

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:

Detaljplaneprocessen

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
Samrådsrets	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 utpekad 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.

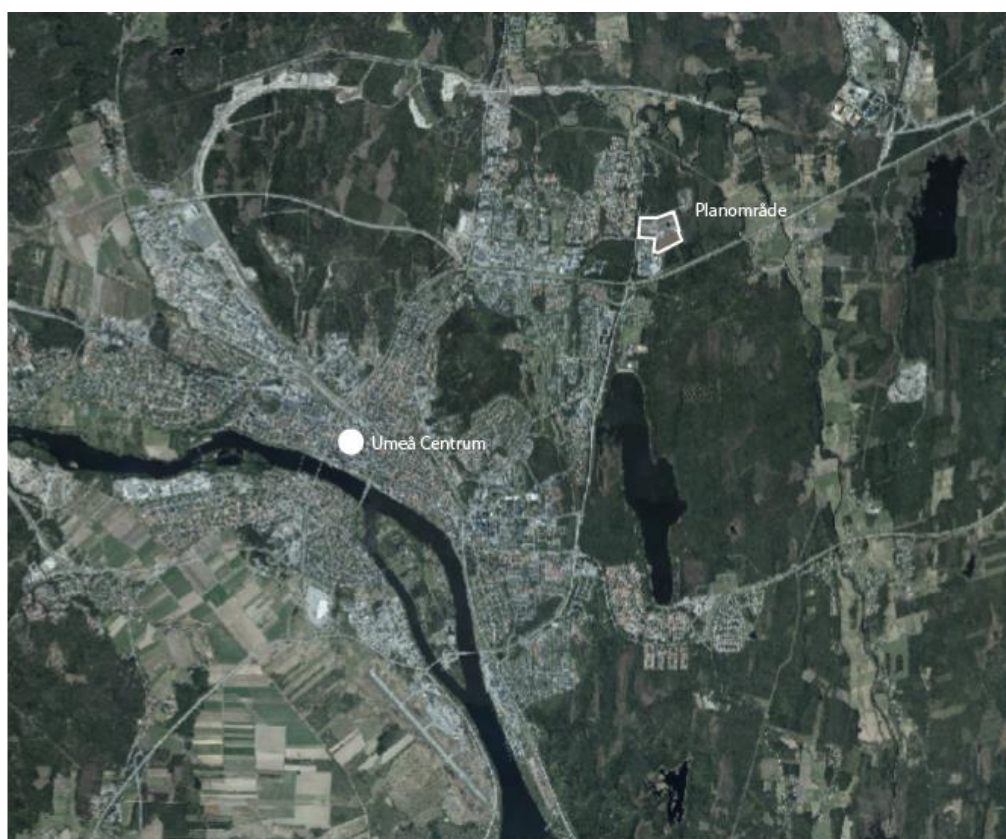
Plandata

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



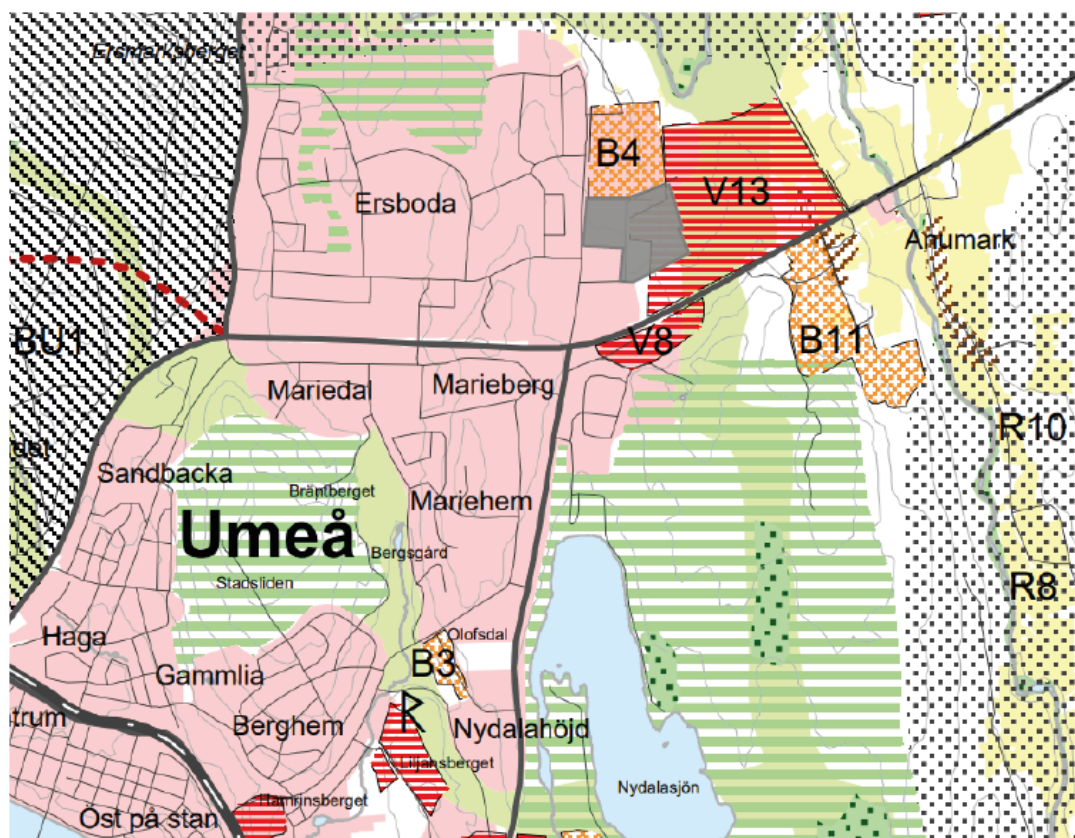
Figur 1. Översiktskarta med planområde markerat.

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 illustrerat 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 utmyнна 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.

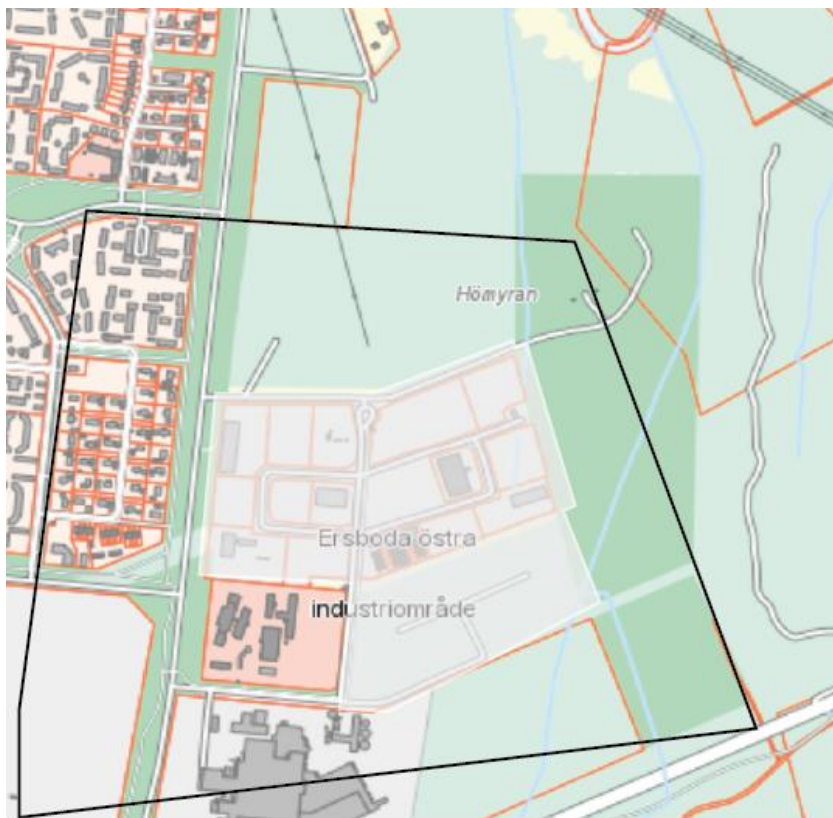
Det särskilda beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 17 november 2020 till den 9 december 2020.

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.

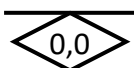
Detaljplanen reglerar även **[P]** vilket skapar möjlighet för att området kan användas för parkeringsanläggningar som inte endast fungerar som komplement till befintliga eller tillkommande verksamheter. I bestämmelsen ryms parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen 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

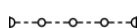


Högsta nockhöjd

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.la. 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 ianspråk tas 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 Kolbäcksvägen, 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.

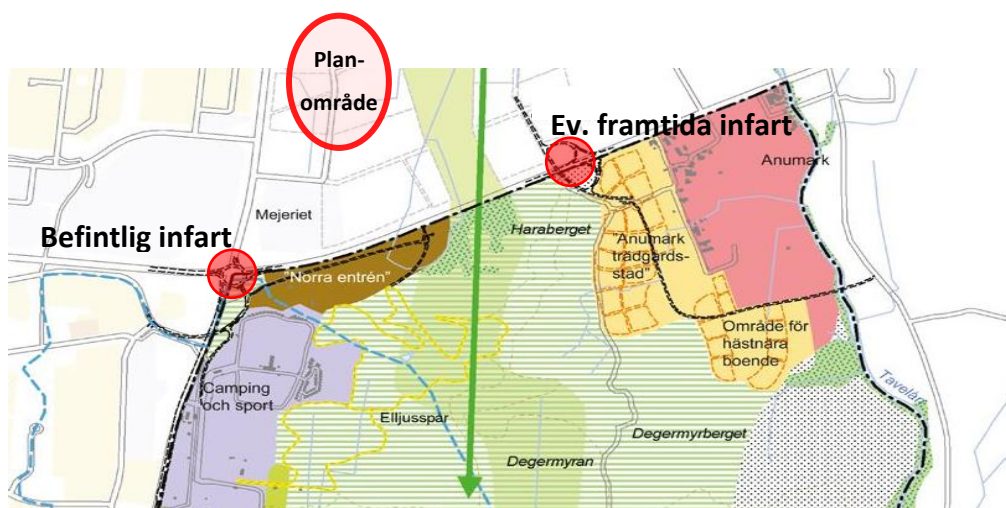
Förändringar och konsekvenser

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 samhällsekonomiskt 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 Däva ingår och ett utredningsalternativ där beräknade trafikflöden från en fullt utbyggd detaljplan av etapp 1 och 2 ingår.

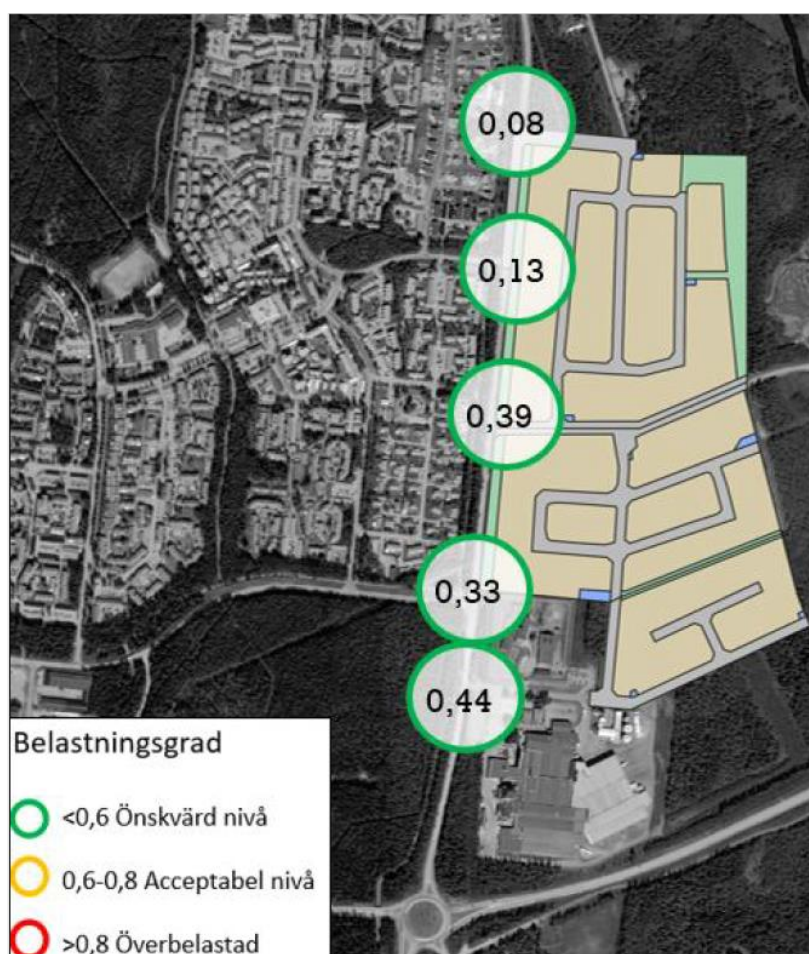
Förändringar och konsekvenser

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 maxtimme. För etapp 2 beräknas 570 fordon per dygn varav 20 fordon är tung trafik per maxtimme. 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

Iordningställande 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 drivmedelsanläggning 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 tillståndsprövning 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 planerande, 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

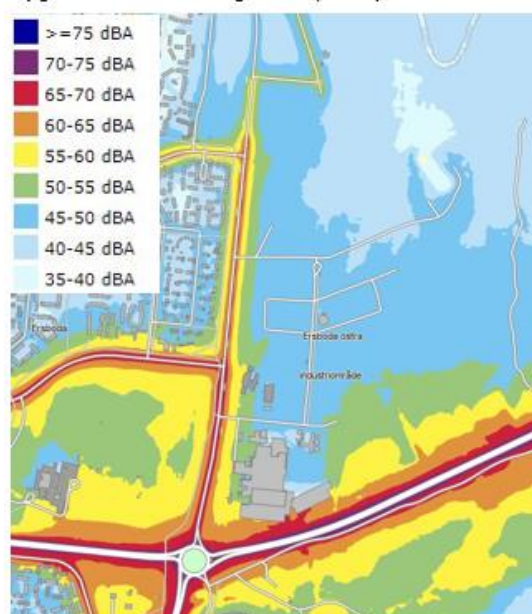
Enligt trafikbullerförordningen som gäller för bostäder uppförda efter 2015 får buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 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 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 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 överskrids 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 natttid 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 natttid 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 natttid (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 Tavlefjärden, 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 klimatkoefficient 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

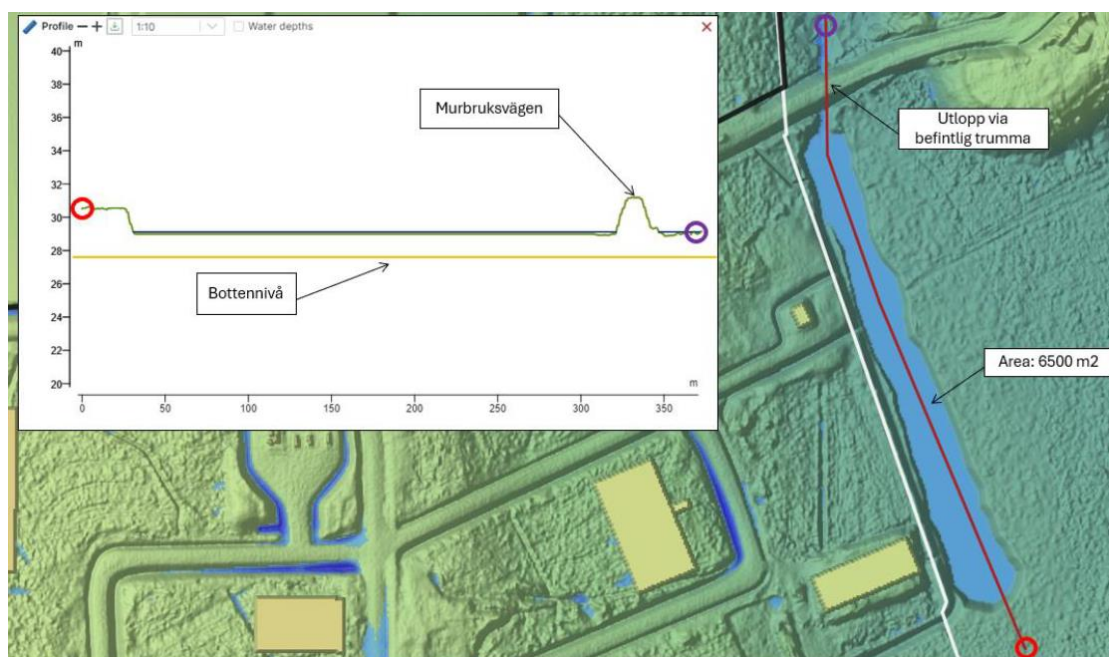
Befintliga diken avvattnas mot naturmarken i öster och regleras i planen med **[NATUR]** och **[dagvatten]**.

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.

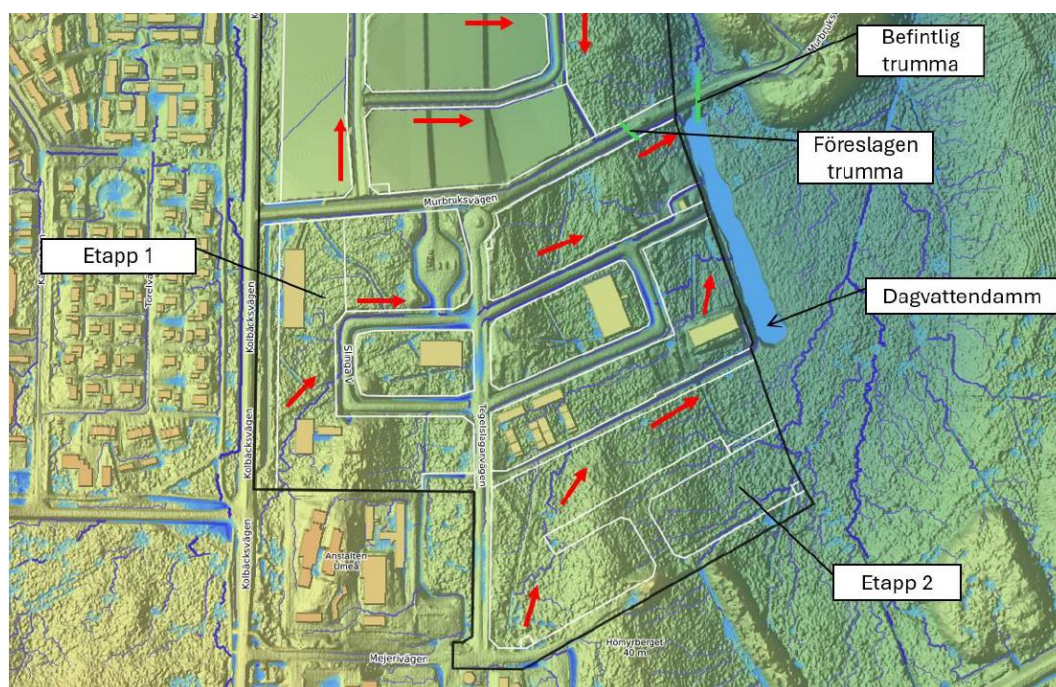
¹⁰ WSP. VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3. 2024.

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 vattenförekomen. 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 försurning. 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 försurning. 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, såtillvida att reningsåtgärder genomförs. Påverkan bedöms således marginell. Risken att tillkommande dagvatten försämrar eller äventyrar möjligheten att uppnå Tavelåns miljö kvalitetsnorm 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

Ettapp 1 omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inom nordöstra delen av ettapp 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 ettapp 1. Verksamhetsområde för vatten och spillvatten behöver utökas till att även omfatta ettapp 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 ettapp 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 ettapp 1-3 beräknas uppå till 144 m³, vilket motsvarar två timmars släckarbete. Volymen är även tillräcklig för att kunna omhänderta nödbrädd från pumpstationen inom ettapp 1. Brandposter behöver placeras

¹¹ WSP. VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde ettapp 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, överförs till Sanden 5.
Sanden 7	Officialservitut, 2480K-2021/98.1, för område för underhåll av byggnad belastar fastigheten till förmån för Sanden 34. Officialservitut, 2480K-2021/98.2, för utrymme belastar fastigheten till förmån för Sanden GA:1. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintliga officialservitut.
Sanden 8	Avtalsservitut för kraftledning, D201800209456:1.1, belastar fastigheten till förmån för Umeå Laxen 3:18 (Umeå Energi AB). Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintligt avtalsservitut.
Sanden GA:1	Gemensamhetsanläggningen omfattar körytor samt spill-, kall- och dagvatten för delägande fastigheterna Sanden 7 och 10-41. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.
Sanden GA:2	Gemensamhetsanläggningen omfattar område för underhåll, tak, el samt spill-, kall- och dagvatten för delägande fastigheterna Sanden 10-17. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.
Sanden GA:3	Gemensamhetsanläggningen omfattar tak, el samt spill-, kall- och dagvatten för delägande fastigheterna Sanden 18-33. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.
Sanden GA:4	Gemensamhetsanläggningen omfattar tak, el samt spill-, kall- och dagvatten för delägande fastigheterna Sanden 34-41. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.
Sanden S:1	Sanden S:1 förvaltas av Sandens samfällighetsförening. Behov av fastighetsrättsliga åtgärder erfordras inte för berörd samfällighet för genomförandet av detaljplanen.
Lr 2480K-03/91.2	Ledningsrätten omfattar en 12 kV-ledning (s.k. Mejerilinjén) 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 taktytor 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 lantmåteriförrättning 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.