

**Detaljplan för fastigheten
Holmsund 5:1, 5:16 och 5:17
inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län**

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (som underlag till plankartan)
- Behovsbedömning

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

UNDERLAG OCH UTREDNINGAR

- Konceptskiss Översikt avrinningsområden, R-01-1-00, Tyréns, 2021-04-16
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2020-09-06, reviderad 2021-07-07
- Kompletterande dagvattenutredning, Tyréns, 2019-09-13
- Naturinventering, Enetjärn Natur 2018-10-31
- Arkeologisk utredning, Västerbottens Museum Dnr 639/18, fältperiod 2018-09-03
- Riktlinjer, Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods. Länsstyrelsen Norrbotten.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för industri med möjlighet till spåranslutning. Syftet är också att säkerställa dagvattenhanteringen så att Natura-2000 området som ligger väster om planområdet inte blir påverkat av exploateringen.

Befintliga industriverksamheter finns inom fastigheten Kardan 1. Restande delar är oexploaterad mark. I den gällande fördjupade översiktsplanen för Umeå markeras planområdet som lämplig markreserv för industri.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Lövön ca 11 kilometer söder om Umeå tätort och är 105 hektar stort (*se figur 1*). Planområdet avgränsas i norr av fastigheten Holmsund 5:11, i öster av Holmsundsvägen (väg 531), i söder av industrifastigheten Holmsund 2:6, i väster avgränsas planområdet av järnvägen. Järnvägen och Holmsundsvägen är ej inkluderade i planområdet.

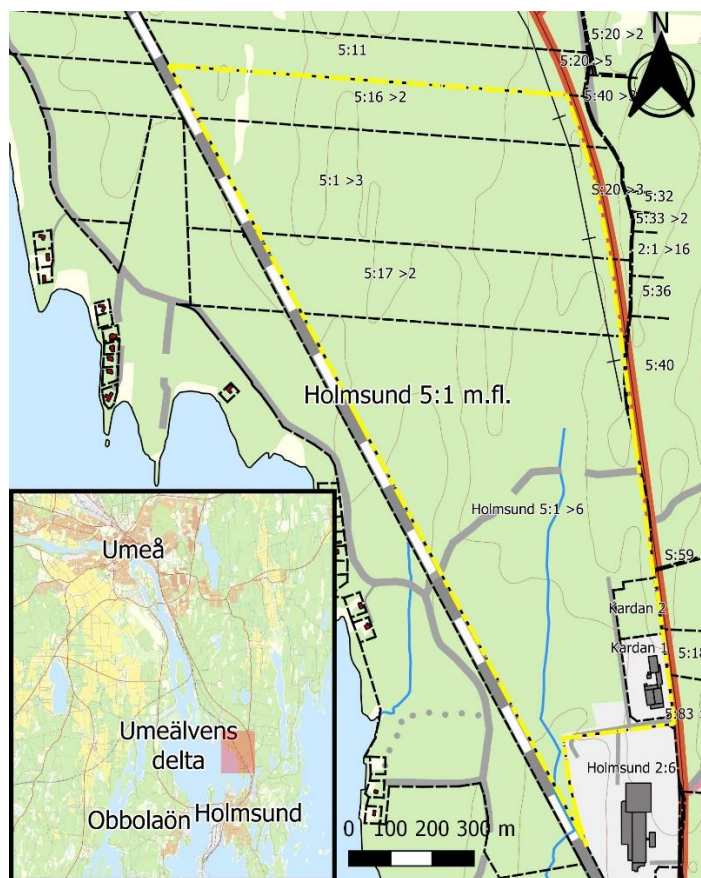
Fastigheter som berörs av planen:

Holmsund 5:1, 5:16, 5:17, 5:40, Kardan 2, kommunal ägo

Holmsund 2:6, Kardan 1, privat ägo.

Samfälligheten Holmsund S:20

Ledningsrätten Lr 2480K-11/12081



Figur 1 Karta över planområdets läge och berörda fastigheter. Plangräns i gult.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär betydande miljöpåverkan enligt beslut 2018-03-03 (Dnr: BN-2017/00702). Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför upprättats.

Länsstyrelsen har den 24 september 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen innebär betydande miljöpåverkan.

Beslutet om behovsbedömningen offentliggörs på kommunens anslags-tavla i samband med denna detaljplan går ut på samråd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen 2018 noteras att planområdet är detaljplanelagt arbetsområde som bara delvis har tagits i anspråk. Området beskrivs kunna järnvägsanslutas med sin närhet till järnvägen och att marken är kapabel att bära stora belastningar. Enligt översiktsplanen är planområdet reserverat för verksamhetsområde. Planförslaget är förenligt med den gällande översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen, Fördjupning för Umeå antagen 2011, är de södra delarna detaljplanlagt för industri och som industrimarksreserv i den norra icke planlagda delen. Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen.

Riksintressen

Inom planområdet finns inget riksintresse beläget men det är inom influensområdet för riksintresset Umeå Flygplats. Planen bedöms inte medföra påverkan på riksintresset. Byggnadshöjder inom influensområdet är begränsade till 150 meter och byggnader inom aktuellt plan medger endast 25 meters byggnadshöjd. I väster om planområdet angränsas riksintresset kommunikation (järnväg). Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset kommunikation (järnväg) då ett skyddsavstånd på 30 meter säkerställs mellan spårkant och ny bebyggelse. Se utförligare beskrivning i rubriken *Farligt gods*.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetet finns inte några sedan tidigare kända fornlämningar inom aktuellt område. Fornlämningarna Umeå stad 6:1, 6:1, 5:1, 5:2, 5:3 och den övriga kulturhistoriska lämningen 343:1 angränsar till planområdet. Med anledning av detta så har Västerbottens museum genomfört en arkeologisk undersökning i samband med aktuell detaljplan i området där inga forn- eller kulturlämningar påträffades. Omkring 200 meter nordväst om registrerade gravar (Umeå Stad RAÄ 6:1-2, RAÄ, 5:1-3, RAÄ 343:1) finns ett stort område med täktgropar vilket enligt den arkeologiska utredningen utgör den troligaste kandidaten för ytterligare gravar. Ifall nya misstänkta kulturmiljölämningar skulle påträffas vid genomförandet av detaljplanen, måste arbetet omedelbart stoppas och länsstyrelsen kontaktas. Tillstånd enligt kulturmiljölagen måste inhämtas innan arbetet kan återupptas.

Riksantikvarieämbetet har bedömt att fornlämningarna är gamla gravar från brons- eller järnålder. De är skilda från befintlig industrimark av Holmsundsvägen och bedöms inte påverkas av planen, se figur 3.

Natura 2000-område

Planområdet är beläget utanför men nära angränsande (<50 meter) till natura 2000-området Umeälvsdeltat. Planområdet och Natura 2000-området avgränsas av järnvägen. Umeälvsdeltat innefattas av art- och habitatdirektiv samt fågeldirektivet. Enligt *Bevarandeplan – Umeälvens delta och slätter* kan storskalig bebyggelse i direkt anslutning till natura 2000-området vara negativt om det medför indirekta störningar av fågellivet. Vidare kan borttagande av öppna diken vara negativt för många arter. Höga föremål som kan orsaka kollisionsolyckor för fåglar i anslutning till betesplatser eller vattnet (t.ex. radiomaster, elledningar, vindkraftverk; detta gäller främst svanar, gäss och tranor)

Avvattningen av planområdet sker idag genom ett dike som mynnar ut i natura 2000-området och vidare ut i Umeälvsdeltat. se rubrik *Dagvatten* i denna handling.

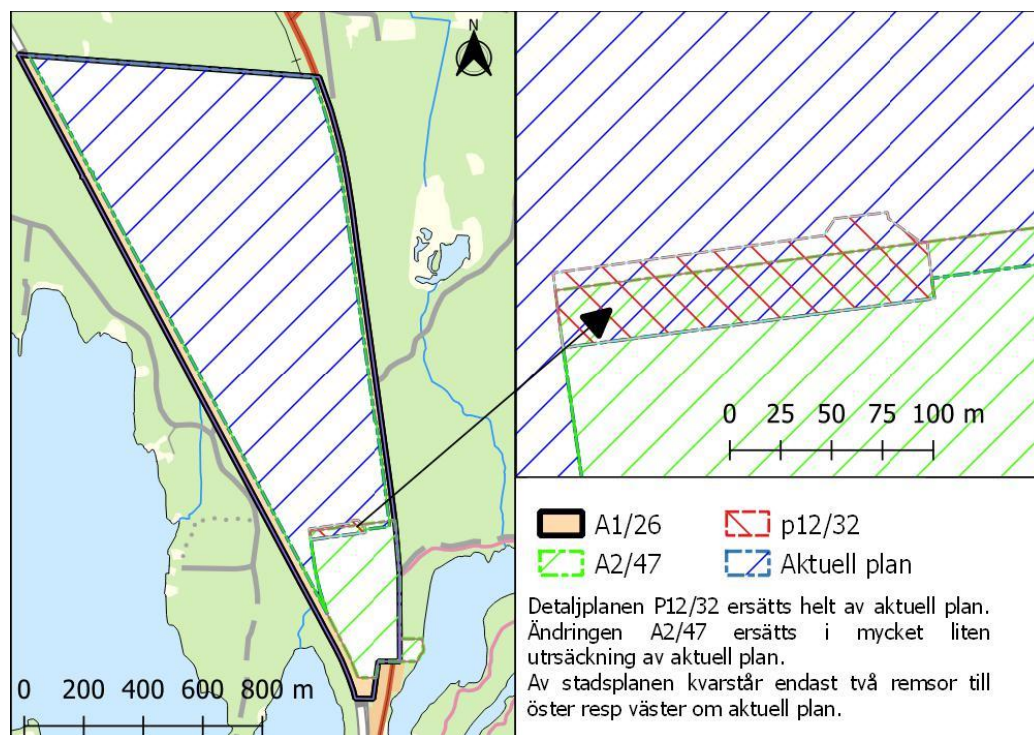
Kommunen gör bedömningen att planen inte kan antas medföra direkt påverkan på natura 2000-området. När det gäller risk för indirekt påverkan på Natura 2000-områdena bedöms att planförslaget inte kommer att leda till en minskning av antalet häckande eller rastande fåglar inom slättlandskapet som helhet och inte heller påverka naturtyper eller arters bevarandestatus inom Natura 2000-områdena.

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet finns tre befintliga detaljplaner: En äldre stadsplan med tillhörande ändring samt en mindre detaljplan för del av fastighet. Den mindre detaljplanen 2480K-P12/32 ersätts i sin helhet av aktuell plan. Aktuell plan täcker större delen av den gamla stadsplanen. Det som kvarstår av den är planläggningen av järnvägsspåret väster om planområdet, Holmsundsvägen (väg 531) öster om planområdet samt lite naturmark söder om området.



Figur 2 Detaljplaner tolkade från .pdf

P-Ho A1/26: 1966. Förslag till stadsplan för Lövä industriområde. Området är planlagt för småindustri, järnväg, transformatorstation och allmänna ändamål. Byggnadshöjden i de västra delarna 12 meter och i öster 9 meter. Högst en fjärdedel av tomt får bebyggas.

Ho A2/47: År 1972. Förslag till ändring av stadsplan för del av Lövö Industriområde m.m. Planen medger storindustri och järnväg. Största byggnadshöjden är 9 meter. Den södra delen får inte användas för upplag eller uppföras byggnad på. Högst en fjärdedel av tomt får bebyggas. En väldigt liten del av denna plan ersattes av P12/32 för att skapa ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område). Samma yta som ersattes i den planen kommer i aktuell plan ersättas på samma sätt i syfte att kunna ersätta P12/32 i sin helhet.

P12/32: 2012. Detaljplan som medger industri, transformatorstation och lokalgata. Längst planens södra gräns finns ett u-område för underjordiska ledningar. Tillåten byggnadshöjd är 12 meter. I planen återges ingen exploateringsgrad. Hela planen kommer ersättas av aktuell plan. Befintliga ledningar säkerställs i den nya planen med nytt [**u-område eller GATA**].

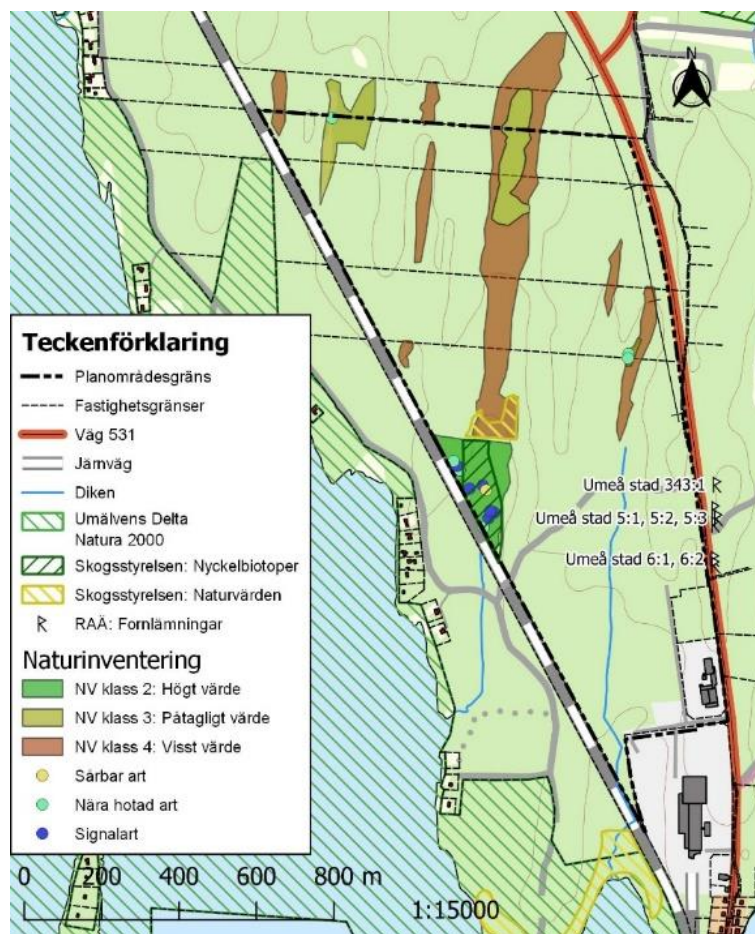
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området består enligt SGU karteringstjänst nästan uteslutande av jordarten morän. I områdets nordligaste del finns vissa inslag av postglacial sand, tunt eller osammanhängande ytlager av torv och drumlin eller liknande. Genom det södra redan planlagda industriområdet finns ett dike som avvattnar marken söderut och rinner ut i Umeådeltat. *Se figur 3 Tematisk översikt.* Geotekniska undersökningar kan behöva genomföras för att fastställa grundvattnets nivå och vidta eventuella, erforderliga försiktighetsåtgärder. Risken för påverkan bedöms i nuläget som liten då goda grundläggningsförhållanden i moränmark råder inom området. Behov av schakt och fyll bedöms bli av liten till normal omfattning.

Det område som är aktuellt för ny detaljplan är idag obebyggt och består av skogsmark med inslag av myrmark och sumpskog. Större delen av området är påverkat av skogsbruk. Naturvärden finns framförallt i områdets centrala delar där det av Skogsstyrelsen finns en utpekad nyckelbiotop och naturvärden. I samma område observerades höga naturvärden vid naturinventeringen *se rubrik naturinventering*. Små korridorer som har ett visst naturvärde eller ett påtagligt naturvärde har observerats i de norra delarna, *se figur 3 Tematisk översikt*.



Figur 3 Tematisk översikt.

Naturvärden

En naturinventering har under 2018 genomförts av Enetjärn natur i samband med aktuell planläggning. *Se figur 3 Tematisk översikt.*

Rapportens samlade bedömning pekar på att det finns ett tydligt samband mellan luftfuktighet, markfuktighet och naturvärden. Rapporten lyfter den långa sammanhängande naturvärdeskorridoren som sträcker sig i nord-sydlig riktning som särskilt intressant. Korridoren utgör en större sammanhållen yta med naturvärden och en möjlig korridor genom området för spridning och förflyttning hos många arter. Denna funktion är särskilt viktig då det i södra delen av korridoren finns en större gransumpskog med bäck som utgör ett högt naturvärde och angränsar till en av få passager över Botniabanan.

För att bevara förutsättningar för biologisk mångfald bör, enligt rapporten, de identifierade naturvärdesobjekten sparas och ingrepp planeras så att hydrologi och luftfuktighet i dessa objekt inte påverkas.

Rapportens slutsats är att större delen av området består av produktionskog som saknar naturvärden, men de blötare områdena där naturvärdena finns skär genom hela området och är känsliga för exploatering.

Förändringar och konsekvens

Planens genomförande kommer att innebära att samtliga naturvärden inom planområdet försvinner. Naturvärdenas geografiska utbredning gör det svårt att bevara dem utan att göra stora avkall på exploatering för industriändamål. Kommunen bedömer att intresset av exploatering för industri med möjlighet till spåranslutning väger tyngre än de naturvärden som återfinns inom planområdet.

Landskapsbild

Större delen av planområdet består i dagsläget av skogsmark. Söder om planområdet finns småskalig industri. Längs Holmsundsvägen går i dagsläget en högspänningsledning bakom vilken man ser skog. Planområdet sluttar från Holmsundsvägen ned mot järnvägsspåret och Umeälvens Delta.

Förändringar och konsekvens

Detaljplanens genomförande innebär att industribyggnader med byggnadshöjd om 25 meter kommer att uppföras. Utöver dessa 25 meter kan byggnader ha uppstickande delar som till exempel skorstenar. För att minska intrycket för förbipasserande fordon längs Holmsundsvägen kommer en nurremsa bevaras. Bilden av skogslandskapet kommer trots detta få ett tydligt inslag av industrilandskap.

Planområdet kan vid full utbyggnad vara synligt från utblickspunkter längs Umeälvens delta och få en visuell påverkan. Närmaste bebyggelse i väster är belägna på ett avstånd av ca 150–280 m med ett stort, sammanhängande skogsområde mellan bostäderna och planerat industriområde.

Park/Planteringsområde

I stadsplanen från 1965 (P-Ho A1/26) finns parkmark planlagd i en smal remsa längst järnvägen och längst planområdets nordvästra kant.

Förändringar och konsekvens

Parkmarken längst den västra delen av planen kommer till stor del ersättas av trafik [T] som syftar till att möjliggöra för industrispår. I övrigt kommer all parkmark från tidigare planer att utgå i aktuell plan då de med dagens förutsättningar inte fyller ett tydligt syfte. Där parkmarken inte ersätts av trafik [T] kommer marken planläggas för industri [J].

Förorenad mark och radon

Inom planområdet finns ett utpekad område med potentiellt förorenat enligt Länsstyrelsens webb-gis. Den potentiella föroreningen är ej riskklassad, har status "identifiering" och ligger i nära anslutning till befintlig industrilokal på fastigheten Kardan 1. Att en fastighet är med i databasen behöver inte betyda att den är förorenad. Det anger endast att en verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar finns eller har funnits på fastigheten. Om föroreningar påträffas ska arbete stoppas och kontakt ska tas med Umeå kommun, miljö- och hälsoskydd.

Det förekommer inga höga radonvärden inom planområdet.

Risk för höga vattenstånd

Vid höga vattenstånd finns inga risker inom planområdet.

Bebyggelseområden

Industri

Inom planområdet finns en bebyggd fastighet, Kardan 1. Byggnaderna inom fastigheten är i puts och plåt och varierar i färg, byggnadshöjden varierar mellan 3–7 meter, se figur 4.



Figur 4 Befintlig byggnad på fastigheten Kardan 1 (foto Google Maps).

Vidare söderut utanför planområdet längst Holmsundsvägen ligger större industribyggnader med fasader och tak i plåt och i varierande färg, byggnads höjd är ca 9 meter. Ytterligare söderut finns villabebyggelse.

Väster om järnvägen längs Österfjärden finns ca 25 bebyggda fastigheter med villor/stugor. Avståndet till närmaste bostadsfastighet är 130 meter. Industrimarken som ligger närmast bostäderna är idag detaljplanelagda för industri men ingår i aktuell detaljplan. Med tanke på avstånd till bebyggelse bedöms inga bostadsfastigheter påverkas av buller eller annan störning.

Ny bebyggelse

Aktuell detaljplan kommer att tillåta användningarna industri **[J]** och trafikändamål **[T]**. Inom industriändamål **[J]** omfattar såsom t.ex. produktion, logistik, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Teknisk anläggning inryms inom användning **[J]** industri. Inom trafikändamål **[T]** omfattar spårområden med tillhörande anläggningar samt stations- och servicebyggnader. Bebyggandets omfattning styrs med en bestämmelse **[e₁]** som reglerar högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetarea som är 40% samt högsta byggnadshöjd som är 25 meter för ny bebyggelse, med undantag för fastigheten Kardan 1 längst i söder. På Kardan 1 finns befintliga byggnader placerade nära vägen med endast en smal naturridå vilket ger en tydlig exponering av byggnaderna från vägen. På grund av detta och för att successivt trappa ner byggnadshöjden när man närmar sig bebyggelsen i Holmsund så regleras en största byggnadshöjd på 15 meter på Kardan 1.

Då detaljplanen tillåter bebyggelse med stora volymer finns en vegetationszon avsatt längs Holmsundsvägen där byggnad ej får uppföras [**NATUR**]. Vegetationszonen varierar i bredd med hänsyn till befintliga fastigheter och de ledningsrätter som ligger inom området. Ledningarna säkerställs i planen med u-områden [**u₁** och **u₂**], [**GATA**] och [**NATUR**].

Placering av byggnaderna styrs på plankartan antingen genom [**prickmark**] eller att byggnader inte får placeras närmare än 6 meter från fastighetsgräns med planbestämelsen [**p₁**].

Längs den västra gränsen av planområdet går en järnväg där transporter med farligt gods sker. Med hänsyn till olycksrisken får inga byggnader placeras närmre än 30 meter från spårkant. Detta styrs med [**prickmark**] i den nordvästra delen av planområdet och övriga delar planläggs som trafiksändamål [**T**]. Se rubriken *Farligt gods* för utförligare beskrivning i denna handling.

Tillgänglighet

Det finns tillgänglighet till väg, buss, järnväg och gång- och cykelväg. Se även rubriken *Gång-, cykel- och kollektivtrafik*.

Byggnadskultur och gestaltning

Större delen av planområdet består i dagsläget av skogsmark som använts för skogsbruk. Bebyggelse i södra delen och söder om planområdet utgörs av låga industrilokaler utan gestaltning av särskild betydelse. Väster om järnvägen längs Österfjärden finns ca 25 bebyggda fastigheter med villor/stugor.

Gator, parkering och järnväg

Angöring till planområdet kommer ske från Holmsundsvägen (väg 531) som löper längst planområdets östra sida. Huvudsakliga in-/utfarter tillåts vid Korsvägen och vid planområdets nordöstra del över [**GATA**]. Holmsundsvägen ingår ej i aktuell detaljplan.

Årsdygnstrafiken på Holmsundsvägen är enligt Trafikverkets WMS-tjänst 4000–8000 fordon/dag för all trafik och 200–400 fordon/dag för tung trafik. Utbyggnad av industri kommer troligtvis medföra ökad belastning av



Figur 5 Befintlig väg som korsar planområdet i östvästlig riktning (röd linje) och järnvägs korsningen (blå cirkel).

vägen särskilt för tung trafik. Bedömningen är att vägen klarar den trafikökning som detaljplanen ger upphov till. Holmsundsvägen har en bredd på ca 11 meter som möjliggör en trafiksäker utformning.

Med undantag för de huvudsakliga in-/utfarter planläggs endast gatustrukturen i den södra delen av planområdet (inklusive befintliga industrigatorna) med **[GATA]**, då man idag inte vet hur stora fastigheter som kommer efterfrågas framöver i den norra delen av planområdet. Industrigatorna inom den södra delen av planområdet kommer ha kommunalt huvudmannaskap. Den mindre skogsväg som korsar planområdet i öst-västlig riktning och järnvägen kommer att stängas på grund av att den ej utgör en trafiksäker övergång över spåren, se Figur 5. All parkering skall ske inom egen fastighet.

Inom planområdet säkerställs två vändplatser vid återvändsgränd för lastbilar med släp utan backning enligt VGU:s riktlinjer. Detta avser för drift och underhåll av dagvattenanläggningarna i planområdets centrala och södra del.

I den befintliga detaljplanen för området (P-Ho A1/26: 1966) finns möjlighet till spåranslutning, men detta nyttjats ej idag. Aktuell detaljplan tillåter järnvägsändamål inom **[J]** och **[T]** markerad mark.

Infrastruktur i Umeå (INAB) har tagit fram ett förslag med industrispår inom planområdet med anslutningar till befintlig järnväg. Spårdragningen är dock inte utredd i detalj utan enbart schematiskt framtagen med anpassning till utpekade områden för dagvattenhantering **[n₁, n₂, n₃, n₄, n₅, n₆, n₇]**, föreslagna fastighetsgränser och gatustruktur i den södra delen av planområdet, se Figur 6.



Figur 6. Strukturskiss som visar förslag på uppdelning av planområdet (Tyréns 2021).

Då det idag inte är känt hur stora industrifastigheter som kommer efterfrågas får anslutning till spårområdet utredas i senare skede. Spårområdet ligger kvar i den äldre detaljplanen (P-Ho A1/26: 1966). Åtgärder som kan beröra Trafikverkets spårområde ska samrådats med Trafikverket.

Gång-, cykel- och kollektivtrafik

Det saknas i dagsläget gång-och cykelstråk som förbinder Holmsund och Umeå stad längst Holmsundsvägen. Ett par hundra meter söder om planområdet slutar befintlig gång- och cykelväg som går till Holmsund. Gång- och cykelförbindelse till planområdet kommer att anordnas på någon av de två huvudinfarterna till planområdet. Förslagsvis bör befintlig gång- och cykelväg förlängas norrut på den östra sidan om Holmsundsvägen. Gång- och cykelanslutningen till planområdet kan ske i höjd med korsningen Korsvägen/Holmsundsvägen. Gång- och cykelvägen kan sen förlängas in i aktuellt planområde på den södra sidan om Korsvägen där antalet fastighetsutfarter är färre. Gång- och cykelvägen inryms inom **[GATA]**.

Det finns två busshållplatser, en ca 150 meter söder om och en ca 200 meter norr om planområdet. Sträckan trafikeras av Länstrafiken med ett par bussturer i timmen på vardagar. Holmsundsvägens vägområde är ca 18 meter brett (se stadsplan P HO A1/26). Då Holmsundsvägen inte ingår i aktuell detaljplan ska åtgärder på Holmsundsvägen ske i samråd med Trafikverket.

Farligt gods

I anslutning till planområdet västra gräns sker transporter av farligt gods på järnväg och på den östra sidan sker transport av farligt gods på Holmsundsvägen (väg 531). I dagsläget hänvisas transporter av farligt gods på väg enligt FÖP genom centrala Umeå via E4, E12 och väg 363. Enligt Trafikverkets öppna data är Holmsundsvägen (väg 531) rekommenderad primär väg för transport av farligt gods.

Länsstyrelsen Norrbotten och Länsstyrelsen Västerbotten har tagit fram riktlinjer för fysisk planering, skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019). Enligt aktuella parametrar för ÅDT år 2040, hastighetsbegränsning och bebyggelsezon krävs det inget behov av skyddsavstånd mellan ny industribebyggelse och Holmsundsvägen enligt länsstyrelsens riktlinjer.

Ny bebyggelse inom planområdet tillåts dock inte att placeras närmre än 30 meter från Holmsundsvägen på grund av befintliga ledningar/vegetationszonen [**NATUR**] och genom bestämmelsen [**p₁**]. Enda undantaget är den befintliga bebyggda fastigheten Kardan 1 där minsta avstånd från vägen är 12 meter på grund av befintliga förhållanden. Se även rubriken *Ny bebyggelse*. Kommunen gör bedömningen att med tanke på att vägen är rak och lågt trafikerad så kan en godtagbar trafiksäkerhet uppnås längs vägen.

Enligt tidigare angivna riktlinjer krävs ett skyddsavstånd på 30 meter mellan ny bebyggelse och spårkant för järnväg. Länsstyrelsen Västerbotten har i dialog med Umeå kommunen meddelat att skyddsåtgärder inte är nödvändiga om avståndet hålls. Skydds-zonen på 30 meter säkerställs i aktuell detaljplan med [**prickmark**] i den nordvästra delen av planområdet och med trafiksändamål [**T**] längs övriga delar på planområdets västra sida.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och släckvatten

Tekniska anläggningar för vatten, avlopp och släckvatten kan placeras inom [**J**] industri.

Planområdet ligger i dagsläget inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområdet kommer att utvidgas. Kommunen kommer vara huvudman för vatten och avlopp.

Enligt Räddningstjänsten finns behov av att anlägga brandpost inom planområdet med en kapacitet på 600–1200 liter/minut. Placering och teknisk utföring av brandposten behöver anpassas efter etablerande verksamheter.

Dagvatten

Hela planområdet ligger inom, av SMHI, fastställt delavrinningsområde ” Rinner mot inre Österfjärden” (SUBID 23413). Huvudavrinningsområde är mellan Tavelån och Umeälven”. Areal för delavrinningsområdet är ca 7,5 kvadratkilometer. Sjöar och vattendrag saknas i området och avrinningen är 286 millimeter/år enligt SMHI.

Vatten rör sig främst i nord-sydlig riktning (se Figur 7 Modell för ytavrinning) genom området och bildar långa vattenstråk.

Industriområdet är stort och kommer medföra stora hårdgjorda ytor och tak. En dagvattenutredning har genomförts under planprocessen. WSP redovisade resultat under våren 2019, som Tyréns senare har kompletterat september 2019.

Utredningen anger att områdets övergripande hydrologi och dess strömningsriktningar kommer att kunna bibehållas. För att avleda dagvatten från avrinningsområden uppströms planområdet föreslås ett dike [n₆, n₇] anläggas längs den norra planområdesgränsen som avleds till den nordvästra dagvattenanläggningen [n₅]. Detta regleras genom [b₁]. Diket kommer att behöva anläggas i samband med nybyggnation inom planområdet som regleras genom bestämmelserna [a₁, a₂, a₃ och a₄], där startbesked inte får ges förrän diket samt respektive dagvattenanläggning har kommit till stånd, eftersom det är en förutsättning för att området ska kunna bebyggas. Diket bör huvudsakligen vara öppet och dagvattenledningar bör endast anläggas där öppet dike inte är möjligt.

Dagvattenutredningen har fokuserat på befintliga trummor under järnvägsspåret och har med utgångspunkt från dessa delat upp planområdet i fyra olika delavrinningsområden. Genomförda beräkningar visar att de fyra trummorna med föreslagen fördröjning har kapacitet att avbörda dagvatten från ett 30-års regn. Dagvattnet leds till de avsatta ytorna för fördröjning och viss infiltration. Utifrån den kompletterande dagvattenutredningen har Tyréns senare, april 2021, tagit fram strukturskiss över avrinningsområden och föreslagna placeringar av dagvattenanläggningar, detta framgår schematiskt av figur nedan.



Figur 7. Modell för ytavrinning, från planområdet. Källa: Skogsstyrelsen, Skogens Pärlor (plangränsen är intolkad).



Figur 8. Föreslagna ytor som föreslås reserveras för dagvattendammar i ljusblått (Tyréns 2021).

De utjämningsvolymerna som behöver omhändertas via dagvattendammar vid ett 30-års regn motsvarar en areal om ca 46 000 m², dvs ca 4,6 ha.

Som möjligt alternativ till att minska behovet av ytor för fördröjning av dagvatten tar utredningen upp att markens hårdgörandegrad kan regleras. Generellt rekommenderas att i så stor utsträckning som möjligt använda genomsläppliga material för att skapa förutsättningar för infiltration av dagvatten. Planeringsförutsättningarna för ett industriområde innebär dock att en stor andel av den totala ytan blir hårdgjord.

Avskiljning av partiklar och oljerester förutsätts också byggas in i dagvattensystemet. Dagvattenavrinning ska i huvudsak ske via de naturliga vattendragen/surdrågen i nord-sydlig riktning och vidare till de planerade dagvattendammarna. Dagvattnet lämnar slutligen planområdet via de fyra trummorna. Dessa har diametrar mellan 710–800 mm. Dagvattendammarna fördröjer avrinningen och säkerställer att trummornas kapacitet är tillräckligt för att hantera framtida dagvattenflöden.

För att hantera dagvatten reglerar plankartan områden för dagvattenhantering längs den norra och västra planområdesgränsen samt i planområdets södra spets med bestämmelserna [n₁, n₂, n₃, n₄, n₅, n₆, n₇]. Ytorna är avsedda för dagvattenhantering genom till exempel fördröjningsdammar samt diken. Dessa är placerade enligt strukturskissen som redovisas i Figur 6. Detaljplanen reglerar även att dagvattenanläggningarna ska ha en minsta fördröjningskapacitet vilket redovisas i Tabell 1. Detta regleras genom bestämmelserna [n₁, n₂, n₃, n₄, n₅] för [J] markerade områden. Fördröjningskapaciteten väljs att regleras istället för ytan, eftersom ytbehovet för dagvattenanläggningarna kan ändras utifrån senare projekterad höjdsättning av planområdet. Allt vatten som lämnar [J] markerade områden ska vara reade från föroreningar innan det leds vidare till naturmarken eller till Österfjärden. I planen villkoras också att startbesked inte får ges för

respektive **[J]** markerade områden innan diket i norra planområdesgränsen samt respektive dagvattenanläggning har kommit till stånd, eftersom det är förutsättning för att området ska kunna bebyggas. Fastigheten Kardan 1 undantas från denna bestämmelse, då fastigheten redan är bebyggd. För att inte hämma byggskedet ändras lovplikt med en generell bestämmelse **[marklov krävs inte för schaktning och fyllning inom hela planområdet]**.

Tabell 1. Resultatet från dagvattenutredningen av beräkning av utjämningsvolymen för ett 30-årsregn som blir dimensionerande har beräknats om utifrån strukturskissens uppdelningsområden.

Dagvattenanläggning i plankarta	Avrinningsområde utifrån strukturskissen	Area (ha)	Fördröjningskapacitet (m ³)
n ₁	Södra delen av planområdet	30	2 300
n ₂			6 300
n ₃	Centrala delen av planområdet	22	7 000
n ₄	Norra delen av planområdet	40	12 800
n ₅	Nordvästra delen av planområdet (inkl. diket längs norra planområdesgränsen)	10	3 500

EI

Möjlighet finns att ansluta området till Umeå Energi AB:s elnät och fjärrvärmenät. Inom området finns ett antal ledningar, både luftburna och markförlagda. De luftburna ledningarna löper längst Holmsundsvägen samt korsades i öst-västlig riktning i planområdets centrala del. Befintliga luftledningarna i planområdets centrala del kommer att markläggas och säkerställs inom **[GATA, u₁ och prickmark]**. Övriga befintliga ledningar säkerställs och ligger inom områden markerade med **[u₁, u₂, prickmark, NATUR eller GATA]**. Befintlig transformatorstation säkerställs i plankartan med bestämmelsen **[E]**.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas. Fjärrvärme finns längs Holmsundsvägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Under denna rubrik återges sammanfattningen från den miljökonsekvensbeskrivning som upprättats för planen.

Sammanfattning

Ny bebyggelse kan innebära påverkan på vattenkvaliteten genom exempelvis dagvattenhantering, spill av petroleumprodukter, avloppshantering och skötsel av tomter. Bebyggelse- och anläggningsarbeten kan därmed orsaka negativ påverkan på grund- och ytvattenkvalitet. Risken för sådan påverkan bedöms bli liten. Försiktighetsåtgärder har föreslagits i genomförd dagvattenutredning, vilka består av utjämning av flödes-toppar samt avskiljning av partiklar och oljerester via dagvattendammar. Dessutom kommer ett avskiljande dagvattendike anläggas norr om planområdet för att minska tillrinningen till området.

Avlopp kan innebära negativ påverkan på grund- och ytvatten genom direkta och diffusa utsläpp av avloppsvatten. Risken för detta bedöms bli liten då verksamhetsområdet för vatten och avlopp planeras att utökas till att inrymma planområdet.

Negativ påverkan på grundvattnet kan även uppstå vid schaktning och byggnation inom området då markens naturliga skyddsskikt kan skadas eller förstöras. Geotekniska undersökningar kan behöva genomföras för att fastställa grundvattnets nivå och vidta eventuella, erforderliga försiktighetsåtgärder. Risken för påverkan bedöms i nuläget som liten då goda grundläggningsförhållanden i moränmark råder inom området. Behov av schakt och fyll bedöms bli av liten till normal omfattning.

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Området med de högsta, identifierade naturvärdena kommer att tas i anspråk för kvartersmark samt för dagvattenanläggningar. Det bedöms också finnas liknande skogsbiotoper, som de som kommer att försvinna, med naturmark (fuktskogar och dess typiska arter), såväl öster om Holmsundsvägen som väster om järnvägsspåret vilket mildrar effekterna av ett genomförande av planförslaget när det gäller de naturvärden som går förlorade. För planområdet uppstår lokalt stora konsekvenser, men sett i ett större sammanhang och även sett till det artvärde som kommer att påverkas, samt med hänsyn till de försiktighetsåtgärder som kommer att vidtas, bedöms konsekvensen för naturmiljön bli måttlig.

Dagvattendammarna medför att nya biotoper skapas som innebär att vissa ekologiska värden sett till biologisk mångfald och värdefulla fågelområden tillkommer.

Planområdet är beläget inom Ran sameby men det bedrivs ingen rennäring inom området. Enligt Ran samebys renbruksplan ligger planområdet utanför området som betesmark för renar, således påverkas inte rennäringen.

Ytvattenförekomsten Österfjärden kan komma att påverkas av ett genomförande av planen, då ny infrastruktur och bebyggelse riskerar att påverka recipienten t.ex. genom utsläpp av avlopps- och dagvatten. Konsekvenser

för ytvattenförekomsten bedöms bli små med hänsyn till de åtgärder som säkerställts i planen t.ex. att området förutsätts anslutas till det kommunala avloppsnätet och att ytor för dagvattenhantering säkerställs i detaljplanen. Risk för att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten inte kommer att kunna uppfyllas bedöms bli liten.

Det bedöms inte finnas någon betydande risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas i området vid ett genomförande av planförslaget förutsatt att föreskrifter följs och anläggningarna sköts som avsett med avseende på tillsyn och underhåll.

När det gäller risk för indirekt påverkan på Natura 2000-områdena bedöms att planförslaget inte kommer att leda till en minskning av antalet häckande eller rastande fåglar inom slättlandskapet som helhet och inte heller påverka naturtypers eller arters bevarande inom Natura 2000-områdena. Gynnsam bevarandestatus bedöms fortsatt vara aktuell och statusen upprätthålls/säkras genom att betydande ytor reserveras i planen för dagvattenhantering (prickad mark i de västliga delarna där ingen byggnad för uppföras.) Järnvägen utgör en befintlig barriär men inga tillkommande barriäreffekter eller någon fragmentering mellan delta och slätter eller inom slättlandskapet bedöms uppstå. Inte heller kan några utsläpp som försämrar vattenkvaliteten i deltat, och/eller påverkar bevarande-målet god vattenkvalitet, förutses som en följd av planförslaget.

Kvalitetskravet "gynnsamt tillstånd" bedöms fortsatt vara aktuell när det gäller de två Natura 2000-områdena. Någon indirekt påverkan från planområdet bedöms ej uppstå.

Trafik och därmed buller kommer att öka längs Holmsundsvägen till följd av ett nytt industriområde enligt planförslaget, men då avståndet till bebyggelse är 200 m eller längre och då avskärmande skogsmark finns mellan bostäder och planområdet bedöms inga negativa konsekvenser av betydelse uppstå för boendemiljön pga. tillkommande trafik.

Ett nytt industriområde på Lövön kommer att påverka landskapsbilden i området negativt då detaljplanen medger en relativt hög exploateringsgrad (40 % av fastighetsarean) inom [J] markerade ytor och byggnadshöjder på 25 m. För att mildra effekten av exploateringen ha en ca 25 m bred vegetationsbarriär sparats längs Holmsundsvägen [NATUR]. I vissa delar sammanfaller detta med befintlig ledningsdragning. Utblickar från närmaste bebyggelse i väster längs Österfjärden försämrar också endast måttligt då dessa är belägna på ett avstånd av ca 150–280 m med ett stort, sammanhängande skogsområde mellan bostäderna och planerat industriområde. Sammantaget bedöms föreslagen skyddsåtgärd (vegetationszonen längs Holmsundsvägen) vara tillräcklig för att konsekvenserna på landskapsbilden ska bli små till måttliga.

Då planförslaget innebär ospecificerad industriell verksamhet tar MKB upp en del generella skydds- och försiktighetsåtgärder som bör tas vidare i kommande lokaliserings- och bygglovsskeden.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

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

En gemensamhetsförening bör upprättas för skötsel och underhåll av gemensamma anläggningar inom området t.ex. dagvattenhanteringen [**n₁**, **n₂**, **n₃**, **n₄**, **n₅**, **n₆**, **n₇**].

Naturmarken [**NATUR**] kommer att användas som ett visuellt skydd mot Holmsundsvägen för att minska påverkan som fastighetsägarens nyttjande av marken har på landskapsbilden.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområdet kommer att utvidgas men det kommer att ske efter vilken typ av verksamhet som etablerar sig där, hur deras behov ser ut och vilket ansvar Vakin har gentemot den verksamheten. Dagvattnet är enskilt inom området. Utförande, drift och underhåll åligger samfällighetsföreningen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Preliminär tidplan

Detaljplanen planeras att byggas ut i fyra etapper från söder till norr. Varje etapp motsvaras av ett avrinningsområde för dagvattenhantering. Startbesked får inte ges för byggnader inom avrinningsområdet [**a₁₋₄**] innan respektive dagvattenanläggningar kommit till stånd inom [**n₁₋₇**].

Delavrinningsområde*Villkor för startbesked***[a₁]****[a₂]****[a₃]****[a₄]****Dagvattenanläggning***Områden inom vilka dagvattenanläggning ska komma till stånd för att uppfylla villkor för startbesked***[n₁, n₂, n₆, n₇]****[n₃, n₆, n₇]****[n₄, n₆, n₇]****[n₅, n₆, n₇]****Fastighetsrättsliga frågor****Berörda fastigheter, samfälligheter och ledningsrätter**

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av industrifastigheter. Kommunen avser stycka av och sälja industrifastigheter. För att överföra marken från en fastighet till en annan så behöver en fastighetsreglering göras. Detaljplanen medför därmed att delar av fastigheterna Holmsund 5:1, Holmsund 5:16 och Holmsund 5:17 ska prövas för att bilda en eller flera fastigheter för industriändamål. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Södra delen av planområdet med allmän platsmark **[GATA]** ligger inom fastigheten Holmsund 5:1 som redan är i kommunal ägo.

Fastigheten Holmsund 5:40 har en smal remsa längst Holmsundsvägen som ligger inom planområdet. Delen ligger inom **[NATUR]** och kommer därmed ha betydelse för att minska exponeringen av byggnaderna från vägen. Denna del av Holmsund 5:40 kan lösas in och inkluderas i Holmsund 5:1 för att underlätta eventuella gemensamhetsanläggningar.

Delar av fastigheten Kardan 2 ska planläggas som allmän platsmark **[NATUR]**. Denna del av fastigheten som förs till allmän platsmark föreslås överföras till Holmsund 5:1.

Mellan fastigheten Kardan 1 och Holmsundsvägen finns en 1,5 meter remsa som tillhör Holmsund 5:1. Denna föreslås överföras till Kardan 1 så att fastigheten går i gräns med Holmsund 5:18 och Holmsund 5:83.

Planen medför att nya gemensamhetsanläggningar behöver bildas för gator inom **[J]** industri i de norra delarna av planområdet och för dagvattenhantering inom **[n₁, n₂, n₃, n₄, n₅, n₆, n₇]** markerade områden.

Befintliga samfälligheten S:20 är oförändrade och säkerställs i användningen **[NATUR]**. Befintlig ledningsrätt LR 2480K-11/12081 är oförändrad och säkerställs i användningen **[NATUR]**.

Fastighet	Ägare	Konsekvenser av detaljplan
Kardan 1	Privat	Den del av Holmsund 5:1 som ligger mellan Kardan 1 och Holmsund 5:83 och Holmsund 5:18 kan överföras till Kardan 1.
Kardan 2	Kommun	Delar av fastigheten ska föras till allmän platsmark. Denna del av fastigheten som förs till allmän platsmark kan överföras till Holmsund 5:1.
Holmsund 5:1	Kommun	Planen möjliggör avstyckningar och fastighetsregleringar för att bilda nya fastigheter och ombilda befintliga. Den del av fastigheten som ligger mellan Kardan 1 och Holmsundsvägen kan överföras från Holmsund 5:1 till Kardan 1. Delar av fastigheten Kardan 2 som förs till allmän platsmark kan överföras till Holmsund 5:1. Den del av Holmsund 5:40 som omfattas av planområdet kan överföras till Holmsund 5:1.
Holmsund 2:6	Privat	Del av plan som berörs av detaljplan p12/32, som ersätts av aktuell plan, kommer att planläggas på samma sätt som tidigare. Plan förordar ingen åtgärd.
Holmsund 5:16	Kommun	Planen möjliggör avstyckningar och fastighetsregleringar för att bilda nya fastigheter och ombilda befintliga. Plan förordar ingen åtgärd.
Holmsund 5:17	Kommun	Planen möjliggör avstyckningar och fastighetsregleringar för att bilda nya fastigheter och ombilda befintliga. Plan förordar ingen åtgärd.
Holmsund 5:40	Kommun	Den del som omfattas av planområdet kan överföras till Holmsund 5:1
Samfälligheten Holmsund S:20		Ingen åtgärd.
Ledningsrätt Lr 2480K- 11/12081		Ingen åtgärd.

Planekonomiska frågor

Kommunen står för planläggningskostnaden.

Kommunen kommer ta ut ersättning områdesvis för gatukostnader från fastighetsägare för utbyggnad av allmän plats **[GATA]**.

Eventuell utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med VA-bolagets taxa.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov utan löses genom planavtal.

Planekonomiska konsekvenser

Samtliga fastigheter inom planområdet förutsätts öka i värde till följd av en kraftigt utökad byggrätt.

Övrigt

Datakällor

Kartmaterial och illustrationer i denna planbeskrivning är skapad från öppna data inhämtade från Lantmäteriet, Skogsstyrelsen, Trafikverket, Länsstyrelsen Västerbotten, Riksantikvarieämbetet. Data har även erhållits från Enetjärn Natur, Google Maps och från aktuell grundkarta.

MEDVERKANDE KONSULTER

Johan Fäldt	Uppdragsledare	Planarkitekt	Ramboll
Malin Svensson	Handläggare	Stadsplanerare	Ramboll
Hanna Aandahl	Granskare	Planarkitekt	Ramboll

MEDVERKANDE KOMMUNALA AVDELNINGAR

Sara Vikman – Mark och exploatering

Rebecca Vikman – Mark och exploatering

Jonas Svensson – Miljö- och hälsoskydd

John Eklund – Vakin

Conny Persson - Vakin

REVIDERING

Vid eventuell revidering av förslaget efter utställning redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats. Revidering dateras.

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2021