

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utförning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 10 meter utanför planområdets gräns
- - - - - Användningsgräns
- Egenhetsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokalf trafik
- MARKEN Naturområde
- RETTORIK Naturområde med utsläpp

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Transformationsplan
- U Uppfyllningsplan
- UH Industri och lager och detaljhandel (ej livsmedel)

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea för detaljhandel

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- U Marken får inte bebyggas
- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Uttart får inte anordnas

PLACERING, UTFÖRNING, UTFÖRANDE

- Byggnader får inte placeras närmare än 5 meter från lantgräns
- Högsta byggnadshöjd 1 meter

BYGGTEKNIK

- Djupskivning och sandfyllning ska användas inom respektive fastighet innan anslutning till dagvattenledningen där det är erforderligt
- Fördjupningsgropar ska anordnas på kvartersmark där det är erforderligt

STÖRNINGSKYDD

- Verksamheter får inte vara störförande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Gemeinsfrändeliden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
 - Planarkarta 2011-11-23
 - Laga kraft 2011-12-21
- Vidaresees *Ulf Eriksson*
- Planarbetsutredning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

BESLUT

Anslagen BN 2011-11-23
Laga kraft 2011-12-21
Vidaresees *Ulf Eriksson*

Detaljplan för del av fastigheterna
Ersmark 22:2 m.fl. inom Umeå kommun
Västerbottens län
UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering maj 2011
Reviderad november 2011

Ulf Eriksson
Torsten Strömberg
Planarkitekt



Översiktskarta



Eventuell framtida trafikplats



Illustration ej skalenlig

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
LNU 10-16
Upprättad 2010-05-21
Reviderad 2011-11-23
Laga kraft 2011-12-21
Lagplanens titel: Ersmark 22:2 m.fl. inom Umeå kommun, Västerbottens län
Lagplanens syfte: Att reglera användningen av mark och utrymme i området för att säkerställa en god miljö och utveckla området.
Målsättningen är att genomföra en detaljplan som innebär att områdena ska användas för bostäder och kontor.
Upprättad av: Umeå kommun, Plan- och byggnadsnämnden
Upprättad av: Umeå kommun, Plan- och byggnadsnämnden
Upprättad av: Umeå kommun, Plan- och byggnadsnämnden
Upprättad av: Umeå kommun, Plan- och byggnadsnämnden
Upprättad av: Umeå kommun, Plan- och byggnadsnämnden





Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 07-60
 Datum: 2011-12-22
 Handläggare: Johan Sjöström

Detaljplan för fastigheten ERSMARK 22:2 inom stadsdel eller by i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-11-23, § 221.. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-12-21.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

Inger Södermark

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K-P12/2

Umeå Kommun
 Detaljplanering
 Postadress 901 84 UMEÅ
 Tel växel 090-16 10 00
 E-post detaljplanering@umca.se

Kundtjänst Plan och bygg
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2^o
 Tel 090-16 13 61
 Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umca.se
 Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden 2011 -12- 05 Dnr 07-60

Beslut

Datum
2011-11-30

Ärendebeteckning
404-7910-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
ERSMARK22:2 m fl i Umeå kommun. (Dnr: Pla 07-60)**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2011-11-23 §221 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15.00 Lunch 12.15-13.15	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande, §§ 212-232 och §§ 234-238 Ulrik Berg, (M) vice ordförande, § 233 Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Patrick Nygren (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Peder Westerberg (FP) Eric Bergner (C) Veronica Kerr (KD) Alireza Mosahafi (MP) Kurt Bergström (S), § 233	
Ersättare	Igor Jonsson (M) Emma Nilsson (S) Bernt Lundström (S) Maria Vängbo (S) Ola Borgström (S)	Lennart Sandström (FP) Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Stina Rydberg, jurist Torbjörn Forsgren, kompetensledare Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostads- anpassning Marie Häggström, tf processledare för Lantmäteri Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist	Anders Lidman, mätningingenjör Jonas Andersson, chef bygginspektion Niklas Forsgren, informatör Håkan Sjögren, ekonomichef Johan Sjöström, planarkitekt
Utses att justera	Ulrik Berg och Örjan Mikaelsson (§ 233)	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2011-11-28	
Underskrifter	Sekreterare Hannele Häkkinen	Paragrafer 212-238
	Ordförande Åsa Ögren	
	Justerare Ulrik Berg	Örjan Mikaelsson § 233

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-11-23	
Datum för anslags uppsättande	2011-11-29	Datum för anslags nedtagande 2011-12-20
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov	
Underskrift	Hannele Häkkinen	

BN § 221

Detaljplan för fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-10-19, bilaga. Handläggare är Johan Sjöström.

BESLUT

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för industri och lagerverksamhet med begränsat inslag av detaljhandel. Ett annat syfte är att säkerställa en grön korridor ner mot Nydala.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2011 och har reviderats under oktober 2011.

Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planförslaget har reviderats avseende andelen detaljhandel inom området, i enlighet med planens syfte. Övriga ändringar i planbeskrivningen är av redaktionell art eller i syfte att förtydliga sakfrågor.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

BN § 221

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat oktober 2011

Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2011, reviderad oktober 2011

Planbeskrivning daterad maj 2011, reviderad oktober 2011

Genomförandebeskrivning daterad maj 2011, reviderad oktober 2011

Samrådsredogörelse daterad maj 2011

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m fl.

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning



Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 07-60
 Datum: maj 2011
 Handläggare: Johan Sjöström

Detaljplan för del av fastigheterna ERSMARK 22:2 m.fl. i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten ERSMARK 22:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2011. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för industri och lagerverksamhet med begränsat inslag av detaljhandel. Ett annat syfte är att säkerställa en grön korridor ner mot Nydala.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2011-02-25 – 2011-03-18** samt utställning under tiden **2011-05-27 – 2011-06-20**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

(1) LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för industri och lagerverksamhet med begränsat inslag av detaljhandel. Ett annat syfte är att säkerställa en grön korridor ner mot Nydala.

Länsstyrelsen har den 14 mars 2011 yttrat sig över samrådshandlingarna.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran mot detaljplanen.

Länsstyrelsen efterlyste i samrådsyttrandet en redogörelse i planbeskrivningen angående undantaget av livsmedelsförsäljning och hänvisade till Didón sidan 5.42. Länsstyrelsen kan inte återfinna en sådan redogörelse i utställningsförslaget. Kommunen har förvisso i sin samrådsredogörelse kommenterat synpunkten men inte utvecklat svaret i beskrivningen enligt kommentarerna i Didón.

Kommentar: I den nyligen antagna översiktsplanen för Umeå kommun, framgår att centrum, samt tre till fyra stadsövergripande centrum, stadsdelscentrum, kommundelcentrum och landsbygdshandeln skall stärkas. Det aktuella planområdet är ej utpekade som sådant handelscentrum och överensstämmer således inte med den utpekade handelsstrukturen. Området pekas dock ut som ett intressant verksamhetsområde när ringleden är färdigställd.

Utöver vad som kommenterats under samrådet kan nämnas att livsmedelsförsäljning (detaljhandel) och industri har olika krav vad gäller trafikför-

110923083144668.doc

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^o

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

2 (3)
 Diarienummer: PLA 07-60
 Datum: maj 2011

sörjning och hantering av sin omgivningspåverkan. Sammantaget anser kommunen att detta är tillräckligt för att inte tillåta livsmedel (men övrig detaljhandel i omfattning som framgår av plankartan).

(2) UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget

(3) GATOR OCH PARKER

I planbeskrivningen under avsnittet Trafik beskrivs att gatuområdet ska vara 20 meter och innefatta två körfält samt gång-och cykelväg. Detta beskrivs på samma sätt i trafikavsnittet i planbeskrivningen. Men i planbeskrivningen där planområdet delats upp i områdena A-E beskrivs att gång-och cykelväg kan lokaliseras längs Mejerigatan och Tegelslagarvägen. De olika formuleringarna kan på detta vis tolkas olika och eftersom området förväntas trafikeras med tung trafik är det att föredra att gång-och cykeltrafikanter separeras från fordonstrafiken.

Kommentar: *Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen.*

(4) UMEVA

Det utjämningsmagasin som omtalas i handlingen är avsett för processvatten från mejeriet och ägs även av Normmejerier. Till detta magasin får inget mera spillvatten anslutas.

Kommentar: *Planbeskrivningen har förtydligats med uppgiften.*

(5) MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Industriområdet öster om fängelset bör även ändrats till ett Jm, dvs med verksamheter som inte är störande för omgivningen. Detta för att minimera risken för störningar för boende på fängelset och deras utemiljö.

Kommentar: *Bestämmelsen har införts på plankartan.*

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Ändringar efter utställningen

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

- Största byggnadsarea för detaljhandel har via exploateringsbestämelse införts på plankartan för att bättre spegla planens syfte.
- De områden där detaljhandel tillåts har främst begränsats till planens östra del och har tydligare pekats ut (JU₁).
- Störningsskydd (m) har införts för industriområdet öster om fängelset. (se yttrande/kommentar nummer 5)
- Planbeskrivningen har kompletterats med upplysningar enligt inkomna yttranden.

Antagandehandling
Utlåtande
Normalt planförfarande

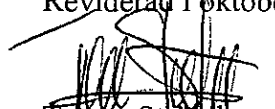
3 (3)
Diarienummer: PLA 07-60
Datum: maj 2011

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns

UMEÅ KOMMUN i maj 2011
Detaljplanering

Reviderad i oktober 2011



Tomas Strömberg
Planchef



Johan Sjöström
Planarkitekt



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 07-60
Datum: Maj 2011
Handläggare: Johan Sjöström

**Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 22:2 m.fl. i
Umeå kommun, Västerbottens län**

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för industri och lagerverksamhet med begränsat inslag av detaljhandel. Ett annat syfte är att säkerställa en grön korridor ner mot Nydala.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, antagen 1998-05-25. Tidigare fanns för området en stadsplan (SPL 319) för industriverksamhet som dock upphävdes av byggnadsnämnden i syfte att underlätta arbetet med planeringen av det då aktuella handelsområdet Entré Norr. Idag är större delen av området därför planlöst, bortsett från området öster om kvarteret Blandaren som styrs av detaljplan 2480K-P03/26 som vann laga kraft 2002-12-10. I förslag till ny översiktsplan för Umeå (2011), beskrivs att området är intressant som verksamhetsområde när ringledden är färdigställd.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, detaljplanering för att bedöma om planens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan. Frågor som behovsbedömningen behandlar omfattar; riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t.ex. överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Enligt genomgången finns det inte för någon anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

Planen ger möjlighet att anlägga tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet omnämnd i MKB-förordningens § 3. Om det skulle bli aktuellt ska miljö-

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 07-60

Datum: Maj 2011

konsekvensbeskrivning upprättas i samband med ansökan om tillstånd enligt miljöbalkens kap. 9. Det finns inte anledning att anta att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden den 4 mars 2010 till den 25 mars 2010.

Länsstyrelsen har den 17 mars 2010 tagit del av beslutet och anser att planen kan anses medföra betydande miljöpåverkan, varför miljöbedömning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § ska genomföras.

Eftersom det, enligt genomförd behovsbedömning, inte finns någon faktor-anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan, gör kontoret bedömningen att vi kan beakta de punkter som kan påverka miljön i stycket "Omgivningspåverkan" som man kan läsa längre fram i planbeskrivningen. Länsstyrelsen har efter utställningen godtagit kommunens redovisningar av möjliga konsekvenser i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

För att tillgodose Umeås framtida behov av arbetsplatser behövs fler ytor för verksamheter. Norrmejerier är i en expansionsfas och har redan reserverat ytor inom planområdet för deras framtida utveckling.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Planområdet utgörs till största delen av naturmark bestående av barr- och blandskog. Området utgör ingen känd lokal för hotade växt- eller djurarter. Norr om området rinner Tavelån.

Enligt "Översiktlig naturinventering" (Umeå kommun, miljökontoret, 1994) har området kring Tavelån, som rinner norr om området, naturvärdesklass II, d.v.s. ett mycket högt bevarandevärde - högt biologiskt naturvärde. Området kring Tavelån är även enligt ÖPL -98 klassat som ett naturområde av värde för det rörliga friluftslivet och/eller naturvården. Området söder om den befintliga snötippen (Hömyran) är marken mycket fuktig och har efter utförda geologiska mätningar (se "Geologi" nedan) konstaterats att den inte är lämplig att bebygga.

Bebyggelse

Området är till största del oexploaterat bortsett från området öster om fastigheten Blandaren som är bebyggd med industriverksamhet (Norrmejerier) samt ett fördröjningsmagasin som är placerad nordost i området längst Tegslagarvägen. Umeås fängelse gränsar till planområdet i väster. I planområdets västra del finns en befintlig transformatorstation samt ett 30 meter högt torn som förvaltas av UMTS Nät AB.



Flygfoto över planområdet.

Trafik

Området har bara en gata och det är Tegelslagarvägen som är en mindre gata som går i områdets östra del upp till snötippen Hömyran. I anslutning till området går Mejerivägen och söder om området går E4:an som 2009 hade ett trafikflöde på ca 11 200 fordon/vardagsdygn.

Geologi

Det finns översiktliga geotekniska undersökningar utförda inom området (utförda 1994-09-23 och 1976-12-13). Dessa anger att det förekommer morän- och sedimentområden som är täckta med torv med varierande mäktighet.

Dagvatten

Avlopp och dagvattennät är draget fram till Mejerivägen i anslutning till området.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenät är framdraget till Mejerivägen i anslutning till området.

Fornlämningar

Det inte har genomförts någon särskild arkeologisk utredning eller annan typ av inventering i området i samband med upprättandet av den äldre detaljplanen (2480K-P33/1986). Detta innebär att det ändå skulle kunna förekomma lagskyddade fornlämningar som idag inte är kända inom planområ-

111018090331883.doc

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

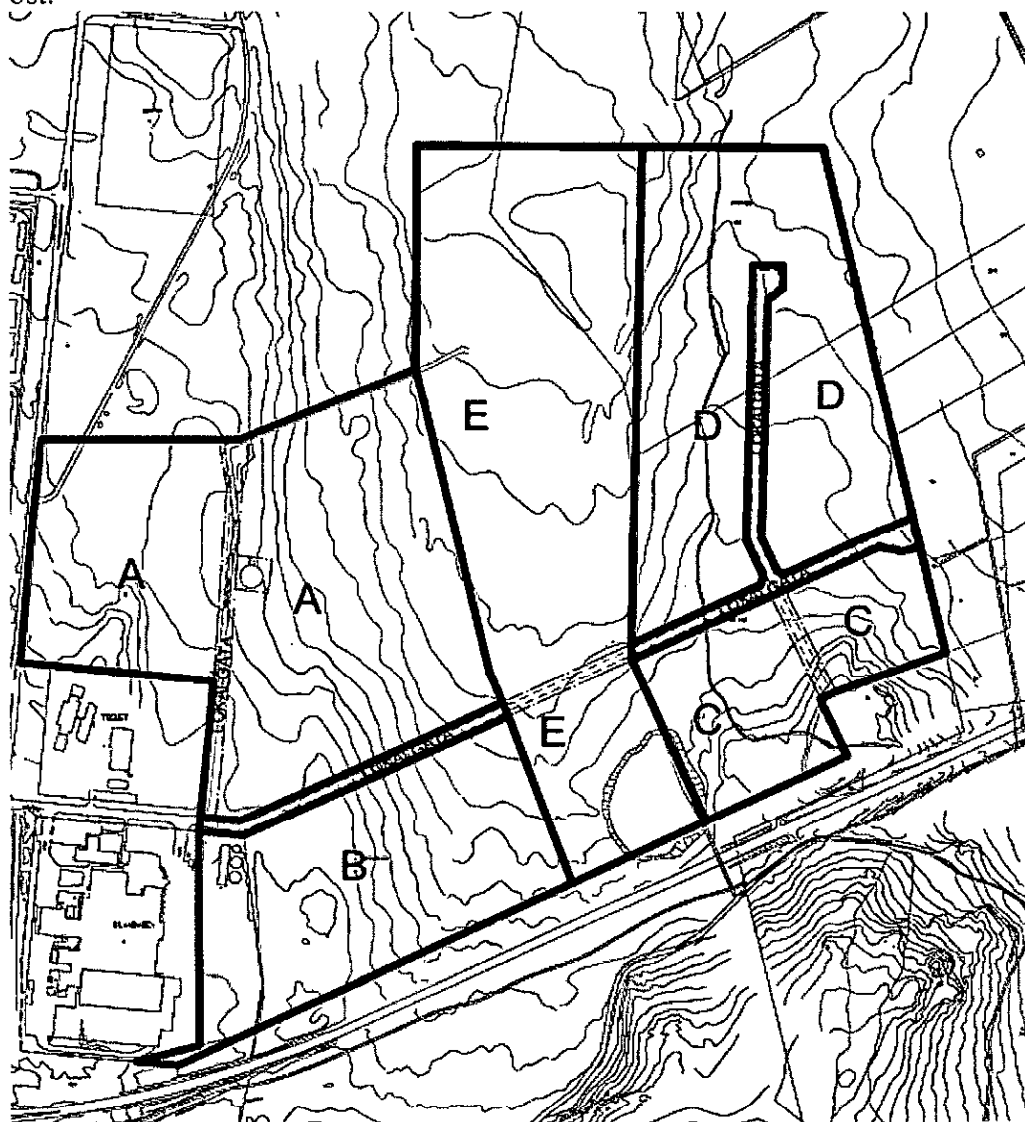
Diarienummer: PLA 07-60

Datum: Maj 2011

det. För att undvika att någon fornlämning kommer till skada i samband med kommande exploatering, ska alla markingrepp ske med största försiktighet. Om en fornlämning påträffas i samband med exploateringen ska arbete, enligt 2 kap 10 § lagen (1988:950) om kulturminnen mm (KML), omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs och Länsstyrelsen ska kontaktas.

FÖRÄNDRINGAR

Planområdet är cirka 88 ha stort och har i beskrivningen delats upp i fem delar (A–E) för att förenkla förståelsen av området. Områdena delas av lokalgatan som är en förlängning av Mejerivägen och går från väst till nord-öst.



Indelning av området för beskrivningen.

Område A

Den nordvästra delen av området omfattar ca 24 ha och trafikmatas främst genom den upprustade Tegelslagarvägen och den nya lokalgatan som är en förlängning av Mejerivägen. Delområdet gränsar mot fastigheten Teglet i

111018090331883.doc

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 07-60
Datum: Maj 2011

sydväst, Kolbäcksvägen i öster och möjligt bostadsområde (PLA 06.51) i norr. Inom området får industri och Lager uppföras. Hela delområdet omfattas av bestämmelsen att verksamheter som tillkommer inte får vara störande för omgivningen. Byggnader får uppföras med en maximal byggnadshöjd på 10.5 meter längst västerut (norr om fängelset) i övrigt får byggnader uppföras med en byggnadshöjd på 16 meter. Längst Tegelslagarvägen kan en gång- och cykelväg lokaliseras. En skyddszon på 20 meter upprättas mot befintlig bebyggelse i öster, i områdets norra del samt mot fastigheten Teglet (fängelset). Den zonen får ej bebyggas.

Området närmast plangränsen till delområde E bör inte bebyggas utan att geotekniska undersökningar genomförts.

Område B

Delområdet är beläget i den sydöstra delen av området och omfattar ca 12 ha. Trafikmatning sker från den nya lokalgatan som är en förlängning av Mejerivägen. I väster gränsar området till fastigheten Blandaren och i söder av E4:an. Delområdet kommer i överlag ges bestämmelsen industri (J) med en maximal byggnadshöjd på 10.5 meter. Längst Mejerivägen kan en separerad gång- och cykelväg lokaliseras.

Byggnader som placeras nära den södra gränsen mot E4:an bör utformas så att byggnaden skapar ett välkomnande intryck för förbipasserande.

Området närmast gränsen till delområde E bör inte bebyggas utan att geotekniska undersökningar genomförts.

Område C

Delområdet är beläget i den sydvästra delen av området och omfattar ca 8 ha. Trafikmatning sker först och främst från den nya lokalgatan som är en förlängning av Mejerivägen och den korsande lokalgatan. Den gatan kan i framtiden anslutas till den trafikplats som ska sammankoppla området med Nydala och med nya på- och avfarter till E4:an. I öster gränsar området till Anumark och i söder av E4:an. Delområdet kommer att ges bestämmelsen industri och lager där detaljhandel (ej livsmedel) tillåts (JU₁) med en maximal byggnadshöjd på 10.5 meter. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Andelen detaljhandel regleras genom exploateringsbestämelse. Längst Mejerivägen kan en gång- och cykelväg lokaliseras.

Byggnader som placeras nära den södra gränsen mot E4:an bör utformas så att byggnaden skapar ett välkomnande intryck för förbipasserande.

Området närmast gränsen till delområde E bör inte bebyggas utan att geotekniska undersökningar genomförts.

Område D

Delområdet är beläget i den nordöstra delen av området och omfattar ca 17,5 ha. Trafikmatning sker från den nya lokalgatan som är en förlängning

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

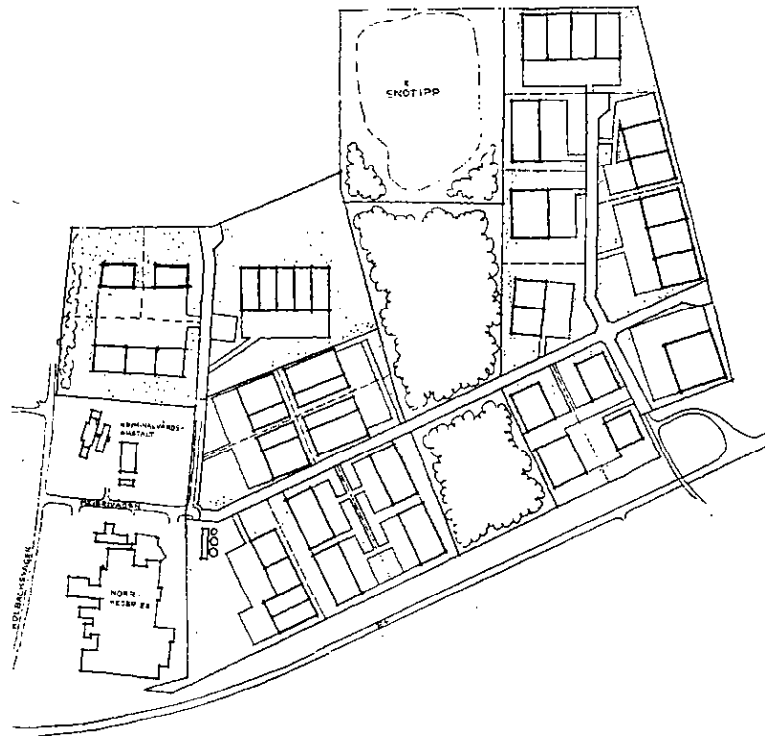
Diarienummer: PLA 07-60
Datum: Maj 2011

av Mejerivägen. I öster gränsar området till Anumark och i norr av oexploaterad naturmark. Delområdet kommer i överlag ges bestämmelsen industri och lager. (JU) med en maximal byggnadshöjd på 16 meter. Längst Mejerivägen kan en gång- och cykelväg lokaliseras.

Området närmast gränsen till delområde E bör inte bebyggas utan att geotekniska undersökningar genomförts.

Område E

Den centrala delen av området omfattar ca 24 ha. I området ligger en snötipp (Hömyran) som är placerad över en gammal deponi (betecknat NATUR₁ i plankartan). Efter översiktliga geotekniska underökningar som genomförts 1979 och 1994 har man konstaterat att delområdet består av mark som inte är lämpad att bygga på och kommer därför att betecknas som naturmark (NATUR). Denna naturmark ska ingå i en grön passage som går från Nydala mot Tavelån enligt förslag till fördjupade översiktsplan för Nydala. Passagen finns även omnämnd i förslaget till fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde. Naturmarken kommer även att sträcka sig ut mot Kolbäcksvägen där den agerar "skyddszon" mot eventuella framtida bostadsområde och en grön korridor mot Kolbäcksvägen.



Förslag till illustration över området

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 07-60
Datum: Maj 2011

Byggrätter inom hela området

En illustration är framtagen och visar hur området kan se ut när det är fullt utbyggt. Med en trolig exploateringsgrad av 0,25–0,30 innebär planförslaget att verksamheter med en total byggnadsyta mellan 153 000 – 183 000 m² kan etableras sig inom område A – D. Planen är utformad så att utrymme finns för att skapa en varierande storlek på byggrätterna där kompletterande gator kan byggas på kvartersmark. För detaljhandel inom området finns det på plankartan en angiven nivå för största byggandsarea inom område A-D.

TRAFIK

Trafik

Huvudtillfart till området sker från Kolbäcksvägen och Mejerivägen. Området är lokaliserat norr om E4:an och en ny trafikplats med på och avfart till E4:an planeras att byggas utanför planområdets sydöstra gräns. Detta leder till att området på sikt får en ny infart till området från Nydala eller E4:an.

Gatuområdena i området kommer att ha en bredd på 20 meter och de innefattar två körfält samt gång- och cykelväg.

E4:an hade 2009 ett trafikflöde på ca 11 200 fordon/vardagsdygn. Av detta beräknas ca 10 % av den angivna mängden utgöras av tung trafik (2008 års räkning).

Industriområdet kommer att generera ny tung trafik såväl under byggtid som under drifttid. Under byggtiden, som sträcker sig över flera år, kommer transporter av massor utgöra den största tillkommande trafiken. När området är fullt utbyggt kommer transporter till/från industriområdet vara dominerande.

En tidig och grov uppskattning av trafikflödena är att ett fullt utbyggt planområde genererar ett tillskott på ca 4 000 fordonsrörelser/vardagsdygn (beräknade enligt parkeringsnorm från översiktsplan från 2011, se vidare under avsnittet "Parkeringar"). Bedömningen är att trafiken bör fördelas jämt mellan de två infarterna när området är fullt utbyggt. Om inte den nya trafikplatsen utmed E4:an är färdigställd innan en fullständig utbyggnad kommer all trafik att behöva använda infarten via Kolbäcksvägen och Mejerivägen. Kolbäcksvägen trafikeras idag av ca 8 000 fordon/vardagsdygn, vilket i så fall skulle innebära en ökning med ca 50 % av trafiken från dagens nivåer, vilket kolbäcksvägen bedöms klara av. Mejerivägen passerar förbi kriminalvårdsanstalten i Umeå och Norrmejeriers byggnader, med stor andel tunga transporter. I samband med att planområdet byggs ut kommer korsningen mellan Mejerivägen och Kolbäcksvägen att behövas byggas om, samt att tydliggöra in och utfarter med säkra passager för gång och cykel på Mejerivägen.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 07-60
Datum: Maj 2011

Om skafftomter skapas i kommande fastighetsindelning ska skaffgatorna anläggas på kvartersmark och ska uppföras som gemensamhetsanläggningar.

Parkeringar

Parkeringsplatser inom planområdet anläggs i anslutning till respektive fastighet. Enligt parkeringsnorm som ska användas enligt den nya översiktsplanen för Umeå (2011) gäller 8 platser/ 1 000 m² för industri- och lager och 18 platser/ 1 000 m² för detaljhandel. Varje parkeringsplats för detaljhandel bedöms omsättas 4 gånger/dag och för handel samt lager 1,5 gånger/dag.

Skyltning

För skyltning ska Umeå kommuns skyltpolicy följas.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i anslutning till området utgörs idag av lokal busstrafik och närmaste hållplats är efter Kärnvägen. På längre sikt, med fler arbetsplatser inom området, kan någon lokal busstur förlängas och trafikera lokalgatan. Hållplatser behöver då uppföras.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelväg kan lokaliseras integrerat i Mejerivägen och längst de nya lokalgatorna i området.

Anslutningar till befintligt gång- och cykelvägnät kommer att utföras vid Kolbäcksvägen.

När trafikplatsen mot E4:an och Nydala ansluts kommer det även vara möjligt att gå och cykla över den bron, vilket leder till att området kan sammankopplas med gång- och cykelnätet i Nydala och söder ut.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

EI

Öster om planområdet finns Umeå Energis befintliga ledningsnät. Sju E-områden har säkrats i planområdet. Ytterligare lägen för transformatorstationer i planområdet behöver säkras vartefter planområdet byggs ut. Sju områden har illustrerats i plankartan. Säkerställandet av dessa områden och ledningar sker lämpligast vid prövningen av bygglov.

Fjärrvärme

Området planeras att försörjas med fjärrvärme. Ledningar säkerställs med servitut eller ledningsrätt.

Brandposter m.m.

Genom området kommer en huvudvattenledning att anläggas. Vattennätet kommer dock inte att vara dimensionerat för eventuell sprinkling. Brand-

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 07-60
Datum: Maj 2011

poster inom området ombesörjs av de enskilda fastighetsägarna. Direktsprinkling från kommunal huvudvattenledning tillåts inte. Eventuell sprinkling av byggnader får lösas internt inom respektive fastighet. Brandposter ska finnas inom området och utplacering ska ske i samråd Umeå kommun, Brandförsvaret och säkerhet. Man bör koncentrera sig till att installera främst markbrandposter som kopplas direkt på huvudvattenledningen.

Dagvatten

Kapacitet för dagvattenavrinning projekteras i samråd med UMEVA. En fördröjning av dagvatten från planområdet är nödvändig för att utjämna flödesmängder och sedimentera fasta partiklar. Oljeavskiljare ska anordnas för varje fastighet där dagvatten från körytor, upplagsytor och större parkeringar m.m. ansluts. Anordningar för fördröjning och oljeavskiljning anordnas lokalt för varje fastighet. Öppna lösningar förordas.

Avfall och återvinning

UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Luktzon

Vid Norrmejeriers biogasanläggning för rening av avloppsvatten sker rötning, sedimentation, flödesutjämning m.m. vilket kan skapa luktproblem i näromgivningen. Eftersom området endast ska bebyggas med industriverksamheter anser kontoret att någon luktzon inte behöver upprättas.

OMGIVNINGSPÅVERKAN

Naturmiljö

Planförslaget innebär att ett ganska stort område med tätortsnära natur med skog och öppna marker tas i anspråk. Förslaget innebär ett stort ingrepp i naturen. Inga utpekade naturvärden kommer att beröras. Den viktigaste frågan för naturmiljön är att åstadkomma en ordentlig grön korridor över till Nydalaområdet på andra sidan E4. Korridoren bör ges en tillräcklig bredd inom planområdet samtidigt som det är nödvändigt med en samordning av planeringen av Nydalaområdet. Den bebyggelse som planeras söder om E4:an innebär en barriär inom ekologiska korridoren. Korridoren finns beskriven i förslag till fördjupade översiktsplaner för Nydalaområdet och Umeå tillväxtområde.

Landskap

Planförslaget medför att landskapsbilden kommer att påverkas kraftigt då stora industribyggnader kan komma att byggas. Konsekvenserna bedöms bli stora.

Geologi och hydrologi

Inom planområdet kan det förekomma sulfidjordar. Planförslaget kan därför medverka till en försurning. Hantering och behandling avgörs från fall till

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 07-60
Datum: Maj 2011

fall beroende på hur mycket sulfid jorden innehåller. Den flödesutjämnande funktionen som finns i området idag försvinner till stor del då naturmarken ersätts med hårdgjorda ytor vilket kan medföra sättningar i marken. Konsekvenserna bedöms bli stora.

Vattenkvalitet, dagvatten, ytvatten och grundvatten

Tavelån har klassificerats med naturvärdet 2 i Umeå kommuns naturinventering. Ån har således högt naturvärde.

Den ekologiska statusen för Tavelån har klassificerats som måttlig med utgångspunkt från situationen för näringsämnen, fisk och hydromorfologi. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Detta innebär att belastningen ska minska. Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021. Tavelån är särskilt känslig under lågflödesperioder eftersom utspädningseffekten då blir liten.

Avrinningen från planområdet sker huvudsakligen norrut via våtmark och snötipp innan vattnet når Åkroken. Det är osäkert vilken mottagningskapacitet vattensystemet har.

Vattenmyndigheten har inte pekat ut någon vattenförekomst på platsen och planbestämmelser finns för att skydda vattenkvaliteten (se rubriken Byggteknik i planbestämmelserna). Då grundvattennivån är hög (utströmningsområde) inom delar av planområdet kan det behövas dikas/dräneras för att göra marken byggbar. Detta ger dock bara lokala effekter på ett område utan särskilt inträde för grundvattnet. Konsekvenserna bedöms bli små och lokala.

Föroreningar

Förhöjda halter av föroreningar kan förkomma om inte vattnet behandlas innan det släpps ut i Tavelån. Konsekvenserna bedöms som små eller måttliga med ett fungerande dagvattensystem och oljeavskiljare/sandfång på varje tomt. Konsekvenserna kan bli stora om ett tekniskt fel skulle inträffa för rening av dag- och ytvatten eller vid kraftiga flöden och kapaciteten för dammarna inte skulle räcka.

Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor nyttjas av biltrafik samt som uppläggningsytor för containrar. Detta leder till att dagvattnet kan komma att förorenas av främst tungmetaller och polyaromatiska kolväten. Förorenat dagvatten ska tas omhand och vid behov renas via sandfång och oljeavskiljning. Innan anslutning sker till kommunal dagvattenledning, ska ett fördröjningsmagasin anordnas inom fastigheten där det är erforderligt. Konsekvenserna bedöms bli små.

Norrmejeriers utjämningsmagasin är avsett för processvatten från mejeriet, till detta får inget spillvatten anslutas.

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 07-60

Datum: Maj 2011

Hälsa och säkerhet

Konsekvenserna av en brand eller olycka bedöms få måttliga till stora konsekvenser. Utsläpp av skadliga ämnen inom planområdet bedöms däremot inte få någon större konsekvens för miljön om oljeavskiljare och sandfång fungerar som de ska. Översvämningensrisken bedöms som liten med ett fungerande dagvattensystem.

Eventuell miljöstörande industris lokalisering och miljöpåverkan bedöms och regleras vid tillståndsprövning eller anmälan enligt miljöbalken.

Trafik

Industriområdet kommer att generera ny tung trafik. Under byggtiden, som sträcker sig över flera år, kommer transporter av schaktmassor utgöra den största tillkommande tunga trafiken. När området är fullt utbyggt kommer såväl transporter till/från industriområdet vara dominerande.

Planförslaget innebär främst lokalt ökad trafik. För att minska föroreningar bör transporterna effektiviseras och köras på mer miljövänliga bränsletyper. Några trafikvolymerna har inte beräknats då verksamheten i området fortfarande är i planeringsskedet. Konsekvenserna bedöms bli måttliga.

Byggtid, masshantering

Planförslaget innebär att besvärande damm kan spridas och grumling av ån kan förekomma. Därför kommer skyddsåtgärder att behövas för att hindra detta. Ån är särskilt känslig under lågflödesperioder vinter och sommar. Anläggandet av det föreslagna industriområdet medför även ett stort transportarbete. Konsekvenserna bedöms bli stora.

Friluftsliv och rekreation

I varken ÖPL 98 eller förslaget till *Fördjupad översiktsplan för Umeå* (utställd våren 2011) är planområdet utpekad som ett område för rekreation eller friluftsliv. Den gröna korridoren är utpekad i förslaget till fördjupad översiktsplan för Umeå, men ska främst fungera som en ekologisk korridor snarare än ett rekreativområde. Det är ej tänkt att det ska finnas något rörligt friluftsliv inom planområdet utom mot Tavleån där det finns fina marker att vistas på. Skoteråkning förekommer inom planområdet och kan komma att begränsas vid full utbyggnad. Konsekvenserna bedöms bli små.

Framtida bebyggelse i närområdet

Norr om planområdet finns planer på att uppföra småhustomter (PLA 06-51). Denna detaljplan har till en början framtagits parallellt den bostadsplanen (fram till att bostadsplanen blev vilande i väntan på luktutredning). För att säkerställa att båda planerna ska kunna verka samtidigt har den här detaljplanen utformats så att bostadsplanen inte ska störas genom t.ex. bestämmelser som [m] verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Marken närmast bostadsplanen är prickad för att säkerställa att inga byggnader uppförs där. Konsekvenserna bedöms bli små. För att minska risken

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 07-60
Datum: Maj 2011

för lukt för framtida bostadsområdet sträcker sig denna detaljplan över 200 meter norr om Norrmejeriers befintliga utjämningsmagasin.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Umeå kommun har följande tjänstemän medverkat:

Tomas Strömberg – Planchef
Pernilla Olofsson – Planarkitekt
Benny Sandberg - Planingenjör
Lage Olofsson – Mark- och exploateringsingenjör
Per Hänström - Miljöinspektör

REVIDERING


Ändringar efter utställningen

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

- Största byggnadsarea för detaljhandel har via exploateringsbestämelse införts på plankartan för att bättre spegla planens syfte.
- De områden där detaljhandel tillåts har främst begränsats till planens östra del och har tydligare pekats ut (JU₁).
- Störningsskydd (m) har införts för industriområdet öster om fängelset. (se yttrande/kommentar nummer 5 i utställningsutlåtandet.)
- Planbeskrivningen har kompletterats med upplysningar enligt inkomna yttranden.

UMEÅ KOMMUN i maj 2011
Detaljplanering

Reviderad i oktober 2011


Tomas Strömberg
Planchef


Johan Sjöström
Planarkitekt



**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 07-60
Datum: 2011-10-31
Handläggare: Daniel Janonius
Löwgren

**Detaljplan för del av fastigheterna ERSMARK 22:2 m.fl.
i Umeå kommun, Västerbottens län**

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för industri och lagerverksamhet med begränsat inslag av detaljhandel. Ett annat syfte är att säkerställa en grön korridor ner mot Nydala.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast minimitiden tio år efter laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Inom kvartermark svarar respektive exploatör för alla åtgärder.

Umeå Energi svarar för utbyggnaden av det allmänna ledningsnätet för el respektive fjärrvärme samt tillkommande transformatorstationer o dyl.
UMEVA svarar för utbyggnaden av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansökan om fastighetsbildning görs till lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Vid fastighetsbildning i samband med överlåtelse kan ansökan göras av fastighetsägare, men ansökan bör biträdas av köparen.

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar del av fastigheterna Ersmark 22:2, Anumark 6:2 och Blandaren 1. Lagfaren ägare av de två första är Umeå kommun och av Blandaren 1 Norrmejerier Ekonomisk förening.

Även del av marksamfälligheten Nydala s:1 berörs av planförslaget. Förutom Ersmark 22:2 har Tomtebo 2:1 och Nydala 1:51 andel i samfälligheten. Samtliga dessa fastigheter ägs av Umeå kommun. Ändmålet är vägar och då samfälligheten idag är obehövlig kan det område som berörs av planen fastighetsregleras över till lämpligtvis Ersmark 22:2.

Ändringar i fastighetsindelningen.

Genom avtal kan kommunen överlåta kvartermarksområden till nya verksamhetsutövare. Avstyckning av nya industrifastigheter från Ersmark 22:2 eller Anumark 6:2 kan göras innan eller i samband med överlåtelse. Befintliga gränser kan vid behov justeras genom fastighetsreglering.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

2 (4)
 Diarienummer: PLA 07-60
 Datum: 2011-10-31

Inom planområdet finns ett antal områden avsatta för transformatorstationer (E) samt ett utjämningsmagasin för avloppsvatten från mejeriet (E₁). Dessa områden kan avstyckas för att bilda egna fastigheter, alternativt kan utrymme upplåtas med ledningsrätt eller servitut.

Rättigheter

Ersmark 22:2 och Anumark 6:2 belastas av en rad inskrivna avtalsservitut som i samband med fastighetsbildning bör identifieras och lokaliseras.

En 40 kV-ledning (Mariehem-Robertsfors) säkerställd med ledningsrätt löper över både Ersmark 22:2 och Anumark 6:2 inom planområdet (ledningsrättens beteckning är 24-F1978-476.1).

Från planområdets sydvästra hörn löper en 12 kV-ledning (kallad Mejerilinj) över Blandaren 1 och sedan parallellt med Tegelslagarvägen norrut. Ledningen är säkerställd med ledningsrätt (betecknad 2480K-03/91.2) fram till och med korsningen Mejerivägen/Tegelslagarvägen. I den fortsatta sträckningen är ledningen troligtvis säkerställd med ett av de ovan nämnda avtalsservituten.

Vatten och avlopp är utbyggt i planområdets västra del och ledningarna är säkerställda med ledningsrätt i Blandaren 1 (betecknad 2480K-03/91.1). Allmänna ledningar är ofta ej säkerställda i kommunens fastigheter. I samband med marköverlåtelse bör därför förbehåll göras om att befintliga ledningar ska säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

En fjärrvärmeledning (ledningsrätt 2480K-98/181.1) löper strax utanför planområdets södra gräns.

Befintliga ledningar kan behöva flyttas i samband med en exploatering. I sådana fall ska även rättighetsupplåtelse förändras. För nya ledningar ska ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Gemensamma funktioner

Kommunen är huvudman för allmän plats. I den mån gemensamma infartsvägar behövs inom kvartersmark kan de inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningar kan också behöva inrättas för till exempel ledningar mm.

För gemensamhetsanläggningar kan samfällighetsföreningar bildas.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Planen innebär stora förändringar för ett tidigare oexploaterat område. Planområdet är cirka 88 ha varav cirka 60 ha planläggs som industriområde (industri, lager och i vissa delar av planområdet detaljhandel). I väster ansluter den nya industrimarken om cirka 36 ha till befintlig bebyggelse och

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

3 (4)
 Diarienummer: PLA 07-60
 Datum: 2011-10-31

i öster planläggs ytterligare cirka 26 ha för industriändamål. Mitt i planområdet sparas en grön korridor i nordvästlig orientering om cirka 24 ha naturmark.

Planläggningen medger en total byggnadsyta av cirka 162 000 m². Tillåten byggnadshöjd varierar från 10,5 m i söder och väster till 16 m i resten av området. Inom en skyddszon på 20 m mot fängelset och planområdets nordvästra gräns får marken inte bebyggas. Längs planområdets södra gräns bör bebyggelsen placeras nära gränsen mot E4:an.

Trafik och parkering

Planområdet angörs idag från Mejerivägen som ansluter i väst till Kolbäcksvägen. Mejerivägen förlängs vid planens genomförande så att den sträcker sig hela vägen till planområdets östra gräns. Tegelslagarvägen är en mindre befintlig gata som leder från Mejerivägen upp till snötippen Hömyran i planområdets norra del. Standarden på Tegelslagarvägen kommer att höjas. Ytterligare en lokalgata byggs i planområdets östra del, i nord-sydlig orientering. Gatorna i området kommer att ha en bredd på 20 meter innefattande två körfält samt gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägar ansluts till befintligt GC-nät vid Kolbäcksvägen.

Sydöst om planområdet planeras en ny trafikplats som ansluter planområdet till E4:an och möjliggör överfart till Nydalaområdet. Trafikplatsområdet ingår ej i planen, men när området är fullt utbyggt bör trafikplatsen byggas för att avlasta infarten från Kolbäcksvägen samt knyta ihop verksamhetsområdet med Nydalaområdet. Annan utfart får ej ordnas mot E4:an.

Parkeringsplatser ordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Ingen parkeringsnorm gäller för industrifastigheter, men en dimensionering på 8-10 parkeringsplatser per 1000 m² BTA rekommenderas.

Teknisk försörjning

Expansionen kräver en utbyggnad av infrastrukturen i området. Det allmänna ledningsnätet för el och fjärrvärme samt vatten- och avloppsledningar kan byggas ut från det befintliga bebyggelseområdet sydväst om planområdet. Flera nya transformatorstationer behövs för att försörja området med el och utrymme har reserverats för sådana i planen. Fler transformatorstationer kan dock behövas än vad som redovisats i plankartan. Minst två nya pumpstationer för avloppsvatten kommer att behövas. Ett befintligt fördröjningsmagasin för avloppsvatten från mejeriet finns i den västra delen av planområdet. Fördröjning av dagvattenavrinning ska ordnas inom tomtmark för att utjämna flöden och sedimentera partiklar. Oljeavskiljare ska installeras på kvartersmark för rening av dagvatten från hårdgjorda ytor. Inom planområdet ska brandposter ordnas.

Tekniska utredningar och förutsättningar

Ingen miljökonsekvensbeskrivning görs i samband med upprättandet av planen. Planen kan dock ge möjlighet att anlägga tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet. I samband med prövning enligt 9 kap. miljöbalken ska

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

4 (4)
 Diarienummer: PLA 07-60
 Datum: 2011-10-31

därför miljökonsekvensbeskrivning upprättas särskilt för den aktuella verksamheten.

Översiktliga geotekniska utredningar har utförts i området 1976 och 1994. Område som gränsar mot naturmarksområdet bör ej bebyggas utan att ytterligare geotekniska utredningar genomförs.

I den norra delen av naturmarksområdet finns en snötipp (Hömyran) belägen på en gammal deponi. Avrinningen från området sker huvudsakligen norrut till Tavelån. En exploatering av området kommer leda till ökade flöden från området. Den flödesutjämnande funktion som området har idag kommer till stor del försvinna, någonting som kan påverka grundvattennivåer och orsaka sättningar.

Fördröjningsmagasin ska ordnas inom planområdet. Oljeavskiljare/sandfång ska finnas på varje verksamhetstomt. Ytterligare utredningar krävs för att dimensionera dagvattensystem med tillräcklig kapacitet. Åtgärder bör vidtas för att inventera och säkerställa vattenkvaliteten i Tavelån.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

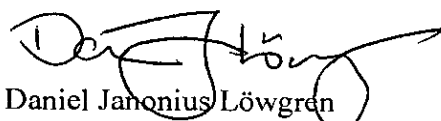
Planläggning och utbyggnad av infrastruktur i området kommer leda till högre markvärden. Områden där markförhållandena ej lämpar sig för bebyggelse har sparats som naturmark. Därigenom görs en naturlig avvägning mellan exploateringsintresset och intresset av att bevara naturvärden och gröna passager.

Kommunala kostnader för utbyggnad av gator mm bedöms täckas av intäkter vid försäljning av kvartersmark. Gatukostnadsavgifter ska därför inte tas ut i området.

Kostnader för utbyggnad av ledningar täcks genom respektive bolags anslutningsavgifter. Dessa erläggs av exploatör.

Sökande till planen är Umeå kommun, SLK Mark och exploatering. Planavtal har tecknats med sökanden.

UMEÅ KOMMUN maj 2011
 reviderad oktober 2011



Daniel Janonius Löwgrén
 Lantmätare



Samrådsredogörelse

1 (8)

Diarienummer: PLA 07-60
 Datum: 2011-05-27
 Handläggare: Annalena Hanson

Detaljplan för del av fastigheterna ERSMARK 22:2 m.fl. i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 25 februari till 18 mars 2011 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

LÄNSSTYRELSEN

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för industri och lagerverksamhet med begränsat inslag av detaljhandel. Ett annat syfte är att säkerställa en grön korridor ner mot Nydala.

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Genomförandet av detaljplanen anger förutsättningar för kommande tillståndspliktig verksamhet och ska därför innehålla en miljöbedömning. Den omgivningspåverkan som redovisas tyvärr är inte heltäckande och ska i vilket fall kompletteras med bl.a. MKN för grundvatten, där konsekvenserna kan riskera att bli stora. Även följande punkter ska redovisas i kommande utställningshandling:

- Vilken påverkan kommer förslaget att få på omgivningen (hälsa och säkerhet)?
- Är kapaciteten i avloppsnätet dimensionerade för en ökad belastning?

Övrigt

Miljö

Då ingen separat MKB har upprättats över planförslaget är det lätt att beskrivningar av vissa områden går förlorade. Länsstyrelsen anser således att följande frågor bör redovisas:

- Planförslagets påverkan på det rörliga friluftslivet.
- Planförslagets inverkan på tankarna om bostadsbebyggelse norr om planområdet.

Kulturmiljö

I Länsstyrelsens yttrande avseende behovsbedömningen betonades att det är oklart huruvida det förekommer fornlämningar inom det aktuella planområdet eller inte. I närliggande områden finns registrerade fornlämningar som gör det sannolikt att det även inom aktuellt område kan finnas fornlämning-

110510085815216.doc

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 07-60

Datum: 2011-05-27

ar. Länsstyrelsens bedömer att det är nödvändigt att genomföra en arkeologisk utredning för att ta reda på om det förekommer fornlämningar i planområdet. Inga markarbeten får påbörjas innan den arkeologiska utredningen slutförts. Om det förekommer lagskyddade fornlämningar kan det dessutom påverka det fortsatta arbetet med detaljplanen. Det är därför viktigt att den arkeologiska utredningen genomförs snarast möjligt. För planeringen av detta kan kommunen kontakta arkeolog Nina Karlsson, Länsstyrelsen, tel. 090-10 72 51.

Dagligvaror/livsmedel

Om det finns skäl av betydande vikt kan det i en detaljplan bestämmas vilken typ av handel och omfattningen av denna som får ske inom ett område med handelsändamål. Eftersom en begränsning av handelsändamålet är en undantagsmöjlighet som ska tillämpas "mycket restriktivt" behövs en redogörelse i planbeskrivningen för skälen till (behovet och konsekvenserna) de preciserade handelsändamålen (jmf Didón sidan 5:42 supplement 2).

Kommentar**Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL**

För att begränsa påverkan för omgivningen har i planarbetet gjorts följande åtgärder:

- Bestämmelsen m (Verksamheter får ej vara störande för omgivningen) har utplacerats i planområdets östra del för att minska påverkan för eventuellt framtida bostadsområde norr om planområdet.
- Utökad prickmark i planområdets östra del för att begränsa så byggnader kan uppföras för nära fängelset samt det eventuella framtida bostadsområdet.

Eftersom vi inte vet vilken industriell verksamhet som ska uppföras i området, och det finns en stor utsträckning av branscher som kan tänkas etableras inom planområdet, ska miljöeffekter och skyddsåtgärder bedömas i samband med tillståndsprövningen för kommande eventuell tillståndspliktig verksamhet.

Vattenmyndigheten har inte pekat ut någon vattenförekomst på platsen och planbestämmelser finns för att skydda vattenkvaliteten (se rubriken Byggteknik i planbestämmelserna). Då grundvattennivån är hög (utströmningsområde) inom delar av planområdet kan det behövas dikas/dräneras för att göra marken byggbar. Detta ger dock bara lokala effekter på ett område utan särskilt intresse för grundvattnet. På grund av detta kommer planbeskrivningen ändras under rubriken Geologi och hydrologi samt kompletteras under rubriken Vattenkvalitet, dagvatten, ytvatten och grundvatten.

För att klara av en ökad belastning av avloppsnätet önskar UMEVA i sitt samrådsyttrande (se nedan) att två nya pumpstationer ska uppföras. Eftersom vi inte vet hur eller vilka branscher som kommer att etableras sig inom området ska placeringen av dessa pumpstationer placeras ut i samband med i avstyckningen av tomter och utbyggnad av stickgator.

110510085815216.doc

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 07-60

Datum: 2011-05-27

Miljö

Planbeskrivningen kompletteras med rubrikerna Friluftslivet samt Framtida bebyggelse i närområdet med hur planförslagets påverkar det rörliga friluftslivet samt planförslagets inverkan på tankarna om bostadsbebyggelse norr om planområdet.

Kulturmiljö

Efter kommunikation med arkeologen Nina Karlsson, Länsstyrelsen, så konstaterade hon att planområdet omfattades av den upphävda detaljplanen (2480K-P33/1986). Eftersom ytan redan varit planlagd tycker hon inte att någon arkeologisk utredning kan krävas. Kontoret bör däremot vara medveten om att det inte har genomförts någon särskild arkeologisk utredning eller annan typ av inventering i området i samband med upprättandet av den äldre detaljplanen. Detta innebär att det ändå skulle kunna förekomma lag-skyddade fornlämningar som idag inte är kända inom planområdet. För att klarlägga detta kan kontoret på eget initiativ anlita (t.ex. läns museet) för en inventering som kan användas för fortsatt planering. Om ingen egeninitierad inventering genomförs måste, för att undvika att någon fornlämning kommer till skada i samband med kommande exploatering, alla markingrepp ske med största försiktighet. Om en fornlämning påträffas i samband med exploateringen ska arbete, enligt 2 kap 10 § lagen (1988:950) om kulturminnen mm (KML), omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs och Länsstyrelsen ska kontaktas.

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Fornlämningar.

Dagligvaror/livsmedel

I förslaget till *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde* (utställd våren 2011) har kommen tagit fram en trafikstrategi där man vill minska befolkningens behov av att använda bil. Då livsmedel säljer dagligvaror kan besöksfrekvensen bedömas bli hög och då det inte kommer att finnas någon kollektivtrafik inom området ökar risken att besökarna tar bilen dit. Då detta ej är önskvärt ser kommunen att denna trafikstrategi som tillräckliga skäl till att begränsa handelsändamålet till att detaljhandel kan tillåtas dock ej livsmedel.

KOMMUNALSTYRELSENS NÄRINGS- OCH PLANERINGS-UTSKOTT

Tillstyrker planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har tagit del av remissmaterialet och lämnar följande synpunkter: Under förutsättning att inga byggnader uppförs inom 30 meter från väg E4:s vägområde (mätt från bakkant dike) har Trafikverket inget att erinra mot denna detaljplan.

Samrådsredogörelse

4 (8)

Diarienummer: PLA 07-60

Datum: 2011-05-27

Kommentar

Planområdet ligger längre bort än 30 meter från E4:ans vägområde, så inga byggnader kommer att uppföras där.

TELIASONERA MOBILE NETWORKS AB

Svenska UMTS Nät AB och TeliaSonera Mobile Networks AB verksamhet kommer inte att påverkas av den planerade exploateringen i området. I samrådshandlingarna framgår att högsta byggnadshöjd i delområdet där Sv. UMTS Nät AB har ett torn är 10 m och tornet är 30 m högt.

Kommentar

Plankartan och planbeskrivningen utökar E-området så att masten inryms och på så sätt inte berörs av bestämmelsen högsta tillåtna byggnadshöjd 10,5 meter.

SKANOVA

Har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

SPECIALFASTIGHETER REGION NORD (KRIMINALVÅRDEN)

Att få en fullständig bild över vilka konsekvenser som den planerade bebyggelsen innebär för kriminalvårdsanstalten och kriminalvården är i dagsläget inte helt lätt att överblicka utifrån beskrivna handlingar. Kriminalvården anser dock att vissa delar av anstalten är mer utsatta och känsliga för insyn i samband med exploatering av nämnda område. Det som i första hand då bör beaktas är norra och nordöstra anstaltsområdet där intagnas lagstadgade utevistelse bedrivs. För att förhindra insyn bör åtgärder vidtas, detta bör beaktas i den framtida planeringen. Även de planerade husen i norr upplevs som väldigt nära anstalten.

Trafiken kommer påtagligt att öka omkring anstaltsområdet med nuvarande förslag. Ökad trafik på Mejerigatan innebär också att infarten till anstalten blir berörd. Andra lösningar är att föredra. Samråd har också skett med kriminalvårdens säkerhetsgrupp i Norrköping som har yttrat sig och gjort bedömningen att byggnation enligt nuvarande förslag bör undvikas. Denna uppfattning grundar sig på ett antal faktorer av säkerhetskaraktär.

Bebyggelsen hindrar möjligheten till utbyggnad av anstalten i framtiden. Några sådana planer finns inte idag men förtätning och av befintliga anstalter planeras på ett antal andra anstalter och kan eventuellt komma att bli aktuellt även här.

Innan kriminalvården godkänner planerna för närområdet önskar vi närmare studier där byggnadshöjder och säkerhetsavstånd granskas närmare. Denna process har utförts på andra orter i samband med detaljplanering på andra av Kriminalvården hyrda fastigheter.

Kommentar

Detaljplaneförslaget görs för att möjliggöra en framtida utveckling av området och i skrivande stund finns inga ritningar av kommande bebyggelse. Detta medför att den granskning som är nödvändig för er verksamhet får utföras i bygglovsskedet eftersom rimligt avstånd och höjd enligt kriminalvården är relaterat till byggnadernas utformning. De åtgärder som bör vidtas för att förhindra insyn med mera är kriminalvårdens behov och bör ligga inom Säkerhetsfastigheters fastighet och inte avkrävas annan fastighetsägare. Andra alternativ till infart till planområdet är för närvarande inte aktuellt. I samband med bygglov kan en ny infart till anstalten ses över.

Umeå kommuns Mark- och exploatering är sökande och äger marken inom planområdet. Detta gör det möjligt för Säkerhetsfastigheter att utvidga den egna fastigheten för eventuellt kommande behov vilket dock inte primärt tillhör detaljplaneprocessen.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget med syfte att skapa förutsättningar för industri och lagerverksamhet med begränsat inslag av detaljhandel, samt att säkerställa en grön korridor mot Nydala, bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Grönkorridor, störningsbestämmelser (m) och regler om fördröjning och oljeavskiljning av dagvatten inom kvartersmark bedöms som tillräckliga för att skydda människor och miljö. Eventuell större miljöfarlig verksamhet inom området prövas i särskild ordning enligt miljöbalken.

UMEÅ KOMMUN, BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

En riskutredning bör klargöra om några skyddsåtgärder måste vidtas på de byggnader som placeras i anslutning till E4 med hänsyn till de farligt gods-transporter som sker där. Nuvarande formulering rörande brandposter i området bygger på etablering av normalstora industribyggnader. Vid etablering av större industribyggnader bör brandpostsystemet anpassas till detta och brandposter placeras i anslutning till byggnaderna i likhet med mejeriet och fängelset.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Brandposter m.m. med:
"Brandposter ska finnas inom området och utplacering ska ske i samråd Umeå kommun, Brandförsvar och säkerhet."

**UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER,
UKF KOLLEKTIVTRAFIK**

Vi vill att man planerar för en framtida hållplats på väg E4 som kan betjäna detta område och det planerade bostadsområdet på södra sidan av väg E4. I övrigt har vi inga synpunkter

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 07-60

Datum: 2011-05-27

Kommentar

Placering av hållplats är inget som kommer att preciseras i detaljplanen utan kommer att bestämmas i utbyggnadsfasen av området.

UMEÅ ENERGI

Fördelningsledningstråk för fjärrvärme föreslås inrättas inom kvartersmark genom U-områden inom planområdet. I anslutning till planområdet södra gräns (mot E4:an) ligger en huvudmatning för fjärrvärme. Planområdet bör utformas så att dessa ledningar ligger skyddade för eventuella förändringar. Eventuell flytt av fjärrvärmelidningar bekostas av sökande. I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Placering av fördelningsledningstråk för fjärrvärme löses i samband med avstyckningen av tomter och utbyggnad av stickgator.

Området mellan planområdet och E4:an tillhör intresseområdet för E4:an och kommer ej att innefattas av detaljplanen.

UMEVA

Planområdet är av den storleken att det kommer att vara viktigt att planera utbyggnaden på ett bra sätt. Minst två nya pumpstationer måste byggas och då är det viktigt att de kan placeras på rätt plats från början.

Nuvarande verksamhet i området är ett mejeri och ett fängelse. Avlopp från dessa pumpas till Ersboda (högpunkt i höjd med FOI) och rinner sedan med självfall genom Ersboda och vidare till Öns reningsverk.

I den tidigare planen som omfattade samma område "Entré Norr" så anpassades planen efter den kraftledningsgata som korsar området i sydöstlig riktning. I denna planerades även va-ledningar att förläggas och i område A delen mellan Tegelslagarvägen och Kolbäcksvägen ligger redan befintliga va-ledningar. Ur va-synpunkt ska denna korridor behållas genom att ett u-område läggs in på planen. Ska ledningarna flyttas måste det säkras rätt att lägga om ledningarna i ett annat läge.

I Tegelslagargatan ändpunkt ligger idag en pumpstation som är UMEVA:s och byggdes om 2004. I samband därmed gjordes ett utjämningsmagasin för avloppsvattnet från mejeriet i direkt anslutning till pumpstationen. Detta magasin ägs av mejeriet. Luktproblem från denna anläggning innebär att en luktzon bör införas.

I planbeskrivningen anges felaktigt att utjämningsmagasinet är till för dagvatten. Området faller undan från Kolbäcksvägen och österut och områdets lågpunkt är i mitten där ett naturområde finns utlagt. Det befintliga dike/bäck i detta område som rinner norrut mot Tavleån kommer att avvattna hela planområdet samt delar av område söder E4. Genomförandebeskrivningen anger på ett bra sätt de krav som kommer att ställas på dagvat-

110510085815216.doc

Samrådsredogörelse

7 (8)
 Diarienummer: PLA 07-60
 Datum: 2011-05-27

tenhanteringen gällande rening och fördröjning. Ett tillägg är att fördröjning och rening ska ske inom tomtmark.

Fastighetens hantering av avfall ska följa anvisningarna i NOA 07.

Kommentar

Placering av nya ledningstråk för VA löses i samband med avstyckningen av tomter och utbyggnad av stickgator. Befintliga ledningsstråk säkerställs med u-områden.

För att förtydliga att det är de nyuppförda fördröjningsmagasinen och inte det befintliga som ska hantera fördröjningen av dagvatten inom planområdet ändras planbeskrivningen under rubriken Dagvatten med att " En fördröjning av dagvatten från *planområdet* är nödvändig för att utjämna flödesmängder och sedimentera fasta partiklar." Planbeskrivningen kompletteras även med att fördröjning och rening ska ske inom tomtmark.

Genomförandebeskrivningen kompletteras och förtydligas under rubriken Teknisk försörjning med att det befintliga fördröjningsmagasinet hanterar avloppsvatten.

Planbeskrivningen kompletteras med rubrikerna Avfall och återvinning samt Luktzon. Planbeskrivningen kompletteras även med hur luktproblematiken hanteras. Plankartan kompletteras med u-områden för befintliga VA-ledningar.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

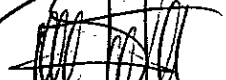
- Plankartan kompletteras med prickmark i planområdets sydvästra del samt utökar ytan för E-området i planområdets västra del
- Planbeskrivningen kompletteras under rubrikerna: Bebyggelse, Fom-lämningar, Brandposter m.m. och Vattenkvalitet, dagvatten, ytvatten och grundvatten.
- Planbeskrivningen kompletteras med rubrikerna Avfall och återvinning, Luktzon, Friluftsliv och rekreation samt Framtida bebyggelse i närområdet
- Planbeskrivningen ändras under rubrikerna Dagvatten samt Geologi och hydrologi
- Genomförandebeskrivningen kompletteras under rubriken Teknisk försörjning
- Plankartan och planbestämmelsen kompletteras med u-områden

Samrådsredogörelse

8 (8)
Diarienummer: PLA 07-60
Datum: 2011-05-27

UMEÅ KOMMUN maj 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Annelena Hanson
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-01-27

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för ERSMARK 22:2

Information:

Berörda fastigheter:
ERSMARK 22:2
BLANDAREN 1
ANUMARK 6:2

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-01-17	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-11-23	BD	Beslutsdatum
2021-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-12-21	LK	Laga kraft
2012-01-27	PB	Inlagd i ACM