

**Detaljplan för fastigheten
del av Sävar 61:1 m.fl.
inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten del av Sävar 61:1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att möjliggöra ett resecentrum i anslutning till en ny järnvägsstation i Sävar. *Syftet är också att möjliggöra för en centrumbyggnad som tillför service samt närvaro till resecentrumområdet. Detaljplanen säkerställer även ett torg samt byggnaders placering och utformning i syfte att skapa en platsbildning i samklang med närliggande miljö. I syfte att göra det möjligt för resenärer att ta sig till tågstationen med bil säkerställer detaljplanen en yta för parkering.*

Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att möjliggöra anläggning av en ny gång- och cykelväg för att sammankoppla resecentrum och östra Sävar. Detaljplanen omfattar även delar av Sävarån där vattenområdet planläggs i skyddande syfte. Med syftet att säkerställa gång- och cykelvägens framkomlighet planläggs en bro med gång- och cykelbana över Sävarån. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för att befintliga gångstigar sammanlänkas med cykelvägen.

Detaljplanen säkerställer även en god dagvattenhantering för området med syftet att ej påverka närliggande vattendrag.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-02-07 – 2025-03-07. Samrådskrets, 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

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

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

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett resecentrum i anslutning till en ny järnvägsstation i Sävar. Syftet är också att möjliggöra för en centrumbyggnad som tillför service samt närvaro till resecentrumområdet. Detaljplanen säkerställer även ett torg samt byggnaders placering och utformning i syfte att skapa en god platsbildning i samklang med närliggande miljö. Med syftet att göra det möjligt för resenärer att ta sig till tågstationen med bil säkerställer detaljplanen en yta för parkering.

Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att möjliggöra anläggning av en ny gång- och cykelväg med bro över Sävarån för att sammankoppla resecentrum och östra Sävar. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för att befintliga gångstigar sammanlänkas med cykelvägen.

Detaljplanen säkerställer även en god dagvattenhantering för området med syftet att ej påverka närliggande vattendrag.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att provas. Planen måste dock kompletteras i enlighet vad som anges nedan.

Miljö kvalitetsnormer samt dagvattenfrågor

Vattenkemiska provtagningar är genomförda i Öxbäcken, vilket är positivt och det innebär att det finns ett visst underlag för att bedöma nuvarande status. Data visar på tillfällen då halten fosfor har varit ganska hög och i ett scenario (medelhalt där data från 2023 är inkluderat) bedömde utredningen nuvarande status till måttlig för näringsämnet fosfor. Dagvattenutredningen skriver att bedömningen är osäker på grund av att mängden data inte är tillräckligt för att tillämpa bedömningsgrunderna. Länsstyrelsen kan därför inte utesluta att nuvarande status för fosfor är sämre än god.

Planen att bygga resecentrum är bara en av flera planer på exploatering kring Öxbäcken. För att säkerställa att den samlade planerade exploateringen i anslutning till bäcken inte kommer att påverka vattenkvaliteten och för att säkerställa att den bedömning som är gjort i dagvattenutredningen (för resecentrum) också vid genomförande är riktig bör ett

övervakningsprogram etableras i bäcken. Det skulle vara värdefullt att bilagan till dagvattenutredningen inkluderar samtliga mätdata i en tabell, för att kunna följa upp eventuella effekter av exploateringen. Det är i huvudsak den urbana miljön och infrastruktur som påverkar bäckens morfologi och konnektivitet. Miljökvalitetsnormen God ekologisk status ska vara uppnådd 2027, därför vore det önskvärt att en åtgärdsplan tas fram av kommunen.

MKN-grundvatten: På sidan 70 under Rubriken *Grundvatten* står ”Planförslaget bedöms inte påverka grundvattenförekomsten Sävaråsen negativt.” Denna bedömning behöver motiveras.

Hälsa och säkerhet

Buller

I planbeskrivningens bulleravsnitt skulle det vara bra om bullerpåverkan beskrivs tydligare. I detta textavsnitt framgår inte om det finns risk för att några riktvärden överskrids, men det framgår inte heller att riktvärden klaras. Det borde vara enkelt att förtydliga detta i text, även om det går att tolka i figur 27.

Bullerpåverkan i byggskedet beskrivs tydligare och det är bra att det både i planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs vilka åtgärder som behövs för att minimera risken för bullerstörningar.

Förorenade områden

I angränsning till planområdet finns det flera EBH-objekt registrerade i EBH-stödet (databasen över förorenade områden). Finns det någon risk att det har spridits föroreningar till området som ska exploateras? Har rätt ämnen analyserats vid de utförda miljötekniska markundersökningarna? Bedöms uppmätta halter av PFAS komma från verksamheten eller kan det ha spridits från angränsande fastigheter?

Kommunen måste ta ställning till om de miljötekniska markundersökningarna har varit nog omfattande för att kunna avgränsa föroreningarna vid drivmedelsstationen eller om det krävs ytterligare undersökningar för att säkerställa att föroreningarna inte kan ha spridit sig på djupet. I den miljötekniska markundersökningen från 2024 rekommenderar konsulten att ”grundvattnet bör undersökas vidare för att utesluta en oacceptabel påverkan på grundvattnet då detta endast har undersökts i en begränsad utsträckning”. Undersökningsskedet ska vara avslutat inför antagande av detaljplan och föroreningen avgränsad.

I planbeskrivningen står det (förorenad mark och vatten s. 87) att planerad sanering för drivmedelsstationen kommer att ske i den omfattning som krävs för att marken ska vara lämplig för bebyggelse av resecentrum. Vilket åtgärdsområde motsvarar det?

Om avhjälpandeåtgärderna utförs efter detaljplanens antagande ska beslut om bygglov villkoras genom bestämmelser i 4 kap. 14§ punkt 4 PBL.

Bygglov eller startbesked får då inte ges förrän en förorening avhjälpes eller markens lämplighet för bebyggelse kan säkerställas genom att skydds- och säkerhetsåtgärder vidtagits. Av plankartan ska framgå vilket område som villkoret avser omfatta. Vid användning av villkoret bör en motivering finnas i planbeskrivningen så att det blir tydligt på vilka grunder villkoret använts.

En saneringsanmälan ska göras till tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetet med en efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område startar.

Transporter av farligt gods

I planbeskrivningen på sida 81 anges: *I länsstyrelsens riktlinjer avseende farligt gods har markanvändning kategoriserats i fyra olika kategorier A-D med olika riskbild. Detaljplanen berörs av tre av dessa fyra kategorier. På nästkommande sida redogör kommunen för kategori A och C men det framgår ej vilken som är den tredje kategorin som detaljplanen berörs av.*

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

7 kap. miljöbalken (1998:808), Skyddade områden

Artskyddsförordning och Natura 2000

Kommunen har utrett och beskrivit vilka naturvärden som finns och vilka arter som kan förväntas i det område som kommer beröras av planen. Länsstyrelsen ser inga indikationer på att artskyddsförordningens förbud riskerar att utlösas.

En ansökan om Natura 2000 kommer skickas in i samband med ansökan om vattenverksamhet för anläggandet av bron. Bifogade utredningar indikerar att det kan vara möjligt att med anpassningar uppföra bron utan betydande påverkan på de utpekade bevarandevärdena inom

Natura 2000-området, men prövning och slutlig bedömning i frågan görs i den separata prövningen hos domstol.

Kommentar

Miljö kvalitetsnormer och vattenfrågor

1. Provtagningar i Öxbäcken

Sedan samrådet har ytterligare provtagningar i Öxbäcken genomförts varav tillräckligt många provtagningar nu har gjorts för att kunna tillämpa bedömningsgrunderna enligt HVMFS 2019:25.

Enligt de ytvattenprovtagningar som genomförts varierar totalfosforhalten mellan 14 µg/l (2024-05-07) och 63 µg/l (2023-06-28). Medelvärde för fosforhalten i bäcken under 2024–2025 beräknas till 32,5 µg/l vilket motsvarar

god status (EK 0,61) för näringsämnen. Med mätvärdena från 2023 inkluderade uppgår medelhalten till 36,1 µg/l vilket motsvarar måttlig status (EK 0,36) för näringsämnen.

Dagvattenutredningen biläggs med samtlig mätdata, för att möjliggöra uppföljning.

2. Övervakningsprogram

Ett övervakningsprogram är ingenting som kan tas fram inom ramen för en detaljplan. Önskemål om ett övervakningsprogram har förts vidare till berörda parter.

3. Åtgärdsplan

En åtgärdsplan för Öxbäcken ingenting som kan tas fram inom ramen för en detaljplan. Önskemål om en åtgärdsplan har förts vidare till avdelningen Miljö och hälsoskydd.

4. MKN-grundvatten

Planbeskrivningen har kompletterats med motiveringen ” Genom att inte infiltrera dagvatten inom planområdet minimeras risken för direkt påverkan på grundvattenmagasinet i Sävaråsen. Utifrån detta har bedömningen gjorts att planförslaget inte påverkar grundvattenförekomsten i Sävaråsen negativt.”

Buller

Planbeskrivningen har förtydligats avseende buller. I bulleravsnittet under rubriken ”Planeringsförutsättningar” framgår det tydligt att det inte finns riktvärden för utomhusbuller verksamheter varav riktvärden för inomhusbuller vari dimensionerande för planen. Avsnittet har kompletterats med riktvärden för inomhusbuller för kontorslokaler, hotell och restauranger. Även bulleravsnittet under ”Förändringar och konsekvenser” har förtydligats med slutsatsen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära att ljudkrav för inomhusbuller överskrids varav bullerdämpande åtgärder inte har vidtagits.

Förorenade områden

1. Risk för spridning av föroreningar från angränsande EBH-objekt

Verksamheterna norr om planområdet, snickeri samt brandstation, är utpekade som potentiellt förorenade, men ingen inventering och riskklassning har ännu gjorts.

Sweco har inom ramen för uppdraget av ”Miljötekniska markundersökningar vid drivmedelsstationen” gjort en teoretisk bedömning av risken för att externa föroreningar från verksamheter utanför planområdets spridits till planområdet. Bedömningen har utgått från generell kunskap om vilka ämnen som normalt används vid brandstation och snickeri.

Från snickeriet har bedömningen gjorts att potentiella föroreningar främst kan röra sig om ämnen som har använd för ytbehandling av trä samt metaller och petroleumkolväten. För brandstationen bedöms potentiella föroreningar främst bestå av PFAS, petroleumkolväten och andra kemikalier som används i driften.

I markmiljöundersökningen som utförts av Sweco för drivmedelsstationen analyserades:

- metaller, BTEX, petroleumprodukter/olja, PAH i jord
- metaller, BTEX, alifater, aromater, PAH, PFAS pH, klorid och konduktivitet i grundvatten
- arsenik och tungmetaller

Resultatet från analyserna visade på att det inte finns någon anledning att misstänka att planområdet påverkats av föroreningar från snickeri eller brandstationen.

Klorerade alifater, vanligt förekommande i rengörings-, avfettnings- och lösningsmedel, har inte analyserats. Sweco bedömer dock att en omfattande förorening med dessa ämnen skulle ha visat sig genom förhöjda halter av övriga analyserade parametrar.

Med utgångspunkt i bedömningen av möjliga föroreningar från snickeri och brandstationen, tillsammans med analysresultaten från markundersökningen vid drivmedelsstationen, bedöms ytterligare provtagningar inom planområdet inte vara nödvändiga för att säkerställa markens lämplighet för exploatering enligt planförslaget.

Planbeskrivningen har kompletterats med denna bedömning.

2. Analyserade ämnen och PFAS-förorening

De ämnen som analyserats i undersökningarna bedöms vara relevanta med hänsyn till den aktuella och tidigare markanvändningen.

Angående PFAS finns det ingen bekräftad källa till PFAS föroreningen. Möjliga källor har bedömts vara eventuella bränder som bekämpats med släckmedel innehållande PFAS (ingen rapport har återfunnits om sådana arbeten) eller atmosfärisk deposition.

PFAS har ändå analyserats. Låga halter har uppmätts. PFAS kommer även att analyseras vidare genom provtagning av eventuellt länshållningsvatten i byggskedet.

3. Omfattning av markundersökningar och behov av fördjupning

Markundersökningar har hittills genomförts i den omfattning som är möjlig, då drivmedelsstationen fortfarande är i bruk och tillträdet därmed är begränsat.

Sanering av området kommer genomföras av verksamhetsutövaren (Preem AB) samt att en verifierande provtagning ska utföras av Trafikverket entreprenör innan schaktarbetet påbörjas.

Spridning av föroreningar via länshållningsvatten i byggskedet hanteras genom provtagning och eventuell rening. Föroreningar vid Preem i grundvattennet med koppling till drivmedelsförsäljning kommer hanteras vid avetableringen/saneringen som sker i verksamhetsutövarens regi (Preem AB).

För att säkerställa att marken provats, och om föroreningar konstateras saneras, har plankartan kompletterats med bestämmelsen [a5] "Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän halterna i marken understiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning. Överskrids riktvärdena krävs sanering innan startbesked kan ges".

Planbeskrivningen har även kompletterats med informationen att " En saneringsanmälan ska göras till tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetet med en efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område startar."

4. Åtgärds mål för sanering

Planerad sanering ska ske i den omfattning som krävs för att möjliggöra planerad markanvändning – i detta fall bebyggelse för resecentrum. Det bedöms därför att Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) kommer att utgöra styrande åtgärds mål. Exakta åtgärds mål fastställs i samråd mellan kommunen och verksamhetsutövaren (Preem AB).

Farligt gods

Planbeskrivningen justeras så att det framgår att planförslaget enbart berör två av fyra kategorier.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

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

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.

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

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med informationen att Skanova har ledningar inom området som eventuellt kommer behöva flyttas vid ett genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras även med informationen att exploatören sår för kostnaden för eventuell ledningsflytt.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har följande synpunkter på planförslaget.

Gränssnitt JP/DP:

Gränser mellan järnvägsplanen och detaljplanen är samrådade med Trafikverket, genom Stora projekt NBB. Detaljplanen överlappar järnvägsplanen men är sedan tidigare samordnat med Trafikverket och kommer hanteras som tillägg till järnvägsplan där Trafikverkets markanspråk anpassas till mot detaljplanen.

Däremot så har inte Öxbäcken strandskydd, plankartan del 1 av planområdet behöver justeras.

Planbeskrivning:

s.92. Trafikverket vill se att man säkrar gemensamt passageutrymme i byggnaden för resecentrum, med förslagsvis servitut eller annan rättighet.
s. 92: Servitut behöver tillskapas till förmån för Trafikverket att ta sig till och från parkering från gc-väg (GATA)

Avvattning, Dagvattenutredning:

Dagvattenutredningen har gamla uppgifter när de gäller Öxbäcken, flödet, dimension på kulvert, överdjup mm.
Trafikverket har projekterat en fördröjningsdamm innan vattnet släpps till kommunens dagvattensystem vid Tomternavägen, även detta saknas.

Geoteknik:

Trafikverket anser att beskrivning av grundvattenförhållanden är otydliga i läget för resecentrumet.

I PM geoteknik omnämns grundvatten på ett flertal ställen, men det framgår inte på vilken nivå den ligger. I MUR finns information om att det ska ha installerats grundvattenrör och porttrycksmätare, kan inte hittas vid resecentrum. Däremot anger man i MUR att det vid resecentrum mätts och redovisats grundvattenytor i utförda borrhål (alltså inga rör) vilket inte ger möjlighet till att mäta variationen på grundvattennivåer över en längre period.

Trafikverkets bedömning från grundvattenutredning för Norrbottniabanan är att det finns två st grundvattenakviferer. En grundvattenyta i sandskiktet ovan den täta leriga silten och en grundvattenyta i friktionsjorden under leran med en trycknivå motsvarande Sävaråns vattenstånd.

Kommentar

Gränsdragning JP/DP

Gränsdragningen mellan järnvägsplanen och detaljplanen har samordnats med Trafikverket, Stora projekt NBB. Plangränserna har justerats i plankartan.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats gällande servitut för gemensamt passageutrymme i byggnaden för resecentrum samt tillgång till parkering från gc-väg.

Avvattning dagvattenutredning

I samråd med Trafikverket har bedömningen har gjorts att dagvattenutredningen ej behöver uppdaterats då projektering av kulvert, överdjup mm fortfarande pågår.

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen att projektering pågår varav förändringar kan ske.

Geoteknik

Planbeskrivningen kompletteras med Trafikverkets information gällande grundvattnet.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I UMEÅ KOMMUN

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

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Plankartan saknar bestämmelse om genomförandetid.

Gällande Sävar 61:208 blir det ett släpp mellan gatan och järnvägsfastigheten som inte blir bra vid fastighetsbildningen. Detta område bör planläggas och lösas in.

Gällande Sävar 57:1 skifte 6 blir det ett väldigt hörn kvar av skiftet. Detta område bör planläggas och lösas in.

Planbeskrivning

Vem ansvarar till att flytten av den ledningsrätt som beskrivs i planbeskrivningen sker och vem bekostar detta?

Det finns även fler rättigheter, både ledningsrätter och officialservitut, inom detaljplaneområdet. Hur kommer dessa rättigheter att påverkas av detaljplanen? Vilka är ledningarna och vem är ledningshavare?

Hur påverkas de avtalsservitut och nyttjanderätter som finns inom detaljplaneområdet?

Hur påverkas Sävar s:15?

Konsekvensen om man planlägger bron enligt samrådshandlingen blir att kommunen kommer att behöva lösa in området.

Det bör i planbeskrivningen framgå att om mark löses in har berörda rätt till ersättning.

Under Teknisk försörjning – El, värme, fiber och tele (sid 74) står: "Inga markreservat krävs för allmännyttiga ledningar på kvartersmark." Detta behöver förtydligas. Är meningen att det inte krävs markreservat för allmännyttiga inom detaljplanen för att kunna genomföra den, i och med att man kommer att lägga de nya ledningarna inom allmän platsmark? För det är just på kvartersmark man behöver lägga ut markreservat för allmännyttiga ledningar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Det finns ett område inom Sävar 61:208 (planlagd som Gata) som inte ska upphävas av strandskyddet, varför behövs det inte på den biten?

Planbeskrivning

Vem ansvarar för att söka om fastighetsbildningen och bekostandet av för rättning inom detaljplanen?

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

I planbeskrivningen står det om planbestämmelsen m1 (erosionsskydd) inom Parkering. Den planbestämmelsen finns inte i plankartan.

Information

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndigheten mening måste förbättras kan Lantmäterimyndigheten hjälpa till i arbetet.

Kommentar

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankartan har kompletterats med bestämmelse avseende genomförandetid. Planområdet har även justerats för att inkludera Sävar 57:1 skifte 6. Gällande Sävar 61:208 har kommunen och Trafikverket tillsammans beslutat att släppet mellan planområdet och järnvägsfastigheten ej ska ingå i detaljplanen. Inom området planeras en stödmur för järnvägen varav marken bör ingå i järnvägsfastigheten.

Planbeskrivning kompletteras med informationen att exploatören ansvarar för och bekostar flytt av ledningsrätter. Planbeskrivningen har även kompletterats med information om samtliga rättigheter inom planområdet. Planbeskrivningen har förtydligats gällande hur Sävar S:15 påverkas. I planbeskrivningen framgår det redan att "Ersättning utgår för marken vid inlösen i enlighet med expropriationslagen". Gällande markreservat för allmännyttiga ledningen har planbeskrivningen förtydligats med texten "allmännyttiga ledningar flyttas utanför planområdet eller förläggs inom allmän plats."

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Plankartan har justerats då Öxbäcken ej omfattas av strandskydd. Planbeskrivningen har förtydligats med information om att Kommunen ansöker om fastighetsbildning samt bekostar förrättning för mark utlagd som allmän platsmark, som löses in av kommunen. För övrigt ansvarar exploatören för att ansöka samt bekosta förrättning.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivningen har justerats så att info om m1 erosionskydd stämmer med plankartan.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Yttrande

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positivt till att förbättra möjligheterna för hållbart resande till och från Sävar, genom kollektivtrafik med buss och tåg, samt inom Sävar tätort, genom förbättrade förutsättningar för gång och cykel.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i huvudsak inga synpunkter på planbeskrivningen med undantag för redogörelsen av Öxbäcken.

På några ställen i planbeskrivningen anges att planområdet berör Öxbäckens vattenområdet och stränder trots att det på andra ställen framgår att planområdet, i ett sent skede av planprocessen, minskats till att endast beröra den del som enligt järnvägsplanen kommer att kulverteras för

Norrbotniabanans dragning.

Eftersom planbeskrivningen vidare anger att järnvägsplanen medför både kulvertering och omdragning av Öxbäcken anser Miljö- och hälsoskydds-nämnden att det vore fördelaktigt om planbeskrivningen justeras så att det blir tydligare att en eventuell omdragning av Öxbäcken inte omfattas av planen utan i sådana fall hanteras i annan ordning.

Öxbäcken utgör biflöde till Sävarån och är därmed en del av Natura 2000.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats så att det blir tydligare vilken del av Öxbäcken som ingår i planområdet samt att denna del kommer kulverteras i samband med anläggande av Norrbotniabanans.

Gällande Trafikverkets omgrävning har planbeskrivningen kompletterats med information om att bäckfåran närmast kulverten kommer dras om, men att detta är utanför planområdet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Trafik och gata

I planbeskrivningen står det att platsen för centrumbyggnaden har begränsningar och att verksamheter med behov av en stor mängd varutransporter ej kan etableras inom planområdet. Det är viktigt att säkerställa att ingen leveransintensiv verksamhet etableras. Vi ser en risk att varuleveranser kommer hanteras i gatan eller genom lösningar som innebär trafiksäkerhetsrisker för oskyddade trafikanter.

Drift och underhåll

Inget att erinra.

Park och natur

I planbeskrivningen, under rubrik Naturmiljö/Öxbäcken, bör beskrivas att erosionsskyddets ytliga lager ska utformas för att efterlikna bäckens naturliga strandzon och underlätta för återetablering av flerskiktad lövskogsvegetation. I övrigt ingen synpunkt.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivningen "erosionsskyddets ytliga lager ska utformas för att efterlikna bäckens naturliga strandzon och underlätta för återetablering av flerskiktad lövskogsvegetation".

Gällande förbud av leveransintensiv verksamhet är detta ingenting som säkerställs i plankartan. Däremot är det beskrivet i planbeskrivningen samt förtydligt i ett gestaltungsPM som biläggs planhandlingarna. Det är upp till fastighetsägaren att säkerställa att marken exploateras med en verksamhet vars varuleveranser kan hanteras inom fastigheten.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/ BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget.

Närhet till transportled för farligt gods

Avståndet mellan planområde och transportled för farligt gods, i form av Norrbottenbanan respektive E4:an, framgår inte tillräckligt tydligt i samrådshandlingarna. Detta avstånd behöver kunna utläsas i planförslaget för att det ska framgå huruvida planområdet hamnar innanför gränsen för de generella rekommenderade skyddsavstånden, 55 meter för väg/65 meter för järnväg och utifrån detta huruvida det är möjligt att tillämpa Länsstyrelsens *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län*. Om den tilltänkta markanvändningen ligger innanför båda dessa gränser är länsstyrelsens riktlinjer inte tillämpbara.

I planbeskrivningen anges att det för väg E4 inte finns något rekommenderat skyddsavstånd kopplat till markanvändningen. För att öka transparensen bör uppgifter om indata, ÅDT lastbil 2040 för aktuell vägsträcka, framgå.

– Så det blir möjligt att följa vilken ÅDT-rad i planbeskrivningens Figur 39, som är aktuell.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med informationen att avståndet mellan planområdet och transportlederna där det tydligt framgår att hela området är beläget inom det generella skyddsavståndet för järnväg. Planbeskrivningen kompletteras även med text samt bilder som redogör för planområdets avstånd till väg E4, där delar är belägna inom 55 meter från vägen.

Dom delar av detaljplanen som är belägna närmare än 55 meter från väg E4, och således inom det generella skyddsavståndet för både väg och järnväg, är planlagda som gata samt torg. Bedömningen har gjorts att en särskild riskbedömning ej behövs göras för dessa områden då detaljplanen enbart möjliggör för en markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka ej upprätthåller sig stadigvarande på platsen.

Planbeskrivningen kompletteras även med ÅDT 2040 för väg E4.

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

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra.

Avfall och återvinning

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla hushåll att sortera ut förpackningsavfall. Dimensionera avfallsutrymmet för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. Verksamheter har också krav på sig att sortera ut förpackningar utöver mat- och restavfall.

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning. 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 och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd 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.

Backning är inte ett körsätt enligt arbetsmiljöverket och ska sopbilen/slam-bilen backa in på fastigheten bör avfallsutrymmet placeras så nära fastighetsgräns som möjligt då bilen inte backar mer än en billängd, dvs 10–12 m.

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör

undvikas.

Vid installation av fettavskiljare ska slangdragning inte överstiga 10 m. I övrigt förutsätter vi att Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följs.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring avfallshanteringen. Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

INAB

Inab har inga synpunkter på detaljplaneförslaget för del av Sävar 61:1 med flera, Sävar.

SÄVARÅNS FISKEVÅRDSOMRÅDE

Hej! Från Sävaråns FVO hoppas ni tillsammans med trafikverket, länsstyrelsen och havs- och vattenmyndigheten tar Öxbäcken i åtanke när det ska göras om i anslutning till e4 bron. Vi skulle gärna se att vi öppnar upp för vandringsvägar för fisken till Öxbäcken då den är ett relativt stort biflöde till Sävarån som skulle kunna medföra lekplatser för havsöring, flodnejonöga, harr och sik som pga. vandringshindret under e4an inte gör detta möjligt i dagsläget.

Kommentar

Den del av Öxbäcken som omfattas av detaljplanen kommer att kulverteras i samband med anläggande av Norrbotniabanan. Planerad gång och cykelväg har medvetet förlagts inom detta område för att möjliggöra för ett samnyttjande av kulverten – detta för att ej kulvertera en större sträcka av Öxbäcken än nödvändigt.

Kulverten som Trafikverket planerar för är anpassad för att möjliggöra fiskvandring. Detsamma gäller den kulvert som kommunen planerar för inom ramen för ombyggnationen av Kungsvägen, norr om planområdet.

Bron över väg E4 omfattas varken av denna detaljplan eller järnvägsplanen varav den inte kommer byggas om i samband med ombyggnationerna i området. Därav kommer vandringshindret som kulverten under väg E4 utgör kvarstå.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

SÄVAR HEMBYGDSFÖRENING

Vi har upptäckt att den stenvalvsbro som går över Öxbäcken vid snickeriet inte är omnämnd gällande kulturmiljö. Vi nämnde bron och dess placering på det mötet vi anordnade med information från Umeå kommun och Inab på Sävar skola 2024-10-23.

Bifogar utdrag ur ”Broar i Västerbottens län” En kulturhistorisk inventering från 1995 där man placerar denna bro i klass 1A så här bör man iaktta försiktighet och göra åtgärder för att lyfta fram bron t ex via belysning i samband med ombyggnationen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om bron. Då bron är beläget utanför planområdet kommer den inte att påverkas av planförslaget. Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Vägen från kaptensvägen/generalsvägen är alltid avstängd med grind från båda hållen, på var sida om Enably. Det gör att gående måste runda hela företagsområdet och ansluta via kungsvägen.

Mitt förslag är att röja upp längs bäcken och göra det till naturområde med en gång/cykelbana vid sidan från kaptensvägen till resecentrum.

Ta vara på bäcken. Som det ser ut nu är den inte tillgänglig pga stängsel på båda sidor samt att den är igenväxt. Boende vet inte att det rinner en bäck där.

Kommentar

Området kring Öxbäcken, mellan Kungsvägen och Kaptensvägen är beläget utanför planområdet varav förslaget inte är någonting som omfattas av detaljplanen för resecentrum.

Området är planlagt för industriändamål samt är i privat ägo. Ett grönt rekreationsstråk inom industriområdet är därav enbart möjligt på initiativ från markägaren.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Har aldrig önskat någon norrbottniabana i Sävar. Men nu det verkar bli av ändå önskar jag inte att resecentrum blir ett knarkdistributionshub och att platsen bevakas noga. Det är känt att de flesta såna här platser är perfekta för den undre världen. Det är dessutom i direkt förbindelse med skolan.

Kommentar

Kommunen noterar oron för att området kring det nya resecentrumet ska användas för distribution av droger. Kommunen är måna om att stationsområdet ska upplevas som en trygg och inbjudande plats. För att skapa ytterligare närvaro möjliggör detaljplanen för en centrumbyggnad inom området. Detaljplanen reglerar även byggnaders placering och höjder för att undvika upplevda baksidor samt möjliggöra för goda siktlinjer i området. Bevakning av platsen är inte någonting som kan regleras inom ramen för en detaljplan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Jag skulle uppskatta att det ges möjlighet för bostadsbyggande i anslutning till det här området, även om det finns utmaningar när det gäller buller och trafik. Om det här ska bli en integrerad del av Sävars tätort, så får det inte bli en oas med industribyggnader, trafik och resecentrum. I förlängningen kommer nog "kommunhuset" att rivas, hälsocentralen och tandläkaren att förnyas och då finns ytterligare möjligheter att knyta ihop hela sträckan till en levande stadsgata med boende, handel och närservice.

Det saknas en bra lokal för kultur och underhållning (jodå, det sker både kulturella och underhållningsaktiviteter i samhället, men det sker i de befintliga lokaler som finns, dvs kyrkans, Sävar IK, Hembygdsföreningen och sporthallen, men det är inte optimalt) i Sävar och det vore ju trevligt om även det gick att ordna i en sådan tilltänkt servicebyggnad. Självklart en lokal som går att samnyttja med föreningsliv, skola, restaurant och caféverksamhet.

Kommentar

Inom planområdet för Sävar resecentrum finns det inte förutsättningar för att skapa en god bostadsmiljö. Utrymmet mellan Kungsvägen och den planerade järnvägen är för litet för att kunna tillgodose både resefunktioner och bostäder. Närheten till järnvägen innebär även att området utsätts för höga bullernivåer samt risk för olyckor med farligt gods – varav bostäder ej är lämpligt på platsen. Detaljplanen möjliggör däremot för en centrumbyggnad inom stationsområdet där en rad olika verksamheter kan uppföras däribland en lokal för kultur och underhållning.

Det befintliga verksamhetsområdet, norr om planområdet, är utpekad i översiktsplanen för Sävar som ett framtida omvandlingsområde. Här är kommunens intention att på lång sikt omvandla verksamhetsområdet till ett bebyggelseområde med hög täthet med en blandning av bostäder och verksamheter. En sådan omvandling innebär att bostäder kan etableras i

anslutning till det nya resecentrumet samt ge möjlighet till ytterligare lokaler för kultur- och föreningsliv.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planområdesgräns har justerats
- Användningsbestämmelser för GATA har justerats
- Placeringsbestämmelser har förtydligats/omformulerats
- Utförandebestämmelse har justerats
- Bestämmelser för upphävade av strandskydd har justerats
- Bestämmelse för genomförandetid har tillkommit
- Bestämmelse gällande sanering innan startbesked kan ges har tillkommit

Planbeskrivningen

- Information om rättigheter och servitut har tillkommit
- Avsnitt om transporter av farligt gods har förtydligats
- Bulleravsnittet har förtydligats
- Planberkrivningen har kompletterats gällande förorenade områden
- Planbeskrivningen kompletteras med informationen om Skanovas ledningar samt att exploitör bekostar eventuell flytt.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande servitut för passageutrymme i resecentrum samt tillgång till parkering från gc-väg.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande att projektering fortfarande pågår för Trafikverkets kulvertering av Öxbäcken.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande hur Sävar S:15 påverkas
- Planbeskrivningen förtydligats gällande varför markreservat för allmännyttiga ledningar ej säkerställs.
- Planbeskrivningen har förtydligats med information om vem som ansöker samt betalar för fastighetsbildning till följd av detaljplanens genomförande.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information att erosionskydd ska utformas för att efterlikna bäckens naturliga strandzon.
- Planbeskrivningen har justerats för att förtydliga hur detaljplanen förhåller sig till Öxbäcken samt förändringar som Trafikverket planerar inom detta område.

- Planbeskrivningen har reviderats för att klargöra hur detaljplanen respektive järnvägsplanen förhåller sig till Öxbäcken samt vilka åtgärder som Trafikverket planerar.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information kring avfallshandlingen.
- Planbeskrivning har kompletterats med en motivering avseende bedömningen att detaljplanen inte påverkar befintlig grundvattenförekost.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om stenbro
- Illustrationer har uppdaterats
- Redaktionella ändringar har utförts

Tillkommande/reviderade utredningar

- GestaltningsPM
- Dagvattenutredning med bilagor

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2025

Denna handling har godkänts av tillförordnad planchef Harry Bertilsson med planarkitekt Clara Persson Harlin som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.