ska man undvika att skada lämningarna. Länsstyrelsen gör utifrån resultatet och de föreslagna fortsatta åtgärderna bedömningen att inga ytterligare arkeologiska insatser kommer att krävas inom det aktuella utredningsområdet.

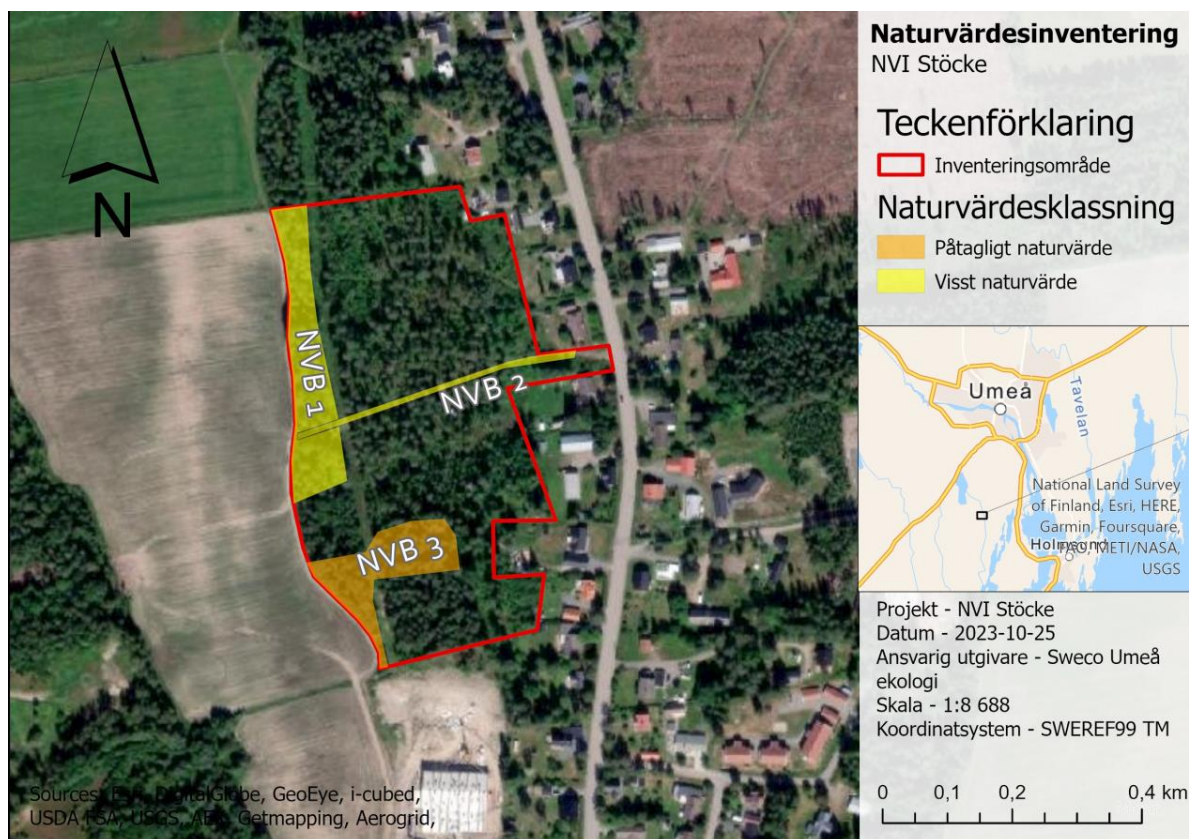


Figur 3. Bild från arkeologisk utredning genomförd av Länsstyrelsen 2024-07-05

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har tagits fram av Sweco⁵ och i den konstateras att dominerande naturtyp i området är barrskog på frisk till torr mark med inslag av lövdominerad skog på gammal åkermark. Stora delar av området har en stark påverkan från skogsbruk, men det finns enstaka skogsmiljöer på gammal jordbruksmark som har en mer naturlig karaktär och större frekvens av viktiga naturvärdeselement.

⁵ Sweco, 2023-11-23



Figur 4. Resultat från naturvärdesinventeringen, 2023-11-23

Totalt avgränsades 3 naturvärdesbiotoper, varav två bedömdes hålla klass 4. *Visst naturvärde* (NVB 1 och NVB 2) och en bedömdes hålla klass 3. *Påtagligt naturvärde* (NVB 3), se figur 4 ovan.

Biotopvärdena utgörs främst av lövskog med låg påverkansgrad och flera trädarter samt förekomst av död ved. Inom inventeringsområdet noterades två värdearter. I övrigt registrerades åtta värdefulla träd eller trädgrupper, av vilka merparten var aspar eller sälgar. Den invasiva arten jättebalsamin noterades på två platser. Jättebalsamin finns upptagen i EU förordningen över invasiva växter som ska omhändertas och massorna där arten växer måste deponeras enligt gällande föreskrifter.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet ligger i närheten av rekreations- och motionsområdena Stöcke idrottsplats med tennis, fotboll och motionsspår som går runt Buberget. Även Stöcke skola har en skolgård och en fotbollsplan som ligger i anslutning till planområdet. Söder om planområdet finns även Mötesplats Stöcke som är ett all-aktivitetshus med funktioner som restaurang, gym, matbutik och idrott.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av fast mark bestående av morän i majoriteten av planområdet med medelhög genomsläpplighet. Väster om kraftledningen övergår moränmarken till mindre fast mark bestående av postglacial sand/grus. Vidare västerut övergår marken till jordbruksmark bestående av lera/silt med lägre genomsläpplighet.

I anslutning till planområdet västerut mot jordbruksmarken finns enligt SGU:s karta aktiv sur sulfatjord. Under den sura sulfatjorden ligger jord som potentiellt kan bli sur om grundvattenytan

sänks. Enligt dagvattenutredningen⁶ är det jordar där oxidation för närvarande pågår. I jordbruksmarken oxiderar sulfidmineraler och producerar svavelsyra. Det försurade porvattnet kan följa med grundvattnet om jorden förblir på plats eller som lakvatten om jorden grävs upp och kan påverka den lokala marken/vattendrag. Det försurade vattnet kan också lösa upp och mobilisera olika metaller och föroreningar i jorden, vilket kan leda till ytterligare källor till förorening. Om sulfidjordar uppdagas vid genomförande ska de tas om hand enligt gällande lagstiftning och deponeras.

Grundvatten

Planområdet angränsar till grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen som har god kvantitativ status och god kemisk status. Planområdet uppskattas enligt SGU:s karta för grundvattentillgång i små magasin ha omkring 2 000 liter grundvatten per dygn per hektar.

I en intilliggande geoteknisk utredning har det uppmätts grundvatten på djup mellan 2,1-1,5 meter. Grundvattenytans nivå kan förutsättas variera ca +/-0,5 m under en årscykel med årsmaximum under snösmältningsperioden.⁷

Social miljö

Rekreation och friytor

För lokaler för förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg.

Barnperspektiv

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen införd i svensk lag, vilket även gäller Plan- och bygglagen. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen ska barn ses som självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Planområdet bedöms vara en lämplig lokalisering för en skola, förskola och idrottsplats och förutsättningarna för att i senare skede av bygg- och förvaltningsskedet kunna beakta barns bästa bedöms som goda. Det är en tillräckligt stor fastighet för att skapa friyta och barns behov och önskemål bör beaktas i senare skeden vid projektering och utformning av gårdsmiljöer. Bedömningen är att ingen barnkonsekvensanalys behövs.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Området har goda förutsättningar för att utformas tillgängligt genom att området har en relativt jämn lutning. Alla ytor och byggnader ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor. Entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter och det ska finnas parkeringsplatser för rörelsehindrade inom samma avstånd. Markplaneringen ska utföras

⁶ AFRY, 2024-10-17

⁷ AFRY, 2024-10-17

så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå viktiga målpunkter som huvudentréer m.m. utan problem.

Barn med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska kunna delta, utforska och leka på lika villkor, vilket ställer krav på tillgänglig/universellt utformad utomhusmiljö, exempelvis upphöjda sandlådor, tillgängliga gungor, träspänger med avåkningsskydd och räcke etc. Att tänka på trygghet är viktigt vid ny- och ombyggnation, särskilt när det är offentliga verksamheter för barn. Medveten gestaltning och planteringar, ljussättning och att planera för att kunna överblicka ett område är några faktorer att beakta utifrån trygghet.

Att beakta jämställdhet och jämlikhet i bebyggd miljö är viktigt för att skapa rättvisa och jämlika samhällen. Det kan handla om att skapa lika förutsättningar för att kunna transportera sig eller lika förutsättningar att vistas på offentliga ytor utan rädsla eller otrygghet för att kunna bli utsatt för brott.

Service

I Stöcke finns en F-6 skola, en aktivitetsanläggning (Mötesplats Stöcke) där idrottshall, matbutik och gym finns m.m. I Stöcke finns även fotbollsplan, idrottsplats, discgolfbana och busstrafik.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Längs väg AC 523 som sträcker sig genom Stöcke finns ett ca 1,5 km långt kombinerat gång- och cykelstråk på östra sidan vägen mellan Stamvägen i söder och Idrottsplatsen i norr.

Kollektivtrafik

Längs väg AC 523 finns två busshållplatser där regionalbuss nummer 126 går mellan Umeå och Hörnefors. Turtätheten är relativt hög under vardagar med avgångar flera gånger om dagen. På helger är det färre avgångar. Hållplatsen närmst planområdet är Stöcke Snickerifabrik och ligger cirka 350 meter från planområdet.

Fordonstrafik

Planområdet ligger intill väg AC 523 som ägs och sköts av Trafikverket. Hastighetsgräns är 50 km/h och intill Stöcke skola är det 30 km/h. Vid skolan finns ett övergångsställe i samband med en busshållplats som är placerad i körfältet och hindrar att fordon i motsatt körriktning kan köra.

Parkering, varumottagning och angöring

Inom området finns en enklare infart av skogsbilskaraktär som leder ner mot masten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill.

Dagvatten

En dagvattenutredning⁸ har genomförts för att beskriva områdets förutsättningar och ge förslag på åtgärder för att uppnå miljökvalitetsnormer och Umeå kommuns dagvattenprogram m.m. Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Utredningsområdet är ca 4,8 ha stort och består idag av 90% skogsmark, 5% ledningsgata och 5% jordbruksmark/grusväg. Utredningsområdet ansluter till jordbruksmark som enligt underlag från SGU innehåller sulfatjordar. Ytlig dagvattenrecipient för planområdet är Strömsbäcken (benämns som Bubäcken i kartmaterial) belägen strax väster om planområdet. Avrinning till recipienten sker huvudsakligen via fyra rinnvägar på vardera ca 150-200 m över dikad jordbruksmark.

Utredningsområdet är relativt plant i de nordöstra delarna men får en tydlig lutning i de västra och södra delarna av området. Området lutar generellt i västlig riktning med en maximal lutning på ca 6-7%. De högsta marknivåerna infinner sig i nordost på ca +25 m och de lägsta i sydväst på ca +17 m. Inom området finns det även kortare dikessystem från befintliga fastigheter i öst vilka avleder dagvatten i västlig riktning. Inom utredningsområdet har inga större lågpunkter eller instängda områden identifierats.

Snöhantering

Ingen snöhantering sker inom planområdet idag. Trafikverket ansvarar för snöhantering av väg AC 523 och privata fastighetsägare i området ansvarar för snöhantering på egen fastighet.

El, värme, fiber och tele

Umeå Energi har bredbandskanalisation som ligger inom planområdet i skogsbilvägen och ansluter till befintlig mast på fastigheten. Det finns även byanät för bredband i osäkra lägen i anslutning till kringliggande villabebyggelse. Vid markarbeten behöver kontakt tas med berörda ledningsägare.

Trafikverket har vägbelysning längs väg AC 523 som är öster om planområdet.

Skanova har ledningar öster om planområdet i anslutning till väg AC 523 samt ett elskåp utanför planområdet.

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 anvisningar⁹ för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning ska följas vid bygglovsprocessen. Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal.

Storlek på avfallsutrymmet/miljörummet bestäms av antalet kärl, och utrymmet ska dimensioneras så det möjliggör återvinning av avfallet. Tömning av fettavskiljare vid restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin.

⁸ AFRY, 2024-10-17

⁹ Vakin, Anvisningar för avfallshantering och återvinning, 2024, version 1.0

Om sophämtning ska ske inne på fastigheten ska det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred.

Träd eller annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter.

Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Hälsa och säkerhet

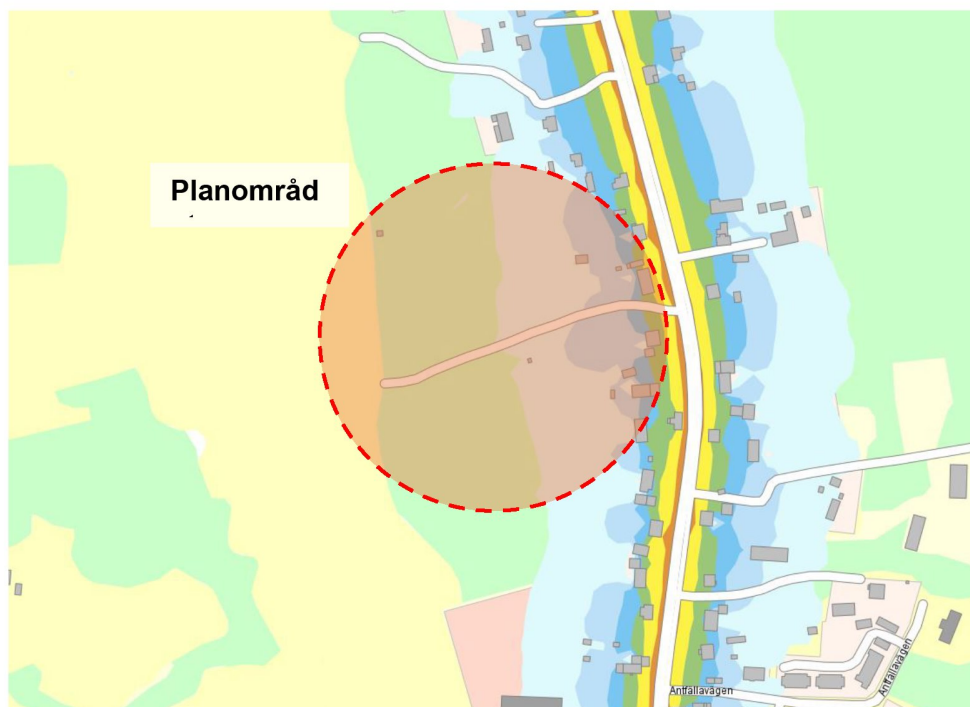
Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns ca 130 meter från planområdet längs väg AC 523. Området har god kapacitet i vattennätet om behov finns att tillskapa ytterligare brandposter.

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga.

Buller

Enligt Naturvårdsverkets vägledning för buller på skolgårdar bör en ljudnivå på maximalt 50 dBA alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn. Ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 50 - 55 dBA kan i många sammanhang vara acceptabelt och utgöra god ljudmiljö på en skolgård. Upplevelsen vid exponering för ljud kan variera och innebära olika slags påverkan beroende på en rad faktorer, vilket betyder att även lägre nivåer kan upplevas störande. Förekomst av växtlighet, effektiv avskärmning, maskering av buller och icke reflekterande ytor kan bidra till en lägre störningsupplevelse.



Figur 5. Utsnitt av Umeå kommuns bullerkarta, ljusblått område är 35-40 dBA i dygnsmedelvärde (ekvivalent ljudnivå)

Planområdet har enligt Umeås bullerkarta (2022), se figur 5 ovan, lägre än 45 dBA i dygnsmedelvärde, vilket är lägre än naturvårdsverkets riktlinjer. Ingen bullerutredning har därför genomförts.

Elektromagnetiska fält

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas ska magnetfält inte överstiga 0,2 μ T i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

I planområdet finns en 10kV luftledning samt en mast med tillhörande komplementbyggnad.

Ljushållanden

Sol- och dagsljushållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Ljushållandena bedöms i dagsläget vara goda inom planområdet.

En skuggstudie¹⁰ har tagits fram för planområdet, se avsnittet Ljushållanden under rubriken Förändringar och konsekvenser. En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet samt vilken omgivningspåverkan en genomförd detaljplan ger.

Insyn och siktlinjer

Intill planområdet finns glesare villabebyggelse med varierande fastighetsstorlek mellan 1 000 kvm och 2 000 kvm.

¹⁰ Tyréns, 2024-11-07

Förorenad mark och vatten

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller tidigare markanvändning som tyder på att området är förorenat.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas naturligt i berggrunden och läcker till mark och grundvatten. Beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet kan radon sippra in i hus och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Oavsett typ av riskområde för markradon är det viktigt att husgrunder utförs med tillräcklig täthet.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon vilket gör att bebyggelse ska ha ett radonskyddat utförande.

Risk för översvämning

Planområdet bedöms vara säkrat vid skyfall då instängda områden kan undvikas och inkommande ytligt dagvatten kan ledas runt skolområdet. Utanför skolområdet finns även möjligheten att fördröja skyfallsvatten på ett sådant sätt att belastningen nedströms inte ökar vid ett 100-årsregn.¹¹

Risk för ras, skred och erosion

Då det är relativt jämn lutning inom planområdet samt att omliggande fastigheter är bebyggda förväntas det inte föreligga någon risk för ras, skred eller erosion i planområdet. Behov av utförligare stabilitetsundersökning får avgöras i samband med bygglovsprocessen.

¹¹ AFRY, 2024-10-17

Förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs vilka förändringar och konsekvenser planen får på platsen. Förändringarna och konsekvenserna baseras på vilka möjligheter som uppstår i detaljplanen och som kan ske vid ett genomförande av detaljplanen. Avsnittet är en uppskattning av kommande efterläge som blir efter ett genomförande av detaljplanen.

Mark- och vattenanvändning

Inom kvartersmark möjliggör detaljplanen för skola [S], idrottsplats [R₁] samt tekniska anläggningar [E]. Marken kommer förändras från skogsmark till bebyggd mark.

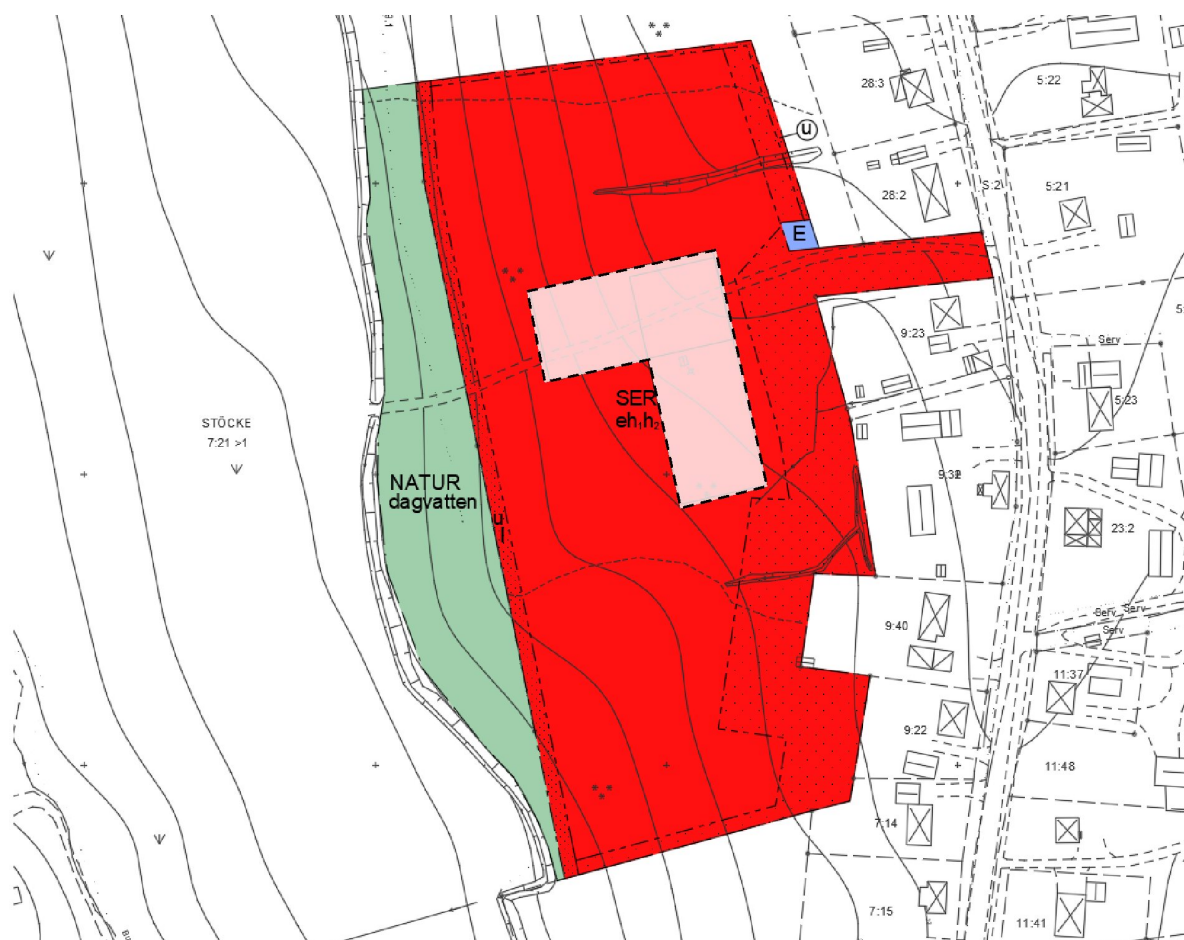
Inom allmän platsmark planläggs mark för natur [NATUR] vilket bekräftar befintlig användning. Naturmark i väst bevaras och kommunens ambition är att bevara skog inom skolområdet.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen kommer möjliggöra för skoländamål där både förskola och grundskola ingår samt för idrottsändamål för att möjliggöra för idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader. Detaljplanen ändrar mark planlagd för bostäder till mark planlagd till skola, idrottsplats och tekniska anläggningar. Planen syftar till att möjliggöra för en skola som innehåller två paralleller i årskurs F-3, tillagningskök, matsal samt en förskola om 6 avdelningar, men även möjliggöra för framtida ytbehov av skolverksamhet och idrottsändamål.

Byggnadskultur och gestaltning

Planen reglerar en maximal byggnadsarea på 3 500 m² [e]. Höjden avgränsas till max 11 meter nockhöjd för huvudbyggnad [h₁] och max 5 meter nockhöjd för komplementbyggnader [h₂]. Prickad mark finns för att säkerställa byggnadsfritt avstånd från planområdesgränsen och mot närliggande fastigheter, se figur 6 nedan. Planen säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på ca 25 meter från angränsande fastigheter.



Figur 6. Bild på hur en placering av en 3 500 kvm stor byggrätt kan placeras inom planområdet. Placering minst 25 meter från planområdesgräns.

Detaljplanen möjliggör för en flexibel placering och utformning av skolområdet. Figur 6 ovan är en illustration för att visa en möjlig placering av huvudbyggnaden och visa hur stort byggnadens avtryck blir på fastigheten. Skolgårdens friyta säkerställs genom begränsningarna i byggnadsarea och utifrån prickad mark.

Utförande av markarbeten och höjdsättning

I dagvattenutredningen finns rekommendationer för höjdsättning av marken.. Förslagsvis höjdsätts området så att de befintliga avrinningsområdena bevaras i största möjliga utsträckning. Detta är både gynnsamt för vattenbalansen i området men även för att minimera mängden fyll.¹² Vilken lösning som väljs presenteras i bygglov.

Generellt gäller att området bör fyllas hellre än schaktas p.g.a. eventuellt höga grundvattennivåer. Det gäller främst i de låglänta områdena i väst och syd. Grundvattennivån bör inte påverkas i området p.g.a. de relativt närliggande sulfatjordarna. Schaktning kan även medföra att marktäckningen blir för låg kopplat till ytliga infiltrationsanläggningar så som diken. För en fungerande infiltrationsanläggning bör grundvattennivån ha god marginal till botten av diket/anläggningen.

¹² AFRY, 2024-10-17

Föreslagen generell höjdsättning är att eventuell schakt sker i de norra och centrala delarna och fyll i de södra och västra delarna.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Länsstyrelsen hittade två arkeologiska fynd i området, en källa och stenmurar. Det krävs inget tillstånd för att göra ingrepp i området däremot bör man visa hänsyn och undvika att skada lämningarna om möjligheten finns. Stenmuren kommer kunna finnas kvar efter ett genomförande av detaljplanen eftersom den ligger inom naturmark men källan som identifierats ligger inom kvartersmark inom byggbart område, vilket medför att källan kan försvinna vid ett genomförande av detaljplanen.

Om andra fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

En del av skogsmarken kommer försvinna vid en exploatering av den byggrätt som detaljplanen medger och den skolgård som behövs. Då syftet är att möjliggöra för skol- och idrottsändamål kommer ytan delvis fortsatt kunna användas för lek och motion, men inte fritt för allmänheten dygnet runt som tidigare. Kommunen avser att bevara så mycket skog och träd som möjligt inom skolfastigheten. Äldre träd och övriga särskilt värdefulla träd bör bevaras, speciellt i brynet mot jordbruksmarken för att gynna djurliv.

Vid framtida anläggningsarbeten behöver försiktighet iakttas eftersom den invasiva arten jättebalsamin förekommer inom planområdet. För att förhindra spridning ska uppgrävda massor inte spridas eller lagras utanför det område där arbeten utförs. Massorna ska deponeras och hanteras enligt gällande föreskrifter.

Utpekade värdefulla områden i naturvärdesinventeringen berörs inte.

Grönstruktur och rekreation

Gröna ytor kommer försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. Möjlighet finns att de nya skolgårdsmiljöerna kan utformas med mer innehåll och användbarhet och bidra till att området används i högre utsträckning för rekreation än det gör idag.

Geotekniska förhållanden

Då omliggande fastigheter är bebyggda förväntas inte markförhållandena utgöra ett hinder för genomförande av planförslaget. Någon ytterligare geoteknisk utredning bedöms inte krävas i samband med denna planläggning. Om sulfidjordar uppdagas vid genomförande ska de tas om hand enligt gällande lagstiftning och deponeras. Behov av vidare geotekniska utredningar ska klargöras och säkerställas i bygglovsprocessen.

Grundvatten

Detaljplanen påverkar ingen grundvattenförekomst. Grundvattennivån bör inte sänkas vid ett genomförande av detaljplanen med tanke på eventuella sulfidjordar, se dagvattenutredning¹³.

Social miljö

Rekreation och friytor

I detaljplanen har friyta för skolgården säkerställts genom en begränsning av största byggnadsarea till 3 500 kvm [e] samt prickad mark. Området för skoländamål är ca 33 000 kvm vilket innebär att resterande yta är till för skolgård, komplementbyggnader, parkering och andra ändamål som krävs för att genomföra planen. Det totala behovet av friyta för antalet elever bestäms i bygglovsprocessen. Detaljplanen bedöms uppfylla Boverkets allmänna råd om friyta.

Barnperspektiv

Placeringen innebär att barn kan röra sig inom skolområdet med närhet till skog och grönska. Skolgården och idrottsplats kan nyttjas för lek och idrott av både skolverksamheten och allmänheten, vilket är positivt för barn även utanför befintlig skolverksamhet. En del av skogsmarken kommer försvinna, men en ny skola med skolgård medför andra kvalitéer till barnen inom skolverksamheten. Den sammantagna avvägningen är att en skola inom planområdet är det bästa ur ett barns perspektiv.

Skolgården och förskolegården bör inte ringas in av parkeringar eller tung trafik för att undvika att utgöra en risk för barnens säkerhet. Så långt det är möjligt ska platser där barn vistas separeras från fordonstrafik. Korsande stråk bör undvikas. Större barn bör självständigt kunna nå grönområden. Barriärer i form av parkering eller bilväg skapar gränser. Skolan och förskolan bör ha direkt närhet till intilliggande grönområden.

Tomtens naturliga förutsättningar bör nyttjas för skol- och idrottsändamål med varierande och utmanande terräng för de barn som kan leka i den samt plan terräng för de barn som kan och vill vistas där. Miljöerna ska vara tillåtande, utmanande och användbara för alla barn oavsett funktionsvariation. Alla barn ska ha samma möjlighet att aktivera sig.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Den planerade skolbyggnaden är placerad på relativt jämt sluttande terräng vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Skolbyggnadens tillgänglighet kommer hanteras i bygglovsprocessen enligt BBR där krav på tillgänglig inomhus miljö finns. Skolgården är stor och kommer nyanläggas vilket möjliggör för en tillgänglig utformning på stora delar av skolgården. Skolgården kommer fortsatt ha skogskaraktär, vilket gör att hela skolgården kanske inte kommer uppfylla alla tillgänglighetskrav.

En skola i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Verksamheten innebär även att det kommer finnas fler ljuskällor, vilket även gynnar den upplevda tryggheten. Mer rörelse och liv och ljus gör att mörka baksidor på byggnader kan upplevas mindre otrygga eftersom det finns folk i närheten.

¹³ AFRY, 2024-10-17

Jämställställdhet och jämlikhet kan öka vid ett genomförande av detaljplanen om man skapar förutsättningarna för att kunna ta sig till och från planområdet med både cykel, gång, kollektivtrafik och bil. Det kan även främjas genom att Stöcke får en till skola som underlättar vardagslivet och minskar reseavstånd för barnfamiljer inom byn.

Service

Detaljplanen möjliggör för skolverksamhet och idrottsverksamhet vilket är servicefunktioner för närområdet. Delar av området kan användas för närboende vilket ger mervärden.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Trafikhöjande åtgärder i form av övergångsställe och/eller farthinder bör utföras utanför planområdet för att gående och cyklister ska kunna korsa väg 523 på ett säkert sätt. Kommunen är ansvarig för eventuella tillstånd och avtal som krävs med Trafikverket för att möjliggöra passager över väg 523.

Skolbarnen kommer att färdas på gång- och cykelbanan längs väg 523:s östra sida. En passage till Mötesplats Stöcke skulle minska behovet av att korsa väg 523 två gånger vilket är positivt för trafiksäkerheten för barn och bör utredas. Det bör anordnas en gångväg mellan skolområdet och all-aktivitetshuset/Mötesplats Stöcke där barnen ska ha idrott, så att barnen slipper korsa väg 523 två gånger på vägen till/från idrottshallen. Detta regleras inte i detaljplanen men möjlighet finns att anlägga gång- och cykelbana inom kvartersmarken.

Genom att skapa förutsättningar för att gå och cykla till området säkerställs god tillgänglighet till området och att barn kan röra sig självständigt till och från skolan.

Kollektivtrafik

Planområdets närmsta busshållplats är Stöcke Snickerifabrik.

Fordonstrafik

Detaljplanen kräver att befintlig anslutning till området i öster utvidgas och höjs i sin standard för att inrymma de behov som finns. Anslutningen sker mot statlig väg och dialog behöver föras mellan kommunens gatuenhet och Trafikverket. Säkra gång- och cykelpassager bör genomföras som trafiksäkerhetsåtgärder i och med planförslaget.

Detaljplanen möjliggör även för att angöra området söderifrån mot fastigheten Stöcke 7:34 (Mötesplats Stöcke) om behov av ytterligare anslutning eller förändrad in- och utfartslösning behövs. En sådan åtgärd kan kräva servitut eller avtal för att möjliggöras.

Skolbarn ska separeras från trafiken in till i området. Vid projektering och anläggning ska gällande standarder och typritningar tillämpas.

För att möjliggöra anslutning för del av fastigheten norr om planområdet lämnas en yta på 15 meter i bredd utanför detaljplanen åt öster. Ytan säkerställer område för en eventuell framtida anslutning och syftar till att serva fastighet i norr.

Parkering, varumottagning och angöring

Yta för personalparkering för bilar och för hämtning/lämning samt för cyklar bedöms vara tillräckligt i området. I bygglovsprocessen klargörs exakt behov av parkeringar utifrån byggnadens storlek och uppskattning av antal elever.

Angöring och varumottagning för kök och miljörum bör göras avskilt och separeras från barnens skolgård för att undvika risker förknippade med tunga fordon och lekande barn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanen angränsar till befintligt verksamhetsområde för vatten och spill och avses införlivas i det. I samband med planens antagande ska kommunfullmäktige fatta beslut om att utöka verksamhetsområdet för att inrymma fastigheten i verksamhetsområde för vatten och spill. Utökningen föreslås omfatta tjänsterna vatten och spill, ej dagvatten. Anslutningspunkt anges av huvudman och förläggs i fastighetsgräns.

För Stöcke gäller självfall vilket innebär att fastighetsägaren är ansvarig för att ordna en egen pumpanläggning för att leda vattnet till förbindelsepunkt. VA-huvudmannen kommer inte äga en pumpstation i området utan det åläggs fastighetsägaren att på egen fastighet ordna en pumpanläggning för eget behov. Pumpstation är en teknisk anläggning som bedöms rymmas inom kvartersmarken inom skoländamål eftersom det är ett komplement till användningen.

El, värme, fiber och tele

Ledningar som finns inom planområdet bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge och påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen. Inom skolområdet finns markreservat för allmännyttiga ändamål för nuvarande luftledning [l] och för att möjliggöra en nergrävning av luftledningen placeras även mark reserverad för underjordisk ledning [u] på samma område. På ytan placeras bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad [**prickad mark**]. Regleringarna säkerställer minst 5 meters skyddsavstånd från luftledningen.

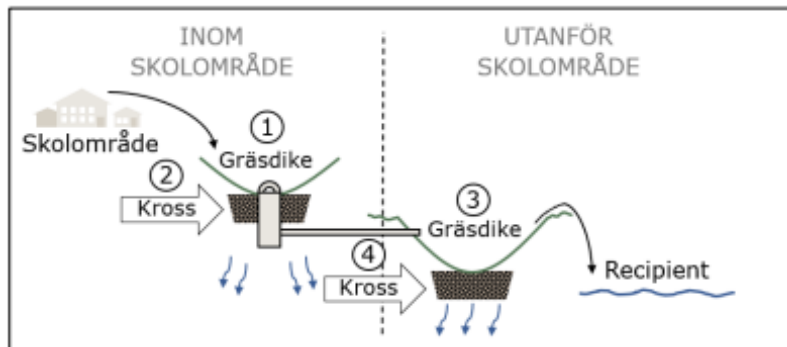
Ett område för tekniska anläggningar [E] planläggs för vid infarten till planområdet för att möjliggöra en nätstation för att försörja skolområdet med el. I anslutning till E-området planläggs ett 2 meter brett stråk för att möjliggöra för underjordiska ledningar [u] som krävs för att ansluta nätstationen till luftledningen som går i nord-sydlig sträckning inom planområdet. På u-området placeras bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad [**prickad mark**]. Ledningshavare till E-området kan ansöka om bildande av ledningsrätt inom anslutande u-område.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts (AFRY, 2024) och sammanfattningsvis bedöms planen vara genomförbar med hänsyn till miljökvalitetsnormer (MKN), fördröjning och skyfall.

Området har idag en kontinuerlig lutning i västlig riktning mot recipienten. Förslagsvis höjdsätts området på samma sätt vilket ger en generell lutning på området i 1-3%. Det är gynnsamt för dagvattenhanteringen som föreslås utformas ytligt över hela området. Förslagsvis dimensioneras planområdet för ett 10-årsregn med en erforderlig fördröjningsvolym på ca 160 m³.

Fördröjning inom skolområdet behöver ske ytligt med exempelvis krossdiken eller regnbäddar. Dagvattnet rekommenderas att renas ytligt i två steg enligt alternativ 3 i dagvattenutredningen, se figur 7 nedan, för att helt säkerställa (teoretiskt) att föroreningsbelastningen inte ökar från utredningsområdet.



Figur 7. Tvåsteg reningslösning där gröna diken med krossunderbyggnad anläggs inom skolområdet vilka avleds utanför skolområdet till diken med krossunderbyggnad.

Skulle djupare perkolationsanläggningar som exempelvis dagvattenkassetter nyttjas behöver extra hänsyn tas till grundvattennivån som inte får påverkas i någon större utsträckning p.g.a. sulfatjordar. Täta större fördröjningsmagasin rekommenderas inte. I dagvattenutredningen finns ett exempel på systemlösning. Exakt anläggning, utformning, placering och dimensionering utreds i senare skede vid detaljprojektering. Då blir det viktigt att beakta befintliga dagvattensystem så som brunnar och diken för att säkerställa att befintliga system fortsättningsvis fungerar väl även efter ett genomförande av detaljplanen.

En viktig aspekt är att området ska bestå av förskole-/skolverksamhet vilket påverkar dagvattenlösningarna. Enligt MSB får inte oskyddade vattendrag ha en stående vattenvolym på över 0,2 m. Diken bör därför utformas grunda och med en tömning maximalt 0,2 m ovan dikesbotten.

Vid skyfall bedöms inkommande ytavrinning från uppströms område kunna omhändertas i avskärande diken runt skolområdet så att dagvattenanläggningar inom skolområdet inte påverkas. Inom skolområdet avleds skyfall västerut till större dike utanför skolområdet, där även skyfall kan fördröjas, se figur 8 nedan. Yta för naturmark/dagvatten avsätts i plankartan till ca 7 000 kvm, vilket säkerställer god skyfallshantering vid ett 100-årsregn inom fastigheten. Inom naturmarken **[NATUR]** finns bestämmelse om att marken får användas för dagvatten **[dagvatten]** som syftar till att möjliggöra öppna dagvattenlösningar och lokalt omhändertagande samt att omhänderta skyfall.



Figur 8. Skyfallsanalys visandes ytbehov för att omhänderta skyfall med en volym på minst 1 800 m³, beräknat utifrån ett maxscenario med ett 100-årsregn om hela utredningsområdet (svart område) planläggs för skoländamål. I dagsläget är det enbart rödmarkerat område som planläggs för skoländamål). AFRY, 2024-10-17

Med föreslagna reningslösningar bedöms utredningsområdet kunna exploateras till minst 70-80% i linje med att MKN kan uppfyllas avseende den kemiska ytvattenstatusen. Om hela området skulle planläggas för skoländamål kan ytterligare reningssteg krävas för att säkerställa att de teoretiska beräkningarna inte överstiger den befintliga föroreningsbelastningen. Dock utgör planen ingen miljöstörande verksamhet och halterna efter exploateringen är mycket låga i förhållande till recipientens årliga vattenföring. Planen bedöms heller inte äventyra MKN för den ekologiska statusen så länge som grundvattennivån inte förändras i och med exploateringen. Detta då det i nedströms områden kan finnas sulfatjordar vilka kan frigöra sulfider vid torrläggning. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med infiltrationsanläggningar är därför viktigt för att bevara vattenbalansen i området.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom planområdet.

Avfall

Detaljplanen säkerställer tillräckliga ytor för miljörum och transportväg för att transporter ska kunna hämta avfall. Vakens riktlinjer ska följas vid efterföljande projektering av vägar och byggnad i bygglovsprocessen.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god. Däremot överstiger insatstiden 10 minuter, vilket gör att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte är möjligt.

Byggnaders utformning och placering samt blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler. För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand bör skolan inte placeras längre än 150 meter från närmsta brandpost.

Buller

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

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer trafiken att öka till området. Speciellt kommer trafiken att öka vid hämtning och lämning samt om idrottsverksamheten blir trafikalstrande. Tillkommande trafik bedöms inte påverka bullersituationen på ett betydande sätt, däremot behöver vägar och parkeringslösningar utformas för att underlätta hämtning och lämning så att inga köer eller tomkörning uppstår under rusningstimmarna.

Elektromagnetiska fält

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält (luftledningen) är tillräckligt för att planerad bebyggelse inte kommer att påverkas av elektromagnetisk strålning i någon större utsträckning. För att undvika risk för nedfallande ledning från befintlig luftburen ledning ska byggnader placeras minst 5 meter från ledningen åt varje håll, vilket detaljplanen anpassats efter med 5 meter bred yta av prickad mark. Kommunens ambition är undersöka möjligheten att gräva ner luftledningen vid ett genomförande av detaljplanen, vilket också kan innebära positiva fördelar utifrån minskad påverkan av elektromagnetisk strålning.

Detaljplanen möjliggör att befintlig mast och tillhörande komplementbyggnad kan flyttas inom området.

Ljusförhållanden

I samband med framtagandet av detaljplanen har en skuggstudie genomförts av Tyréns¹⁴. Skuggstudien är gjord i Blender 4.2. Solens placering är beräknad utifrån platsens koordinater i WGS 84 (63°44'37.68"N 20°13'38.64"E). Befintliga byggnader är tagna från Lantmäteriets GSD, data där höjden och utformningen av byggnaderna är ungefärligt modellerade utifrån gatuvybilder.

De datum under året 2024 som valts ut är:

- 20 mars
- 20 juli
- 20 september

Skuggstudien visar området under klockslagen 9:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Tillkommande byggnad är placerad utifrån ett maximalt utbyggt scenario där tillkommande byggnad ligger så nära befintlig bebyggelse som detaljplanens regleringar medger. Tillkommande byggnad har en byggnadsyta på 4 000 m² och en byggnadshöjd på 10 meter och ennockhöjd på 11 meter. Efter samrådet har byggnadsytan minskat till 3 500 kvm samt att placeringsbestämmelser ersatts av prickad mark. Byggnaden går således att placera längre norrut mot tidigare. Bedömningen är att

¹⁴ Skuggstudie, Tyréns, 2024-11-07

slutsatserna i skuggstudien fortsatt är relevanta för planen och inte innebär negativ påverkan på närboende eller på ljusförhållanden inom planområdet.

Skuggstudien visar att inga omgivande byggnader eller fastigheter skuggas. Den yta som skuggas mest är friytan i öster om bygganden som skuggas på eftermiddagarna. Mest skugga är kl 15.00 under hösten (20 september), se figur 9 nedan. Observera att byggnadens utformning och placering är ett förslag bland flera möjligheter och därför inte bör ses som slutgiltigt.



Figur 9. Skuggning 20 september 15:00

Föreslagen byggrätt möjliggör att tillräckligt många timmar av dagsljus och sol finns på resterande friyta runt om byggnaden. Eftersom byggrätten minskat sedan samrådet är bedömningen att ljusförutsättningarna är liknande och förbättrade mot tidigare förslag.

Insyn och siktlinjer

Förutsättningarna för fortsatt goda siktlinjer och att kringliggande fastigheter undviker insyn bedöms goda efter ett genomförande av planen i och med byggrättens begränsningar i form av utnyttjandegrad, placering och höjd. Detaljplanen bedöms inte orsaka betydande insyn som kan generera olägenhet.

Radon

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande. I samband med bygglovsprocessen fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Risk för översvämning

Inga skyddsbestämmelser bedöms behövas för att minimera risker för översvämning.

Risk för ras, skred och erosion

Inge behov av säkerhetshöjande åtgärder bedöms behövas för att minimera riskerna för ras, skred eller erosion.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas Q3 2025 och genomföras inom 5 år från det att detaljplanen får laga kraft.

Genomförandetid

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

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-08-20. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattar naturmark, vilken kommunen är huvudman för, och kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Huvudmannaskap för vatten, spill och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten i dagsläget. Beslut om att utöka verksamhetsområdet fattas av kommunfullmäktige. För detaljplanen föreslås planområdet ingå i verksamhetsområde för dricks- och spillvatten, ej dagvatten. Vakin ansvarar för utbyggnad och drift av anläggningarna fram till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Fastighetsägaren behöver anlägga egen pumpstation för att pumpa vattnet till förbindelsepunkten.

Dagvatten hanteras lokalt och ansvar för åtgärder och drift av dagvatten är fastighetsägarens.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för att nya fastigheter bildas för kvartersmarken och att naturmarken kvarstår att ingå i den större kommunala fastigheten Stöcke 7:21. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

Vid avstyckning av skolfastighet och fastighet för tekniska ändamål (E-område) måste tillfarter till respektive fastighet tryggas samt tillfart för eventuella kvarvarande ytor inom fastigheten.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda del av en annan fastighet till ett visst syfte (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Inom planområdet finns två avtalsservitut från 2021 och 2023.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Elledning, 2021-06-03 D202100238523:1.1	Gäller luftledning inom tidigare benämnd fastighet Stöcke 9:6 (idag Stöcke 7:21). Planen säkerställer befintlig ledning genom att planlägga för u-område. Ingen påverkan sker.
Elledning, 2023-09-04 D202300272962:1.1	Gäller kraftkabel inom tidigare benämnd fastighet Stöcke 9:6 (idag Stöcke 7:21). Ligger troligen utanför planområdet men kan behöva behandlas i bygglovsskedet. Exploatör finansierar eventuell åtgärd.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet och bedömningen är att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas för att genomföra detaljplanen. Skulle behov uppstå i framtiden för gemensamhetsanläggningar kan det införas genom en lantmäteriförrättning.

Markreservat

Ett I-område finns för befintlig luftledning, detaljplanen möjliggör att ledningen kan grävas ner. Kostnad för åtgärden och att ansöka om förrättning står fastighetsägaren för. I anslutning till den nya elnätsstationen (märkt E-område i plankartan) finns även ett u-område för att möjliggöra för kommande ledningar.

Inga andra markreservat finns eller bedöms behövas för detaljplanen.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns två ledningsrätter för elektrisk starkström, se tabell 2 nedan. Rättigheterna är till förmån för Umeå Energi och Umeå kommun. Ledningsrätterna kommer ligga kvar och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Ledningsrätt	Till förmån för	Konsekvenser och åtgärder
Ledningsrätt för elektrisk starkström, 2480-94/13.1	Umeå Energi	Påverkas/omprövas vid en eventuell nergrävning av luftledningen.
Ledningsrätt för elektrisk starkström, 24-F1978-869.1	Umeå kommun	Påverkas/omprövas vid en eventuell nergrävning av luftledningen.

Tabell 2. Ledningsrätter inom området.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Fastighetsregleringar kan göras utifrån detaljplanen i senare skede av lantmäterimyndigheten.

Inga äldre fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelningar/fastighetsplaner) finns inom planområdet. Skulle äldre fastighetsbestämmelser finnas som inte är registrerade i någon akt ska dessa upphävas/avregistreras vid ett fastställande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För att möjliggöra detaljplanen krävs följande åtgärder:

- Anläggande av vatten- och spilledningar samt anslutningspunkt,
- Anläggande av pumpstation för att pumpa vatten- och spillvatten till anslutningspunkt,
- Anläggande av elnätsstation,
- Anläggandet av skolgård,
- Anläggande av dagvattenåtgärder samt
- Anläggande av gatustruktur.

Övriga åtgärder som bör göras men som inte krävs för att genomföra detaljplanen:

- Nergrävning av luftburen kraftledning samt
- Anläggande av gång- och cykelvägar inom planområdet för att ansluta skolområdet till Aktivitetshuset.

För utförligare beskrivning av hur de tekniska åtgärderna ska genomföras hänvisas till rubriker ovan under rubriken förändringar och konsekvenser.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsbudget får kostnader för byggnation av skola, förskola och tillhörande funktioner. Även kommunens driftbudget får ökade kostnader.

Eventuell nergrävning av befintlig ledning samt eventuell flytt av befintlig mast och tillhörande komplementbyggnad inom området bekostas av kommunen.

Kommunen får kostnader för fastighetsbildningsåtgärder.

Detaljplanen bedöms som ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Vid försäljning/överlåtelse av hel eller del av fastighet kan kostnader för fastighetsbildningsåtgärder åläggas annan fastighetsägare än kommunen.

Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2023 med Focus Detaljplan 2023 och "BFS_2022_11_01_Bestammelsekatalog.xml".

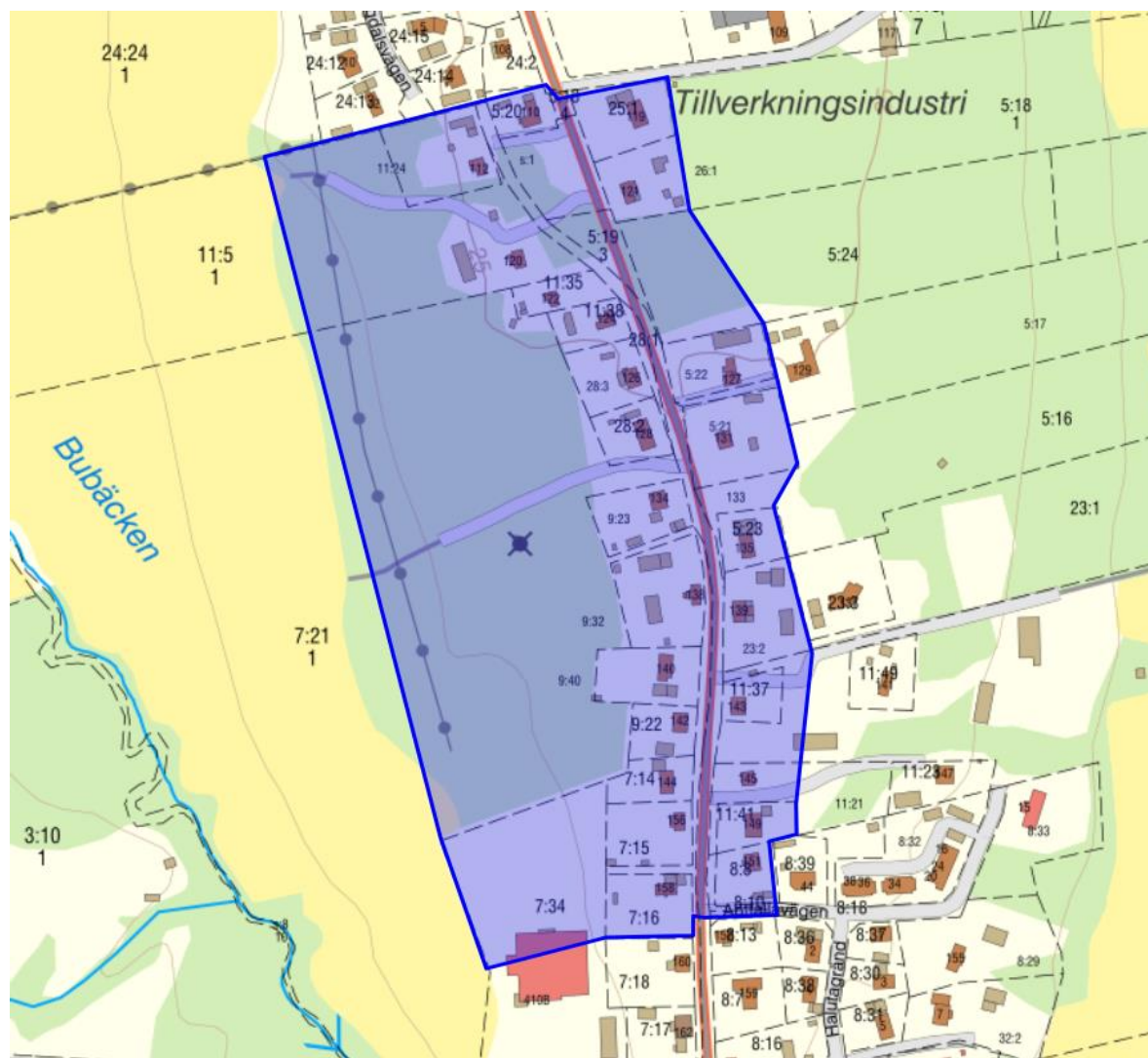
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

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

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samråds-kretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och verksamhetsutövare som bedöms beröras av ett genomförande av detaljplanen, se figur 10 nedan.



Figur 10. Bild över berörda fastigheter i samrådsretsen

Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglöv
- Fastighet
- Mark och exploatering

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag

- Tyréns Sverige AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges.

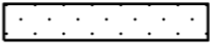
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges.

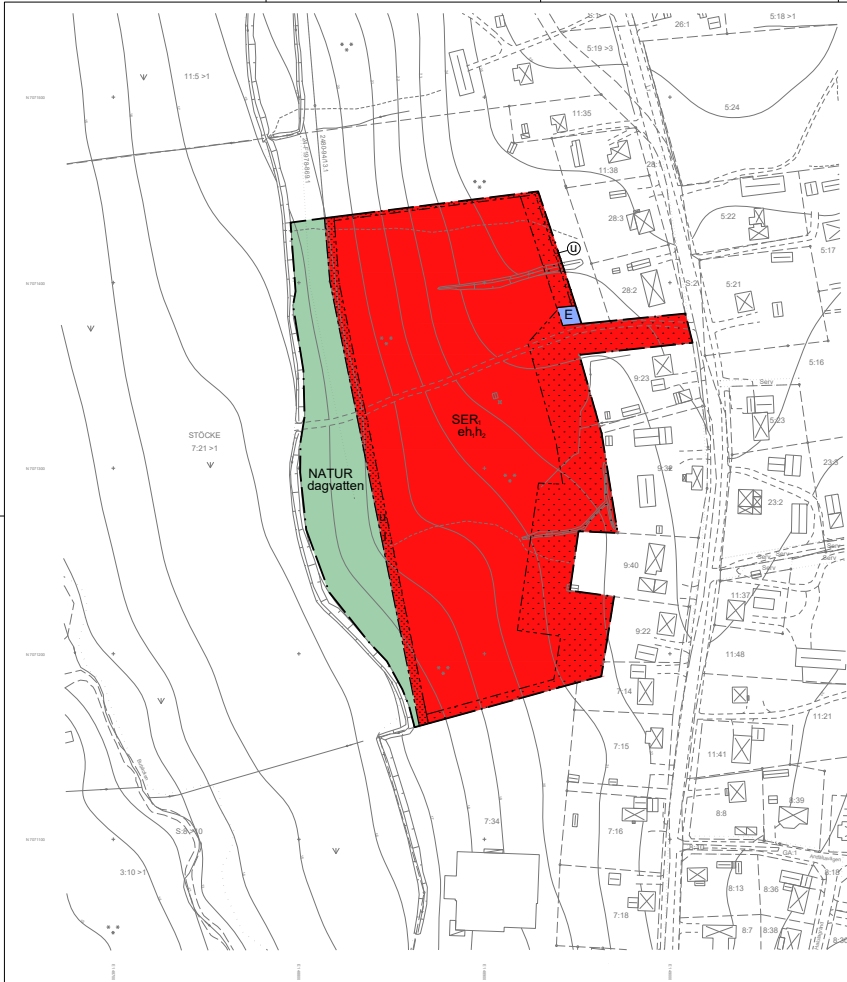
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, Lantmäteriet och Tyréns Sverige AB, om inte annat anges.

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
NATUR	Natur Syftet är att omhänderta dagvatten och skapa en grön buffert mellan jordbruksmarken och skol- och idrottsområdet.	4 kap. 5 § PBL
Kvartersmark		
S	Skola Syftet är att möjliggöra för förskola och grundskola samt tillhörande komplementbyggnader, vägar, parkeringar och skolgård.	4 kap. 5 § PBL
R ₁	Idrottsplats Syftet är att möjliggöra för idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader. Syftet är att bredda möjligheterna för framtida utveckling av fastigheten.	4 kap. 5 § PBL
E	Teknisk anläggning Syftet är att möjliggöra en nätstation för att försörja skolområdet med el inom ett mindre område samt att bekräfta befintlig masts med tillhörande komplementbyggnads placering inom planområdet och möjliggöra en eventuell flytt inom planområdet.	4 kap. 5 § PBL
Egenskapsbestämmelser		
Dagvatten	Marken får användas för dagvatten. Syftet är att omhänderta och fördröja dagvatten och skyfall som uppstår inom planområdet.	4 kap. 5 § 2 p. PBL
h ₁	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 11 meter Syftet med regleringen är att begränsa huvudbyggnadens höjd för att säkerställa att byggnaden inte blir för hög utifrån omgivningspåverkan. Samt att möjliggöra för	4 kap. 16 § 1 p. PBL

	den sortens skolbyggnad som är tilltänkt på fastigheten.	
h ₂	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter Syftet med reglering av byggnadshöjd är att begränsa komplementbyggnaders höjd.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
e	Största byggnadsarea är 3 500 m² Syftet är att möjliggöra för nuvarande behov samt framtida behov av skolverksamhet. Syftet är även att säkra tillräckligt stor friyta och möjliggöra för den sortens skolbyggnad som är tilltänkt på fastigheten.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
l	Markreservat för befintlig luftledning Syftet är att säkerställa nuvarande luftledning.	4 kap. 6 § PBL
u	Markreservat för underjordisk ledning Syftet med u-bestämmelsen vid luftledningen är att säkerställa nuvarande ledning och möjliggöra nergrävning i framtiden. Syftet med u-bestämmelsen vid tekniska anläggningen är att säkerställa utrymme för kommande ledningsdragning från nätstationen till kraftledningen.	4 kap. 6 § PBL
Mark som inte får bebyggas (prickad mark) 	Mark som inte får bebyggas Syftet är att inga byggnader ska uppföras på mark som är reserverad för underjordiska ledningar samt att skapa ett bebyggelsefritt avstånd mot fastighetsgräns och planområdesgräns.	4 kap. 6 § PBL
Gäller hela plankartan	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att det bedöms vara möjligt med ett genomförande inom 5 år.	4 kap. 21 § PBL



UMEÅ
KOMMUN
BN-2023/00306 Plankarten är utd. av planarkitekt Hanna Kallander, Tynelius Svanberg AB



Översiktskarta

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- NATUR Natur
- Kvartermärk
- E Tekniska anläggningar
- R Idrottsplats
- S Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- dagvatten Marken får användas för dagvatten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 11 meter.
- h Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- i Markreservat för allmännyttig luftledning.
- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad

- e Största byggnadsarea är 3500 m².

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

TEKNIKSÖMLÄRNING	
000000	Antagande, beslut och utlåtande
000001	Antagande, beslut och utlåtande
000002	Antagande, beslut och utlåtande
000003	Antagande, beslut och utlåtande
000004	Antagande, beslut och utlåtande
000005	Antagande, beslut och utlåtande
000006	Antagande, beslut och utlåtande
000007	Antagande, beslut och utlåtande
000008	Antagande, beslut och utlåtande
000009	Antagande, beslut och utlåtande
000010	Antagande, beslut och utlåtande
000011	Antagande, beslut och utlåtande
000012	Antagande, beslut och utlåtande
000013	Antagande, beslut och utlåtande
000014	Antagande, beslut och utlåtande
000015	Antagande, beslut och utlåtande
000016	Antagande, beslut och utlåtande
000017	Antagande, beslut och utlåtande
000018	Antagande, beslut och utlåtande
000019	Antagande, beslut och utlåtande
000020	Antagande, beslut och utlåtande

Antagandehandling Beslut
TE planen för:
- Plankarta
- Västmanas

Detaljplan för del av fastigheten
Stöcke 7:21
inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, april 2025

Clara Gustafsson
Planarkitekt

Adrian Hammar
Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2023/00335

Datum: 2025-02-18

Handläggare: Adrian Hammar

Detaljplan för fastigheten

Stöcke 7:21

inom Stöcke by i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stöcke 7:21 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering och Tyréns Sverige AB.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och förskola med tillhörande funktioner anpassade till platsens förutsättningar. Planen syftar även till att möjliggöra för idrottsplats samt tekniska anläggningar. Samt att bibehålla en grön naturkil mot jordbruksmarken och möjliggöra god dagvattenhantering inom området. Detaljplanen syftar även till att ta höjd ytmässigt för framtida behov av skol- och idrottsverksamhet i Stöcke.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2024-12-06 – 2024-01-08**. 16 yttranden har inkommit. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-12-05. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt

4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och förskola med tillhörande funktioner anpassade till platsens förutsättningar. Planen syftar även till att bibehålla en grön naturkil mot jordbruksmarken samt att möjliggöra god dagvattenhantering inom området.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Övriga synpunkter

Dagvatten och sulfidjordar

Enligt dagvattenutredningen är det möjligt att åstadkomma lösningar för att fördröja dagvatten så att utflödet motsvarar utflödet idag även vid 100-års regn. Det är viktigt att utflödet inte ökar eftersom ökade flöden längs befintliga rinnsträckor kan leda till behov av åtgärder som kan leda till ökad risk för ytterligare oxidering av sulfidjord.

Naturvärden

Länsstyrelsen bedömer att den naturvärdesinventering som genomförts är utförd på ett godtagbart vis och att inga ytterligare utredningar behöver genomföras. Det är positivt att de naturvärdesbiotoper som har identifierats och som i huvudsak ligger i de västra delarna av planområdet i hög utsträckning är möjliga att bevara. Enligt planbeskrivningen är kommunens ambition även att bevara skog inom skolområdet. Länsstyrelsen anser att det är en lovvärd ambition och vill framhålla vikten av att äldre träd och övriga särskilt värdefulla träd bevaras. Naturvärdesinventeringen visar även att den invasiva arten jättebalsamin förekommer inom planområdet. Vid framtida anläggningsarbeten behöver därför stor försiktighet iakttas. För att förhindra spridning ska uppgrävda massor inte spridas eller lagras utanför det område där arbeten utförs.

Övriga kulturhistoriska lämningar

Det är positivt att kommunen i planbeskrivningen uttrycker att hänsyn bör tas till de övriga kulturhistoriska lämningar som finns inom planområdet och att de om möjligt ska undvika att skadas.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om hantering av den invasiva arten jättebalsamin samt om vikten av att äldre träd och särskilt värdefulla träd bevaras.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA (TELIA COMPANY)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar

Inga revideringar sker av planförslaget.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VATTENFALL ELSDISTRIBUTION AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i område för rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommentar

Inga revideringar sker av planförslaget.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket noterar att kommunen beskriver önskvärda åtgärder längs väg 523 för att tillskapa en mer trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter, men att det ligger utanför planområdet. Trafikverket noterar att kommunen har möjlighet att tillgodose gång- och cykelväg inom kvartersmark och förutsätter att kommunen tar ansvar för nödvändiga passager av väg 523. Ett avtal ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket då Trafikverkets är utförare av åtgärder på statlig väg. Det krävs tillstånd för att göra åtgärder i vägområdet, sådant tillstånd måste sökas innan anslutningen ska ändras.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om att kommunen ansvarar för passager av väg 523 samt att avtal och tillstånd krävs för att göra åtgärder på statlig väg.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIET

Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen eventuellt avstycka exempelvis skolfastighet eller E-område med tillhörande rättigheter.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Det behövs en angivelse för utskriftsformat.

Planbeskrivning

Inom fastigheten Stöcke 7:21 finns 2 avtalsservitut från 2021 respektive 2023 vilka behöver beställas för att lokalisera placering.

Om det blir aktuellt med avstyckning av skolfastighet kommer tillfartsfrågan för resterande del av Stöcke 7:21 vara tvungen att tryggas. Om det blir aktuellt med avstyckning av fastighet för tekniska ändamål (E-område) måste tillfart tryggas för nybildad fastighet.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Beroende på vilket utskriftsformat är det svårt att se prickmarken i norra och östra plangränsen. Det kan även övervägas om det är nödvändigt med prickmark i norra och östra gränsen då bestämmelsen P1/P2 finns alternativt ha prickmark och ej använda bestämmelsen P1/P2.

Planområdets norra gräns är osäker och kan ge konsekvenser. Om gränsen är lokaliserad söder om aktuell redovisning kan det innebära att byggnader som placeras 25 m från nuvarande gräns kan komma att bli planstridiga.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

Planen möjliggör avstyckning av skola och tillåten exploateringsgrad kan komma att påverka eventuella fastigheter.

Under ekonomiska frågor framgår det att kommunen får kostnader för fastighetsbildningsåtgärder. Lantmäterimyndigheten vill framför att kostnader även kan åläggas annan fastighetsägare tex vid överlåtelse av del av/ hel fastighet.

Ledningshavare till E-område kan ansöka om bildande av LR inom anslutande U-område.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med innehållet från avtalsservituten.

Planbeskrivningen kompletteras/revideras med information om att vid överlåtelse av del av/hel fastighet kan kostnader även åläggas annan fastighetsägare än kommunen. Samt med information om att ledningshavare till E-område kan ansöka om bildande av ledningsrätt inom anslutande U-område.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att vid avstyckning av fastigheten i skolfastighet och fastighet för teknisk anläggning måste tillfarter lösas för områdena.

Plankartan kompletteras med en angivelse för utskriftsformat. Planbestämmelsen P1 och P2 utgår och ersätts av prickad mark.

Norr om planområdet är kommunal mark, vilket gör att de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppstår om fastighetsgränsen är lokaliserad söder om aktuell redovisning inte blir betydande. Placeringsbestämmelsen har tagits bort och ersatts av prickad mark. Den osäkra fastighetsgränsen ligger cirka 50 m utanför planområdet i norr. Någon fastighetsbestämning kommer således inte göras.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget.

Tillgänglighet – Insatstid

Eftersom insatstiden överstiger 10 minuter till detta område är utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte något alternativ.

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand bör skolan inte placeras längre än 150 meter från närmsta brandpost.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om insatstid.

Brandpost finns ca 130 meter ifrån planområdet. Kapacitet finns i vattennätet för att skapa en ny brandpost om det finns behov av det. Behovet av brandpost eller annan lösning beaktas i bygglovsprocessen.

Skyddsavstånd mot grannar i händelse av brand är säkrat med prickad mark. För ny bebyggelse inom området kommer skyddsavstånd och eventuella brandtekniska krav fastställas i bygglovsprocessen. Planbeskrivningen kompletteras med information om skyddsavstånd mot brandspridning mellan byggnader.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledningar.

Kommentar

Inga revideringar sker av planförslaget.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Planens syfte

Samrådshandlingarna anger att planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och förskola med tillhörande funktioner anpassade till platsens förutsättningar. Planen syftar även till att bibehålla en grön naturkil mot jordbruksmarken samt att möjliggöra god dagvattenhantering inom området. Detaljplanen syftar även till att ta höjd ytmässigt för framtida behov av skolverksamhet i Stöcke.

Historik och nuläge

Stöckes historia finns beskrivet i Översiktlig kulturhistorisk inventering över byarna Sörmjöle och Stöcke, Västerbottens museum 1998. Saxat ur inventeringen läses:

”Stöcke är från början en jordbruksby som numera har gårdarna samlade efyer vägen som löper i nord-sydlig riktning rakt genom byn. Denna vägsträckning har ingen direkt kontakt emd den gamla kustlandsvägen, den går ca 1500 m väster om byn. Här uppstod, kanske vid samma tid som Sörmjöle, en jordbruksbygd som 1885 hade elca hemman, Byn hade, och ahr fortfarande, karaktären av klungby med tendenser att likna en radby. Väst om byn rinner Bubäcken och den får kontakt med byn i den sydligaste delen. Byn ligger på en svag sluttning ovanför detta vattendrag och odlingsmarken är koncentrerad runt båda sidor av bäckfåran. Stöckes odlingsmark har i söder kontakt med odlingsmarkerna i Ström. 1543 skrevs namnet Steckö, vilket kommer från ett naturnamn som syftar till bäckens beskaffenshet, då namnet har likheter med vattenbeskrivande ord i isländskan kan man utgå från att detta är en plats med anor. Numera har Stöcke en karaktär av utspritt vil-laområde, med gamla byggnader insprängt här och var, men det är trots allt den gamla bebyggelsens form som har fått styra bebyggelsens spridning idag. Det som kanske är mest signifikant för byn idag är inte i första hand de gamla

gårdarna, utan att odlingsmarkerna fortfarande är välhävdade och ett levande jordbruk idag borgar för att det kan förbli så. [...]"

Vid planberedningen lämnades även följande teori om Ortsnamnets etymologi och bakgrund:

"Stöcke anlades sannolikt under medeltid. Enligt Pehr Stenberg kommer namnet Stöcke av ett samiskt ord som betyder sund. Enligt sägen skall Stöckes förste innevånare ha varit en same vid namn Stake. I Gustav Vasas jordebok från 1543 var Stöcksjö en av de största byarna i Umeå sn med 19 bönder vilket tyder på lång kontinuitet och hög ålder. Stöcke hade 17 jordägande bönder vid samma räkning, vilket också tyder på att byn har lång kontinuitet. Vår kunskap om de äldsta byarna är dålig och det aktuella området där ny bebyggelse planeras ligger nära det dåvarande havet vid en havsnivå som motsvarar den för 1 500 år sedan. Delar av det aktuella området består av jordarten sand, vilket var den jordart som först odlades upp"

Utifrån historiska kartor går det att uttolka att Stöcke varit en relativt orörd by till tiden mellan 1935 och 1951, då byn började få stråk som löper från den huvudsakliga bygatan.

Sammantaget är Stöcke en by som har jordbruksmark med lång kontinuitet. Bebyggelsen är lägre och följer i stort sin ursprungliga form.

Kulturvärden och skydd

Planen berör ett område som ligger strax norr om det utpekade området från inventeringen 1998. Plan- och bygglagen (2 kap. 6 §) anger ändock att all planläggning ska göras med hänseende till stads- och landskapsbilden och utföras så att det bidrar till en god helhetsverkan.

"Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan [...]"

Museets synpunkter

Vid planberedningen lämnades följande synpunkter:

"I dagsläget finns inga kända lämningar efter den äldsta bebyggelsen i Stöcke, men en arkeologisk utredning av det aktuella området bör genomföras för att säkerställa att inga fornlämningar kommer att påverkas."

Aktuella markförhållande indikerar möjlighet att fornlämningar kan finnas på platsen. En arkeologisk utredning är därför lämplig att utföra inför exploatering, så samma vis som gjordes 2018 i ett område strax söder om detta.

Vid planberedningen lämnades även följande synpunkter:

”Platsen är inte utmärkt som värdefull i den kulturhistoriska inventeringen från 1998. Inventeringen ska dock inte förstås som ett komplett kulturmiljöunderlag. Västerbottens museum ser gärna att ett kompletterande underlag tas fram. Förslaget visar ingen gestaltning. Västerbottens museum ser gärna en omsorgsfull gestaltning som tar hänsyn till områdets karaktär och värden.”

Planförslaget visar fortsatt ingen nämnvärd gestaltning, så till den grad att mer eller mindre hela planområdet tas i anspråk för byggnation av skola. En omsorgsfull gestaltning krävs för att ta hänsyn till förlorad jordbruksmark, naturområde, kulturmiljö och helhetsbild. Västerbottens museum motsätter sig i sak inte exploateringen men vill framhäva vikten av god anpassning vad gäller exempelvis byggnadsvolym, skala, material och kulör. I planen lämnas stora möjligheter till komplementbyggnader; något som bör tas i beaktning redan vid ett tidigt skede. Museet ser dock positivt på att bryta upp byggnadskropparna och att bilda ett naturligt sammanhang mellan byggnaderna snarare än en stor anläggning. Vilka behov finns och hur kan dessa tillgodoses redan vid planläggning? Helhetsbilden behöver ses över.

Kommentar

En arkeologisk utredning i fält har genomförts av Länsstyrelsen sommaren 2024 och Länsstyrelsen bedömer att inga ytterligare insatser krävs, se rubriken *Planeringsförutsättningar, Kulturmiljö/fornlämningar*.

Avsikten är att bygga ett skolområde med omsorgsfull gestaltning men en detaljplan ska inte vara mer reglerad än vad som krävs för att uppfylla planens syfte och utifrån vad som krävs utifrån omgivningen. Utifrån att området inte innehar höga natur- eller kulturvärden regleras inte utformningen i denna plan. Bedömning av vad som är en god helhetsverkan och vilka värden bebyggelsen ska utformas utifrån prövas och beaktas i kommande bygglovsprocess.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

VAKIN

Vakin har inget att erinra.

Övrigt: Under rubriken ”Vatten och avlopp” står det att vattnet ska ledas till förbindelsestation, detta bör ändras till förbindelsepunkt.

Kommentar

Begreppet förbindelsestation ändras till förbindelsepunkt.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN

Trafik och gata

Viktigt med en trafiksäker lösning i denna korsningspunkt då skolbarnen kommer att färdas på gång- och cykelbanan längs väg 523:s östra sida. Bra om det går att ordna en passage till Mötesplats Stöcke om barnen ska ha sin idrott där, så att barnen slipper korsa väg 523 två gånger på vägen till/från idrottshallen. För att separera skolbarn från trafiken in till i området kan man förslagsvis utforma gatan enligt typritning T01 i Gator och parkers tekniska handbok.

Gator och parkers samlade yttrande

Det är viktigt att skapa en trafiksäker lösning vid korsningen för skolbarn som använder gång- och cykelbanan längs väg 523:s östra sida. En passage till Mötesplats Stöcke skulle minska behovet av att korsa väg 523 två gånger. Gatan kan utformas enligt typritning T01 för att separera barnen från trafiken.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om vikten av att skolbarnen separeras från biltrafiken samt att gällande standard och typritningar ska tillämpas.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö och hälsoskyddsnämnden anser att det är positivt att en ny lokalisering för skola har planerats samt att det ämnas att göra en ändamålsenlig skolgård som är tillåtande, utmanande och att alla ska hitta sin plats.

En naturvärdesinventering har genomförts inom området och de påtagliga naturvärdena utgörs av lövskog med mycket sälj samt andra värdefulla träd inom planområdet. Träden och lövskogen bör tillvaratas inom skolgården även inom brynet vid jordbruksmarken som gränsar till planområdet. Det finns även grönytefaktorer och ekosystemtjänster utvecklade för skolgårdar inom detaljplanen för Tomtebostrand, som skulle kunna vara till hjälp vid utformningen av skolgården.

I enlighet med miljömålen ska alla nya skolor ha tillgång till en skolskog, riktlinjer för detta har naturskolan tagit fram som eventuellt skulle vara till hjälp för att hitta en bra och ändamålsenlig plats.

I planhandlingen anges det att skogen närmast jordbruksmarken kommer planläggas som natur dagvatten vilket är positivt. Planhandlingen kan även kompletteras med att skogen är ett viktigt bryn och skydd till åkermarken och det fågelliv som finns där. Om kraftledningen grävs ner i marken och träden avverkas bör de ersättas för att brynets funktion ska säkerställas över tid. Om det är möjligt bör ersättning av träd införas som en planbestämelse.

Den invasiva växten jättebalsamin har hittas inom planområdet och finns upptagen i EU förordningen över invasiva växter som ska omhändertas.

Jättebalsamin sprids effektivt genom att sprätta frön i stora mängder och kan snabbt ta över ett större område. Massorna där jättebalsamin växer samt ca 10 meter omkring växtplatsen måste deponeras och informeras till Dåva DAC senast två veckor innan deponering. Mer information hur jättebalsamin ska omhändertas kan lämnas av DÅVA DAC samt på naturvårdsverkets hemsida över invasiva växter.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om hanteringen av jättebalsamin samt att äldre träd och övriga särskilt värdefulla träd bör bevaras, speciellt i brynet mot jordbruksmarken för att gynna djurliv.

Planen reglerar inte att ersättning ska utgå för träden om de avverkas eftersom träden inte är uttryckligt skyddsvärda utifrån naturvärdesinventeringen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

STYRELSEN FÖR STÖCKE IF OCH STÖCKEBYGDENS UTVECKLING

Vi vill framföra följande synpunkter och förslag för att säkerställa att detaljplanen bidrar till områdets utveckling på ett hållbart och välkoordinerat sätt:

1. Idrottsyta

Det är av stor vikt att området planeras med utrymme för en idrottsyta, helst en 11-manna konstgräsplan, som kan möta behovet av organiserad idrott och spontanidrott för både barn och vuxna. En sådan yta är inte bara en resurs för skolan utan också en viktig del av ett levande samhälle och Stöcke IFs verksamhet.

2. Gång- och cykelväg mot Mötesplats Stöcke

Vi vill betona vikten av att den anslutande gång- och cykelvägen mot Mötesplats Stöcke planeras och koordineras med Mötesplatsen. Detta för att skapa en säker och smidig förbindelse som underlättar rörelse och stärker tillgängligheten för alla invånare i området.

3. Hantering av skolfrågan

Vi förväntar oss att arbetet med detaljplanen hanteras skyndsamt och att detta sker parallellt med projekteringen av den nya skolan. För att säkerställa en fungerande lösning för barnen i Stöcke under övergångsperioden måste en lokal interimslösning för skolundervisningen etableras i väntan på att den nya skolan står färdig.

4. Dialog om utemiljön

Vi ser fram emot en konstruktiv dialog med Umeå kommun kring utformningen av utemiljön och är öppna för att diskutera lösningar som även inkluderar vår fastighet, om detta kan bidra till att gynna barn och unga i bygden. Vi vill även påminna om att kommunen uttryckte ett intresse för detta för fyra år sedan, vilket vi hoppas fortfarande är aktuellt.

Vi ser fram emot att få följa utvecklingen av detaljplanen och hoppas att dessa punkter tas i beaktande för att skapa en välfungerande och hållbar lösning för området och dess invånare.

Kommentar

Synpunkterna bemöts ett stycke i taget.

1. Detaljplanens användning utökas med idrottsändamål [**R₁**] i planen för att möjliggöra för bollplan och annan aktivitet. Planen reglerar inte att det ska finnas eller exakta placering utan möjliggör endast för den användningen.
2. Planmässiga förutsättningar och utrymme finns för att tillskapa gång- och cykelväg men det regleras inte i detaljplanen utan hanteras i kommande bygglovsprocess och projektering.
3. Hantering av skolfrågan är inget som detaljplanen kan hantera.
4. Dialog kring utemiljö med närområdet och berörda grupper uppmuntras men är upp till kommande projekteringsskede om och hur en sådan dialog tas och kan inte regleras i detaljplanen.

Yttrandet bedöms delvis tillgodoses i planförslaget och delar av yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

PRIVATPERSON 1

Privatperson 1 har barn på Stöcke skola och vill under inga som helst omständigheter att barnen (eller andras barn) bussas in till en skola i stan. Hitta en temporär lösning i Stöcke tills den nya skolan är klar. Punkt! Eller snabba på detta bygge så det är klart till hösten. Och skäms att ni ens tänker tanken på något annat? När ni hade möjlighet att bygga ut skolan för bara några år sedan.

Kommentar

Yttrandet kan inte hanteras i planförslaget utan har vidarebefordrats till ansvarig avdelning på kommunen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

PRIVATPERSON 2

Från vår tomt (Stöcke 28:3) går det ett dräneringsdike, vattnet i detta dike kommer främst från vägens avrinning, vilken går under vår tomt, till en brunn som till hälften ligger på vår tomt och hälften utanför. Jag vill bara säkerställa att vattenavrinningen från detta dike inte glöms bort i planen för vattenhantering.

Kommentar

Dagvattenutredningen har identifierat befintliga dikessystem från fastigheter i öst och tagit hänsyn till dessa i beräkningar och vid framtagande av åtgärdsförslag. Planområdet kommer omhänderta sitt eget dagvatten och även säkerställa att planförslaget inte förändrar eller försämrar

dagvattenförutsättningarna för närliggande fastigheter. Planbeskrivningen kompletteras med detta.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

PRIVATPERSON 3

Förslaget med väg mellan husen med bil och busstrafik skrota den idén. Låt det vara gång och cykelväg. Använd Västersidavägen och infart nedanför Allaktivitetshuset. Idag är det mycket trafik på vägen och när bilister har kommit förbi alla stopp förbi skola och bäcken är många så frustrerade så de gasar allt va dom kan efter den svaga kurvan. Jag har sett flera olyckor utanför där jag bor.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör för in- och utfarter både åt öster och åt söder. Detaljplanen har inget utfartsförbud läggs mot södra plangränsen så möjlighet finns att ordna anslutning söderifrån i framtiden om det är ett behov som finns. Dock krävs vid en sådan lösning någon form av servitut eller avtal för att vägen ska få gå på annans fastighet.

Planbeskrivningen kompletteras med att detaljplanen möjliggör väganslutning även söderifrån.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

PRIVATPERSON 4

Vi ser gärna att det behålls så mycket skog som möjligt mellan angränsande tomter och skolan. Gällande den eventuella gångvägen mellan skolan och mötesplatsen ser vi helst att den går längs med åkern och inte längs med tomtgränserna.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte skogen mer än mot västra sidan mot jordbruksmarken men ambitionen är att bevara så mycket skog som möjligt. Gång- och cykelväg utreds och beslutas i kommande projekteringskede.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Bestämmelse för idrottsplats [**R**₁] läggs till för att möjliggöra idrottsändamål inom planområdet så som bollplan och dylikt.
- Bestämmelse för teknisk anläggning [**E**] läggs till på helaytan för skola och idrottsplats för bekräfta befintlig mast och möjliggöra flytt inom planområdet.

- Exploateringsgraden [e] minskar från 4 000 kvm till 3 500 kvm.
- Planområdet minskar 15 meter från öster för att möjliggöra för en framtida anslutning för området i norr.
- Placeringsbestämmelser utgår och ersätts av prickad mark.
- Utskriftsformat (A1) på plankartan anges.
- Planbestämmelseformulering om dagvatten justeras.

Planbeskrivningen

- Tillägg och justeringar har gjorts för att utöka planen med användningarna idrottsplats samt teknisk anläggning.
- Revideringar kring att exploateringsgraden [e] minskar från 4 000 kvm till 3 500 kvm i text och bild.
- Kompletterande information kring motivet kring minskningen av planområdet i öster.
- Kompletterande information kring brandposter, insatstid och skyddsavstånd mot brandspridning mellan byggnader i området.
- Kompletterande information om att ledningshavare till E-området kan ansöka om bildande av ledningsrätt inom u-området.
- Kompletteringar kring att tillfart måste lösas vid avstyckning av fastigheter inom planområdet.
- Komplettering kring att vid försäljning/överlåtelse av fastighet kan kostnader för fastighetsbildningsåtgärder åläggas annan fastighetsägare än kommunen.
- Komplettering med information om hantering av den invasiva arten jättebalsamin samt om vikten av att äldre träd och särskilt värdefulla träd bevaras.
- Komplettering med information om att kommunen ansvarar för passager av väg 523 samt att avtal och tillstånd krävs för att göra åtgärder på statlig väg.
- Begreppet förbindelsestation ändras till förbindelsepunkt.
- Komplettering kring att skolbarn ska separeras från biltrafik samt att vägprojektering ska ske utifrån gällande standarder och typritningar.
- Rubrik för servitut läggs till och kompletterande information om avtalsservitut i området beskrivs.
- Komplettering kring att befintliga dagvattensystem som angränsar till planområdet ska beaktas vid ett genomförande av planen läggs till.
- Information om att mast och komplementbyggnad måste flyttas har tagits bort eftersom planen möjliggör för att de fortsatt kan vara kvar genom bestämmelse för teknisk anläggning.

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

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2025



Josef Rundström

Skuggstudie
Slutrapport

2024-11-07
Revidering 2

Skuggstudie

Metod

Skuggstudien är gjord i Blender 4.2. Solens placering är beräknad utifrån platsens koordinater i WGS 84 (63°44'37.68"N 20°13'38.64"E)

Befintliga byggnader är tagna från Lantmäteriets GSD, data där höjden och utformningen av byggnaderna är ungefärligt modellerade utifrån gatuvybilder.

Tillkommande byggnad är placerad utifrån ett maximalt utbyggt scenario där tillkommande byggnad ligger så nära befintlig bebyggelse som detaljplanens regleringar medger (25 meter). Tillkommande byggnad har en byggnadsyta på 4 000 m² och en byggnadshöjd på 10 meter och en nockhöjd på 11 meter.



20 mars 09:00



20 mars 12:00

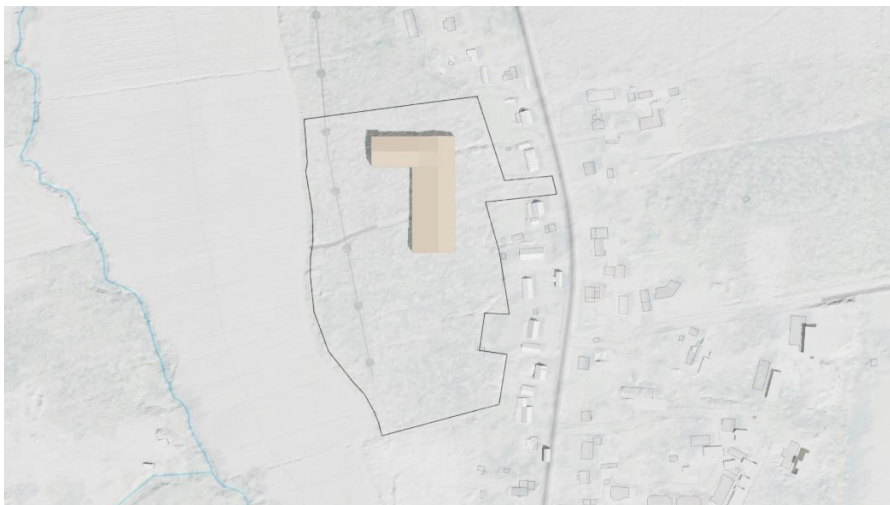


20 mars 15:00

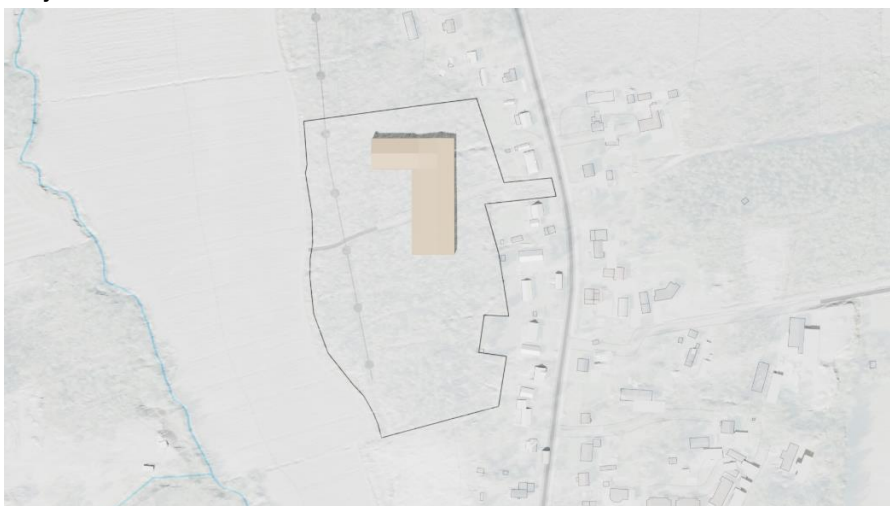




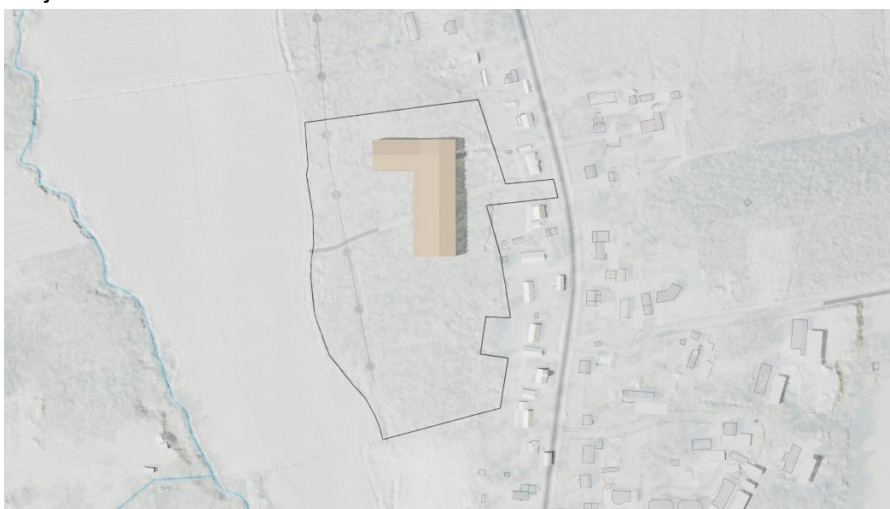
20 juli 09:00



20 juli 12:00



20 juli 15:00





20 juli 18:00



20 september 09:00



20 september 12:00



5(5)



20 september 15:00



Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-05-21

§ 105

Stöcke 7:21

Diariennr: BN-2023/00335

Detaljplan för del av Stöcke 7:21

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för del av Stöcke 7:21.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av Stöcke 7:21 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten och spillvatten till att omfatta fastigheten Stöcke 7:21.
4. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och förskola med tillhörande funktioner anpassade till platsens förutsättningar. Planen syftar även till att möjliggöra för idrottsplats samt tekniska anläggningar. Samt att bibehålla en grön naturkil mot jordbruksmarken och möjliggöra god dagvattenhantering inom området. Detaljplanen syftar även till att ta höjd ytmässigt för framtida behov av skol- och idrottsverksamhet i Stöcke.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 20 augusti 2024.

Kommunen har ett behov av nya skollokaler i centrala Stöcke. Det aktuella behovet omfattar en byggnad med en byggnadsarea (BYA) om ca 2 000 m² i två våningar. För att säkra framtida behov medger detaljplanen en byggrätt om 3 500 m² BYA. Planen möjliggör även för idrottsanläggning och teknisk anläggning. För att minska påverkan på grannar regleras att

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-05-21

ny bebyggelse placeras minst 25 meter från angränsande bostadsfastigheter.

Då planförslaget avviker från gällande områdesbestämmelser från 1993 handläggs ärendet med utökat förfarande.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samråd hölls från 6 december 2024 till 8 januari 2025 och ett samrådsmöte hölls den 16 december 2024. Förslaget var på granskning mellan 21 februari och 14 mars 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att det finns en oro hos grannar rörande ökad trafik och störande ljud. Synpunkter har kommit in kring kommunens övergripande hantering av skolsituationen i Stöcke, vilket ej regleras i detaljplaneförslaget.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att ärendet handläggs med utökat förfarande samt att verksamhetsområdet för vatten och spillvatten behöver utökas.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-05-05

Antagandehandlingar

- Plankarta, april 2025

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-05-21

- Planbeskrivning, april 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande, april 2025
- Samrådsredogörelse, april 2025
- Naturvärdesinventering, november 2023
- Dagvattenutredning, oktober 2024
- Skuggstudie, november 2024

Beredningsansvariga

Adrian Hammar, planarkitekt
Harry Bertilsson, tf. planchef

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

Detaljplanering, detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- Vakin



Tjänsteskrivelse

2025-05-12

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2025/00474

Detaljplan för Ersmark 22:2 - etapp 1 och 2

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige antar detaljplanen för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 1 och 2. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Kommunfullmäktige utökar verksamhetsområdet för vatten och spillvatten till att omfatta planområdet.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplan påbörjades av Umeå kommun, detaljplanering 2021-02-22.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av Östra Ersboda industriområde med verksamheter, kontor, hantering och lagring av drivmedel, djursjukhus samt samlingslokaler, idrottsplatser och sporthallar. Utbyggnaden av industriområdet skapar 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 för människors hälsa och miljö.

Planen möjliggör även för en grön ridå mot Kolbäcksvägen och befintliga bostäder samt bereder ytor för avrinning av dagvatten i öppna diken i öst-västlig riktning. Vidare säkerställer detaljplanen ytor för omhändertagande, rening och fördröjning av dagvatten samt tekniska anläggningar i form av transformator- och pumpstation. Gatunätet inom planområdet är redan utbyggt och planen bekräftar användningen av dessa.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen intentioner och är utpekad som verksamhetsområde.

Syfte

Detaljplanen syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, kontor, djursjukhus samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00474

även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel, i första hand för verksamhetsbehov.

Syftet är även att bereda ytor för hantering av dagvatten inom naturmark och nya tekniska anläggningar samt möjliggöra för en gatustruktur som skapar möjligheter för etablering av olika typer av verksamheter.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planen har varit föremål för samråd under tiden 2023-06-02 – 2023-06-27 och granskning under tiden 2025-02-26 – 2025-03-19.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbeskrivningen revideras avseende trafikalstring och påverkan på det statliga vägnätet, skyddsvärda arter, sura sulfatjordar och avståndskrav från farligt godsled. Plankartan har efter granskningen revideras avseende utfartsförbud och bestämmelse om största bredd på utfarter. Vidare har byggrätterna för de olika användningarna och användningsgränser reviderats för att tillgodose skyddsavstånd från drivmedelsanläggning. Efter granskningen har även naturmarken i östra planområdesgränsen utökats för att tillgodose planerad dagvattendamms ytbehov.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas till att omfatta hela planområdet.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-05-12.

Byggnadsnämndens beslut om godkännande, BN § 106.

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad maj 2025
- Planbeskrivning daterad april 2025

Utredningar och underlag

- Granskningsutlåtande daterad april 2025
- Samrådsredogörelse daterad februari 2025

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00474

- VA- och dagvattenutredning daterad februari 2025
- Trafikutredning daterad januari 2024
- Trafiksimulering daterad april 2025

Beredningsansvariga

Sara Israelsson, planarkitekt
Harry Bertilsson, t.f. planchef

Föredragande

Harry Bertilsson, t.f. planchef

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- VAKIN



Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2018/02365

Datum: 2025-05-02

Handläggare: Sara Israelsson

Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 1 och 2 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, kontor, djursjukhus samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel, i första hand för verksamhetsbehov.

Syftet är även att bereda ytor för hantering av dagvatten inom naturmark och nya tekniska anläggningar samt möjliggöra för en gatustruktur och lämpliga parkeringsytor som skapar möjligheter för etablering av olika typer av verksamheter.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2023-06-02 – 2023-06-27 och granskning 2025-02-26 – 2025-03-19. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningstiden:

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL, ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 5510-2023, daterad den 30 juni 2023.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, kontor, djursjukhus samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att

möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel, i första hand för verksamhetsbehov.

Syftet är även att bereda ytor för hantering av dagvatten inom naturmark och nya tekniska anläggningar samt möjliggöra för en gatustruktur och lämpliga parkeringsytor som skapar möjligheter för etablering av olika typer av verksamheter.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsen synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen synpunkter och råd i övrigt

MKN vatten

Statusen i Tavle fjärden och Tavelån är sämre än god och för att nå god status till 2033 respektive 2039 behöver åtgärder i form av minskad belastning av näring och miljögifter vidtas. En fortsatt exploatering i avrinningsområdet kan leda till ytterligare belastning av näring och miljögifter. Det är därför viktigt med en helhetssyn när det gäller bedömning av påverkan. Det är också angeläget att kommunens planerade övervakningsprogram och annan recipientprovtagning kan sjösättas och samordnas i vattenförekomsterna för att löpande kunna följa statusen i vattenmiljön före och efter exploateringar i området. Ett viktigt underlag för planering av ytterligare exploatering.

Kommunen bedömer, med utgångspunkt från resultaten i dagvattenutredningen, att risken för att tillkommande dagvatten äventyrar möjligheten att nå MKN är låg. Dagvattenutredningen konstaterar att utan rening av dagvatten finns risk både för en sänkt status när det gäller näringsämnen från måttlig till otillfredsställande i Tavelån och ett äventyrande av möjligheten att nå MKN i Tavle fjärden.

I planförslaget har ytor avsatts för naturområde där dagvattendamm kan anläggas inom allmänplacering med kommunalt huvudmannaskap. På så sätt säkerställer planförslaget att det är möjligt att anlägga dagvattenanläggningar som är nödvändiga för att följa MKN. Med avseende på rening redovisar dagvattenutredningen ett ytbehov på 5150-8610 kvm för dagvattendamm. Med tanke på recipienternas tillstånd med sänkt status för näring i både vattendrag och fjärd och i Tavle fjärden även sänkt status för zink förordar Länsstyrelsen den större volymen.

Kommunen antas ansvarar för driften av dagvattenanläggningarna. Detta innebär att övervakning av utsläppen av näring, metaller, PAH:er och suspenderade ämnen behöver ske i kommunens regi och med ett beslutat kontrollprogram, innan utsläpp till diket från dagvattendammen. Förutom dessa ämnen behöver eventuella verksamhetsspecifika ämnen övervakas och vid behov renas. Detta då det kommer att finnas begränsade möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten vid respektive verksamhet.

Sura och potentiellt sura sulfatjordar

Inom områdets östra del, där dagvattendamm planeras, finns potentiellt sura sulfatjordar (enligt SGU's visningstjänst). Kommunen anger att det kan finnas behov av avvattning i området då grundvattennivån ligger högt. Kommunen behöver beskriva ifall det finns risk för att planerad verksamhet kan leda till läckage av metaller och sura ämnen från jordarna och vilka försiktighetsåtgärder som kommer att vidtas för att förhindra läckage.

Förorenad mark

Kommunen har beskrivit hur exploateringen kommer utföras för att minimera påverkan av den närliggande deponin. I "förändringar och konsekvenser" s. 27 skriver kommunen att det inte bör tillföras mer vatten till deponins omkringliggande diken eftersom det kan påverka deponins stabilitet och konstruktion. Det verkar inte vara helt förenligt med de planerade dagvattenåtgärder som finns inom planområdet där mer vatten kommer att avledas mot deponins västra dike. Kommunen bör ha det i beaktning vid planeringen av utformningen av dagvattenhanteringen.

Trafik

Trafikverket och kommunen har kommit överens om att den trafikutredning som utgör underlag för detaljplanen ska kompletteras innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen vill betona vikten av detta kopplat till lämplighetsbedömningen. Trafikutredningen i sin nuvarande form möjliggör inte en tillräcklig bedömning av planens konsekvenser.

Kommentar

Sura och potentiellt sura sulfatjordar

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse avseende potentiellt sura sulfatjordar och hur dessa hanteras i genomförandeskedet.

Förorenad mark

Avsikten är att dagvattnet kan fördröjas innan det avleds till anslutningspunkterna för att inte belasta dikena och Tavelån. Beräkningarna från VA- och dagvattenutredningen visar att ett 10- och 20-års regn kan renas och fördröjas i den samlade dagvattendammen för etapp 1-3.

Trafik

En trafiksimulering av trafikflödena på Nydalarondellen till flöjd av planens genomförande har gjorts. Simuleringen visar att cirkulationen redan i jämförelsealternativ där prognosticerade trafikflöden från framtida utbyggnad

av industriområdet Dåva ingår, är överbelastad. Kapacitetsproblemen är främst för väg 92 och E4 syd. Utredningen visar dock att trafikflödena vid en fullt utbyggd detaljplan har en balanserande effekt på trafiken mot E4 syd även om framkomligheten för Kolbäcksvägen försämras. Den sammanvägda bedömningen är att planen inte bidrar till en försämrad trafiksituation i Nydalarondellen vid en fullt utbyggd detaljplan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket och kommunen har den 20 mars 2025 genomfört ett möte om Trafikverkets krav på komplettering av den trafikutredning som utgör underlag för detaljplanen för Ersmark 22:2. Vid mötet medgav kommunen att trafikutredningen är bristfällig och behöver kompletteras innan detaljplanen kan antas.

Trafikverket vidhåller att trafikutredningen i sin nuvarande form inte möjliggör en tillräcklig bedömning av planens konsekvenser för det statliga vägnätet.

Under förutsättning att en kompletterande trafikutredning tas fram och visar att detaljplanen inte medför påtaglig skada på riksintresset E4 eller skadar de statliga vägarnas funktion har Trafikverket inget att erinra. Om någon komplettering inte tas fram, eller om utredningen visar att detaljplanen medför påtaglig skada på riksintresset eller skadar vägarnas funktion, kan Trafikverket komma att överklaga planen.

Kommentar

En trafiksimulering av trafikflödena på Nydala cirkulationen till flöjd av planens genomförande har gjorts. Simuleringen visar att cirkulationen redan i jämförelsealternativ där prognosticerade trafikflöden från framtida utbyggnad av industriområdet Dåva ingår, är överbelastad. Kapacitetsproblemen är främst för väg 92 och E4 syd. Utredningen visar dock att trafikflödena vid en fullt utbyggd detaljplan har en balanserande effekt på trafiken mot E4 syd även om framkomligheten för Kolbäcksvägen försämras. Den sammanvägda bedömningen är att planen inte bidrar till en försämrad trafiksituation i Nydalarondellen vid en fullt utbyggd detaljplan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Dagvatten

Dagvattenutredningen som ingår i planhandlingen avser främst en kompletterande utredning för området som ingår i etapp 3 och som inte omfattas av planavgränsningen för granskningshandlingen.

Dagvattenutredningen tar dock ett helhetsgrepp för alla etapper genom ett förslag på dagvattendamm som har dimensionerats för att hantera dagvatten från aktuell detaljplan (etapp 1 och 2). Dammen föreslås att anläggas genom att bredda befintligt dike öster om planområdet (etapp 1 och 2). Med en permanent djup på 1,2 m och en släntlutning på 1:3 för att kunna anlägga renande vegetation i dammen krävs det en permanent vattenyta mellan 5150 och 8610 m² (150-200 m²/hårdgjord yta) varav det rekommenderas en vattenyta på minst 6500 m² vilket motsvarar 200 m²hårdgjord yta. Anläggs dammen enligt ritningar i dagvattenutredningen är avsatt planområde i detaljplanen, som är 20 m bredd, för liten för att kunna anlägga dammen plus tillgängliga ytor runt dammen för underhåll och drift på 4 meter inom detaljplaneområdet. Anläggs dammen utanför detaljplaneområdet mot öst riskeras grönkorridorens funktion för artspridningen vid flaskhalsen mellan kvarteren enligt detaljplanen och snötippen.

Dammens utformning och ytbehov behöver utredas innan planen beslutas för att kunna peka ut ett tillräckligt stort område för dagvattenhantering som ingår i detaljplanen och som samtidigt säkerställer grönkorridorens funktionalitet.

Natur

Inom kvarteret Sanden 1 och 3 söder om Murbruksvägen har det sedan 2022 observerats ett häckande ortolansparv. I artportalen har Västerbottens rapporteringskommitté grupperat ihop de validerade fynden för ortolansparv inom detaljplaneområdet under fyndorten Hömyrans jordtipp varför häckningen inom detaljplaneområdet inte uppmärksammats tidigare. Ortolansparv är en akut hotad art och skyddat enligt artskyddsförordningen och kräver därmed artskyddsdispens.

Ortolansparv häckar inom öppen terräng, vanligtvis i ett mosaikartat jordbrukslandskap med tillgång till vegetationsfritt mark/grus där de söker efter insekter. Avverkningen och vissa markarbeten som skapat vegetationsfria jordyta inom kvarteret har skapat ett idealt lokalt habitat för ortolansparv. Området håller dock på att växa igen och därmed förlorar området sitt värde som häckningshabitat. Ska planen genomföras inom de närmaste åren krävs en artskyddsutredning för att bebygga kvarteret.

Skyddsavstånd

Enligt planförslaget medger flertalet tomter inom planområdet drivmedelsanläggning. Av den utredning om miljöpåverkan som gjorts tidigare bedömdes att någon typ av riskutredning borde genomföras eftersom det krävs visst skyddsavstånd mellan drivmedelsanläggning och annan verksamhet. Även transporter av farligt gods till anläggningarna medför en risk. Någon riskutredning har inte genomförts.

Skyddsavstånd mellan drivmedelsanläggning och andra verksamheter som kontor och mindre industrier ska vara minst 25 meter. För lokaler med stor brandbelastning och lokaler som är svårutrymda krävs dock ett

skyddsavstånd upp till 100 meter beroende på typ av verksamhet samt eventuella riskreducerande åtgärder. Som exempel på verksamheter med behov av längre skyddsavstånd är samlingslokaler, idrottsplats och sport-hall. Även om det är önskvärt med stor flexibilitet i planen anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att drivmedelshantering ska begränsas till färre tomter och att skyddsavstånd mellan drivmedelsanläggning och andra verksamheter ska beaktas, särskilt sådana som kan vara svårutrymda.

Övriga synpunkter

Bullernivåerna: Kommunen bör skriva fast sig ännu tydligare gentemot fastighetsägande/boende än nu.

R1 och R2 i plankartan bör bara användas i kvarteren närmast Kolbäcksvägen. Orsaken är att idrottsplats, sporthall och samlingslokaler inte bör ligga på platser som ger dålig trygghet för dem som, även kvälls- och nattetid, ger minskad trygghet / ökad risk för bl.a. barn och ungdomar som ska kunna ta sig dit med hållbara resesätt. Cykel, gång, buss.

Kommentar

Dagvatten

Plankartan har reviderats och området för dagvattenhantering utökas för att tillgodose dagvattendammens ytbehov. Området vid flaskhalsen närmast snötippen lämnas oförändrad med hänsyn till den gröna korridoren.

Natur

Planbeskrivningen har kompletterats med en upplysning att skyddsvärda arter har observerats inom planområdets nordöstra del och att det är fastighetsägarens ansvar att hantera frågan.

Skyddsavstånd

Plankartan revideras och användningen drivmedelsanläggning begränsas till två kvarter. Byggrätter för övriga användningsbestämmelser revideras baserat på dess utrymningsförmåga och närhet till kvarter där planen medger drivmedelsanläggning. Plankartan revideras till att kontor och verksamheter kan uppföras närmast byggrätt för drivmedel. Revideringen innebär vidare att besöksanläggningar och djursjukhus kan uppföras på ett avstånd om minst 100 meter från byggrätt för drivmedel.

Övriga synpunkter

Då planen inte kan reglera eller villkora skyddsåtgärder utanför planområdet hanteras eventuella bulleråtgärder i annan process än i planarbetet.

Det bedöms fortsatt lämpligt att möjliggöra för flexibla användningar inom planområdet. Då verksamhetsområdet även avses expanderas söder om aktuell detaljplan kan det på sikt vara lämpligt med besöksanläggningar även i södra och östra delar av planområdet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata.

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Väg till snödeponin Hömyran är mycket viktig för snöhanteringen och tidvis under vinterhalvåret en intensiv trafik. Läs flera yttranden i samrådet.

Delen av vägen från Tegelslagarvägen mot snödeponin byggdes med Gator och parkers investeringsmedel för en bra funktion. Det är också stängt med en bom vid Tegelslagarvägen sommartid. Det är också en bomanläggning inom detaljplanen för infartskontroll och avgifter som hamnar inom allmän plats. I detaljplaneförslaget fanns utfartsförbud mot denna väg som nu har tagits bort. Gator och parker anser att utfartsförbudet är mycket viktigt för trafiksäkerheten och att transporterna kan passera utan att störas av många utfarter. För att den allt mer förtätade staden ska fundera även vintertid måste vi ha tillgång till snödeponier och Hömyran är idag den största och viktigaste för Umeå stad.

I trafikutredningen finns förutsättningen för framtida trafik att 100 % av trafiken till etapp 1 ska använda Murbruksvägen. Idag är Tegelslagarvägen försedd med vändplan strax innan Murbruksvägen. Det är inte en trafiksäker korsning och måste byggas om. Idag går det mesta av trafiken den närmaste vägen via Mejerivägen.

Gator och parker yrkar på att utfartsförbudet längs Murbruksvägen i planförslaget från 2023 återinförs. Vi ser ingen motivering varför det tagits bort. Om det inte går att ha en stängd väg på allmän plats föreslår vi att den blir enskild från Tegelslagarvägen där bommen sitter idag.

I vårt yttrande i samrådet tillgodosågs inte en begränsning av infarter till 11 m. Kommentaren var att risken för breda infarter skulle minskas med att ha flera åt alla håll. I våra yttranden generellt är trafiksäkerhet samlade infarter. Som exempel har vi SANDEN 9, padelhallen som har byggt 5 infarter och den bredaste är ca 28 m.

Om dagvattenlösning i området är öppna diken är det viktigt att de inte fylls igen. Det blir ökade kostnader med långa kulverteringar som ska renas och även på sikt när de behöver bytas ut. Dräneringen av gatukonstruktionen sätts också ur spel och det kan orsaka sättningar och tjälskador.

Park och natur

Inga synpunkter.

Kommentar

Plankartan kompletteras med utfartsförbud längs södra delen av Murbruksvägen. Utfartsförbud för norra delen av Murbruksvägen hanteras i planärendet för etapp 3 då det inte är lämpligt att i aktuell detaljplan reglera utfartsförbud mot det som i dagsläget är naturmark och ännu inte är planlagt för andra ändamål.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om största bredd på utfarter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERI

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Planbestämmelsen om genomförandetid behöver förtydligas i plankartan då antal år ej är utskrivet.

Planbeskrivning

Vilken typ av ledningar och vilka ledningshavare är det tänkt ska ansvara för angivna u-områden?

Teglet 4,9 samt Ersmark 22:2 belastas av u-områden inom vilket det kan bildas ledningsrätter för. Bra om det framgår redan i tabellen om vilka konsekvenser dessa fastigheter kan bli belastade av ledningsrätt.

Det nämns i planbeskrivningen att Teglet 4 och 9 belastas av avtalsservitut. Är dessa avtalsservitut lokaliserade inom u-områdena? Om avtalsservituten inte är lokaliserade inom u-områdena är det bra om dialog förs med ledningshavaren om u-område behövs för dem, annars kan det eventuellt bli svårt att bilda ledningsrätt för dem i framtiden.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivningen och plankartan har olika BN-nummer.

Planbeskrivningen

Fastigheten Pinnmon 1 ingår inte i etapp 1 och 2 och bör därför tas bort från planbeskrivningen.

Kommentar

Plankartan kompletteras enligt yttrandet. BN-numret på plankartan revideras.

I planbeskrivningen tas skrivningen om fastigheten Pinnmon 1 bort. Angående avtalsservitut har dialog med ledningshavare förts och u-områden har införts enligt överenskommelse. Inget av avtalsservituten på Teglet 2, 4 och 9 påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i samrådet/granskningen. Då myndigheten själva gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

BRANDFÖRSVARET

Riskhänsyn – transporter av farligt gods

Då granskningshandlingarna refererar till befintligt dike som en säkerhetshöjande åtgärd och anger hur detta påverkar avståndskraven behöver bredden på diket anges samt hur mycket diket är nedsänkt i förhållande till vägbanan. Detta för att kunna bedöma huruvida diket uppfyller kraven på invallningsskydd.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras och skrivelsen om att avståndskraven kan bero på vägdiket tas bort, då avståndet mellan fastighetsgräns och körbanekant överstiger 25 meter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledningar.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Avfall

Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförligt avfall från verksamhet. I alla lokaler där människor vistas uppkommer kommunalt avfall. Beställning av kärl och hämtning av mat- och restavfall görs hos Vakin. Returpapper från verksamheter ska sorteras ut och samlas in av Vakin så länge returpappret inte har uppstått som en följd av tillverkning av papper.

Eftersom det inte är angett vart avfallsutrymmen kommer lokaliseras eller hur avfallshämtning ska ske lämnas ett generellt yttrande.

För att avfallshämtningen ska fungera behöver Vakins anvisningar för avfall

och återvinning följas. Transportvägen ska vara minst 5,5 m bred om körning i båda vägen förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 m bred. Längs hela transportvägen och sopbilens uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 m. Träd, annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden.

Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Genomfart eller vändmöjlighet för sopbil ska finnas. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 m. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla hushåll att sortera ut förpackningsavfall. Verksamheter har också krav på sig att sortera ut förpackningar utöver mat- och restavfall. Dimensionera avfallsutrymmet för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. På Vakins hemsida finns en dimensioneringsmall som kan användas för att beräkna behovet av antal tunnor och yta.

Förekommer fettavskiljare ska tömning ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin. Slangdragning är ett tungt arbetsmoment och därför bör avstånd mellan uppställningsplats för slambil och anslutningspunkt för tömning inte överstiga 10 m.

Om det finns planer på bottentömmande behållare önskar Vakin få yttra sig över placering.

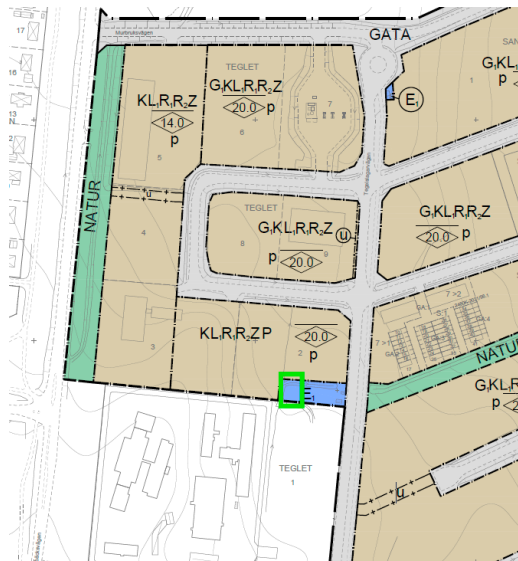
Mer information finns att läsa i Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SPECIALFASTIGHETER

Specialfastigheter har i huvudsak inget att erinra mot planförslaget och dess innehåll. Specialfastigheter för en dialog med kommunen om att först nyttja del av eller hela Teglet 2 och option att köpa fastigheten sedan. För att bättre kunna samnyttja fastigheterna Teglet 1 och 2 och få ett bättre fungerande flöde inom anstalten önskar Specialfastigheter en diskussion med kommunen om att även få nyttja och/eller köpa en del av det föreslagna E-områden som ligger mellan Teglet 1 och 2. Se grönmarkerat område nedan:



Kommentar

Det är inte aktuellt att minska E-området då ytan behövs för att kunna säkerställa tillgången till den tekniska anläggningen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 1

Jag vill framföra mina synpunkter på trafikutredningen som gjorts för Ersmark 22:2. Av utredningen framgår det att endast bullerberäkningar har genomförts, och inga faktiska bullermätningar har gjorts. Detta kan påverka noggrannheten i bullerbedömningen. Vi bor på en fastighet vars baksida (med två sovrum) vetter mot Kolbäcksvägen, precis vid korsningen mot Murbruksvägen. Redan idag upplever vi en betydande störning från trafiken och är därför oroad över att nya byggprojekt kan påbörjas utan en ordentlig mätning av nuvarande bullernivåer genomförts. Utredningen nämner inte den snötipp som kommunen har vid Hömyran efter Murbruksvägen, där det under vissa perioder på året förekommer mycket tung trafik dygnet runt. Även gasstationen efter Murbruksvägen genererar en del trafik, nästan uteslutande tung trafik. Det största problemet för oss är den tunga trafik som stannar vid korsningen Kolbäcksvägen-Murbruksvägen. Om en etapp 3 byggs med trafik som ska till Krossvägen, kommer detta sannolikt att förvärra situationen då stopptiden vid korsningen blir längre. Vi föreslår att trafiken från de nya industriområdena leds direkt till E4 norr om Mejeriet, eller att all trafik leds in på området via Mejerivägen, där färre bostäder påverkas.

Kommentar

I planärendet för etapp 3 kommer en kompletterande trafikutredning att tas fram. Beräknade bullernivåer bedöms inte utgöra en olägenhet men kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med

åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Detta förslag påverkar vår miljö och våra barn negativt.

Kommentar

Kommunen har bedömt att området är lämpligt för verksamhetsutvecklingen och detaljplanen följer även intentioner i översiktsplanen. Kommunen avser att genomföra bulleråtgärder för att minska störningar för närboende.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 3

”Paket D2 innebär att en ny förbindelse mellan Östra Ersboda och Dåva anordnas. Anslutningen till Östra Ersboda rekommenderas ansluta till Krossvägen i planområdets norra del. Förbindelsen bidrar till minskat tryck på Nydala cirkulationsplats samtidigt som nya lägen för exploatering mellan Östra Ersboda och Dåva företagspark tillskapas.”

Jag tycker att paket D2 är en dålig idé. Jag tror idén att ansluta till Krossvägen har en negativ påverkan på detaljplan glaset och det bostadsområde som nu ligger i det fd. industriområde som inte längre finns på Filgränd.

Jag är tveksam om man har tagit hänsyn till de krav som detaljplan glaset nämner.

Kommentar

Inför antagandet har en trafiksimulering gjorts som redovisar påverkan på det statliga vägnätet till följd av ett genomförande av detaljplanen. Se kommentar till Länsstyrelsens och Trafikverkets yttranden.

Yttrandet bedöms inte vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 4

Angående utvidgning av verksamhetsområdet Ersmark 22:2 har vi synpunkter angående störande ljudnivåer pga. ökad trafik direkt angränsande till vår tomt. När detta område började byggas fick vi som boende ingen möjlighet att yttra oss så vår förväntan är att vi blir tagna på allvar denna gång. Vi har redan med den del som nu är byggd har vi fått betydande ökad ljudnivå dygnet runt. Tung trafik bromsar in samt växlar upp precis utanför

våra sovrum vilket är mycket störande fram för allt på nätterna men även på uteplatsen på sommaren!

Om detta område nu ska utökas med ytterligare verksamhet kräver vi att en bullervall byggs mellan bostadsområdet Bunken och Kolbäcksvägen. Jordmassor för att bygga en jordvall borde finnas tillgängligt från de utgrävningar som ska göras för att vägar och avlopp ska byggas, och därmed krävs inga långa transporter och det skulle bidra till att deponi av jordmassor skulle minska. Självklart bör jordvallen sås in med gräs för att ge ett naturligt visuellt intryck i miljön. Att uppfylla detta behov för de villaägare som bör nära området i fråga skulle göra kommunens process enklare och snabbare om alla är nöjda istället för långdragna överklagandeprocesser.

Kommentar

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden. Detaljplanen kan dock inte reglera eller villkora skyddsåtgärder utanför planområdet och bulleråtgärder hanteras därför i annan process än i planarbetet. Även utformning av vald bulleråtgärd hanteras utanför detaljplaneprocessen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Vi kommer få väldigt dålig miljö.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 2.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 5

Redan idag anser vi att det är stora problem med trafiken från industriområdet mot Törelvägen och vår fastighet. Speciellt all transport av snö till snötippen. Det är trafik dygnet runt med buller och strålkastarljud från lastbilarna in i vårt hus. Det skulle vara bra med en ljudmätning under en lång tid istället för att gå på beräknade ljudnivåer. Vi anser att bullerkraven inte klaras i dagsläget. Det vi kan konstatera att det behövs en rejäl bullervall som tar bort ljud & ljus från korsningen närmast vårt hus. Om en bullervall görs så skulle det vara bra området mellan Kolbäcksvägen och cykelbanan göras mer parkliknande och tilltalande än det skogsområde som det är idag som inte känns tryggt. Bullervallen skulle kunna göras av schaktmassor från området. Det blir ett hållbart och miljömässigt alternativ. Bullervall känns som ett bättre alternativ än ett staket som släpper igenom ljus.

Kommentar

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden. Detaljplanen kan dock inte reglera eller villkora skyddsåtgärder utanför planområdet och bulleråtgärder hanteras därför i annan process än i planarbetet. Även utformning av vald bulleråtgärd hanteras utanför detaljplaneprocessen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

Redan idag anser vi att det är stora problem med trafiken från industriområdet mot Törelvägen och vår fastighet. Speciellt all transport av snö till snötippen. Det är trafik dygnet runt med buller och strålkastarljud från lastbilarna in i vårt hus. Det skulle vara bra med en ljudmätning under en lång tid istället för att gå på beräknade ljudnivåer. Vi anser att bullerkraven inte klaras i dagsläget. Det vi kan konstatera att det behövs en rejäl bullervall som tar bort ljud & ljus från korsningen närmast vårt hus. Om en bullervall görs så skulle det vara bra området mellan Kolbäcksvägen och cykelbanan göras mer parkliknande och tilltalande än det skogsområde som det är idag som inte känns tryggt. Bullervallen skulle kunna göras av schaktmassor från området. Det blir ett hållbart och miljömässigt alternativ. Bullervall känns som ett bättre alternativ än ett staket som släpper igenom ljus.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 5.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Kompletteras med utfartsförbud längs sydöstra delen av Murbruksvägen.
- Kompletteras med bestämmelse om största bredd på utfarter.
- Revideras avseende användningarna och användningsgränser för att tillgodose skyddsavstånd från drivmedelsanläggning till svårutrymda lokaler.
- Revideras avseende naturmarken i östra planområdesgränsen, naturmarken utökas för att tillgodose tilltänkt dagvattendamms ytbehov.
- Revideras avseende BN-nummer och utskrivet årtal för genomförandetid.

Planbeskrivningen

- Kompletteras med resultatet från trafiksimuleringen av Nydalarondellen.
- Kompletteras med skrivning om potentiellt sura sulfatjordar.
- Kompletteras med skrivning om skyddsvärda arter.
- Revideras avseende användningarna och skyddsavstånd till drivmedelsanläggning
- Revideras avseende skrivning om avståndskraven från farligt godsled.

Detaljplanering, Umeå kommun, april 2025

Denna handling har godkänts av tillförordnad planchef Harry Bertilsson med planarkitekt Sara Israelsson som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.



Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 1 och 2

inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län



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

Detaljplanprocessen

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.



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 två veckor. 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	1
Plandata	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	3
Översiktsplan	3
Detaljplaner	4
Övriga beslut	5
Riksintressen	5
Strandskydd	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	6
Planförfarande.....	6
Samrådskrets	7
Detaljplanens reglering och motiv till planbestämmelser	8
Förutsättningar och förändringar	10
Stads- och landskapsbild	10
Förändringar och konsekvenser	11
Fornlämningar.....	12
Naturmiljö.....	12
Förändringar och konsekvenser	13
Service och verksamheter	13
Förändringar och konsekvenser	13
Gator och trafik.....	14
Gång- och cykeltrafik.....	14
Förändringar och konsekvenser	14
Fordonstrafik och gatunät	14
Förändringar och konsekvenser	15
Trafikalstring	15
Förändringar och konsekvenser	16
Kollektivtrafik.....	19
Förändringar och konsekvenser	19

Parkering och angöring	19
Förändringar och konsekvenser	20
Miljöfarlig verksamhet	20
Förändringar och konsekvenser	20
Transporter av farligt gods	21
Förändringar och konsekvenser	22
Buller	24
Riktvärden för buller från vägtrafik	24
Förändringar och konsekvenser	25
Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller	27
Förändringar och konsekvenser	28
Geotekniska förhållanden	28
Förändringar och konsekvenser	28
Förorenad mark	29
Förändringar och konsekvenser	29
Risk för översvämning	29
Förändringar och konsekvenser	30
Dagvatten	30
Förändringar och konsekvenser	30
Snöhantering	32
Miljökvalitetsnormer	32
Luft	32
Vatten	33
Förändringar och konsekvenser	34
Vatten och avlopp	34
Förändringar och konsekvenser	34
El och värme	35
Förändringar och konsekvenser	35
Genomförandefrågor	35
Huvudmannaskap för allmän plats	35
Huvudman för vatten, avlopp och dagvatten	35
Genomförandetid	35
Avtal	36

Markanvisningsavtal.....	36
Preliminär tidplan	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Fastighetsbildning	37
Servitut.....	40
Gemensamhetsanläggningar	40
Ledningsrätter	40
Dikningsföretag	41
Ekonomiska frågor	41
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	41
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	41
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda.....	42
Medverkande	42
Källor	43

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av Östra Ersboda industriområde med verksamheter, kontor, hantering och lagring av drivmedel, djursjukhus samt samlingslokaler, idrottsplatser och sporthallar. Utbyggnaden av industriområdet skapar 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 för människors hälsa och miljö.

Planen möjliggör även för en grön ridå mot Kolbäcksvägen och befintliga bostäder samt bereder ytor för avrinning av dagvatten i öppna diken i öst-västlig riktning. Vidare säkerställer detaljplanen ytor för omhändertagande, rening och fördröjning av dagvatten samt tekniska anläggningar i form av transformator- och pumpstation. Gatunätet inom planområdet är redan utbyggt och planen bekräftar användningen av dessa.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen intentioner och är utpekat som verksamhetsområde.

Planhandlingar

- Plankarta.
- Planbeskrivning.

Underlag och utredningar

- VA- och dagvattenutredning, WSP, 2025.
- Trafikutredning, Trivector Traffic, 2024.
- Trafiksimulering, Trivector Traffic, 2025.
- Samrådsredogörelse, februari 2025.
- Granskningsutlåtande, april 2025.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, kontor, djursjukhus samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel, i första hand för verksamhetsbehov.

Syftet är även att bereda ytor för hantering av dagvatten inom naturmark och nya tekniska anläggningar samt möjliggöra för en gatustruktur och lämpliga parkeringsytor som skapar möjligheter för etablering av olika typer av verksamheter.

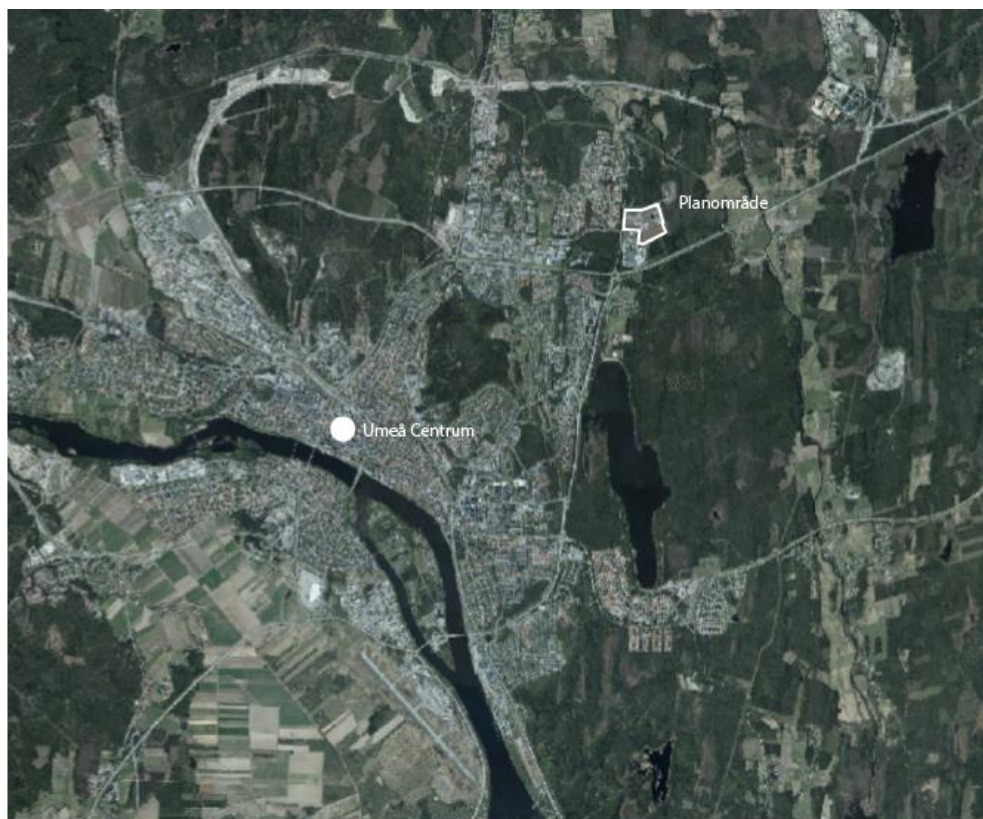
Plandata

Planområdet avgränsas av Murbruksvägen i norr och Mejerivägen i söder, se figur 1. I öster avgränsas området av skogsmark i öster och i väster av Kolbäcksvägen och fastigheten Teglet 1.

Planområdets area: cirka 25 hektar

Avstånd till Umeå centrum: 6 km

Markägförhållanden: Kommunal och privat ägo



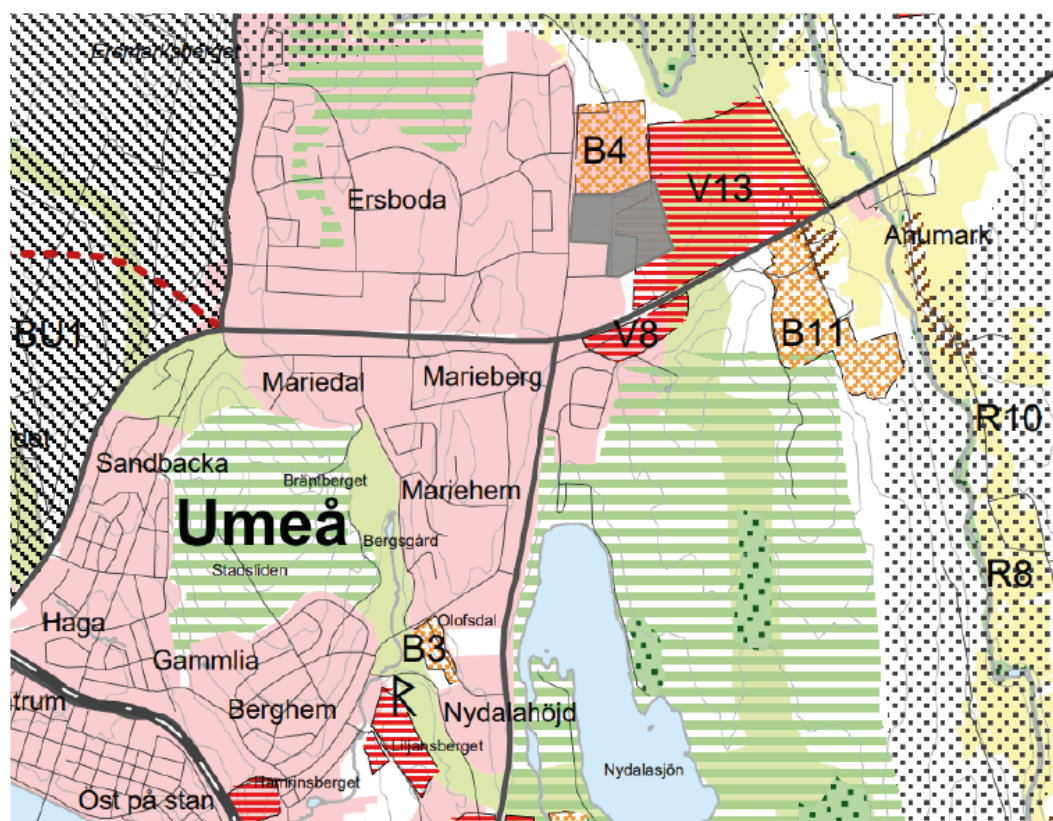
Figur 1. Översiktskarta med planområde markerat.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen¹ utpekad för verksamheter (V13), se figur 2.

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.



Figur 2. Urklipp från markanvändningskarta tillhörande Fördjupning för Umeå. Planområdet är illustreras i grått.

På Ersboda finns planlagda industriområden av olika ålder och karaktär som behöver genomgå förändring för att tillgodose nya behov vid omvandling av stadsdelsområden. I kommunen bör industrimiljöer som inrymmer billiga lokaler finnas liksom

¹ Umeå kommun. Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2018.

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 verksamhetsområdet öster om Norrmejeriet (V13) ska försurande utsläpp av näringsämnen, miljögifter och grumlande ämnen till Tavekån undvikas. De naturliga strandmiljöerna längs ån ska bevaras. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen som pekar ut området som verksamhetsområde.

Detaljplaner

Gällande plan *Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 22:2 m.fl. (2480K-P12/2)* reglerar industriändamål, lager och detaljhandel (ej livsmedel) samt transformatorstation och utjämningsmagasin, se figur 3. Planens genomförandetid har löpt ut. Delar av gällande detaljplan som omfattas av aktuell detaljplan upphävs i samband med planens antagande.



Figur 3. Gällande detaljplan, aktuellt planområde markerat i svart.

Övriga beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2025-01-22 § 10 att dela planområdet för Ersmark 22:2 m.fl. efter samråd i två separata ärenden. Området som omfattar Murbruksvägen och söder om denna (etapp 1 och 2 enligt beslutet) fortsätter handläggas i aktuell detaljplan och området norr Murbruksvägen (etapp 3 enligt beslutet) handläggs i ett nytt planärende, se figur 4.



Figur 4. Illustration över etappindelningen.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 3–4 kapitlen 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 utmynna i ett särskilt beslut huruvida planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Ställningstagandet baserar en undersökning av planförslaget. Om undersökningen resulterar i att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planförslaget miljöbedömas.

Enligt kommunens bedömning kan ett genomförande av aktuell detaljplan 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. Sedan undersökningen gjordes har planområdet delats upp två separata planärenden, varav aktuell detaljplan avser Murbruksvägen och området söder om denna. Nedan listas risk för påverkan vid ett genomförande av etapp 1 och 2, söder om Murbruksvägen.

I den samlade bedömningen finns risk för miljöpåverkan för vattenförekomsten Tavelån som är belastad med fosfor uppströms och även påverkar dagvatten från Ersbodaområdet samt Dåva verksamhetsområde. Ett genomförande av detaljplanen innebär ökad trafik längs Kolbäcksvägen och det finns risk att störningar från trafik och tillkommande verksamheter kan uppkomma inom bostadskvarteren närmast Kolbäcksvägen. Vidare finns risk för människors hälsa i form till följd av olyckor då planen skapar förutsättningar för drivmedelshantering. Samtliga risker har beaktats i planarbetet och utredningar avseende VA- och dagvattenhantering och trafik har tagits fram och legat till grund för de ställningstaganden som gjorts.

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, däribland dagvatten, utreds under detaljplaneprocessen.

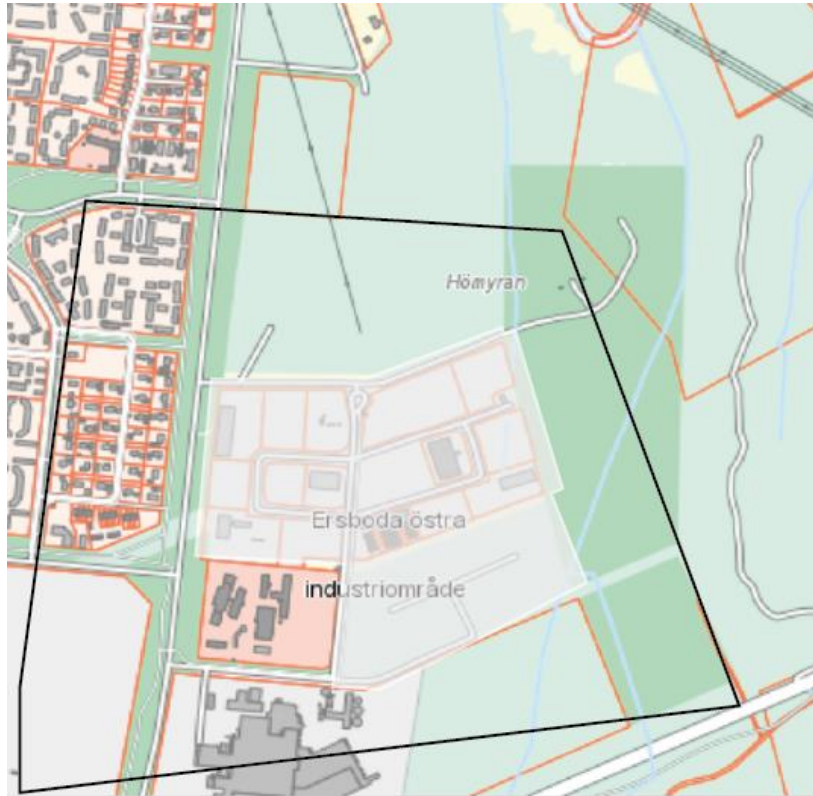
Det särskilda beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 17 november 2020 till den 9 december 2020.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och inte innebär betydande miljöpåverkan.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 5 nedan illustreras detaljplanens samrådsrets.



Figur 5. Samrådsretsens avgränsning i förhållande till planområdet.

Detaljplanens reglering och motiv till planbestämmelser

Allmän platsmark

Inom planområdet regleras allmän platsmark för gator **[GATA]** och naturmark **[NATUR]**. Gatumarken omfattar befintliga gator i redan utbyggda delar. Mellan Kolbäcksvägen och kvartersmarken regleras en cirka 25 meter bred naturremsa som fungerar som ett respektavstånd till närliggande bostäder väster om Kolbäcksvägen. I södra delen av planområdet regleras öppna diken i öst-västlig riktning med naturmark.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

[dagvatten] Dagvattenanläggning

Planbestämmelsen syftar till att avsätta mark i form av ett öppet dike för att förhindra att kvartersmark översvämmas samt avsätta mark i form av en dagvattendamm för rening och fördröjning av dagvatten från etapp 1-3.

Kvartersmark

Planen möjliggör för en bredd av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planen reglerar verksamheter **[Z]**, kontor **[K]**, idrottsplats och sporthall **[R₁]**, samlingslokal **[R₂]**, drivmedel **[G₁]**, djursjukhus **[L₁]** samt tekniska anläggningar för transformatorstation **[E₁]** och pumpstation **[E₂]** och parkering **[P]**. Bedömningen är att området lämpar sig för flera olika typer av mer ytkrävande verksamheter med tanke på dess strategiska läge nära E4 och med hänsyn till att det inom omgivande mark öster om Kolbäcksvägen redan finns etablerade verksamheter. Utveckling med verksamheter inom aktuellt planområdet bedöms därför vara en naturlig fortsättning på befintligt verksamhetsområde.

Användningen verksamheter **[Z]** omfattar 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 **[G₁]** för att möjliggöra etablering av verksamheter som kräver exempelvis bränslepumpar, laddstationer eller lagring av drivmedel. Avsikten med planbestämmelsen är således inte att möjliggöra drivmedelsförsäljning till allmänheten utan till etablerade verksamheter inom planområdet. Bestämmelsen gäller endast inom fastigheten Teglet 7 och för ett kvarter i planområdets södra del, inom etapp 2. Detta för att undvika eventuella störningar som kan uppkomma och tillgodose behovet av skyddsavstånd till andra verksamheter, lokaler och besöksanläggningar.

Utöver de kontorskomplement som ingår i övriga användningar inom planområdet reglerar detaljplanen kontor och tjänsteverksamhet **[K]** för samtliga byggrätter där inte **[G₁]** medges med hänsyn till möjligheten att utrymma kontorsverksamheten i händelse av brand eller olycka. Vidare reglerar detaljplanen djursjukhus **[L₁]**. I användningen ingår smådjurklinik, veterinär och annan typ av rehabiliteringsanläggning för djur. Inom planområdet bedöms det även lämpligt att möjliggöra för idrottsplatser och sporthallar **[R₁]**. Sporthallar kan omfatta 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 styrkelyftning, brottning och klättring. Idrottsplatser kan vara av varierande storlek och avse utövandet av organiserad idrott av olika slag och i olika grad. Idrottsplats avser en öppen och avgränsad markyta där idrott kan utövas, exempelvis fotbollsplaner, utomhusrinkar och löp- och hinderbanor. Underlaget är vanligtvis gräs, konstgräs, grus eller is under vintersäsong. I användningen ingår även komplement till besöksanläggningen, exempelvis mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

Inom planområdet skapas även möjligheter för samlingslokaler **[R₂]** för olika typer av sammankomster, exempelvis lokaler för kulturella och religiösa ändamål eller föreningsverksamhet i allmänhet.

Detaljplanen möjliggör för användningarna **[L₁]**, **[R₁]** och **[R₂]** där avståndet från byggrätter för drivmedelsanläggningen överstiger 100 meter med hänsyn till besöksanläggningarnas och lokalernas förmåga att utrymda i händelse av olycka och brand.

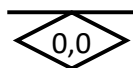
Detaljplanen reglerar även **[P]** vilket skapar möjlighet för att området kan användas för parkeringsanläggningar som inte endast fungerar som komplement till befintliga eller tillkommande verksamheter. I bestämmelsen ryms parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Placering

- [p]** **Byggnad ska placeras minst 5,0 meter från fastighetsgräns mot gata**
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för skötsel av byggnader som uppförs inom skilda fastigheter.

Utformning

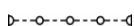


Högsta nockhöjd

Nockhöjden syftar generellt till att inrymma byggnader för olika typer av verksamheter, kontor, lokaler för odling och djurhållning, sport- och

idrottsanläggningar samt samlingslokaler. Nockhöjden regleras till högst 14 meter i anslutning till Kolbäcksvägen med hänsyn till angränsande bostadsbebyggelse. I övriga delar av planområdet regleras nockhöjden till 20,0 meter för att möjliggöra för mer olika typer av verksamheter som kräver en högre takhöjd.

Stängsel och utfarter



Utfartsförbud

Planbestämmelsen reglerar utfartsförbud mot allmän plats av trafiksäkerhetsskäl.

Största bredd för utfarter är 11 meter

Bestämmelsen syftar till att begränsa bredden på utfarter för att nå en mer trafiksäker miljö.

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 sluttar i östlig riktning ned mot skogsmark söder om kommunens snötipp Hömyran. Gatunätet är utbyggt och flera verksamheter har etablerat sig inom planområdet.

Planområdet ansluter till Kolbäcksvägen i väster, se figur 6. Marken sluttar svagt österut från +40-43 meter inom kvarteret Teglet, beläget närmast Kolbäcksvägen, till cirka +32 meter inom kvarteret Sanden. Längs Mejerivägen i söder pågår markarbeten för iordningställande av ytterligare ett kvarter för verksamhetsändamål. Bebyggelse som hittills uppförts i området är b.l.a. förråd och lager samt en drivmedelsanläggning för gas med cisterner ovan mark. Etableringen har gett och förväntas fortsatt ge, upphov till avstyckning av mindre fastigheter som anpassas till respektive verksamhets mark- och lokalbehov.



Figur 6. Foto från korsningspunkt Cementvägen/Kolbäcksvägen sett norrut. Planområdet till höger i bild.

Förändringar och konsekvenser

Aktuell detaljplan är en del i den etappvisa utbyggnaden av Östra Ersboda industriområde och omfattar etapp 1 och 2 enligt figur 7 nedan (läs mer under avsnittet "Preliminär tidplan").



Figur 7. Illustration över utbyggnadsetapper inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen har en lokalt betydande inverkan på landskapsbilden då planområdet ianspråkts för etablering av verksamheter och besöksanläggningar. Påverkan sker initialt från markberedning av kvartersmark som genomförts liksom avses att genomföras inom icke-iordningställd kvartersmark. Efter avverkning och schaktning bildar kvartersmarken plana ytor som åtskiljs av slänter och dagvattendiken i en etappvis östlig sluttning.

Höjdskillnaden inom etapp 1 är 8-11 meter och sluttar österut. I och med iordningställande av kvartersmark för verksamhetsetablering kommer tillgängligheten inom fastigheten att öka.

Med hänsyn till bostadsbebyggelsen väster om Kolbäcksvägen reglerar detaljplanen en högsta nockhöjd på 14 meter. I övriga delar inom planområdet regleras högsta nockhöjd till 20 meter.

Angränsande bostadskvarter beläget väster om Kolbäckvägen, åtskiljs från planområdet av en cirka 25 meter bred vegetationsridå som i planen regleras med **[NATUR]**. Vegetationen bidrar till att påverkan på landskapsbilden begränsas från närliggande bostadsfastigheterna sett. Där skogsridån är gles och gallrad eller under tiden på året då vegetationen är kal kan påverkan på stadsbilden från angränsande bostadskvarter sett, upplevas större.

I takt med områdets utbyggnad kommer fler arbetsplatser och besöksanläggningar med möjlighet till aktivitet både dag- och kvällstid, tillskapas. Det bidrar till mer liv och rörelse i området, vilket kan höja känslan av trygghet. Fler verksamheter och besöksanläggningar innebär även fler ljuskällor, vilket kan gynna den upplevda tryggheten och påverka hur området uppfattas i stadsbilden. Beroende vilka typer av verksamheter som etablerar sig i området kan byggnaderna dock upplevas massiva och siktlinjer mellan kvarter bli begränsade. Vissa verksamhetsbyggnader/lokaler kan komma att sakna fönster, vilket kan bidra till känsla av otrygghet för besökare. Besöksanläggningar och sporthallar där aktivitet pågår även kvällstid, bör därför placeras inom kvarteren närmast tillgänglig kollektivtrafik. Bedömningen är dock att påverkan på landskapsbilden är acceptabel sett till den allmännyttan som en utveckling av planområdet ger.

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

Med undantag för den gröna ridån mot Kolbäcksvägen finns ingen direkt växtlighet inom planområdet. Kvartersmarken har och håller på att förberedas för etablering av verksamheter. I södra delen av området finns två öppna diken med utlopp i Tavelån.

Skyddsvärda arter

På fastigheterna Sanden 1 och 3, söder om Murbruksvägen, har det sedan 2022 observerats ett häckande ortolansparv. Ortolansparven häckar inom öppen terräng, vanligtvis i ett mosaikartat jordbrukslandskap med tillgång till vegetationsfri mark och grus där de söker efter insekter. Avverkningen och vissa markarbeten som har skett inom kvarteret har skapat ett idealt lokalt habitat för fågelarten.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar **[NATUR]** närmast Kolbäcksvägen och för de öppna diken i öst-västlig riktning. Diken regleras även med **[dagvatten]** för att möjliggöra avrinning av dagvatten.

Skyddsvärda arter

Det är fastighetsägarens ansvar att utreda huruvida planerade markarbeten och byggnationer påverkar ortolansparven. Beredning av mark, byggnationer och andra åtgärder rekommenderas inte under häckningssäsongen då fågeln kan påverkas negativt. Det är länsstyrelsen som bedriver tillsyn enligt artskyddsförordningen och hanterar ansökningar om artskyddsdispens.

Service och verksamheter

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 omges 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

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fler verksamheter, kontor, drivmedel samt djursjukhus **[Z, K, G₁, L₁]** kan etablera sig i området. Planen möjliggör även för besöksanläggningar i form av idrottsplats och sporthall **[R₁]** samt samlingslokaler **[R₂]**.

Planen kommer sannolikt medföra att utbudet av kommersiell service inom stadsdelen ökar och även för Umeå som helhet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är beläget cirka sex kilometer från Umeå centrum och cirka tre kilometer från universitets- och sjukhusområdet. Längs med Kolbäcksvägens västra sida, intill befintlig bostadsbebyggelse, finns en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen har flertalet anslutningar till bostadsområdena på Östra Ersboda men endast en anslutning till aktuellt planområde 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. Både Mejerivägen och Tegelslagarvägen är huvudgator inom planområdet.

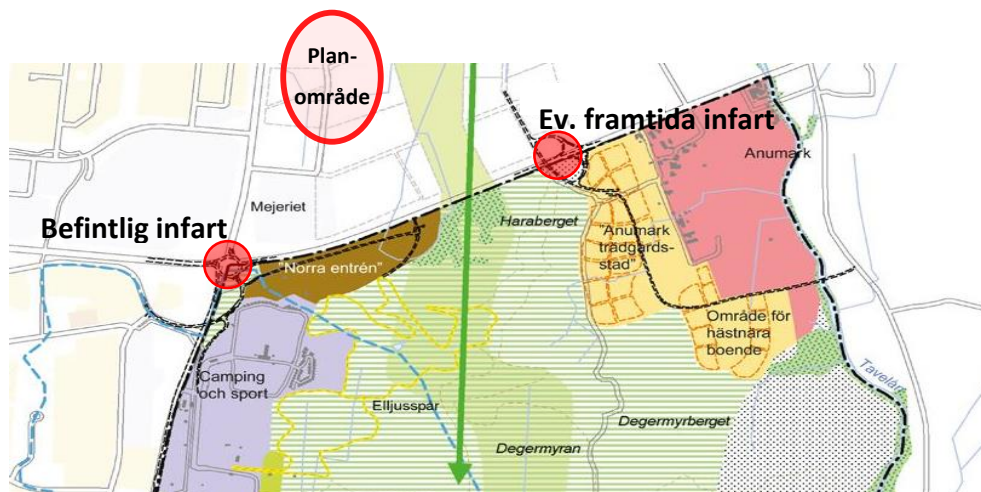
Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga ändringar avseende gång- och cykeltrafiken.

Fordonstrafik och gatunät

Planområdet nås med fordonstrafik från E4:an via Kolbäcksvägen. Infart från Kolbäcksvägen sker via korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen och Kolbäcksvägen/Murbruksvägen. Gatubredden inom utbyggd del av planområdet varierar mellan 30 meter (Mejerivägen) och 20-24 meter (Tegelslagarvägen).

I *Fördjupningen för Nydala*² finns intentionen att anordna en ny trafikplats med på- och avfart till E4:an sydöst om planområdet, strax väster om Anumark, se figur 8.



Figur 8. Urklipp från markanvändningskarta tillhörande "Fördjupning för Nydala" med befintlig och eventuell framtida infart till östra Ersboda industriområde markerad.

² Umeå kommun. *Fördjupningen för Nydala*. Antagen av kommunfullmäktige 2012.

En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Nydala cirkulationsplats³ har arbetats fram tillsammans med Trafikverket. I ÅVS:en rekommenderas åtgärder för vidare hantering i olika paket. För Nydala cirkulationsplats berörs paket D1 och D2, som båda syftar till att öka Östra Ersbodas industriområdes tillgänglighet mot E4. Paket D1 innebär att en F-korsning anläggs som avser minska trycket på Nydala cirkulationsplats. Paket D2 innebär att en ny förbindelse mellan Östra Ersboda och Dåva anordnas. Anslutningen till Östra Ersboda rekommenderas ansluta till Krossvägen i inom etapp 3 Förbindelsen bidrar till minskat tryck på Nydala cirkulationsplats samtidigt som nya lägen för exploatering mellan Östra Ersboda och Dåva företagspark tillskapas. I ÅVS:en rekommenderas att både paket D1 och D2 utreds vidare för att slutligen landa i vilken lösningen som är mest fördelaktig sett ur ett samhällsekoniskt perspektiv.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder ingen ändringar av infart till planområdet.

I utbyggd del av industriområdet invid Mejeri- och Tegelslagarvägen följer gatuområdet befintliga fastighetsgränser vilket motsvarar en gatuområdesbredd på 30 meter för Mejerivägen respektive 20-24 meter för Tegelslagarvägen. För övrigt gatunät där gång- och cykelväg inte avses anläggas är gatuområdesbredden 20 meter. Gatunätet är utformat för att kunna avstycka fastigheter för både ytkrävande och mindre ytkrävande verksamheter.

Föreslagna åtgärder enligt den fördjupade översiktsplanen samt ÅVS:en behöver utredas mer i detalj, vilket endast ett genomförande av aktuell detaljplan inte bedöms medföra behov till. En eventuell framtida på- och avfart från E4:an till Östra Ersboda industriområde kan dock på sikt innebära att området trafikförsörjs 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. Anslutning till E4 är inget som hanteras eller säkerställs inom aktuell detaljplan, men det omöjliggörs inte för.

Etableringen av verksamheter inom Östra Ersboda innebär en ökad andel tung trafik under såväl byggtid som drifttid.

Trafikalstring

En trafikutredning⁴ har tagits fram som underlag för detaljplanen i syfte att bedöma antalet trafikrörelser som ett genomförande av detaljplanen kan komma att alstra samt hur tillkommande trafik påverkar kapaciteten i korsningar. För att beräkna andelen tillkommande trafik har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. I den slutliga bedömningen har en jämförelse gjorts med andra logistikområden för att kontrollera rimligheten i resultatet. Utredningen baseras på att både etapp 1 och 2

³ Trafikverket. *Åtgärdsvalsstudie: Nydala cirkulationsplats – Dåva – Täfteböle*. 2019.

⁴ Trivector Traffic. *Trafikutredning Ersmark 22:2*. 2024.

som omfattas av aktuell detaljplan samt etapp 3 beläget norr om Murbruksvägen som hanteras i ett separat planärende, byggs ut i sin helhet.

Trafikflöden har sammanställts med stöd av kommunens trafikmätningar. Utifrån medelvärden för mätpunkter under maxtimmen klockan 16.00 – 17.00 har befintliga trafikflöden i berörda korsningspunkter uppskattats. Tillkommande trafik som följd av detaljplanens genomförande baseras på bedömningen av framtida trafikallstring till och från planområdet från kommunala korsningspunkter. 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.

För att utreda påverkan på det statliga vägnätet har en kompletterande trafiksimuleringen gjorts⁵. Utredningens syfte var att analysera detaljplanens påverkan på cirkulationsplatsen Nydalarondellen, där E4 möter väg 92, Björnvägen och Kolbäcksvägen som ansluter till planområdet. Trafiksimuleringen jämför två scenarion, ett jämförelsealternativ där prognosticerade trafikflöden från framtida utbyggnad av industriområdet Dåva ingår och ett utredningsalternativ där beräknade trafikflöden från en fullt utbyggd detaljplan av etapp 1 och 2 ingår.

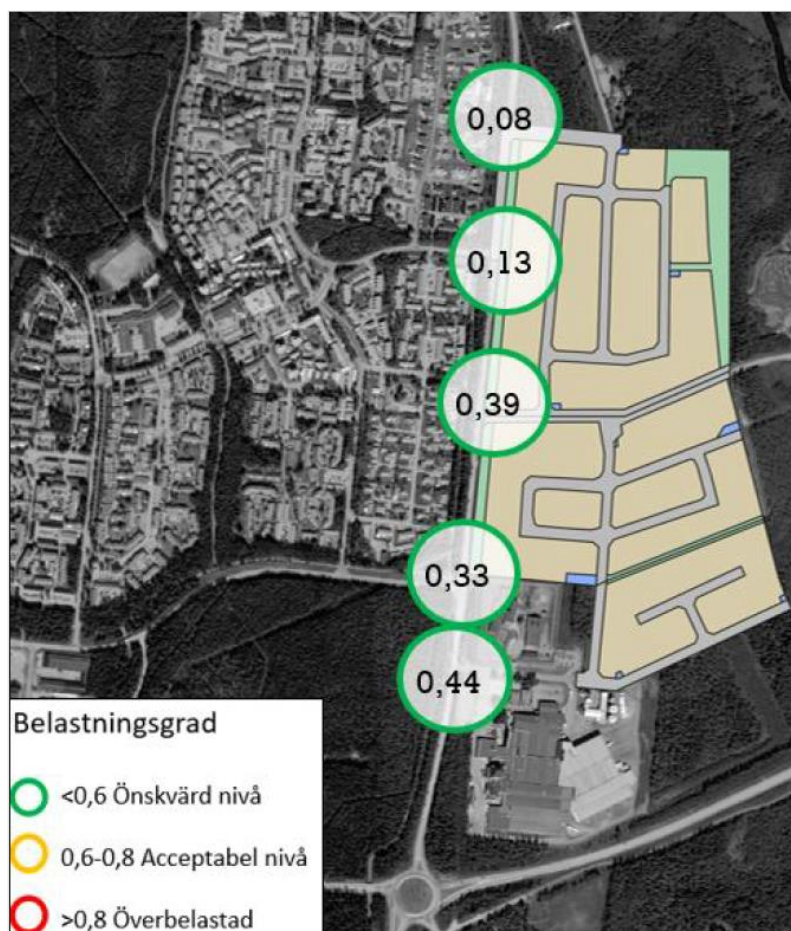
Förändringar och konsekvenser

Enligt trafikutredningen beräknas den sammanvägda trafikallstringen som aktuell detaljplan (etapp 1 och etapp 2) samt kommande detaljplan (etapp 3) generera cirka 2500 fordon per dygn. Av det totala antalet fordon per dygn bedöms 20 procent utgöras av tung trafik enligt nyckeltal från andra logistikområden. Enligt genomförd kapacitetsberäkning antas maxtimmen utgöra cirka 20 procent av dygnstrafiken.

Trafikutredningen har gjort ett antagande om vilken typ av verksamheter som planeras inom etapp 1 och 2 som omfattas av aktuell detaljplan. För etapp 1 respektive etapp 2 beräknas 50 % av kvartersmarken fungera för logistikändamål och 50% för industrikontor. Cirka 1000 kvm bruttoarea (BTA) beräknas för etablering av smådjursklinik. Inom etapp 2 beräknas samlingslokaler uppgå till 1600 kvm BTA. Baserat på typ av verksamheter inom respektive etapper beräknas trafikallstringen från etapp 1 bli cirka 380 fordon per dygn varav 20 fordon är tung trafik per maximme. För etapp 2 beräknas 570 fordon per dygn varav 20 fordon är tung trafik per maximme. Beräkningen baseras på en sammanvägd bedömning utifrån Trafikverkets trafikallstringsverktyg och jämförelse med trafikflöden från externa industriområden.

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, se figur 9.

⁵ Trivector Traffic. *PM Trafiksimulering Ersmark 22:2*. 2025.



Figur 9. Resultat av kapacitetsberäkningar i berörda korsningspunkter. Källa: Trivector Traffic

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. 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.

Resultatet från den kompletterande trafiksimuleringen visar att Nydalarondellen kommer att möta trafikökningar på cirka 50 % fram till prognosåret 2040, utan tillkommande trafik från Ersmark 22:2 etapp 1 och 2, se figur 10. I jämförelsealternativet är det främst infarten från väg 92 och E4 söderifrån som är överbelastad. Trafiktillväxten i kombination med det tillkommande flödet från industriområdet Dåva där planläggning pågår, leder till överbelastning av cirkulationen redan i jämförelsealternativet. Trafikflödena från framtida utbyggnad av industriområdet på Dåva har således stor betydelse för kapacitetssituationen i cirkulationen.



Figur 10. Beräknade belastningsgrader för samtliga anslutningar i Nydalarondellen för jämförelsealternativet 2040. Källa: Trivector Traffic

Resultaten för utredningsalternativet där trafikflödena från planområdet ingår visar att vägar som Kolbäcksvägen och väg 92 behöver hantera en försämrad framkomlighet med ökade köer och kapacitetsbrister, se figur 11. Samtidigt visar beräkningarna att trafikflödena vid en fullt utbyggd detaljplan har en balanserande effekt på trafiken mot E4 syd. Det innebär att anslutningen kan upprätthålla en relativt god framkomlighet trots hög belastning. Den sammanvägda bedömningen är att planen inte bidrar till en försämrad trafiksituation i Nydalarondellen vid en fullt utbyggd detaljplan.



Figur 11. Beräknade belastningsgrader för samtliga anslutningar i Nydalarondellen för utredningsalternativet 2040. Källa: Trivector Traffic

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 1-2 kilometer väster om Kolbäcksvägen, vid korsningen Byttgränd/Kärnvägen. Hållplatserna trafikeras av två stomlinjer.

Förändringar och konsekvenser

I och med etableringen av verksamheter och besöksanläggningar inom Östra Ersboda industriområde kan det på sikt bli aktuellt med lokal kollektivtrafik till området. En utbyggnad av kollektivtrafiken främjar resande med hållbara transportmedel och kan genom korta avstånd mellan hållplats och målpunkter generera att platsen upplevs tryggare.

Parkering och angöring

Ordningställande av parkering för verksamheter ska göras i enlighet med gällande parkeringsnorm⁶. Parkeringsbehovet för verksamheter baseras på tal för anställda och besökande samt typ av verksamhet. En särskild parkeringsutredning ska tas fram i projekt där det rör sig om verksamhet i externa lägen, exempelvis samlingslokaler,

⁶ Umeå kommun. *Parkeringsnorm för Umeå kommun*. Antagen 2018.

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

Planen möjliggör för att självständiga parkeringsanläggningar såsom parkeringshus eller markparkering kan anordnas i området närmast fastigheten Teglet 1. Bedömningen är att platsen är lämplig för en parkeringsanläggning i och med att fastigheter som ingår i planområdet enkelt kan nyttja anläggningen. Vidare är platsen lämplig utifrån att området omges av gata i öster och norr, vilket möjliggör för utfart åt två håll.

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

För att möta olika typer av verksamhetsbehov vad gäller transporter, möjliggör gatunätet till stor del utfart till gata åt minst två håll.

Miljöfarlig verksamhet

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

Inom planområdet finns en tankstation för fordonsgas som utgör miljöfarlig verksamhet. Enligt anvisningarna *Tankstationer för metangasdrivna fordon – TSA* (2020) uppgår skyddsavståndet för en tankstation med antaget gaslager med volym överstigande 4000 liter, 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)

För mindre gaslager än 4000 liter medges i viss mån kortare skyddsavstånd, enligt anvisningarna.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att miljöfarlig verksamhet med liten miljöpåverkan blir möjligt att bedriva då planen reglerar drivmedelsanläggninge för befintlig tankstation för fordonsgas samt för ett ytterligare ett kvarter i planområdets södra del.

Vid etablering av verksamheter som bland annat medför hantering av brandfarliga vätskor och gaser, exempelvis drivmedel, kan risker för människors hälsa och miljö

uppstå. Vad gäller hanteringen av brandfarliga vätskor samt fordonsgas tillämpas skyddsavstånd till angränsande verksamheter i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinjer. Riskbedömning ska upprättas i samband med projektering av anläggningar eller av verksamhetsutövare i samband med anmälan eller tillståndsansökan för verksamhet enligt miljöbalken. Detaljplanen reglerar angränsande byggrätters användningar baserat på anvisningarna gällande skyddsavstånd enligt TSA. Där drivmedelsanläggning **[G₁]** regleras medges även **[Z]**. Kontor **[K]** och **[Z]** medges inom angränsande byggrätt till drivmedelsanläggning. På ett avstånd om minst 100 meter från byggrätter där planen möjliggör för tankstationer, hantering och lagring av drivmedel, tillåts besöksanläggningar, sporthallar och djursjukhus **[R₁, R₂, L₁]**. Skyddsavståndet ska även beaktas och tillämpas i samband med bygglovsansökan.

I riskbedömningen 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.

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till led för farligt gods. Om markanvändning nära transportleder för farligt gods ändras behöver skyddsavståndet till närliggande bebyggelse bedöms utifrån kategoriseringen av bebyggelsezoner A-D⁷, se figur 12. Markanvändningen i anslutning till Kolbäcksvägen är främst bostäder i form av småhusbebyggelse och till viss del flerbostadshus, vilket innebär att zon C och zon D ska tillämpas vid beräkning av skyddsavstånd till transportled för farligt gods.

⁷ Länsstyrelsen. Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län. 2019.

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen: • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar	Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer: • Detaljhandel (< 3000 m²) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom: • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet	Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn): • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

Figur 12. Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner A-D. Källa: Länsstyrelsen

Förändringar och konsekvenser

Trafikutredningen baseras på att etapp 1 och 2 samt etapp 3 som hanteras i ett separat planärende, byggs ut i sin helhet.

Cementvägen – Murbruksvägen

ÅDT tung trafik 2040 längs sträckan Cementvägen-Murbruksvägen har beräknats till 744 på Kolbäcksvägen i närheten av småhusbebyggelse. Baserat på kategoriseringen av markanvändning ingår bebyggelsen i zon C. Enligt riktlinjerna ska ett skyddsavstånd på minst 25 meter från närmaste körbanekant, se tabell 1. Avstånd mellan körbanekant och fastighetsgräns till bostäder varierar något men överstiger 25 meter.

Tabell 1. Skyddsavstånd för tvåfältsväg, 60–70 km/h. Orange rektangel illustrerar tung trafik upp till 600 ÅDT och röd rektangel väg med tung trafik upp till 1100 ÅDT. Källa: Länsstyrelsen, illustration Umeå kommun

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	15	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	25	45
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	15
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	30
2200	Inga	-	30	50
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	45

Murbruksvägen – Mjölkvägen

Utifrån trafikutredningen har ÅDT tung trafik 2040 beräknas till 372 på Kolbäcksvägen i närheten av bostäder i form av flerbostadshus, längs sträckan Murbruksvägen-Mjölkvägen. Baserat på kategoriseringen (zon D) samt att Kolbäcksvägen är tvåfältsväg 60–70 km/h ska ett skyddsavstånd om minst 40 meter från närmaste körbanekant eller minst 25 meter från vägdikets mittpunkt finnas, se tabell 1. Avstånd mellan dikesmitt och markanvändningen för bebyggelsezon D överstiger 25 meter.

Ett genomförande av detaljplanen kan medföra transporter av farligt gods längs Kolbäcksvägen och gator inom planområdet. Utifrån beräknade trafikflöden är bedömningen att skyddsavstånd till transportled för farligt gods uppfylls för Kolbäcksvägen för markanvändning inom zon C och zon D. Vidare finns möjlighet till utrymning för bostäder i mot motsatt håll från vägen, vilket innebär att människor kan sätta sig i säkerhet vid en eventuell olycka. Områdets topografi påverkar även hur bland annat vätskor kan spridas vid en olycka med farligt gods, exempelvis minskar diken risken för att vätska sprids. Den sammanvägda bedömningen är således att påverkan för närliggande bostadsbebyggelse blir marginell och att det inte föranleder att särskilda skyddsåtgärder, utöver angivna skyddsavstånd, behöver vidtas.

Buller

Riktvärden för buller från vägtrafik

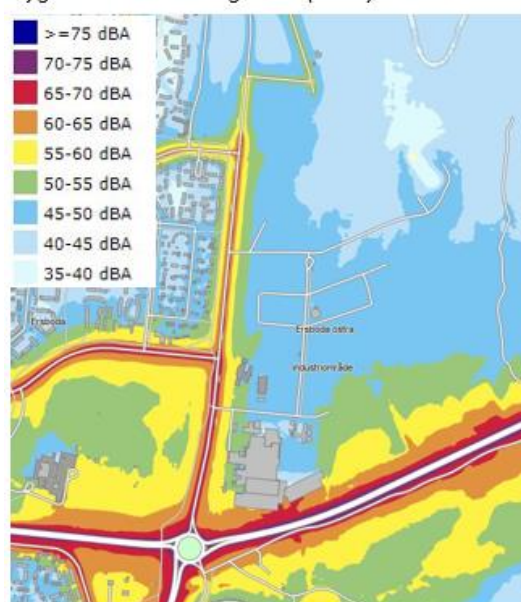
Enligt trafikbullerförordningen som gäller för bostäder uppförda efter 2015 får buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 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 bullersänkande 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. Enligt propositionen bör nivåer för trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

För "äldre befintlig miljö", d.v.s. bostäder byggda före våren år 1997, är praxis att inga åtgärder normalt behöver vidtas om ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrider 65 dBA.

Enligt den kommunala karteringen av buller från vägtrafik är bostadsbebyggelsen väster om Kolbäcksvägen inte utsatt för bullernivåer som överstiger nu gällande riktvärden, se figur 13.

Dygnsmedelvärde vägbuller (2016)



Maximal ljudnivå vägbuller (2016)



Figur 13. Utdrag ur den kommunala bullerkarteringen från 2016.

Förändringar och konsekvenser

Enligt trafikutredningen⁸ som har beräknat buller utifrån ett scenario där samtliga etapper 1–3 är utbyggda, påverkas ljudnivåerna av andelen tung trafik. 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.

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, se figur 14. Resultatet från bullerberäkningarna har jämförts med gällande riktvärden för trafikbuller vid samtliga bostäder.



Figur 14. 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. Källa: Trafikutredning, Trivector Traffic

⁸ Trivector Traffic. Trafikutredning Ersmark 22:2. 2024.

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 underskridas 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 dygnsekvivalent 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 57 dBA utifrån 2040-års uppskattade trafiksituation.

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 utveckling av fordonsindustrin kan således inverka positivt på framtida bullernivåer, vilket i sin tur kan innebära att bullersänkande åtgärder inte behöver vidtas. 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 sett 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 överskrider för utsatta bostäder. Effekt av bullerskärmar kan uppnås både vid placering i direkt anslutning till bostadshusen eller invid Kolbäcks- och Cementvägen.

Kommunen har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäder vid Kolbäcksvägen och Cementvägen där bullernivåer beräknas överskridas i framtiden.

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 2. 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 3. 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 ge upphov till bullernivåer som överstiger gällande riktvärden för verksamhetsbuller.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar svagt från väst till öst.

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) jordartskarta består marken 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.

I korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen har grundvattennivån uppmätts till cirka 0,5 meter under markytan och i korsningen Mejerivägen/Tegelslagarvägen ligger grundvattennivån i höjd med markytan. Utifrån tidigare undersökningar 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.

Sur sulfatjord

Sulfidjord (potentiellt sur sulfatjord) är vanligt i områden som tidigare legat under vatten men som har omvandlats till landområden på grund av landhöjningen. När sådan jord kommer i kontakt med syre och oxiderar kan pH sjunka drastiskt och den kallas då för aktiv sur sulfatjord. Vid exploatering sänks ofta grundvattenytan varpå aktiv sur sulfatjord bildas. Vid kraftiga vattenflöden kan ett flertal, för miljön skadliga, metaller spridas från de aktiva sura sulfatjordarna.

Enligt översiktlig kartering från SGU finns potentiellt sur sulfatjord i planområdets östra del, där en dagvattendamm planeras.

Förändringar och konsekvenser

Inom delar av planområdet som ännu inte är utbyggda planeras markarbeten för iordningställande av fastigheter samt anläggande av gator och infrastruktur. Åtgärder omfattar bland annat tillförsel av fyllnadsmassor.

Vid anläggande av en dagvattendamm krävs geoteknisk undersökning för att klargöra möjligheten för infiltration och utreda förutsättningar för utformning av dammkonstruktion.

Då grundvattennivån är hög inom planområdet kan markavvattning bli aktuellt, vilket är en tillståndspliktig åtgärd.

Sur sulfatjord

Innan dagvattendammen anläggs krävs en detaljerad projektering där markförhållanden utreds mer i detalj. Om sur sulfatjord påträffas behöver jorden grävas bort eller förstärkas om den utsätts för syre.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens underlag över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, EBH-kartan, finns inga kända föroreningar inom planområdet. Nordöst om planområdet förekommer en stor risk för potentiellt förorenad mark (riskklass 2) på grund av avfallsdeponi i form av snötipp, Hömyrans deponi. Enligt kommunens kartläggning har deponin använts för deponering av jord sedan 1985 och platsen har sedan 1990 fungerat för upplag av snö. Det är oklart hur mycket jordmassor som har deponerats men enligt uppgifter från 2011 bedöms deponin rymma ytterligare 150 000 m³ jordmassor. Jordmassornas innehåll och eventuella föroreningar är okända med det anges att det ska vara ofarliga jord- och avtäckningsmassor. Vidare finns det uppgifter om att under de första åren var deponin okontrollerad och inga uppgifter finns om vad som har deponerats. Snömassorna kommer från gatumark, privata, kommunala och statliga fastighetsägares infarter och parkeringar.

Hömyran deponi avslutades i början på 2000-talet och efter att en avslutningsplan lämnats in till länsstyrelsen har deponin också sluttäckts. Det finns inga uppgifter om hur sluttäckningen genomfördes eller vilka krav i avslutningsplanen som uppfylldes. Det är troligt att deponin saknar bottentätning som bland annat förhindrar att grundvatten tränger upp i deponin och spridning av eventuella föroreningar.

Söder om planområdet förekommer en måttlig risk för potentiellt förorenad mark på grund av befintlig livsmedelsindustri.

Förändringar och konsekvenser

På grund av osäkerheten som finns för Hömyran deponi är det viktigt att åtgärder som vidtas i deponins närområde inte påverkar deponins konstruktion. Det är framför allt viktigt att inte grävningsarbeten utförs intill eller nära deponins slänter. Det bör heller inte tillföras mer vatten till omkringliggande diken eftersom detta kan ha påverkan på deponins stabilitet och konstruktion.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns det inom planområdet ingen risk för översvämning vid ett 100-årsregn.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka, vilket snabbar på avrinningen vid skyfall. Avrinningen sker i östlig riktning och bedömningen är att vatten från stora regn kan avledas ytligt till naturmarken öster om planområdet.

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 planområdet sker mot befintligt dike i östra delen av planområdet och vidare till recipienten Tavleån. Tavleån mynnar ut i Tavlejärden, vilket innebär att denna är sekundärrecipient. Inom kvarteret Teglet och Sanden är mark och diken iordningställda för avrinning av dagvatten genom öppna lösningar.

Framtagen VA- och dagvattenutredning⁹ redovisar konsekvenser på dagvattensituationen vid ett genomförande av aktuell detaljplan (etapp 1 och 2) samt etapp 3 (hanteras i ett separat planärende), lämpliga dagvattenåtgärder, beräkning av befintliga och framtida dagvattenflöden samt behovet av rening. För att beräkna 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 klimatkfaktor på 30 procent. Föroreningsberäkningar har gjorts både för befintligt och planerat markområde.

Kvarteret Sanden och Teglet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Övriga delar av planområdet ingår inte i verksamhetsområdet.

Förändringar och konsekvenser

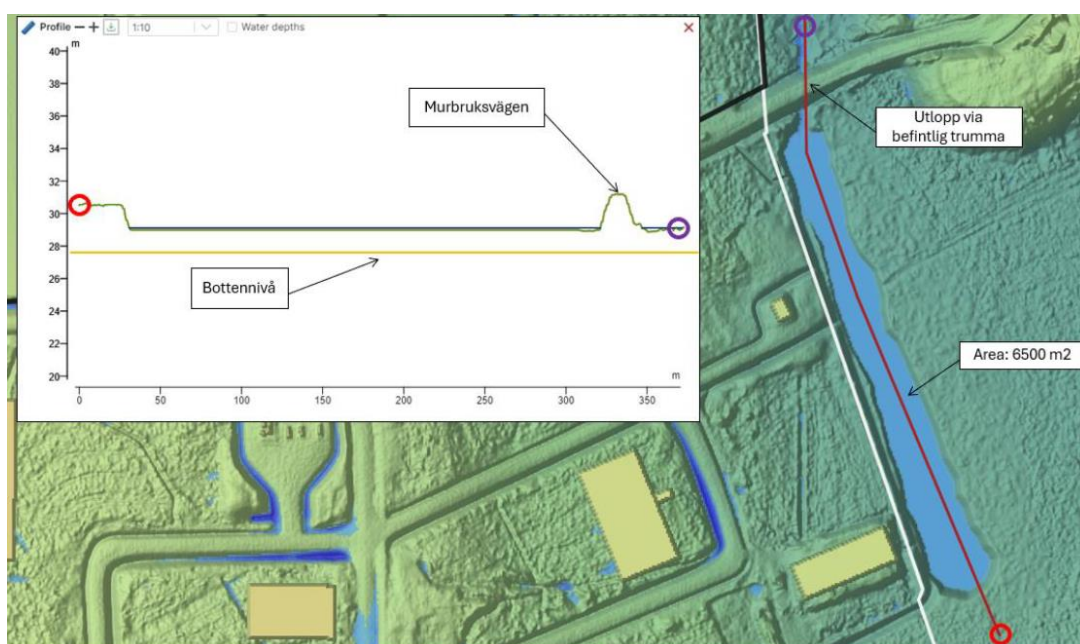
Befintliga diken avvattnas mot naturmarken i öster och regleras i planen med **[NATUR]** och **[dagvatten]**.

Inom befintligt dike i planområdets östra gräns avsätts yta för en dagvattenanläggning med **[NATUR]** och **[dagvatten]** för en damm med en permanent vattenyta med area på ca 6500 m², vilket motsvarar cirka 200 m²/hårdgjord hektar¹⁰. Botten på dagvattendamm har beräknats till +27,8 m med antagna släntlutningar på 1:3 och permanentdjupet har antagits till 1,2 m. Dagvattendammen är

⁹ WSP. VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3. 2024.

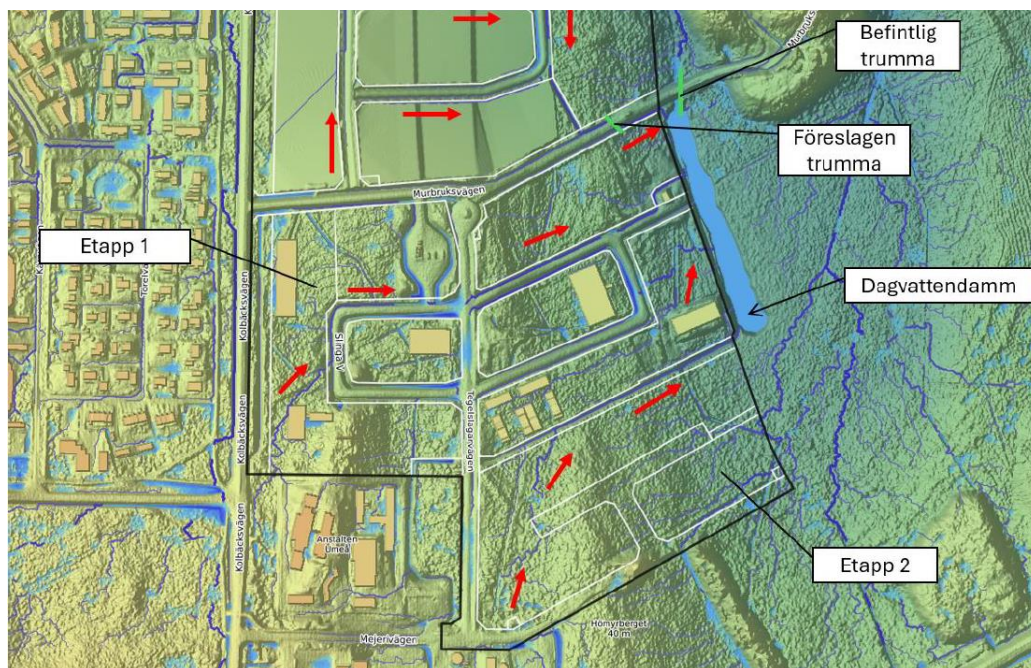
¹⁰ WSP. VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3. 2024.

dimensionerad för att hantera dagvatten från aktuell detaljplan (etapp 1 och 2) samt etapp 3 (hanteras i ett separat planärende). Dammen är även dimensionerad för att uppnå en reningseffekt som innebär att tillförsel av näringsämnen till Tavelån blir mindre än 1 % årsbasis vid en full utbyggnad av etapp 1- 3, vilket bedöms som en godtagbar marginell påverkan på vattenförekomsten. Vidare bör utflödet från dammen bör anpassas till det befintliga dikets kapacitet. Dammen kan anläggas med våtmarkspartier där en högre reningseffekt av exempelvis kväve kan uppnås. De topografiska förutsättningarna innebär att dagvatten kan avledas med självfall ut från dagvattendammen och vidare norrut i befintligt dike, se figur 15.



Figur 15. Översiktbild över föreslagen systemlösning. Källa: WSP

Utöver rening av dagvatten i dagvattendammen föreslås ytterligare rening ske i öppna diken, se figur 16. Vägdiken rekommenderas anläggas med en dräneringsnivå på cirka 30 cm under terrass för att omhänderta ett 10- eller 20-årsregn.



Figur 16. Schematisk skiss över föreslagen systemlösning. Källa: WSP

Ett genomförande av detaljplan innebär att kommunalt verksamhetsområde för dagvatten behöver utökas. Beslut om att utvidga verksamhetsområdet fattas av kommunfullmäktige i samband med planens antagande.

Snöhantering

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

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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 miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Tillkommande trafik i och med detaljplanens

genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna 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).

Vattenförekomsten Tavelån (SE709103-172517) är recipient för ytvatten inom planområdet. Tavelån mynnar ut i Tavelfjärden (SE637640-204160), vilket innebär att denna är sekundär recipient till planområdet. Både Tavelån och Tavelfjärden har en statusklassning har på måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Bedömningen av nuvarande statusklassning för Tavelån baseras på förekomsten av flödesregleringar, vandringshinder, morfologiska förändringar samt förorening. För Tavelfjärden baseras bedömningen av aktuell statusklassning på faktorer som övergödning, fysisk påverkan och höga halter av Cu och Zn. Både Tavelån och Tavelfjärden har höga halter av kvicksilver (Hg) och bromerad difenyleter (PBDE).

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell 4 nedan. (www.viss.lansstyrelsen.se, hämtad: 2025-01-22). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Tabell 4. Statusklassningar av berörda vattenförekomster. Källa: VISS

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status	Kemisk status	MKN ekologisk status/mål	MKN kemisk status/mål	Miljöproblem
Tavelån	SE709103-172517	Måttlig	Ej god	God status 2033	God kemisk status med mindre stränga krav för Hg och PBDE	Flödesregleringar, vandringshinder, morfologiska förändringar samt förorening. Höga halter Hg och PBDE.
Tavelfjärden	SE637640-204160	Måttlig	Ej god	God status 2039	God kemisk status med mindre stränga krav för Hg och PBDE	Övergödning, fysisk påverkan och höga halter av Cu och Zn. Höga halter Hg och PBDE.

Förändringar och konsekvenser

Enligt VA- och dagvattenutredningen¹¹ bedöms ett genomförande av planen innebära en ökning av näringsämnen till Tavelån med mindre än 1 % årsbasis, så tillvida att reningsåtgärder genomförs. Påverkan bedöms således marginell. 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.

Utgångspunkten är att med rimliga medel minimera utsläpp till ytvatten så att dagvattnet inte släpps orenat till Tavelån, i enlighet med det hållbarhetsperspektiv Umeå kommun har gällande planering av dagvatten. I aktuell detaljplanen avsätts yta för en dagvattendamm som ska dimensioneras utifrån storlekskravet på dagvattendammar med 150-250 m²/hårdgjord yta för att uppnå tillräcklig reningseffekt. För etapp 1-3 motsvarar det ett ytbehov på 5150-8610 m².

Vatten och avlopp

Etapp 1 omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inom nordöstra delen av etapp 1 finns en pumpstation.

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

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns kapacitet att ansluta tillkommande fastigheter till befintligt vatten- och spillvattenledningsnät inom etapp 1. Verksamhetsområde för vatten och spillvatten behöver utökas till att även omfatta etapp 2, beslut om utvidgning sker av kommunfullmäktige i samband med planens antagande.

Befintlig pumpstation regleras i planen med [E₂]. Enligt VA- och dagvattenutredningen kan spillvatten från etapp 3 som hanteras i ett separat planärende, avledas med självfall till befintlig pumpstation inom aktuellt planområde.

I planen regleras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] befintliga vatten- och spillvattenledningar. Tillkommande vatten- och spillvattenledningar bör i första hand förläggas inom gatumark för säkerställande av åtkomst.

Släckvattenvolymen för etapp 1-3 beräknas uppå till 144 m³, vilket motsvarar två timmars släckarbete. Volymen är även tillräcklig för att kunna omhänderta nödbrädd från pumpstationen inom etapp 1. Brandposter behöver placeras

¹¹ WSP. VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3. 2024.

strategiskt för möjligheten att utföra räddningsinsatser inom och utanför planområdet. Markbrandposter med en kapacitet på 1200 l/minut ska anordnas för möjligheten att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand.

El och värme

Inom planområdet finns två nätstationer som försörjer del av planområdet. Befintliga nätstationer bedöms inte ha tillräcklig kapacitet för att försörja ett fullt utbyggt verksamhetsområde.

Fjärrvärmenätet är utbyggt inom etapp 1.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet föreslås tillkommande lokaliseringar för nätstationer [E₁] inom kvartersmark. Nätstationen i planområdets sydöstra hörn avser försörja framtida utbyggnad av industriområdet öster om Hömyran som inte omfattas av aktuell detaljplan. Övriga nätstationer avser försörja verksamheter inom planområdet.

Fortsatt utbyggnad av fjärrvärmenätet kan komma att aktualiseras i övriga etapper.

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.

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 i samband med detaljplanens antagande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft, vilket motiveras genom att allmän plats redan är iordningställd inom planområdet.

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.

Preliminär tidplan

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Östra Ersboda indsutriområde byggs ut etappvis, se figur 17. Etapp 1 och 2 omfattas av aktuell detaljplan och etapp 3 hanteras i ett separat planärende.



Figur 17. 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 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: 2024 -> Etapp 3: 2028 ->

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Umeå kommun är lagfaren ägare av Ersmark 22:2, Teglet 2, 4 och 6 samt Sanden 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 lantmäteri-förrättning. 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.

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.

Fastighet/Rättighet	Konsekvenser
Ersmark 22:2	Planlagd kvartersmark för enskilt ändamål kan, genom lantmäteriförrättning, avstyckas från Ersmark 22:2.

Markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för **[GATA]** samt **[NATUR]** kan fortsatt kvarligga inom Ersmark 22:2.

Kvartersmark **[Z, K, R₁, R₂, G₁, L₁]** inom Ersmark 22:2 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Sanden 5.

Ersmark 22:2 belastas av en rad inskrivna avtalsservitut som i samband med fastighetsbildning bör identifieras och lokaliseras.

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). Ledningen ligger inom u-område. 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). Ledningen ligger inom u-område. 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 deläggande 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 deläggande fastigheterna Sanden 10-17. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.
Sanden GA:3	Gemensamhetsanläggningen omfattar tak, el samt spill-, kall- och dagvatten för deläggande fastigheterna Sanden 18-33. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.
Sanden GA:4	Gemensamhetsanläggningen omfattar tak, el samt spill-, kall- och dagvatten för deläggande 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. Mejerilinen) till förmån för Umeå Energi Elnät AB som löper i nordsydlig 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 officialservitut inom fastigheten Sanden 7, se tabell över fastighetsrättsliga konsekvenser på sida 37.

Eventuellt nybildande av officialservitut inom planområdet bekostas av berörda fastighetsägare.

Avtalsservitut

Ett flertal inskrivna avtalsservitut finns inom planområdet för olika ändamål och gäller därmed mot eventuellt nya fastighetsägare till den tjänande fastigheten. I samband med fastighetsbildning kan det finnas behov av att identifiera och lokalisera inskrivna avtalsservitut. 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 takytor och områden för gemensamt underhåll. Vid behov kan en gemensamhetsanläggning, 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

Tillkommande allmännyttiga underjordiska ledningar ska förläggas 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 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.

Detaljplanen reglerar områden för underjordiska ledningar [**u**] på fastigheterna Teglet 4, Teglet 9, Ersmark 22:2. Dessa fastigheter kan dock komma att förändras eller fastighetsregleras till en egen eller annan fastighet vid ett genomförande av detaljplanen.

Dikningsföretag

Ett dikningsföretag är lokaliserat öster om planområdet. I samband med vattenanläggningens tillkomst bildades en samfällighet, Nydala och Anumark dikningsföretag år 1921, för att sköta underhållet av den gemensamma vattenanläggningen och tillvarata samfällighetens intressen. Som följd av äldre och pågående exploaterings- och fastighetsbildningsåtgärder är dikningsföretaget föremål för ändrade förhållanden. En överenskommelse om avveckling har tecknats med fastighetsägare för Sanden 5 och Blandaren 1 som bekräftar att det finns ett dikningsföretag men att den vattenanläggning som fanns vid dikningsföretagets tillkomst har flyttats och inte längre ligger inom berörda fastigheter. I dagsläget ligger diket inom fastigheter som samtliga ägs av Umeå kommun. 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 detaljplaneprocessen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar åtgärder inom kvartersmark.

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. Försäljning av kvartersmark täcker kommunens utgifter för iordningställande av allmän plats.

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.

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 markavvattningsanläggning 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 eller ändrad linjetrafik med utökat antal hållplatser.

Medverkande

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

- Detaljplanering
- Miljö- och hälsoskydd
- Gator och parker
- Vakin
- Umeå Energi

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Denna handling har godkänts av tillförordnad planchef Harry Bertilsson med planarkitekt Sara Israelsson handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med närliggande bebyggelse. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Om bebyggelse saknas gäller bestämmelserna som vanligt.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planbeteckning
Användningsgräns
Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudsamfundskap. +100 10.10.10

GATA

NATUR

Kvarter

E

E

G

K

L

P

R

S

Z

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stängsel

Stäng



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2018/02365

Datum: 2025-02-18

Handläggare: Sara Israelsson

Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 1 och 2 inom Östra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, detaljplanering. 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.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2023-06-02 – 2023-06-27. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Efter samrådstiden har planområdet som gick ut på samråd delats upp i två separata ärenden efter beslut i Byggnadsnämnden 2025-01-22 § 10. Det innebär att kommentarer i samrådsredogörelsen endast berör området Murbruksvägen och söder om denna som handläggs i aktuell detaljplan. Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande och syftet har reviderats till följande:

Detaljplanen syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, kontor, djursjukhus samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel, i första hand för verksamhetsbehov.

Syftet är även att bereda ytor för hantering av dagvatten inom naturmark och nya tekniska anläggningar samt möjliggöra för en gatustruktur och lämpliga parkeringsytor som skapar möjligheter för etablering av olika typer av verksamheter.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådstiden:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Sammanfattande bedömning

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: fysiskplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att det kvarstår oklarheter kring miljökvalitetsnormer, översvämningsrisk och farligt gods, vilket gör att det inte i nuläget går att utesluta att Länsstyrelsen kan komma att överpröva planen. Dessa frågor behöver inför granskning förtydligas i enlighet med beskrivningen nedan. Detta omfattar bland annat behov av revidering och komplettering av dagvattenutredningen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnorm

Utifrån de underlag som kommunen har presenterat går det inte att utesluta att planerad exploatering kan äventyra möjligheten att nå miljökvalitetsnormen i Tavelån och Tavlefjärden. Dagvattenutredningen behöver kompletteras på ett antal punkter, vilka framgår nedan.

I planbeskrivningen anges felaktigt på sidan 31 att "Tavelåns vattenkvalitet bedöms fortsättningsvis omfattas av god ekologisk och kemisk status med fortsatt god möjlighet att uppnå beslutad miljökvalitetsnorm". Tavelån har enligt VISS måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status för cykel 3. För att kunna nå miljökvalitetsnormen (MKN) behöver den samlade påverkan på Tavelån minska och det är viktigt att tillkommande exploatering i avrinningsområdet inte bidrar till ytterligare påverkan.

Tavelån, och den nedströms liggande kustvattenförekomsten Tavlefjärden, är påverkade av bland annat markavvattning, rätning och rensning som medför att den övergripande ekologiska statusen för vattenförekomsterna bedöms vara måttlig. Det är viktigt att beakta den kumulativa påverkan från hela avrinningsområdet. Exempelvis finns påverkan från verksamheten vid Dåva vilket också medför en belastning av förorenade ämnen. Dagvattenutredningen behöver kompletteras med en bedömning av påverkan på status och möjlighet att nå MKN även i Tavlefjärden.

Dagvatten

Vattenförvaltningen delar inte uppfattningen som framförs i dagvattenutredningen och planbeskrivningen att påverkan från dagvattnet är av tillfällig karaktär. Inom vattenförvaltningen bedöms dagvatten som en påverkansfaktor som kan vara betydande, eftersom dagvatten kan innehålla näringsämnen och prioriterade ämnen som påverkar våra vattenförekomster. Det kan leda till att MKN för yt- och grundvatten inte följs. Påverkan kan variera över tid, men dagvatten är en återkommande påverkan och är därför inte tillfällig.

Tavlefjärden bedöms enligt VISS löpa risk för att inte uppnå MKN på grund av övergödning. I dagvattenutredningen beräknas en kraftigt förhöjd belastning av näringsämnen till Tavelån efter exploatering, vilket även påverkar Tavlefjärden. Det finns inget utrymme för ytterligare tillskott av

näringsämnen i Tavelån eller Tavlefjärden. Den totala belastningen måste tvärtom minska för att MKN ska kunna nås.

Det är positivt att det planeras för ett lokalt omhändertagande av dagvatten i diken och dammar och att det har reserverats ytor för dagvatten i plankartan. Det är dock svårt att bedöma om de planerade åtgärderna är tillräckliga för att utgöra långsiktigt hållbar lösning för dagvatten som inte medför ytterligare försämring i Tavelån och Tavlefjärden. Det behövs en komplettering med en bedömning av dagvattnets påverkan efter rening i de föreslagna systemen för dagvattenhantering. De åtgärder som föreslås behöver vara tillräckliga för att undvika en ökad belastning av framför allt näringsämnen, men också prioriterade ämnen och särskilt förorenande ämnen.

I dagvattenutredningen finns beräkningar som pekar på bland annat att status för koppar och zink försämras vid ett medelregn och att halten av kadmium ökar till 41,5 % av MKN i Tavelån. Dagvattenåtgärderna behöver dimensioneras för att utsläpp av prioriterade ämnen och särskilda förorenande ämnen (SFÄ) inte bidrar till sänkt status eller möjlighet att nå MKN i Tavelån och Tavlefjärden. Det behöver också framgå tydligare vilka underlag som ligger till grund för bedömningen.

Provpunkten i Västerån vid Gravå som ligger till grund för bedömning av påverkan på näringsämnesstatus i dagvattenutredningen är inte representativ för denna del av Tavelån. Punkten ligger ca 3 mil uppströms om planområdet, har en helt annan påverkansbild och ingår i en annan vattenförekommst. Det är därför inte lämpligt att använda den för statusklassning eller bedömning av påverkan i den aktuella delen av Tavelån.

Det saknas underlag för att bättre kunna utvärdera den samlade påverkan från befintlig och tillkommande exploatering. Det vore värdefullt att starta upp ett kontrollprogram i Tavelån för att utvärdera summan av påverkan och följa effekter av eventuella åtgärder.

Skyfall/översvämning

Planbeskrivningen nämner ett förslag om en dagvattendamm i det nordöstra hörnet av planområdet. Planområdets nordvästra del (väster om naturmarken) riskerar att översvämmas vid ett 100års regn eller Köpenhamnsregn (Figur 1). Detta kanske omhändertas genom åtgärder (exempelvis dagvattendammen) i samband med exploateringen men kommunen behöver påvisa att man är medveten om risken och hur man avser minimera risken för översvämning för detta område.

Farligt gods

Det framgår inte om området riskerar att alstra transporter med farligt gods och vilka risker det, i så fall, skulle innebära för befintlig bebyggelse. Detaljplanen syftar dock bland annat till att ge planmässiga förutsättningar för hantering och lagring av drivmedel. Därav bör kommunen redogöra för

om transporter med farligt gods kan komma påverka omkringliggande områden och bebyggelse. Detta är också något som kan påverka behovet av den "eventuella framtida infarten" som visas på kartan på s. 16.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Buller

Utifrån de trafik och bullerutredningar som genomförts framgår osäkerheter i beräkningen av bullernivåer, bland annat osäkerheter i uppskattningen av antalet fordonsrörelser samt andelen tung trafik.

Enligt planförslaget kan därför bullerdämpande åtgärder eventuellt uppföras i form av plank för bullerutsatta bostäder ifall olägenheter för människors hälsa kan befaras som följd av detaljplanens genomförande.

Detta innebär i praktiken att frågan om att bullerdämpande åtgärder lämnas till boende i närområdet. Det vore att föredra att kommunen hanterar frågan redan i samband med planarbetet, *innan* eventuella störningar för närboende uppstår, om möjligt.

Rennäring

Inget riksintresse för rennäringen berörs, men berörd sameby (Rans sameby) bör ges möjlighet att ta del av förslaget.

Naturmiljö och artskydd

Norra delen av aktuellt planområde består i dagsläget främst av barrskog. Enligt information från Artdatabanken finns rapporter om rödlistade och fridlysta arter inom och/eller i anslutning till planområdet.

Enligt planbeskrivningen bedöms planområdet inte utgöra en lokal för hotade växt- eller djurarter. Det framgår dock inte hur man kommit till denna slutsats. Ingen naturvärdesinventering har presenterats i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att en naturvärdesinventering i området bör utföras, vilken också eftersöker förekomst av skyddsvärda arter/artgrupper.

Om skyddsvärda arter observeras (det vill säga fridlysta EU-arter, svensk fridlysning, rödlistade arter, starkt minskande sista tiden, åtgärdsprogramarter) bör riktade artinventeringar utföras under lämplig tid på året och en bedömning göras av vilka skyddsvärda arter som kan komma att påverkas. Om en sådan påverkan inte kan undvikas eller minimeras aktualiseras förbuden i Artskyddsförordningen, vilket kan innebära att en artskyddsdispens krävs.

Förorenade områden

Det finns inga kända förorenade områden inom planområdet, enligt den information som finns registrerad i EBH-stödet (databasen över förorenade områden). Öster om planområdet finns det en mass- och snödeponi med riskklass 2, stor risk. Planförslaget behöver beakta och redogöra för ifall det finns någon risk att det har spridits föroreningar till området som ska

exploateras. I planhandlingarna ska föroreningssituationen vara tillräckligt utredd för att det ska gå att avgöra om den planerade markanvändningen är lämplig.

Grundvattennivå

Grundvattennivån är hög inom planområdet (0,5-1 meter under mark). Om markavvattning blir aktuellt så är det en tillståndspliktig åtgärd, vilket med fördel kan beskrivas i planbeskrivningen.

Kommentar

Dagvattenutredningen har kompletterats utifrån inkomna synpunkter och nya provtagningar har skett. I utredningen föreslås en systemlösning med en dagvattendamm inom aktuellt planområde som renar och fördröjer dagvatten från aktuellt planområde och från planområdet norr om Murbruksvägen. I planbeskrivningen har avsnittet avseende dagvatten reviderats och yta har avsatts för dagvattenanläggning inom naturmark i planområdets östra del.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende alstrande av farligt gods.

Rans sameby kommer att delges handlingarna vid granskningen.

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

I samband med planarbetet norr om Murbruksvägen kommer en naturvärdesinventering genomföras som redogör för hur påträffade arter livsmiljöer påverkas av tilltänkt exploatering och eventuella åtgärder vidtas därefter.

I samband med planarbetet norr om Murbruksvägen kommer risken för översvämning att behandlas.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende risk för spridning av förorenning.

Planbeskrivning har kompletterats enligt yttrande om grundvatten.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Svenska UMTS-Nät AB har på fastigheten Umeå Ersmark 22:2 anläggning för basradiostation med tillhörande avtal för anläggningsarrende. Då det är av största vikt att det finns ett fungerande mobilnät i området bör denna rättighet tillvaratas i planeringen och att densamme inte påverkas på något

sätt. UMTS ser att mobilbasstationen särskilt uppmärksammas i framtida planbesked för att säkra den nuvarande rättigheten på fastigheten.

Kommentar

Detaljplanen förändrar inte möjligheten att stationen finns kvar i dess nuvarande läge.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikutredningens avgränsning innebär att man valt att göra kapacitetsberäkningar endast för kommunala korsningspunkter. Trafikutredningen har utgått från dagens trafikmängder och har inte vägt in övrig utveckling som sker. Trafikverket anser därför att trafikutredningen ska bygga på den gemensamt framtagna trafikmodellen för att visa på den samlade utvecklingen i Umeå. Trafikverket anser att trafikmodellen bland annat ska användas för att studera Nydalarondellens trafikutveckling och därefter behöver kapacitetberäkningar göras.

Trafikverket är öppen för dialog vid revideringen av detaljplanens trafikutredning.

Övrigt

De trafiklösningar som beskrivs i planhandlingen angående nya anslutningar till E4 måste revideras så att de överensstämmer med utfallet av åtgärdsvalsstudien Nydala-Täfteböle.

Kommentar

Kommunen anser att eventuella framtida planer på området inte omfattas av aktuell detaljplan då bedömningen är att det är en större övergripande fråga som inte kan lösas inom ramen för aktuell plan. Trafikutredningen har därför inte reviderats.

Angående cirkulationen kommer tillkommande trafikflödet från området göra att flödena blir mer jämnt fördelade mellan benen i cirkulationen. En cirkulationsplats ger förutsättningar för en god kapacitet och framkomlighet när flödet är jämnt fördelat mellan en korsnings alla anslutningar. Det tillkommande trafikflödet från planområdet har sannolikt målpunkt väst/sydväst om området och bör därför endast ha en mindre påverkan på cirkulationens kapacitet, i förhållande till om fler fordon hade haft målpunkt österut på E4/E12.

Planbeskrivningen har uppdaterats avseende ÅVS Nydala-Täfteböle.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Kvartersmark

Planens syfte bör kompletteras för att även omfatta trygghetsaspekten och hållbart resande.

Områdets planbestämmelser bör korrigeras så att de olika delområden med kvartersmark blir mer renodlade. Detta gäller särskilt för bestämmelserna för samlingslokaler och idrott. Till största del lär företagen i området att vara stängda under nätter och kvällar. Från trygghetssynpunkt är det därför viktigt att samlingslokaler, gym, padelhall, lokaler för studiecirkel musikspelningar och liknande lokaliseras så att de är trygga och tillgängliga för alla att besöka oavsett tid på dygnet. Det är lämpligt att dessa verksamheter styrs till kvarter närmast tillgänglig kollektivtrafik. Trygga, tillgängliga publika anläggningar underlättar valet att resa kollektivt, och bidrar därför till ett mer hållbart resande. Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger i nuläget väster om Kolbäcksvägen, cirka 1–2 kilometer från planområdet, vid korsningen Byttgränd/Kärnvägen (linje 1 och 8).

En differentiering av planbestämmelser för de olika kvarteren är också viktig för att undvika hälsoskyddsproblem. Verksamheter som kan innebära störningar i form av lukt, allergiframkallande ämnen från djurhållning och djurvård, buller och liknande bör hållas till vissa delar av planområdet, och inte blandas med kontor.

Natur

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att frågan kring den gröna korridoren öster om detaljplaneområdet behöver lösas innan detaljplanen kan antas.

Översiktsplanen pekar ut ett område öster om planområdet som en grön korridor (se figur 1 nedan) med syftet att ge förutsättningar för spridning av barrskogsarter, men även för rekreationen. Den gröna korridoren har en viktig ekologisk funktion genom att upprätthålla konnektiviteten i barrskogsnätverket från Grössjön över Nydalaområdet och norrut mot Tavelån. Berörd korridor är också viktig eftersom den delvis kompenserar för barriärer och svaga samband i barrskogskorridoren från Tomtebo, Lill-Jansberget till Stadsliden och vidare mot I20.

För området öster om aktuell plan antogs 2011 en detaljplan där delar av den gröna korridoren gavs planbestämmelsen NATUR. Dock omfattas den norra delen av grönskorridoren inom den planen av en snötipp. Gällande planbestämmelserna för det norra allmänplatsområdet medger snöupplag, men den skalan av snötipp som området används för idag innebär en stor barriär. En snötipp av denna karaktär är inte förenligt med planbestämmelserna i och med att platsen inte kan anses vara allmänt tillgänglig, snarare utgör området en säkerhetsrisk för besökare. Tillkommande bebyggelse enligt planförslaget tillsammans med intilliggande plan i öster samt en eventuell utvidgning av snötippen innebär att grönskorridoren kommer att

få ett stort spridningshinder och därför saknar de viktiga ekologiska funktionerna.

I planförslagets nordöstra del finns ett utpekad naturområde som angränsar till snötippen. Enligt plankartan avses området för hantering av dagvatten. Miljö- och hälsoskyddsnämnden delar inte uppfattningen att planens reglering 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 utjämningsmagasin, våtmark eller dammar.*” Planförslagets naturområde är för smalt för att tillgodose grönskorridorens funktioner. Dagvattenanläggningarna riskerar att det i planförslaget utpekade naturområdet i praktiken bli makadamfyllda diken; föga attraktiva för människor och med en mycket begränsad funktion som ekologisk korridor. I och med att grönskorridoren syftar till att skapa samband i ett barrskogs nätverk är en eventuell framtida dragning öster om detaljplaneområdena via jordbruksmarken i Anumark också en olämplig lösning.

Ett alternativ för att lösa problematiken med grönskorridoren är att ta bort kvarteren närmast snötippen och peka ut ett bredare naturområde med barrskog. Detta förslag innebär också en tydligare koppling till Tavelån vilket bidrar till möjligheterna för allmänheten att tas sig ut till detta värdefulla naturområde. I nuvarande planförslaget behöver boende i östra Ersmark på väg till naturmiljöerna längs Tavelån samsas längs vägarna med tung trafik. Planförslaget visar en infart i norr vilket gör att tung trafik kommer att gå på det stråk som helst bör utformas mer som en entré till natur/rekreationsområdet.

Dagvatten

Dagvattenutredningen omfattar endast utredningsområdet, detta är en brist då det finns en översvämningsproblematik i intilliggande bostadsområdet Smörasken. Enligt skyfallsutredningen från Länsstyrelsen 2017 kan framtida skyfall leda till översvämnningar i bostadskvarteret. Det behöver förtydligas att en hårdgöring och ändringar av höjdsättning av planområdet inte riskerar förvärra problemen i kvarteret Smörasken. Dagvattenutredningen föreslår en dikesdragning i den nordvästra delen av planområdet som inte är säkerställt genom planbestämmelser som behöver åtgärdas. Det bör också utredas om dagvattenanläggningar östra om planområdet riskerar påverkas av smältvattnet från snötippen.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om trygghet och främjande av hållbart resande.

Då planområdet sedan samrådet har delats i två separata planärenden kommer det i sambandet med planarbetet norr om Murbruksvägen (ej

aktuell detaljplan) genomförs en naturvärdesinventering som redogör för hur påträffade arter livsmiljöer påverkas av tilltänkt exploatering och eventuella åtgärder vidtas därefter. Synpunkten tas vidare i ärendet för området norr om Murbruksvägen.

Användningarna L och R har specificerats för att undvika storskalig djurhållning och odling samt sportanläggningar såsom trav- och motorsportbana.

Dagvattenutredningen har reviderats. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats därefter.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter

Drift och underhåll

Dagvattenhanteringen i gatumark sköts via öppna diken på vardera sidan körbanan. För att minimera påverkan på dessa bör in/utfarter till fastigheterna inte vara bredare än 11 meter.

Kommentar

Informationen om in/utfarter förmedlas till exploatörer men bedöms inte behöva regleras i detaljplanen då planen möjliggör för utfart åt gata åt flera håll, vilket bedöms minska risken för enskilt breda utfarter.

Yttrandet bedöms inte vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERI

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Varför har man inte satt egenskapsgränsen i fastighetsgräns mellan Sanden 7, 34-41 och Sanden 6? Som det är nu delar egenskapsgränsen en befintlig byggnad. Eftersom det finns en ansökan om avstyckning på Sanden 7 för att stycka av fler industrifack på den befintliga byggnaden gör egenskapsbestämmelsen att tolkningen av detaljplanen försvåras.

Förtydliga vilka fastigheter som kommer att belastas av eventuella nya ledningar (u-områdena).

Hur kommer värmeförsörjningen för området att ske?

Förtydliga om avfallshanteringen kommer att ske genom gemensamhetsanläggning eller enskilt inom den egna fastigheten.

Delar av planen som bör förbättras

Bra om det nämns i planbeskrivningen att området är namnsatt men att detaljplanen gör att namnsättningen bör ses över.

Det ”knä” som finns mellan Sanden 5 och 6 samt den allmänna platsen känns onödig. Är det inte bättre att möjliggöra för Sanden 5 att kunna reglera till även den marken?

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats gällande u-områden och värmeförsörjning. Egenskapsgränsen för p-bestämmelsen har flyttats till fastighetsgräns i enlighet med yttrandet.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ REGIONENSBRANDFÖRSVAR

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver markbrandposter anordnas i sådan omfattning att avståndet från brandfordon till brandpost inte överskrider 150 meter. Markbrandposterna behöver ha en kapacitet på 1200 l/min.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse att i händelse av brand ska markbrandposter ha en kapacitet på 1200 l/min.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Bredbandsledningar: Inga synpunkter.

Fjärrvärmeledningar: Behov av U-områden utreds inför granskning.

Elledningar, Elnät: Nätstations placeringarna i plankartan behöver justeras för att klara utlösningvilkoren för kommande servisanslutningar.

Den övre nordliga e området i plankartan flyttas enligt kartskiss, se bilaga. Som ett andra alternativ så låter man det nordligaste e området ligga kvar och så kompletterar man med ett till enligt kartskiss, se bilaga.

Kommentar

Det nordliga e-området omfattas av detaljplanen norr om Murbruksvägen och berörs inte av aktuell detaljplan. Synpunkten tas vidare i ärendet för området norr om Murbruksvägen.

Yttrandet bedöms inte vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Avfall och återvinning

Vid dimensionering av avfallsutrymmen behöver det finnas plats för mat- och restavfall, förpackningar, returpapper, verksamhetsavfall samt annat avfall som kan tänkas uppkomma.

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller gällande NOA. Avfallsutrymmet bör placeras så nära fastighetsgräns som möjligt. Om avfall ska hämtas inne på fastigheten behöver det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Det bör nämnas att transportväg för sopbilen inte ska placeras framför entréer.

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

Vatten och avlopp

I VA-utredningen från 2022-07-08 har dagvatten från uppströms liggande bostadsområden inte tagits systemskissen. Det krävs en anläggning som klarar minst 1200 l/s. Det bör klargöras vart denna anläggning kan placeras. Planeras dagvatten ledas förbi området eller planeras det att ledas in i området och då beblanda sig med de dagvatten som uppkommer inom planområdet? Om det senare alternativet är aktuellt måste volym och flöden för fördröjning och rening ses över.

Enligt planbeskrivning framgår att ev. nödbräddavlopp från pumpstationen ska kunna fångas upp i det dagvattenfördröjningsanläggningar som planeras att anläggas. Det innebär även att dagvattnet från redan genomförd etapp ska fördröjas. Flöden och volymer från detta område har ej tagits med i beräkning av planområdets fördröjningsbehov.

Enligt tillgängliga geotekniska undersökningar varierar grundvattennivån mellan 0,5-1 m under markyta och på vissa ställen grundare än så. Anläggning av diken för avvattnings av fastighetsmark och vägkropp kan innebära risk för att grundvattnet sänks permanent. Om det då bedöms som markavvattnings kan ev. tillståndprocessen dra ut på tiden. Kan därav vara en god idé att undersöka frågan.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Dagvattenutredningen har reviderats. Planbeskrivningen och plankartan kompletterats utifrån resultaten i utredningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Egentligen bara oroad över den kommande ökningen av bullernivån då jag bor nära korsningen Kolbäcksvägen/Cementvägen. Skulle vara önskvärt med bullerskydd ut mot Kolbäcksvägen. I övrigt OK.

Kommentar

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 2

Gamla Ersbodavägen ansluter till Krossvägen det norra hörnet av Ersmark 22.2. Gamla Ersbodavägen är en relativt smal gata, utan väggren och belysning. Vägen är i dåligt skick. På vägen färdas många motionärer (cykel, rullskidor, löpare), hästar och familjer på promenader. Längs vägen bor flertalet småbarnsfamiljer och det finns flera hästgårdar. Som boende på Ersbodavägen har vi (och våra grannar) upplevt att det är många fordon som "genar" och använder vägen som en genväg, gissningsvis fordon som kommer från Ersmark eller områden norr om Ersmark. För att minska risken för trafikolyckor, och minska belastningen på vägen rent allmänt, skulle vi vilja föreslå att genomfart med tunga fordon inte tillåts på Gamla Ersbodavägen. Vi förstår att tunga fordon måste kunna använda vägen, men genomfart borde kunna undvikas. Möjligtvis skulle genomfartsförbudet kunna innefatta all trafik. Vi syftar alltså på genomfart från väg 364 till Krossvägen.

Kommentar

Sedan samrådet har planområdet delats i två separata planärenden. Aktuell detaljplan berör endast Murbruksvägen och området söder om denna. Synpunkten tas vidare i ärendet för området norr om Murbruksvägen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Jag tycker att ni ska göra en lek ställe som på Hedlunda parken med nåt vatten eller en vatten pool där man kan bada gratis

Kommentar

Bedömningen är att det inte är lämpligt att planera för lekpark i närheten av planerade verksamheter. Inom och i planområdets närhet finns naturmark med möjlighet till vistelse och lek.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Anlägg gärna en gång- och cykelbana längs efter Kolbäcksvägen.

Kommentar

I dagsläget bedöms det inte finnas behov eller målpunkt längre norrut efter Kolbäcksvägen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Vi motsätter oss ändringen av detaljplanen då ett utökat verksamhetsområde kommer att leda till ökade störningar i form av buller, trafik och minskat tillgänglighet till natur för oss boende.

Vi anser att stadsdelsområdet Östra Ersboda behöver fortsätta att utvecklas som bostadsområde med blandad bostadsbebyggelse från olika åldrar och karaktär. I översiktsplanen är området avsatt för bostadsändamål och omfattar cirka 100 småhus med villastads karaktär.

Vi anser att det är väldigt olämpligt att lokalisera transportintensiva verksamheter intill ett bostadsområde. I stadsdelen Östra Ersboda finns idag mycket god tillgång till skolor, förskolor, bibliotek, Folketshus, handel, kollektivtrafik, fritids- och idrottsanläggningar och ett aktivt föreningsliv. Att inte fortsätta utveckla detta bostadsområde och utan istället satsa på verksamhetsområde är inte att arbeta för att skapa attraktiva och sociala hållbara bostadsområden.

I planförslaget beskrivs att lokaliseringen av verksamheter är fördelaktigt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer till utökad nytta, transportbehovet minskar och underlag för samhällsservice förbättras. Detta är dock argument som på ett bättre sätt talar för att man ska utveckla området för bostadsändamål vilket är ett stort samhällsviktigt intresse och en brist på i Umeå. Då det redan idag finns mycket god tillgång på samhällsservice och handel med mera inom Ersboda är förutsättningarna för hållbart resande och hållbar livsstil stor i denna stadsdel. Vår tillgänglighet till skog och tätortsnära friluftsområde försvinner helt med den höga exploateringen som föreslås. Den skog som finns kvar i området i norr används av oss, och av många boende i området, för promenader, löpning, rastning av hund, ridning och är en viktig passage till Tavleån samt den gröna korridoren som beskrivs i planprogrammet. Det är anmärkningsvärt att det i planförslaget inte alls beskrivs något om hur ändring kommer att påverka tillgängligheten till natur för intilliggande bostäder. Att helt omringa hela Ersboda med verksamhetsområden, stora infrastruktur-anläggningar, E4, Norrbotniabanan, inhägnade områden som FOI gör att barriärer bildas och tillgängligheten till grönområden som redan i dag är begränsas ytterligare genom detta förslag. Vi har även med förskräckelse noterat att det pågår ytterligare ett detaljplanearbete med syfte att möjliggöra drivmedelsstation längs den gång- och cykelväg som leder till Nydala

friluftsområde (del av Ersmark 22:2). Där försvinner ytterligare grönstruktur i närområdet och bidrar till mer trafik.

Vi anser att det i planen behöver finnas gröna passager (naturområde) som är tillgängliga för boende ut till natur och grönskorridoren. Genom de dagvattenlösningar som idag skapats intill det befintliga nybyggda industriområdet har tillgängligheten till befintliga stigar i skogen kraftigt begränsas i området. Diken som grävts är mycket djupa och har krossten som är svåra att passera.

I gällande detaljplan står idag att verksamheter inte får vara störande för intilliggande bebyggelse (Jm). Denna bestämmelse saknas helt i detta planförslag. Vilket vi anser behöver tydliggöras.

Bullerpåverkan kommer att öka med ett utökat industriområdet. Idag bullrar det redan från Mejeriet, både från transporter, men även från fläktar o dyl. Bullerutredningen behöver belysa det kumulativa bullret mer. Vi anser inte att byggnadshöjden ska tillåtas öka jämfört med höjden i gällande detaljplaner. En hög exploatering skapar fler transporter och gör att området blir väldigt dominerande i landskapet.

Bullerplank behöver sättas upp direkt vid väg mot Törelvägen. Det är inte acceptabelt att låta boende störas fram till år 2040!! Och invänta problemen när man redan kan förutse ett behov. Vi anser att bulleråtgärder både uppförande av plank och hastighetssänkning behöver vidtas då riktvärdena kommer att överskridas. Åtgärder bör göras skyndsamt om planändringen godkänns av kommunfullmäktige/byggnadsnämnden.

Idag är korsningen och övergångsstället vid Kolbäcksvägen/Cementvägen en av Umeås mest olycksdrabbade korsningar. Åtgärder krävs för att göra den säker. Den tunga trafiken kommer att öka kraftigt med detta planförslag. Periodvis vintertid är trafiken redan idag intensiv när snö forslas bort dygnet runt till snödeponin Hömyran. Vi anser att trafiken till industriområdet helt ska ledas in via Mejerivägen (korsningen mejeriet/fängelset) och att inga andra utfarter ska tillåtas mot Kolbäcksvägen. I gällande detaljplan för verksamhetsområdet beskrivs även där att den tunga trafiken ska ledas in via Mejerivägen alternativt genom en ny infart från E4 vid Nydala. Motiv sakas för att leda tung trafik och ha in/utfarter mot bostadsområden när det finns andra alternativ.

Hoppas att ni lyssnar på våra synpunkter och tänker om och planerar i överensstämmelse med översiktsplanen för bostäder i norra delen av industriområdet istället och att tillgängligheten till tätortsnära skog och natur inte helt begränsas.

Kommentar

Planområdet har efter samrådet delats i två separata planärenden och aktuell detaljplan omfattar Murbruksvägen och området söder om denna. Synpunkter avseende avsteg från översiktsplanen och exploatering av naturmark tas vidare i ärendet för området norr om Murbruksvägen.

Inom eller i direkt närhet till ett verksamhetsområde/industriområde är det inte lämpligt att planera för bostäder med hänsyn till störningar eller risk för olyckor avseende brandfarliga vätskor eller gaser.

Urval av användningar inom området har gjorts för att möjliggöra för olika typer av verksamheter/anläggningar som inte har betydande negativ påverkan på omgivningen. Planförslaget har omarbetats efter synpunkter, bland annat utgår användningen L ur kvartersmarken närmast Kolbäcksvägen med hänsyn till påverkan på befintliga bostäder. Användningen har även specificerats för att undvika storskalig djurhållning. Im är en äldre användningsbestämmelse som inte används idag. Med hänsyn till omgivningspåverkan tillåts inte användningen industri (I) samt att drivmedel (G) och (L) undantas från kvartersmarken närmast bostäder.

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

I dagsläget bedöms det inte finnas behov för åtgärder på berörd korsning. Bedömningen är att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen då det stundvis kan vara mycket trafik till Hömyran.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

För att bibehålla något av den lantliga känslan på området kring Krossvägen och Gamla Ersbodavägen, vore det trevligt om det på tomterna som ansluter till Krossvägen lämnas kvar en remsa med skog. En remsa på kanske 10 -14 meter räcker sannolikt för att skapa en viss separation mellan industriområdet och Krossvägen.

Kommentar

Efter samråd har planområdet delats i två separata planärenden varav aktuell detaljplan endast berör Murbruksvägen och området söder om denna. Synpunkten tas vidare i ärendet för området norr om Murbruksvägen.

Yttrandet bedöms inte vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 7

Störande billjus och buller från den stora mängden tung trafik från korsningen Kolbäcksvägen och Murbruksvägen ner till Hömyrans snötipp är redan nu väldigt störande för oss boende på Törelvägen. Speciellt vintertid från alla lastbilar som forslar ner snön till tippen (dygnet runt i flera veckor). Även övriga tider under året upplevs störande ljus, ljud och vibrationer från trafiken till och från det nuvarande industriområde både kvällar & helger. Tex de lastbilar som ska ner till Gasum och tanka. Vi förslår att det byggs en bullervall (ej plank) mellan Kolbäcksvägen och bostadsområdet på törelvägen. Detta kan man läsa i den trafikutredning som är gjord att fastigheterna på törelvägen närmast Kolbäcksvägen inte klarar bullerkraven i framtiden men troligen inte ens i dagsläget. Städa upp mellan kolbäcksvägen och bostadsområdet typ göra inbjudande parkområde i stället för nuvarande skog. Schaktmassor från industriområdet borde gå att använda till bullervall. Skulle detta göras minskas transporten av schaktmassorna och det gynnar miljön. Kommer det att följas upp kontinuerligt med bullermätningar eftersom industriområdet expanderar. Vad gäller under byggnationen med buller och trafik. Blir vi fastighetsägare kompenserade för detta? Eller går det att utforma bullervallen redan innan byggnationer startar. Är det gjort någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Ersmark 222. Om det är gjort skulle man gärna vilja ta del av den.

Kommentar

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen. Byggtiden och andelen byggtrafik för ett byggprojekt är inte något som detaljplanen kan reglera.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8

Störande billjus och buller från den stora mängden tung trafik från korsningen Kolbäcksvägen och Murbruksvägen ner till Hömyrans snötipp är redan nu väldigt störande för oss boende på Törelvägen. Speciellt vintertid från alla lastbilar som forslar ner snön till tippen (dygnet runt i flera veckor). Även övriga tider under året upplevs störande ljus, ljud och vibrationer från trafiken till och från det nuvarande industriområde både kvällar

& helger. Tex de lastbilar som ska ner till Gasum och tanka. Vi förslår att det byggs en bullervall (ej plank) mellan Kolbäcksvägen och bostadsområdet på törelvägen. Detta kan man läsa i den trafikutredning som är gjord att fastigheterna på törelvägen närmast Kolbäcksvägen inte klarar bullerkraven i framtiden men troligen inte ens i dagsläget. Städa upp mellan kolbäcksvägen och bostadsområdet typ göra inbjudande parkområde i stället för nuvarande skog. Schaktmassor från industriområdet borde gå att använda till bullervall. Skulle detta göras minskas transporten av schaktmassorna och det gynnar miljön. Kommer det att följas upp kontinuerligt med bullermätningar eftersom industriområdet expanderar. Vad gäller under byggnationen med buller och trafik. Blir vi fastighetsägare kompenserade för detta? Eller går det att utforma bullervallen redan innan byggnationer startar. Är det gjort någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Ersmark 222. Om det är gjort skulle man gärna vilja ta del av den.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 7.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 9

Här kommer lite bakgrundsinformation från bland annat detaljplan Glaset, mina synpunkter, mina förslag och mina yrkanden.

Angränsade område planlagt för industri (utdrag från detaljplan Glaset)
På andra sidan kolbäcksvägen från planområdet är marken planlagd för industriändamål. Detta ändamål innefattar verksamheter som kan vara störande för närliggande bostäder. Etablering av bostäder inom planområdet kommer påverka förutsättningarna för vilken verksamhet som kan accepteras på andra sidan kolbäcksvägen. Bägge områdena är i kommunens ägo.

Bebyggelsestruktur (utdrag från detaljplan Glaset)

För kvarteret glaset är intentionen att skapa ett småhusomtråde som inordnar sig i den befintliga strukturen och naturmiljön. Mot kolbäcksvägen har på plankartan lagts ut ett område med naturmark i likhet med strukturen söder ut längst vägen.

Gestaltning & landskapsbild (utdrag boverkets hemsida)

På flera olika ställen i plan- och bygglagen (PBL) ställs det krav på att byggnader ska utformas med hänsyn till platsens värden och kvaliteter. Kraven är delvis överlappande och har något olika räckvidd och tillämpningsområdet. Byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till:

- stads- och landskapsbild.
- natur- och kulturvärdena på platsen.
- en god helhetsverkan.

I ert planförslag har ni valt att lägga till en bild som ska förmedla den nuvarande landskapsbilden. Fotografi över kvarteret Sanden (förgrunden) och kvarteret Teglet (bakgrunden) med etablerad drivmedelsanläggning och tillhörande cisterner till höger i bild (mars 2021). Det känns inte rätt att en bild ska förmedla landskapsbilden i närområdet. Det återspeglar inte sanningen. Till yttrandet bifogas några andra bilder som är tagna inom 0-200m från planförslaget längs Kolbäcksvägen och Gamla ersbodavägen. Utgångspunkten med detaljplanen måste vara att åtgärderna ska tillföra helhetsbilden positiva värden och inte förvanska egenskaper som är värda att bevara.

Natur vegetationsridå

I planförslaget så föreslår ni en vegetationsridå som varierar mellan 15-25m. Enligt planförslaget verkar det som vegetationsridån krymper i bredd och är som smalast i linje med filgränd. Föreslagen markanvändning strider mot gällande översiktsplan inom området B4. Föreslagen markanvändning strider även mot gällande detaljplan Glaset som ställer högre krav på de framtida industrierna inom B4. Motiveringen till avvikelsen är att det är positivt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Denna motivering borde inte ligga till grund för en så stor avvikelse. Man borde ta hänsyn till närliggande områden.

Nockhöjd

Det borde finnas mer restriktiva planbestämmelser som reglerar gestaltningen inom området. En viktig del i Glasets detaljplan är att hålla ungefär samma skala inom området. Närliggande områden består av bostadshus med 1–2 våningar. Jag tycker att nuvarande förslag inte går hand i hand med landskapsbilden och gestaltningen i området. Det finns ingen planbestämmelse om antal våningar vilket gör att det är fullt möjligt att bygga ett 5-våningshus. Jag anser dock att det skulle ha en negativ påverkan på landskapsbilden och gestaltningen i området.

Konsekvensanalys

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. Enligt resultatet finns det en belastningsgrad på 0.08 för Krossvägen. Med en så låg belastningsgrad finns det ingen anledning till att bredda denna väg eller ens bygga denna infart då jag anser att det skulle ha en negativ påverkan på landskapsbild.

Yrkanden

- Jag yrkar på att motiveringen till avvikelsen för område B4 inte är tillräcklig man borde ta hänsyn till närliggande områden.

- Jag yrkar på att vegetationsridåns bredd är för liten inom område B4. Jag vill att vegetationsridån ska vara minst 50m i bredd mot Filgränd.
- Jag yrkar på ett införande av en 50m bred vegetationsridå mot Krossvägen.
- Jag yrkar på att man lämnar kvar den befintliga växtligheten så som träd inom vegetationsridåerna. Går det ej att uppfylla bör vegetationsridåns breddas ytterligare.
- Jag yrkar på att ta bort infarten till industriområdet via krossvägen.
- Jag föreslår att max nockhöjd sätts till 8m inom B4 och 14m inom övrigt område.
- Jag föreslår att man inför en planbestämmelse som begränsar våningsantalet till max 2 våningar.
- Jag föreslår att man inför genomfartsförbud för tung trafik på Krossvägen.
- Jag föreslår att man reserverar markyta samt möjliggör i detaljplanen för återvinningsstation.

Frågor

Angående Krossvägen, finns det någon anledning varför den inte har någon vegetationsridå? Varför är inte vegetationsridån lika bred på hela området?

Kommentar

Synpunkter avseende avsteg från översiktsplanen, naturmark mot Krossvägen och genomfartsförbud på Krossvägen tas vidare i planärendet för området norr om Murbruksvägen.

Nockhöjden närmast Kolbäcksvägen och befintliga bostäder är reglerad till 14 meter, vilket möjliggör för att en byggnad i två till fyra våningar kan uppföras beroende på typ av verksamhet och val av takutformning. Bedömningen är att höjdangivelsen är en lämplig upptrappning från bostäderna väster om Kolbäcksvägen och blir en visuell avgränsning till verksamhetsområdet.

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen.

Gällande återvinningsstationen omöjliggör inte planen för att en sådan kan uppföras.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 10

I planförslaget är det med en bild som ska förmedla den nuvarande landskapsbilden. Jag tycker inte att den överstämmer med verkligheten. Därav bidrar jag med andra bilder som jag anser överensstämmer bättre. Bilderna är tagna inom 0-200m från planförslaget längs Gamla Ersbodavägen och Kolbäcksvägen. Utgångspunkten med detaljplanen borde vara att ta hänsyn till platsens värden och kvaliteter.

I planförslaget föreslås det att vegetationsridån ska vara mellan 15 - 25 m längs med kolbäcksvägen. Finner det underligt att den inte är lika bred längs hela sträckan. Det borde den givetvis vara. Jag tycker även att vegetationsridån borde utökas till 50 meter precis som mitt emot gatan mot filgränd. Dessutom borde den befintliga vegetationen så som träd sparas i vegetationsridån. I nuvarande plan finns ingen vegetationsridå längs krossvägen, det borde det göra. Jag föreslår att det införs en vegetationsridå som ska vara 50 meter och att befintlig vegetation sparas även där.

Angående trafiken gjordes det en uträkning att det finns en belastningsgrad på 0.08 för krossvägen. Därav anser jag att det inte finns någon anledning att bygga en infart via krossvägen. Den borde flyttas till kolbäcksvägen om behov finns.

Med det nya industriområdet är jag orolig att det kommer börja köra mer tung trafik via Gamla Ersbodavägen. Vägen är inte byggd för tung trafik och det går knappt att möta en lastbil på den. Därför tycker jag att man borde införa ett genomfartsförbud för tung trafik på Gamla Ersbodavägen och Krossvägen.

Kommentar

Planförslaget har reviderats och natur mot Kolbäcksvägen utökas till att vara samma bredd längs sträckan. Synpunkten angående naturmark mot Krossvägen tas vidare i planärendet för området norr om Murbruksvägen.

Bedömningen är att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen då det stundvis kan vara mycket trafik till Hömyran. Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 11

Inledningsvis vill vi framhålla att vår uppfattning är att området hade gjort sig bättre som ett bostadsområde. Det finns ett fortsatt stort behov av

bostäder i Umeå och det hade varit naturligt att bygga ut Ersboda i denna riktning. Detta medför också grönytor, lekområden m.m. vilket är det användningsområde som ytan har för många boende idag. Således skulle påverkan för redan boende bli mindre om området istället användes för detta syfte.

I planbeskrivningen framgår att nödvändiga hänsyn har tagits i de flesta avseenden. Däremot delar vi inte de slutsatser som framkommit gällande konsekvenserna av ett ökat trafikflöde. Bullernivåerna ligger redan idag på gränsvärdena för vår fastighet. Då det inte kan uteslutas att värdena kommer att öka till följd av exploateringen bör bullerreducerande åtgärder vidtas redan innan denna konsekvens inträffat för att inte påverka omgivningen i onödigt stor utsträckning. Redan idag ligger vårt hus över gränsvärdet och varje förändring inom området kommer att öka bullernivåerna ytterligare. Vi förespråkar följande åtgärder:

- Bullerplank. Planket bör ligga i anslutning till vägen och inte i anslutning till tomterna då det skulle påverka landskapsbilden negativt. Bullerplank skulle också ha en trygghetshöjande funktion genom att utgöra en barriär mot vägen som förhindrar barn och husdjur att hamna på vägen. Med tanke på att det rör sig om en väl trafikerad väg som är mycket nära bebyggelse är åtgärder motiverad även ur denna hänsyn. Bullerplankets uppförande får på intet vis föranleda avverkning av befintliga träd på västra sidan av kolbäcksvägen, då denna skog mildrar synintrycket av industriområdet samt bidrar till dämpning av buller.

- Sänkt hastighet på Kolbäcksvägen. Den tillåtna hastigheten bör vara 50 km/h och det bör finnas en permanent trafikövervakning för att säkerställa att hastigheten inte överskrids (trafikkamera), speciellt i anslutning till korsningarna mot Cementvägen samt Mjölkvägen. Vår upplevelse är att det är stor andel av trafiken som överskrider även dagens 60 km/h. Sänkt hastighet bidrar såväl till trafiksäkerhet som minskade bullernivåer
- Tyst asfalt. Då detta bidrar mycket till sänkta bullernivåer bör detta vara en prioriterad åtgärd.

- Bearbetning av vegetationsridå. Planerade vegetationsridå består i dagens läge framförallt av sly. Det bör planteras ut fler träd, gärna barrträd för att det planerade området ska fylla sitt syfte, dvs. minska synintrycket på stads- och landskapsbilden. För att uppnå detta bör en genomtänkt förörygning ske med hänsyn till önskad trädslagsblandning samt skötas för att främja snabb tillväxt av skogen så att den snarast bidrar till att fylla sitt syfte.

Vidare vill vi framhålla att den beräknade belastningen på utfarten Cementvägen/Kolbäcksvägen av oss uppfattas som missvisande. Korsningens utformning gör att den inte klarar särskilt mycket mer belastning innan det riskerar att bildas köer. Både för bilar som ska från Cementvägen ut på Kolbäcksvägen och vice versa. Korsningen är dessutom utformad så att det

förekommer trafikfarliga situationer. Vi har bevitnat ett flertal situationer där trafikanter missat motionärer och cyklister som kommer i hög hastighet från cykelvägen som går parallellt med Kolbäcksvägen. Det har då skett eller varit nära att ske kollisioner. Sannolikt gäller detsamma för korsningen Mjölkvägen/Kolbäcksvägen.

Mot bakgrund av ovanstående är den planerade nya infarten till området via E4 en viktig åtgärd som bör prioriteras och vara ett krav för att anta detaljplanen. Det skulle minska belastningen på Kolbäcksvägen genom att bidra till att fler väljer att ta sig till området utan att köra via dessa korsningar.

Vi vill också framhålla vikten av den gröna korridor som finns med i planen. Redan idag märker vi ofta av närheten till skog och djurliv. Rådjur, rävar och harar rör sig i utkanten av bostadsområdet. Sannolikt för att ta sig mellan områdena Ersmark och Nydala. Med ökad trafik och eventuella buller-reducerande åtgärder så som bullerplank är det av stor vikt att djuren kan ledas andra vägar än genom område med vägar och trafik.

Detaljplanens planbestämmelser möjliggör djurhållning R1. Så länge det rör sig om det som står beskrivet i text, dvs. djurpensionat eller hunddagis, ser vi inget problem. Vi motsätter oss däremot annan form av storskalig djurhållning som kan medföra sanitära olägenheter för omkringliggande område. Planen möjliggör även R1 där gokart står upptaget som exempel. Rör det sig om inomhusbana med elektrifierade bilar utan buller ser vi inga problem, men en bana med förbränningsmotorer motsätter vi oss med hänsyn till bullernivåerna som det orsakar. Samma sak vad gäller skjutbana. Det står inte preciserat vilken form av skjutbana som anses vara tillåten men all form av skjutbaneverksamhet utomhus eller med grovkalibriga vapen anser vi vara orimligt med anledning av bullernivån det orsakar. Vad gäller samlingslokaler R2 ser vi inte rimligheten i att uppföra samlingslokal för religiösa ändamål i ett industriområde.

Kommentar

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

Synpunkter avseende den gröna korridoren tas vidare i ärendet för området norr om Murbruksvägen.

Placering av användningar inom området har reviderats.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 12

Vi skriver för att uttrycka vår djupa oro angående det föreslagna industriområdet som planeras att byggas i närheten av vårt befintliga bostadsområde. Vi önskar att delge våra synpunkter och reservationer rörande detta förslag och dess potentiella konsekvenser för vårt bostadsområde.

För det första vill vi framhålla den betydande påverkan som detta industriområde kan ha på trafiksituationen i vårt område. Ett industriområde kommer oundvikligen att generera ökad tung trafik och lasttransporter, vilket kan leda till ökad trängsel på våra redan belastade vägar. Detta skulle inte bara utgöra en säkerhetsrisk för våra barn och familjer som bor här, utan även försvåra tillgängligheten och rörligheten för alla boende i området. Den extra trafiken kommer också bidra till ökad luftförorening.

För det andra vill vi lyfta fram de olägenheter som kan uppstå till följd av ljudnivån från det planerade industriområdet. Industriella verksamheter innebär ofta bullriga processer, maskiner och fordon som kan ha betydande påverkan på det omgivande ljudklimatet. Redan idag är bullernivån hög från tung trafik, både transporter till och från mejeriet men även vid snöröjning. Förutom att störa vår vardagsro kan den ökade ljudnivån även ha negativa effekter på sömnkvaliteten, hälsan och välbefinnandet för de boende i vårt bostadsområde. I förlängningen kan det även leda till minskat attraktionsvärde för potentiella boende och påverka fastighetsvärden. Vi vill även påtala den betydande påverkan som detta industriområde kan ha på tillgängligheten till grönområden för de boende i vårt område. Ett industriområde skulle minska möjligheterna för de boende att enkelt ta sig till närliggande naturområden och rekreationsområden.

En annan aspekt är den pågående bostadsbristen i Umeå. Medan behovet av fler bostäder blir alltmer akut, skulle det föreslagna industriområdet innebära att potentiell byggnadsyta tas i anspråk och därmed förhindra utvecklingen av bostäder. Istället för industriutveckling skulle vi, genom att följa översiktsplanensförslag om att använda området som bostadsområde för ca 100 småhus med villastads karaktär. Detta skulle kunna möta behovet av fler bostäder hos våra invånare och skapa en möjlighet för att utöka områdets redan hållbara och livskraftiga gemenskap med tillgång till skolor, handel, kollektivtrafik, folkets hus, bibliotek och fritidsanläggningar mm.

Kommentar

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

Synpunkter avseende den gröna korridoren och avsteg från översiktsplanen avseende utpekat område för bostäder tas vidare i ärendet för området norr om Murbruksvägen.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 13

I planförslaget är det med en bild som ska förmedla den nuvarande landskapsbilden. Jag tycker inte att den överstämmer med verkligheten. Därav bidrar jag med andra bilder som jag anser överensstämmer bättre. Bilderna är tagna inom 0-200m från planförslaget längs Gamla Ersbodavägen och Kolbäcksvägen. Utgångspunkten med detaljplanen borde vara att ta hänsyn till platsens värden och kvaliteter.

I planförslaget föreslås det att vegetationsridån ska vara mellan 15 - 25 m längs med kolbäcksvägen. Finner det underligt att den inte är lika bred längs hela sträckan. Det borde den givetvis vara. Jag tycker även att vegetationsridån borde utökas till 50 meter precis som mitt emot gatan mot filgränd. Dessutom borde den befintliga vegetationen så som träd sparas i vegetationsridån. I nuvarande plan finns ingen vegetationsridå längs krossvägen, det borde det göra. Jag föreslår att det införs en vegetationsridå som ska vara 50 meter och att befintlig vegetation sparas även där.

Angående trafiken gjordes det en uträkning att det finns en belastningsgrad på 0.08 för krossvägen. Därav anser jag att det inte finns någon anledning att bygga en infart via krossvägen. Den borde flyttas till kolbäcksvägen om behov finns.

Med det nya industriområdet är jag orolig att det kommer börja köra mer tung trafik via Gamla Ersbodavägen. Vägen är inte byggd för tung trafik och det går knappt att möta en lastbil på den. Därför tycker jag att man borde införa ett genomfartsförbud för tung trafik på Gamla Ersbodavägen och Krossvägen.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 11.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

BRF TROLLBACKEN

Styrelsen från BRF Trollbacken är i grunden positivt inställda till detaljplanen Ersmark 22:2 men vi är oroliga över negativ påverkan på våra bostäder med avseende av främst buller och lukt. Framförallt är det de verksamheter som placeras i Z och L (se bild) som vi bedömer att komma tillräckligt för att kunna medföra negativ påverkan för boende i vår förening. Omfattningen beror dock på vilka etableringar som tillåts. Föreslagen markanvändning strider mot kommunens egen översiktsplan, och vi anser generellt att det skulle vara mer gynnsamt med fler bostäder i området. Dock har kommunen rätt i sin motivering att utökning av verksamhetsområden

som sker till anslutning av befintliga områden inte nödvändigtvis bedöms medföra betydande negativ påverkan. Vi instämmer också med kommunen att om man enbart tar hänsyn till infrastruktur så finns det inga hinder, men ställer oss tveksamma till att det ökande trafiktrycket inte riskerar att medföra olägenheter som buller eller lukt från ytterligare tillkommande verksamheter. Vi föreslår att kommunen utreder frågan om buller och lukt noggrant vid tillkommande verksamhetsetableringar, alternativt att verksamheter i område Z och L begränsas till verksamheter som kan beskrivas som: ej störande för omgivning med avseende lukt eller buller. Ett annat alternativ är att man helt tar bort område Z och L mot Kolbäcksvägen.

Kommentar

Placering av användningar inom området har reviderats.

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

Synpunkter avseende avsteg från översiktsplanen tas vidare i ärendet för området norr om Murbruksvägen.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Området norr om Murbruksvägen har tagits bort och hanteras i ett separat planärende.
- Naturmarkens bredd mot Kolbäcksvägen har reviderats till samma bredd hela vägen.
- Naturmarken i öst-västlig riktning har utökats.
- Yta för dagvattenanläggning inom naturmark har lagts till.
- Användningen L1 har reviderats till djursjukhus.
- Användningen R1 har reviderats till Idrottsplats och sporthall.
- Utfartsförbud längs Murbruksvägen har tagits bort.
- Användningen P har lagts till.

Planbeskrivningen

- Har omarbetats med hänsyn till att området norr om Murbruksvägen hanteras i ett separat planärende.
- Avsnittet avseende transporter av farligt gods har omarbetats.
- Utifrån reviderad dagvattenutredning har avsnitten avseende dagvatten, MKN vatten samt översvämning reviderats.
- Avsnittet avseende fordonstrafik och gatunät har förtydligats gällande ÅVS.

- Utifrån att trafikutredningen har reviderats har avsnitten gällande trafik-
alstring och buller omarbetats.

Reviderade utredningar

- VA- och dagvattenutredning

Detaljplanering, Umeå kommun januari 2025

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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-05-21

§ 106

Ersmark 22:2 m. fl.

Diariennr: BN-2018/02365

Detaljplan för Ersmark 22:2 med flera, etapp 1 och 2

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för del av fastigheten Ersmark 22:2 med flera, etapp 1 och 2.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av fastigheten Ersmark 22:2 med flera, etapp 1 och 2, enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten och spillvatten till att omfatta planområdet.
4. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplan påbörjades av Umeå kommun, detaljplanering den 22 februari 2021.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av Östra Ersboda industriområde med verksamheter, kontor, hantering och lagring av drivmedel, djursjukhus samt samlingslokaler, idrottsplatser och sporthallar. Utbyggnaden av industriområdet skapar 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 för människors hälsa och miljö.

Planen möjliggör även för en grön ridå mot Kolbäcksvägen och befintliga bostäder samt bereder ytor för avrinning av dagvatten i öppna diken i östvästlig riktning. Vidare säkerställer detaljplanen ytor för omhändertagande, rening och fördröjning av dagvatten samt tekniska anläggningar i form av transformator- och pumpstation. Gatunätet inom planområdet är redan utbyggt och planen bekräftar användningen av dessa.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen intentioner och är utpekad som verksamhetsområde.

Syfte

Detaljplanen syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, kontor, djursjukhus samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel, i första hand för verksamhetsbehov.

Syftet är även att bereda ytor för hantering av dagvatten inom naturmark och nya tekniska anläggningar samt möjliggöra för en gatustruktur som skapar möjligheter för etablering av olika typer av verksamheter.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planen har varit föremål för samråd under tiden 2 – 27 juni 2023 och granskning under tiden 26 februari – 19 mars 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbeskrivningen revideras avseende trafikalstring och påverkan på det statliga vägnätet, skyddsvärda arter, sura sulfatjordar och avståndskrav från farligt godsled. Plankartan har efter granskningen revideras avseende utfartsförbud och bestämmelse om största bredd på utfarter. Vidare har byggrätterna för de olika användningarna och användningsgränser reviderats för att tillgodose skyddsavstånd från drivmedelsanläggning. Efter granskningen har även naturmarken i östra planområdesgränsen utökats för att tillgodose planerad dagvattendamms ytbehov.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-05-21

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas till att omfatta hela planområdet.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-05-05

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad maj 2025
- Planbeskrivning daterad april 2025

Utredningar och underlag

- Granskningsutlåtande daterad april 2025
- Samrådsredogörelse daterad februari 2025
- VA- och dagvattenutredning daterad februari 2025
- Trafikutredning daterad januari 2024
- Trafiksimulering daterad april 2025

Beredningsansvariga

Sara Israelsson, planarkitekt

Harry Bertilsson, tf. planchef

Föredragande

Sara Israelsson, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

Detaljplanering, detaljplanering@umea.se

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-05-21

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- Vakin

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Denna behandling '48/25 KSPLU Informationsärenden 2025-05-27' har inget tjänsteutlåtande.