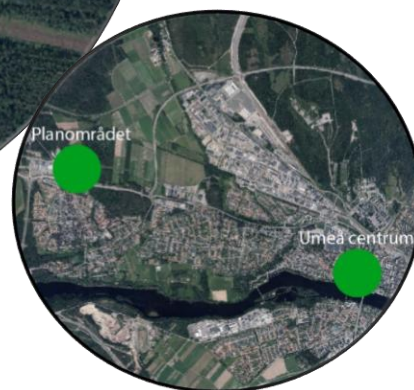
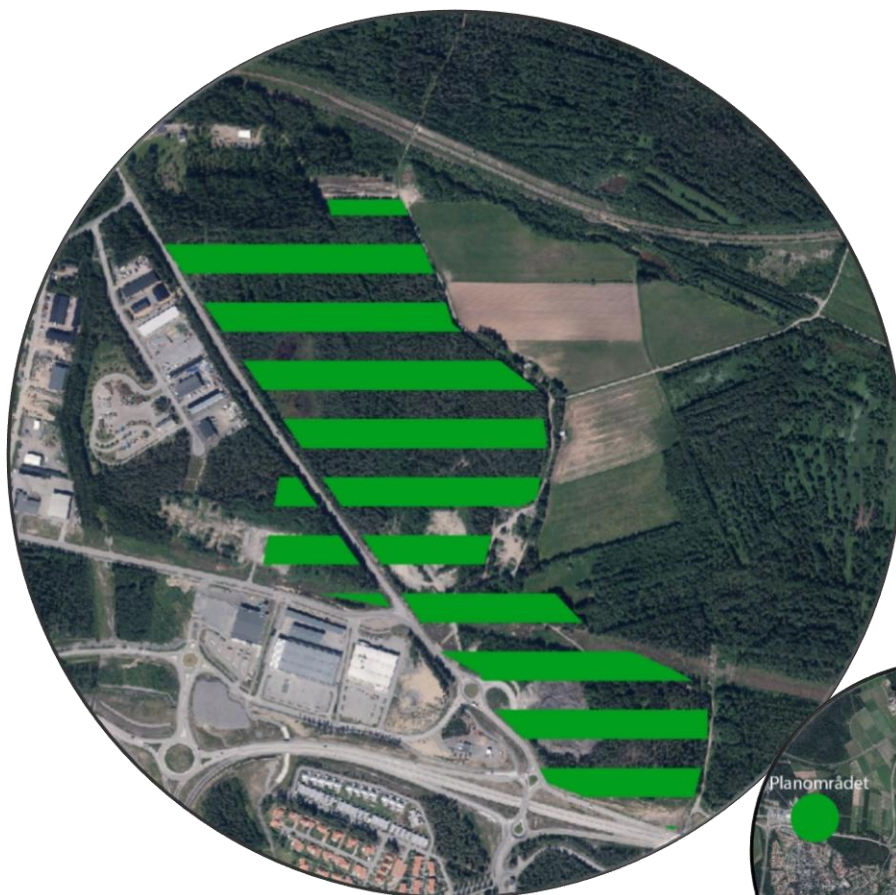


**Detaljplan för fastigheterna Grubbe 9:21 m.fl.
inom Klockarbäcken i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning samrådshandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2019/00243
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 113 2019-04-17	Detaljplan påbörjad: 2023-09-07	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 kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Planprocessen för utökat förfarande beskrivs nedan.

Kungörelse

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



Samråd

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

Granskning

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

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag	2
Planförfarande.....	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag.....	3
Upplysningar.....	4
Samrådskrets	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	5
Kommunala ställningstaganden	5
Hushållningsbestämmelser	9
Miljökvalitetsnormer	13
Strandskydd	16
Andra särskilda områdesskydd.....	17
Undersökning av miljöpåverkan.....	18
Miljökonsekvensbeskrivning	19
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	21
Mark- och vattenanvändning	21
Stads- och landskapsbild	23
Kulturmiljö	26
Naturmiljö.....	27
Grönstruktur och rekreation	31
Geotekniska förhållanden	33
Social miljö.....	34
Kommunikationer.....	35
Teknisk försörjning	40
Hälsa och säkerhet	45
Genomförandefrågor	53
Organisatoriska frågor.....	53
Fastighetsrättsliga frågor.....	55

Tekniska frågor	58
Ekonomiska frågor	59
Medverkande	60
Källor	60
Bilaga	61
Planbestämmelser med lagstöd	61

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under *“Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”* under berörd rubrik.

Planens syfte

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industri, verksamheter, detaljhandel, kriminalvård, djursjukvård och drivmedel med tillhörande infra- och gaturstruktur som är anpassade till omgivningen. Planen ska även tillskapa trafikanslutningar till Norra Kullavägen.

Syftet är också att säkerställa planområdets naturvärden samt ta hänsyn till den gröna korridoren för rekreation och artspridning som löper genom och bredvid planområdet. Vidare ska detaljplanen även säkerställa en godtagbar dagvattenhantering som inte medför påverkan på angränsande skyddsområde för vattenförsörjning och recipienter.

Syftet är slutligen att säkerställa människors hälsa och säkerhet genom att reglera säkerhetsavstånd för magnetiska fält.

Plandata

Planområdet angränsar till Klockarbäckens handelsområde och ligger cirka 6 km nordväst om centrala Umeå. Vägen Norra Kullavägen delar planområdet i två delar, öster och väster om vägen. Största delen av planområdet är beläget öster om Norra Kullavägen, bokstaven A i figur 1 nedan. En mindre del av planområdet är belägen väster om Norra Kullavägen, benämnt som B i figur 1 nedan.

Stadsdel: Klockarbäcken.

Planområdets area: ca 42 ha.

Avstånd till Umeå centrum, Rådhusorget: ca 6 km.

Markägoförhållanden: Planområdet omfattar del av fastigheten Grubbe 9:21, del av fastigheten Grubbe 15:1, fastigheten Västerhiske 9:4 alla skiften, fastigheten Västerhiske 1:20 alla skiften, del av fastigheten Västerhiske 1:6, del av fastigheten Västerhiske 1:17, del av fastigheten Västerhiske 9:21, del av Västerhiske s:4 och hela fastigheten Västerhiske 1:35 i Umeå kommun. Alla fastigheter är kommunalt ägda.

Vattenområde: Det finns inget vattenområde inom planområdet. Norr om planområdet finns Klockarbäcken och vattenskyddsområde (Vindelälvsåsen). Prästsjödiket ligger väster om planområdet och ansluter till Klockarbäcken.



Figur 1. Ortofoto över aktuellt planområde i grön och blå linje.

Planens huvuddrag

Detaljplanen för fastigheterna Grubbe 9:21 m.fl. tas fram för att förtäta området med verksamheter och industrier. Ett genomförande av detaljplanen medför att området kan exploateras med cirka 26 hektar verksamhetsmark. Detaljplanen säkerställer utöver detta även för allmänna behov av gator för angöring till området samt naturstråk för skyddande av naturvärden, spridning av arter, våtmark och dagvattenhantering.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan eftersom planområdet främst är utpekat som verksamhetsområde och säkerställer en utpekad grönkorridor om än i något modifierad utbredning. Genomförande av detaljplanen bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan varav en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Frågor som har hanterats i MKB:n är hydrologi och dagvattenhantering, översvämningsrisk, påverkan på naturvärden, risk till följd av olyckor, påverkan på rekreation och friluftsliv och förorenade områden.

Till följd av detta har naturvärden och kantzoner mot grönkorridor planlagts för naturändamål. Dagvattenhantering på kvartersmark har reglerats med genomsläpplighetsgrad och utökad lovplikt för att ändra markens genomsläpplighet för att säkerställa infiltration. För att säkerställa dagvattenhantering på allmän plats och vid skyfall har mark planlagts för natur- och gatuändamål, där även markens minsta lutning regleras för att säkerställa att vattnet rinner åt dessa. Detaljplanen möjliggör att angränsande grusväg kan vara kvar för att bibehålla rekreationsvärden.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmark i form av användningarna industri, verksamheter, drivmedel, detaljhandel utom handel med livsmedel, djursjukvård, kriminalvård, och tekniska anläggningar.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av gata och natur med kommunalt huvudmannaskap.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom planförslaget antas kunna medföra en betydande miljöpåverkan och eftersom den anses vara av betydande intresse för allmänheten.

Planhandlingar

- Plankarta, december 2025
- Planbeskrivning, december 2025

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023
- Naturvärdesinventering, 2021.
- Arkeologisk utredning, 2020
- Fladdermusinventering, 2021
- Trafikutredning, 2024
- Dagvattenutredning, 2025
- Geohydrologisk utredning 2023
- Översiktlig geoteknisk utredning, 2023
- Markteknisk undersökningsrapport Klockarbäcken östra, 2023
- Markteknisk undersökningsrapport Klockarbäcken västra, 2023

- Spridningsanalys, 2023
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2025
- Bullerutredning, 2025
- Artskyddsutredning, 2025

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator.

Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid.

Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i AutoCAD Civil 3D 2022 med FocusDetaljplan 2023 och

"SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20221101.xml."

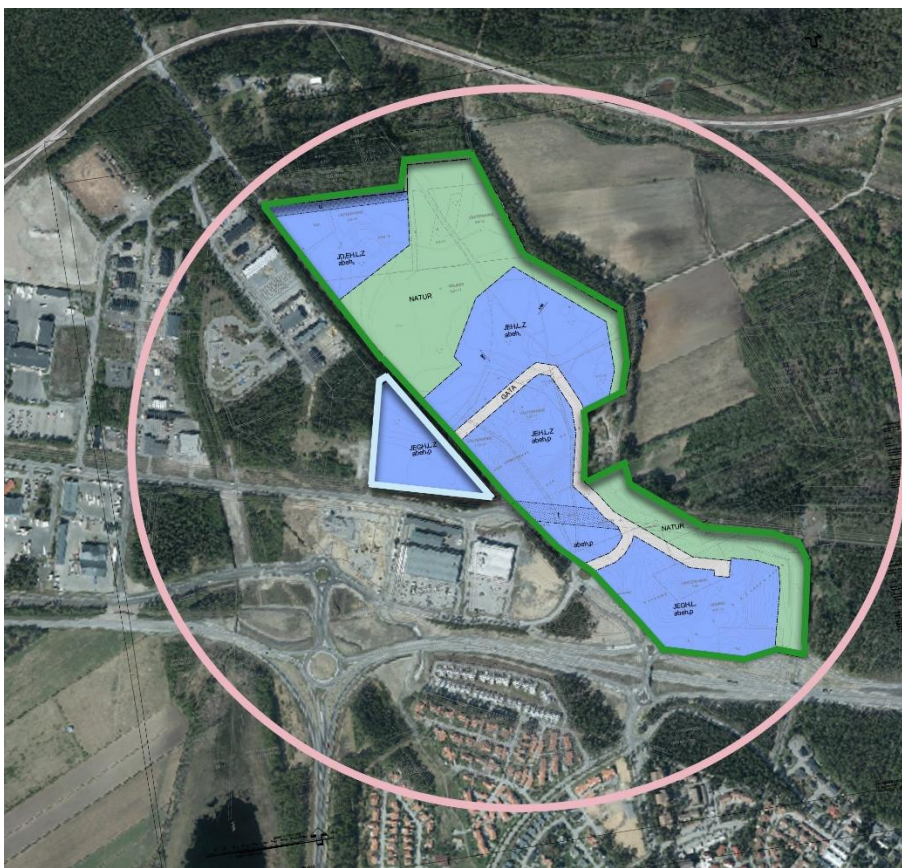
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Dokumentet beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats i framtagandet av detaljplanen. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering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

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

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget.

Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under planprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets



Figur 2. Karta över ungefärlig samrådskrets inom rosa cirkel. Planområdet illustrerad med grön och blå linje.

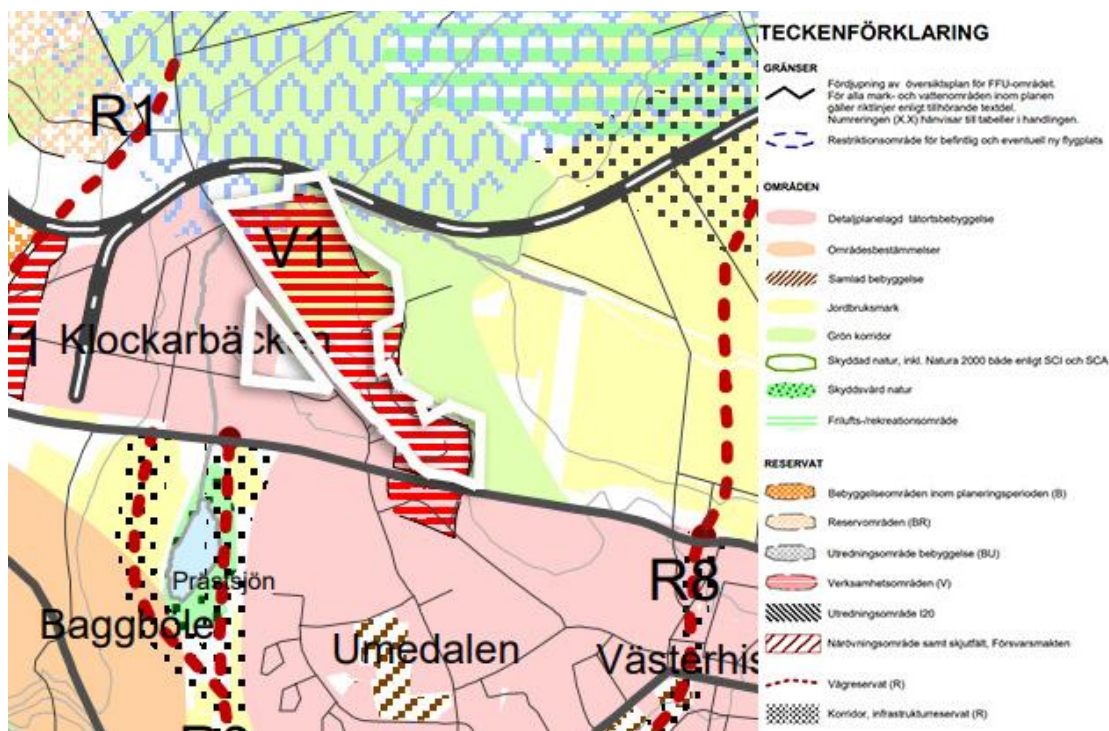
Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 2 redovisas detaljplanens samrådskrets.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Fördjupning för Umeå* som är antagen av kommunfullmäktige 2011. Planområdet är främst utpekat som verksamhetsområden V1 i översiktsplanen, se utdrag i figur 3. Delar av planområdet är inom restriktionsområde för befintlig och eventuell ny flygplats, det vill säga att flyget kan ha sin rullbana över planområdet.



Figur 3. Utdrag från gällande översiktsplan Fördjupning för Umeå med plangräns illustrerat i vitt.

Delar av planområdet är även beläget inom utpekad grön korridor mellan Umedalen och Kullaområdet, vilket illustreras i figur 4. Översiktsplanen anger att syftet med att peka ut dessa korridorer är att skapa en fungerande infrastruktur av gröna korridorer som sträcker sig runt staden med kilar in i bebyggelsen. Detta underlättar för spridningen av växter och djur samtidigt som värdefulla naturmiljöer knyts ihop och tillgängliggörs. Vidare anges att utpekandet av en grön korridor inte betyder att området i sin helhet ska undantas från all annan användning, utan att de gröna korridorernas funktion för artspridning och sociala värden ska beaktas vid planläggning. Exploaterings omfattning samt påverkan på gröna korridoren har utretts i ett större sammanhang. Slutsatsen av dessa utredningar är att ett gröna korridoren har bevarats i planrådets östra del för att möjliggöra för spridning av flora och fauna samt att även våtmarken kan bevaras.

Detaljplanen bedöms därmed totalt sett stämma överens med översiktsplanen intentioner eftersom det möjliggör verksamheter och säkerställer en grönkorridor om än i en modifierad utbredning.



Figur 4. Illustration över grönområde utpekad i översiktsplanen (ljusgrönt) och planområdet (vit linje) och naturmark i detaljplanen (skrafferat område).

Detaljplaner och områdesbestämmelser

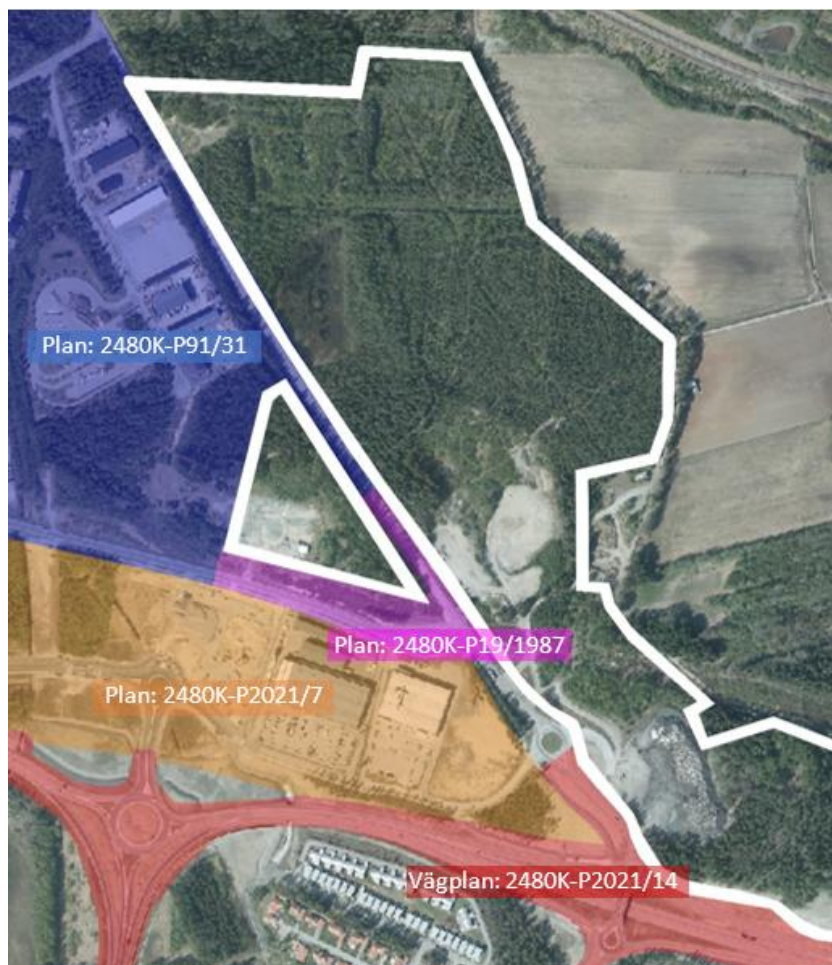
Planförslaget omfattas inte av någon detaljplan men angränsar till tre gällande detaljplaner och en vägplan som redovisas i figur 5.

Planområdet angränsar i väst till *Detaljplan för Klockarbäckens industriområde* (2480K-P91/31), laga kraft 1991-08-19 som illustreras i blått i figuren nedan. Denna detaljplan reglerar Kullavägen som en gata för genomfartstrafik samt angörande Källarvägen, Depåvägen och Lagervägen som industrigator. Övrig allmän plats regleras som naturområde. Kvartermarken regleras mestadels för industriändamål med inslag av högspänningsledning och transformatorstation.

Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 (Klockarbäckens handelsområde) (2480K-P05/112), laga kraft 2005-03-29, angränsar till den södra delen av planområdet och reglerar användningarna genomfartstrafik och kraftledning. Planen illustreras med rosa i figuren nedan.

I söder angränsar även planområde till Vägplan *E12 Röbbäck-Norra länken* (2480K-P2021/14). Den del av planen som reglerar permanent markanspråk illustreras i rött i figuren nedan. Vägplanen reglerar användningen nytt vägområde och är genomförd.

En närliggande är *Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 m.fl.* (2480K-P2021/7) illustreras med orange och möjliggör för en utveckling av främst handelsändamål på Klockarbäckens handelsområde.



Figur 5. Översiktskarta över gällande detaljplaner och vägplan. Planområdesgräns illustreras med röd prickas linje.

Planbesked

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

Byggnadsnämnden beslutade BN § 113 2019-04-17 att inleda planläggning för fastigheten Grubbe 9:21 m.fl.

Kommunala beslut i övrigt

- Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2016) Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.

- Cykeltrafikprogram (2018). *Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.*
- NOA (2024). *Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.*
- Parkeringsnorm (2024). *Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.*
- Dagvattenstrategi (2022). *Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.*

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap miljöbalken (MB) tillämpas. Enligt tredje kapitlet MB ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade, utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenanvändningarna som skyddas av tredje kapitlet MB utgör både bevarandeintressen och mark- eller vatten som är lämplig för en viss typ av exploatering. I den paragraf som berör naturvård, kulturmiljö och friluftsliv finns ett tillägg om att skydda fysisk miljö i övrigt. Detta tillägg syftar på att planeringen ska hushålla även med den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är

1. stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast i liten grad är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering.
2. mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga.
3. jord- och skogsbruk
4. mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk.
5. mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.

6. mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
7. mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
8. mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen och ska skyddas särskilt.

Våtmarken inom planområdets östra del omfattas av 5. *mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.* En god hushållning av markanvändning bedöms kunna uppnås i och med att våtmarken och ett tillhörande grönstråk säkerställs i planen för naturändamål.

Planområdet angränsar till 7. *mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för vattenförsörjning.* Hänsyn har tagits till detta genom att avrinning sker bort från vattenskyddsområdet, se mer utvecklat under avsnitt *miljökvalitetsnormer och dagvatten.*

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga mark- och vattenområden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Våtmarken är ekologiskt känslig och planläggs för att bevaras. Ett natur-/grönstråk säkerställs från våtmarken och österut för att bidra till dels dagvattenhantering och även biologisk mångfald. Enligt naturvärdesinventeringen har inga naturvärden med högt naturvärde påträffats vid inventering. Under kapitlet *Naturmiljö* beskrivs naturmiljön ytterligare.

Jordbruk

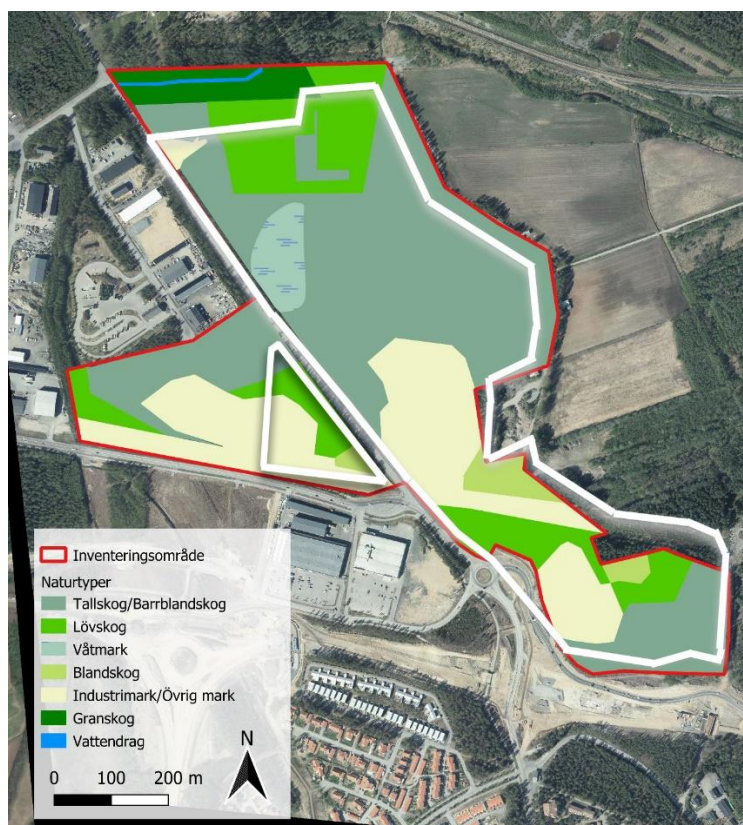
I 3 kap. 4 § MB anges att jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § MB kan bland annat vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet i en kommun.

När detaljplanering påverkar jordbruk måste en bedömning ske ifall jordbruksmarken är brukningsvärd och i så fall om syftet med exploateringsföretaget är att möjliggöra en exploatering som utgör ett väsentligt samhällsintresse. Brukningsvärd jordbruksmark avser enligt proposition 1985/86:3, mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Med läge avses att marken ingår i ett större sammanhängande område av jordbruksmark.

Enligt kommunens kartering betraktas den nordöstra delen som igenväxande odlingsmark, se orange yta i figur 6. Marken klassificeras av Naturvårdsverket till triviallövskog/produktiv skogsmark. Kommunen bedömer, likt Naturvårdsverket, att marken klassificeras som triviallövskog och därmed omfattas inte planområdet av odlingsbar mark. Även Naturvärdesinventeringen¹ stödjer den bedömningen då denna också pekar ut området som lövskogsbestånd, se figur 7.



Figur 6. Ortofoto där våtmarken (blå yta) och område utpekad som igenväxande odlingsmark (orange yta). Delar av planområdet illustreras med vitt.



Figur 7. Översiktlig naturtypskartering inom inventeringsområdet (Naturvärdesinventeringen 2021). Planområdet ungefärligt illustrerats i vitt.

¹ Naturvärdesinventering inför detaljplanering av fastigheten Grubbe 9:21. Pelagia, 2021.

Skogsbruk

I 3 kap. 4 § MB anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Planområdet bedöms inte påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk eftersom marken inte bedöms ha stor betydelse för skogsnäringen.

Grönområden inom och i närheten av tätorter

I 3 kap. 6§ MB anges att behovet av grönområden inom tätorter och i tätorters närhet behöver särskilt beaktas i detaljplan. Planområdet är idag ett grönområde som tas i anspråk för verksamheter. Detaljplanen har tagit hänsyn till detta i och med att ett stråk i planområdets nordöstra del och kantzoner planläggs för naturändamål och att grusväg för rekreation fortsatt kan nyttjas.

Riksintressen

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

Inom planområdet finns inget riksintresse enligt 4 kapitlen MB. Planområdet omfattas av riksintresset influensområde för flyghinder och angränsar till riksintressen för kommunikation, trafikslagen och rennäring enligt 3 kapitlen MB.

Kapitel 3 miljöbalken

Mark- och vattenområden enligt § 5–9 som också utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

Inom planområdet finns inga riksintressen enligt 3 kap MB.

I närheten av planområdet finns riksintressen enligt 3 kap MB i form av riksintressen för kommunikation (trafikslagen) och rennäring.

Norr om planområdet finns järnväg och söder om planområdet finns väg 92 som omfattas av riksintresse för kommunikation, trafikslagen. Norr om järnvägen finns riksintresse för rennäring.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset för trafikslagen, eftersom planförslaget inte bedöms medföra åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Inte heller riksintresset för rennäringen bedöms påverkas negativt av detaljplanens genomförande eftersom rennäringens utpekade marker ligger norr om järnvägen och bedöms vara på ett påtagligt avstånd från aktuellt planområde.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel med syfte att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. 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.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

MKN 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 luftkvalitets-förordningen (2010:477).

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla MKN som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

I denna del av staden överskrids inte riktvärdena för MKN luft och tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens

län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Mottagande recipienter för dagvattnet från planområdet är vattendragen Klockarbäcken och Tvärån samt grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen, se status och klassning i tabell 1.

Tabell 1. Tabell över nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2023).

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Klockarbäcken (vattendrag)	SE70903 2-171364	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter. För kadmium och nickel har tidsfristen förlängts till 2027.	Miljögifter från snödeponi (höga halter av arsenik och järn) och jordbruk i närområdet (sulfidrika sediment ligger under jordbruksmarken). Klockarbäckens nedre del är påverkat av sura sulfatjordar och detta medför att vid höga flöden kan pH sjunka drastiskt vilket medför ett ökat läckage av metaller.
Tvärån (vattendrag)	SE70897 6-171639	Måttlig	Uppnår ej god		God kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och ämnesgruppen bromerade difenyletrar. För kadmium har tidsfristen förlängts till 2027.	Prioriterat vattendrag som är mycket känsligt för miljögifter och näringstillförsel. En stor källa till metaller verkar vara tillskottet från Klockarbäcken.
Vindelälvsåsen (grundvattenförekomst)	SE70916 0-171345	God	God			Vattenförekomsten bedöms vara utsatt för potentiell påverkan med avseende på miljögifter.
Inom planområdet finns grundvattenförekomst, men inget vatten i övrigt registrerat i VISS*. Norr om planområdet finns Klockarbäcken som mynnar ut i Tväråns nedre del. * 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.						

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Klockarbäcken och Tvärån, eftersom i princip allt dagvatten som uppkommer inom planområdet infiltrerar och således bibehålls områdets vattenbalans och föroreningsbelastningen på recipienterna kan minimeras. Läs mer utförligt under rubrikerna *Teknisk försörjning – dagvatten*.

För att kartlägga hur grundvattnet flödar har en geohydrologisk utredning² tagits fram. Utredningen visar att grundvattnet flödar från planområdet mot Ume älv i syd och mot öst samt att inget flöde går norrut. Grundvattenytan har i den södra delen av området simulerats flertal meter under markytan och modellen visar därmed att risken för påverkan på flödesriktningen är liten. Även gällande den kemiska statusen bedöms ingen förhöjd risk för försämring föreligga utifrån att dagvattnet infiltreras innan det når den mättade zonen och grundvattenförekomsten. Läs mer under rubrikerna *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering*.

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Kommunen och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Som en del i arbetet med att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023 som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Under år 2023 ska ett nytt reviderat åtgärdsprogram för buller tas fram. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Trafikverket ansvarar för statliga vägar och broar, exempelvis dimensionering, hastighetsbegränsning, skick, slitage och bullerskyddsåtgärder på och längs statliga vägar. Trafikverket ska, på samma sätt som kommunen enligt kraven i Förordning om omgivningsbuller (2004:675), kartlägga omgivningsbuller från vissa vägar. Kommunen för en kontinuerlig dialog med Trafikverket i dessa frågor.

För mer information, se rubrik *Risker och störningar – Buller*.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

² Geohydrologisk utredning Grubbe 9:21 med flera. Tyréns, 2023.

Andra särskilda områdesskydd

Vindälvsåsens vattenskyddsområde (särskilda områdesskydd enligt 7 kap. MB) ligger direkt norr om planområdet, se utbredningen i närheten av planområdet i figur 8. Planförslaget säkerställer att planområdet avvattnas bort från vattenskyddsområdet.



Figur 8. Karta som visar utbredning av vattenskyddsområdet Vindelälvsåsen i blått närmast planområdet markerat med röd linje.

Detaljplanen omfattar även områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken i form av skyddade arter enligt 4a § artskyddsförordningen. Inom och i anslutning till planområdet har ett tjugotal arter berörda av artskydd observerats. I Artskydsutredningen³ har alla arter listats och dess ekologi, risk för påverkan och behov av skyddsåtgärder bedömts.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen behöver säkerställa att våtmarken med intilliggande skog bevaras tillsammans med skogsmiljöerna på de igenväxta åkermarkerna nordöst om planområdet. De igenväxta åkermarkerna nordöst om planområdet är i kommunal ägo och säkerställs således via arrendeavtal eller skötselplan. Dessa igenväxningsområden bedöms utgöra en nödvändig koppling till omkringliggande landskap och medför, förutom att vara intressanta habitat i sig, att våtmarken inte blir isolerad. En kantzon vid områdets östra gräns är också nödvändig

³ PM Artskydd för detaljplan Grubbe 9:21. Umeå kommun, 2025.

för att grönnkorridoren ska vara ekologisk funktionell. Läs mer om hur detta säkerställs under rubrik *Naturmiljö*.

Under förutsättning att dessa aspekter säkerställs görs bedömningen att detaljplanen inte utlöser något förbud enligt artskyddsförordningen eller föranleder ansökan om dispens ifrån denna lagstiftning.

Natura 2000 och naturreservat

Natura 2000 är ett nätverk av skyddade områden i hela EU. Naturområden som är utpekade som Natura 2000 är värdefulla då de utgör livsmiljöer för arter och eller innehåller naturtyper som ur ett europeiskt perspektiv anses som särskilt skyddsvärda. Natura 2000 har införts för att EU har skapat ett art- och habitatdirektiv för att uppnå Konventionen om biologisk mångfald. Konventionen om biologisk mångfald ska främja den biologiska mångfalden och skydda hotade arter och livsmiljöer. För att nå detta mål ska alla EU-länder utse Natura 2000 områden för att skapa ett sammanhängande nätverk av livsmiljöer.

Kommuner är skyldiga att se till att naturtyper/livsmiljöer i Natura 2000-områden inte försämras eller att skyddade arter störs på ett betydande sätt.

Planområdet berör inte något Natura 2000 område eller naturreservat.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. MB och miljöbedömnings-förordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en MKB har upprättats.

Enligt genomgången finns det för faktorerna *Grundvatten*, *Vattenförekomst*, *Miljö kvalitetsnorm*, och *Naturmiljö* anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan och planen kan därför antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammanfattningsvis bedöms planen riskera medföra nedanstående:

- Det finns anledning att anta att planen medför negativ påverkan på grundvattnen.

- Det finns anledning att anta att planen medför negativ påverkan på vattenskyddsområde för vattenförsörjning.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har i juni 2023 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen kan medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 11 augusti till den 1 september år 2023. Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 2025-01-16.

Miljökonsekvensbeskrivning

Byggnadsnämnden bedömer att en genomförande av planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt kapitel 6, MB (1998:808), ska därför genomföras.

Miljöbedömningen har ett innehåll som följer av MB (kapitel 6, § 11, 12 och 16).

Innehållsmässig avgränsning för MKB

Baserat på detaljplanens omfattning och platsens förutsättningar bedömer kommunen enligt genomgången (undersökningen om betydande miljöpåverkan) att det finns anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan och därför kan planen antas medföra betydande miljöpåverkan. De betydande faktorerna är:

1. Det finns anledning att anta att planen medför negativ påverkan på grundvatten.
2. Det finns anledning att anta att planen medför negativ påverkan på vattenskyddsområde för vattenförsörjning.
3. Det finns anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
4. Det finns anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.
5. Det finns anledning att anta att planen medför negativ påverkan på naturmiljön och ekologisk konnektivitet.

Därför har en miljökonsekvensbeskrivning⁴ (MKB) har upprättats. I Tabell 2 nedan sammanfattas bedömd miljökonsekvens för respektive miljöaspekt som planen berör.

⁴ Miljökonsekvensbeskrivning detaljplan Grubbe 9:21. Structor, 2025.

Tabell 2. Miljökonsekvenser som planläggningen av Grubbe 9:21 m.fl. bedöms medföra.

Hydrologi och dagvatten	Liten konsekvens	Utifrån framtagna dagvattenutredning bedöms dagvatten (20-års regn) kunna infiltrera marken utan risk för att Klockarbäcken och Tvärån uppnår god kemisk och god ekologisk status samt utan att grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen påverkas negativt. Genom infiltration av dagvatten bibehålls områdets vattenbalans, och risken för negativ påverkan på grundvatten och grundvattenflöden bedöms som liten. Grundvattenmodellering visar att flödesriktningen är bort från vattenskyddsområdet, vilket innebär att vattenkvaliteten i vattentäkten inte påverkas negativt. Därmed bedöms risken för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och vattenförsörjningen som liten. Genom infiltration av dagvatten och tillskapande av fördröjningsvolym minimeras föroreningsbelastningen på Klockarbäcken och Tvärån, vilket innebär att möjligheten att uppnå god kemisk och ekologisk status inte bedöms påverkas negativt. Dagvattenhanteringen säkerställer flödesutjämning och minimerar påverkan på vattenförekomster, vilket innebär att kvalitetskraven för Klockarbäcken och Tvärån inte bedöms äventyras. Utifrån detta bedöms påverkan som liten på nedströms liggande områden och recipienter. Miljövärdet på nedströms liggande vattenförekomster bedöms som medelstort. Planförslaget medför utifrån ovanstående en liten konsekvens med avseende på hydrologi och dagvatten.
Naturmiljö	Måttlig konsekvens	Sammanfattningsvis bedöms planförslaget medföra en stor lokal påverkan med måttliga effekter på ett naturområde med ett flertal skyddsvärda arter, däribland fåglar och fladdermöss. Planförslaget bedöms dock inte utlösa något förbud enligt artskyddsförordningen. De största värdena är kopplade till våtmarken i områdets norra del som i planförslaget tillsammans med omkringliggande områden och ekologisk kantzon lämnas som naturmark. Värdet försvinner därmed inte men kommer att påverkas i måttlig grad. Utifrån ovan bedöms planförslaget medföra en måttlig negativ konsekvens för naturmiljön och den ekologiska konnektiviteten inom planområdet.
Förorenade områden	Liten konsekvens	Planområdet bedöms utifrån nuvarande och tilltänkt markanvändning vara lämpligt med avseende på föroreningar. Identifierade förorenade områden har en begränsad utbredning och med relativt låga föroreningshalter, varför påverkan bedöms som liten i sammanhanget. Utifrån ovanstående bedöms planförslaget medföra en liten konsekvens med avseende på föroreningar.

Detaljplanen har också bedömts i förhållande till lokala och nationella miljömål samt påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Exploateringen av planområdet har bedömts medföra liten, mycket liten eller positiv konsekvens på samtliga mål med undantag för myllrande våtmarker och levande skogar som bedömts medföra måttlig

negativ konsekvens samt för målet ett rikt växt- och djurliv som bedömts medföra måttlig negativ konsekvens.

Inga ytterligare samverkans effekter eller indirekta effekter har identifierats.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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.

Mark- och vattenanvändning



Figur 9. Översiktsbild över planområdets delar och beskrivning av närområdet.

Planområdet öster om Norra kullavägen illustrerat som område A i figur 9 består av ett skogsområde med mindre skogsbilvägar/stigar, våtmark, grustag och luftledning. Området nyttjas bland annat för mountainbikekörning och har ett flertal slingor för detta ändamål med stigar där marknivåerna varierar. Terrängen i

den norra delen är i övrigt relativt flack och ligger på +31 till + 34 meter över havet (m.ö.h.).

I planområdet A:s sydöstra del fanns tidigare en kommunal snödeponi. Marknivån ligger på ungefär + 40 m.ö.h. Söder om snödeponin finns grillplatser/små eldstäder/lägerplatser och vindskydd i skogsområdet. Detta område nyttjas av närliggande skolor. Marken sluttar från området brant ned mot skogsbilvägen (ca +27 till + 29 m.ö.h.) öster om planområdet. I områdets mittersta del finns en lågpunkt på som lägst +29 m.ö.h. Omkringliggande marknivå är ungefär +41 m.ö.h.

Planområdet väster om Norra Kullavägen illustrerat som illustreras som område B i figur 9 består främst av glesare tallskog/barrblandskog. Den södra delen av det område B har använts som uppställningsyta med väganslutning från Lagervägen. I detta områdes västra del ligger marknivån som lägst på +35 m.ö.h. och som högst på omkring 38 m.ö.h.

Tidigare snödeponi har avvecklats och flyttas utanför planområdet för att få bättre förutsättningar vid snösmältning.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör industri [**J**], verksamheter [**Z**], detaljhandel utom handel med livsmedel [**H₁**] samt tekniska anläggningar [**E**] med tillhörande infrastruktur inom hela planområdet. Detta bedöms som lämplig markanvändning eftersom planområdet ligger väl integrerat i befintlig infrastruktur och planområdet bedöms vara en förlängning av det befintliga verksamhets- och handelsområdet inom Klockarbäcken. Även användningen drivmedel [**G**] möjliggörs inom de delar av planområdet som är strategiskt belägna i nära anslutning till Norra Kullavägen och väg 92. Placeringen av användningen för drivmedel begränsas för att minska trafikflödena inom det nya verksamhetsområdet. Inom alla områden förutom där drivmedel tillåts möjliggörs även för djursjukvård [**L₁**].

I området längst i norr möjliggörs även för kriminalvård [**D₁**]. Kriminalvård som kan omfatta boende i någon form bedöms endast som lämpligt i en avskild del av planområdet med naturmark emellan som störningsskydd för sammantaget industribuller.

Våtmarken och ett anslutande grönstråk från våtmarken och österut säkerställs i plankartan med [**NATUR**] med kommunalt huvudmannaskap för att bevara, utveckla och skapa förutsättningar för naturvärden och artspridning. Området kommer även att användas för att lokalt kunna fördröja dagvatten.

Stads- och landskapsbild

Planområdet angränsar till väg 92 i söder och Norra Kullavägen delar planområdet i två delar; öst och väst.

Planområdet öster om Norra kullavägen (A, i figur 9) angränsar mot Klockarbäcken. Vidare norrut finns en bostad med verksamheter samt järnvägsspår.

Omkringliggande vägar och järnvägar bedöms vara större infrastrukturer som bidrar till goda förutsättningar för transport av gods. Planområde A:s östra del präglas idag av skogsområde, våtmark, snödeponin och grustag. I områdets mittersta/södra del finns en luft-/kraftledning i väst - östlig riktning. I figurerna 10 och 11 nedan visas våtmarken och snötippen.



Figur 10. Foto över våtmarken.



Figur 11. Foto över tidigare snötipp.

Planområdet öster om Norra kullavägen (B, i figur 9 ovan) angränsar till verksamhetsområde i norr, där bland annat Kullabäckens återvinningscentral (ÅVC) är belägen. I söder avgränsas planområdet av en luft-/kraftledning i väst - östlig riktning samt Lagervägen. Söder om Lagervägen finns ett handelsområde. Väster om

området löper Prästsjödiket med omkringliggande naturmark. Vidare västerut är flertalet industri- och handelsverksamheter lokaliserade.

Bostäderna söder om väg 92 ligger som närmast cirka 130 meter från planområdets sydvästra gräns.

Öster om området går en skogsbilväg. Vidare österut präglas området av jordbruk med öppna fält/åkrar och ett fåtal lador, se figur 12.



Figur 12. Foto över skogsbilvägen till jordbruksmarken öster om planområdet.

Det västra delen av planområde B präglas av en gles tallhed och öppna gräsytor/sandytor, se figur 13. Den södra delen har använts för upplag och uppställningsplats med anslutningsväg till Lagervägen.



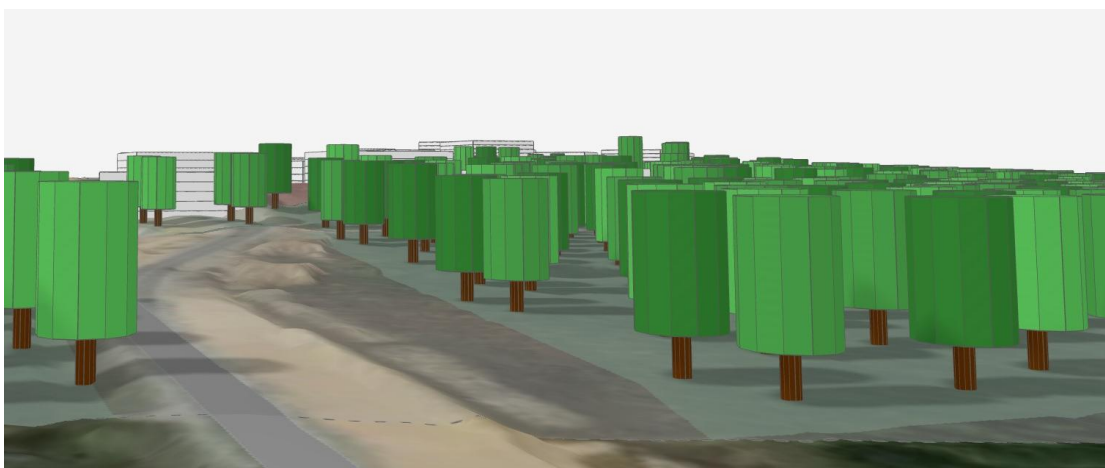
Figur 13. Foto över planområdets nordvästra del, där återvinningscentralen skymtar bakom tallarna.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för etablering av verksamheter, industrier, drivmedel, handel (utom handel med livsmedel), djursjukvård samt kriminalvård på oexploaterad mark.

Detta medför att landskapsbilden kommer att förändras. För att minska påverkan på landskapsbilden regleras en högsta nockhöjd om 30 meter [**h₂**] i större delen av planområde A och i planområde B. I planområde A:s södra del närmast väg 92 regleras högsta nockhöjd till 15 meter [**h₁**]. Syftet med en lägre reglering av nockhöjden närmast väg 92 är att minska intrycket av höga byggnader från närliggande bostäder och västra entrén till staden. Som kan ses i figur 14 och 15 medför denna reglering av nockhöjder att byggnaderna nästan inte blir synliga över skogslandskapets horisont och därmed bedöms det som en godtagbar påverkan på landskapsbilden.

För att säkerställa en godtagbar förändring på landskapsbilden i form av volymutbredning regleras även största byggnadsarea till 60% av fastighetsarean inom användningsområdet [**e**]. I figur 16 illustreras en möjlig utveckling av hela planområdet som detaljplanen möjliggör för.



Figur 14. Vy från väster och väg 92.



Figur 15. Vy från sydväst från Honungsvägen.



Figur 16. Illustration över en möjlig utveckling av planområdet som detaljplanen möjliggör för sett norrifrån.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader. Byggnadsstrukturen i verksamhetsområdet består främst av industri-, handels- och verksamhetsbyggnader med platta tak eller flacka snedtak. Storleken på byggnaderna och materialvalet på fasad och tak varierar. Framför befintliga byggnader finns körytor och öppna parkeringsytor. Området präglas även av befintlig infrastruktur med större vägar och luftledningar. I närområdet finns även skogsområden, åkrar och öppna fält.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet bedöms vara en förlängning av befintligt verksamhetsområde. Då omgivningens gestaltning är varierad och framväxt över tid bedöms ingen särskild reglering kring gestaltning och utformning förutom nockhöjd motiverad.

Kulturmiljö

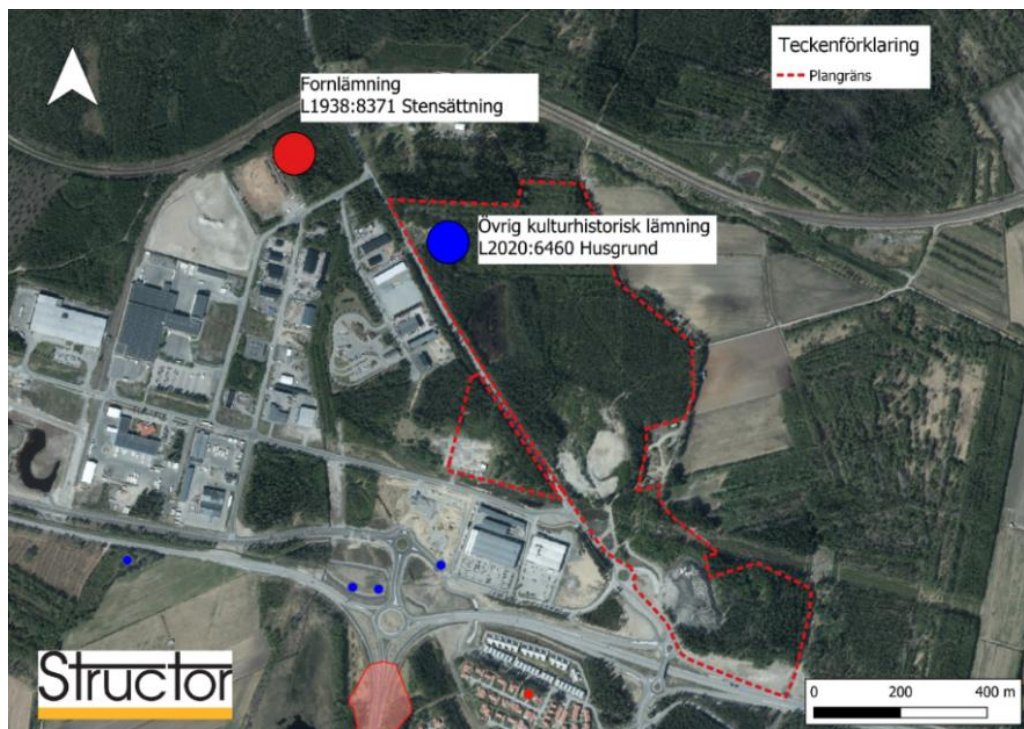
Det finns ingen utpekad kulturmiljö, kända kyrkliga kulturminnen, kända byggnadsminnen eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller i dess närhet.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. En fartygslämning ska vara förlist

innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

En övrig kulturhistorisk lämning (L2020:6460 Husgrund, historisk tid) finns inom planområdet, se figur 17.



Figur 17. Översiktsfoto med fornlämningar utpekade inom eller i närheten av planområdet.

Förändringar och konsekvenser

En arkeologisk utredning⁵ har tagits fram för att undersöka den övriga kulturhistoriska lämningen som finns i planområdets norra del. Bedömningen är att lämningen numera är registrerad och dokumenterad och att inga övriga åtgärder bedöms nödvändiga innan marken kan tas i anspråk för annat ändamål.

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

Naturmiljö

Med anledning av denna detaljplan och kommande planering av Kronoparken/Marklundskurva har en spridningsanalys⁶ tagits fram. Syftet med denna utredning var att analysera den gröna länken som ligger mellan Backen, grönområdet mellan omvandlingsområdet Kronoparken/Marklundskurva och Umeälven, och

⁵ Arkeologisk utredning med anledning av detaljplanering, delar av Grubbe 9:21 m.fl.. Västerbottens museum, 2020.

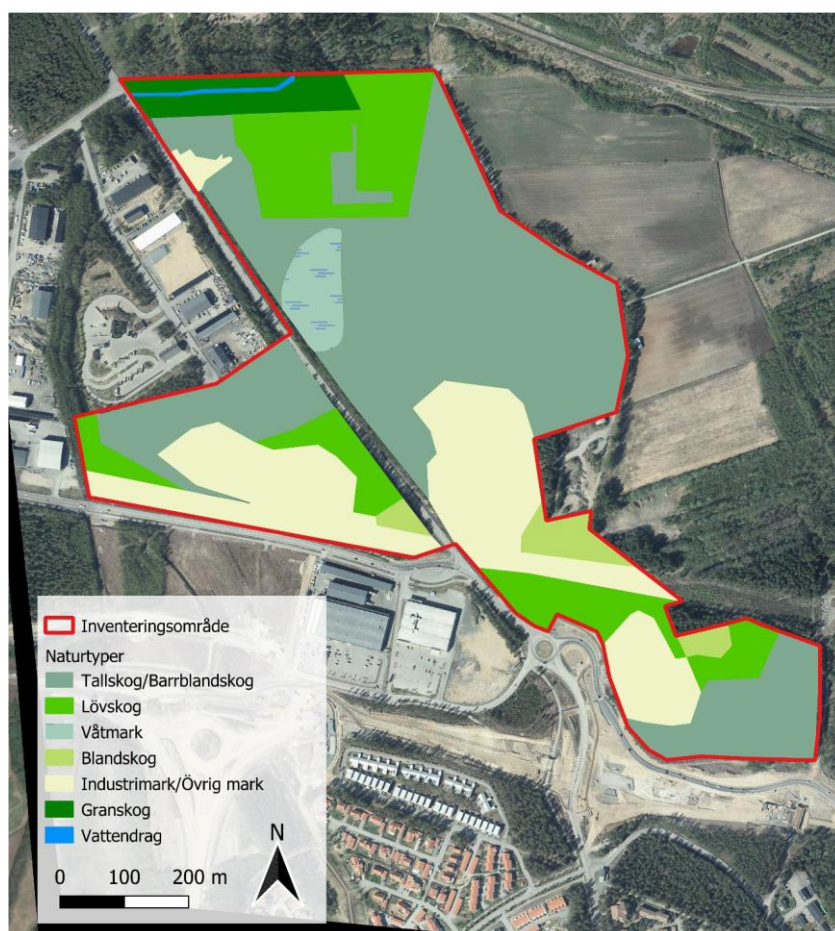
⁶ Ekologiska landskapsanalyser för pollinatörer, barrskogsfåglar och fladdermöss, Calluna, 2023.

Kullaområdet som ligger några kilometer norr om planområdet. Denna gröna länk överlappar med Umeås grönkorridor utpekad i gällande översiktsplan.

Utgångspunkten i utredningen var att utifrån relevanta arter och förekommande biotoper göra landskapsanalyser med fokus på ekologiska samband och funktioner samt rekreativvärden.

För planområdet visar utredningen att barrskogsmiljöerna är viktiga och bidrar till barrskogssamband mot skogsområdet Kläppen. De värden som finns för pollinatörer inom planområdet är knutna till några lövskogsbryn, buskmiljöer och öppna marker.

Som underlag till detaljplanen har även en naturvärdesinventering⁷ tagits fram. Inventeringen visar att planområdet präglas av olika typer av historisk och nutida markanvändning främst bestående av skogsbruk, jordbruk och täktverksamhet, se figur 18. I senare tid har tidigare jordbruk som bedrivits inom området lagts ner och nedlagd jordbruksmark har nu vuxit igen med yngre-medelålders björkdominerad skog. Tidigare bedriven täktverksamhet har i vissa områden lagts ner och delar av dessa områden har vuxit igen eller övergått i annan industriverksamhet.



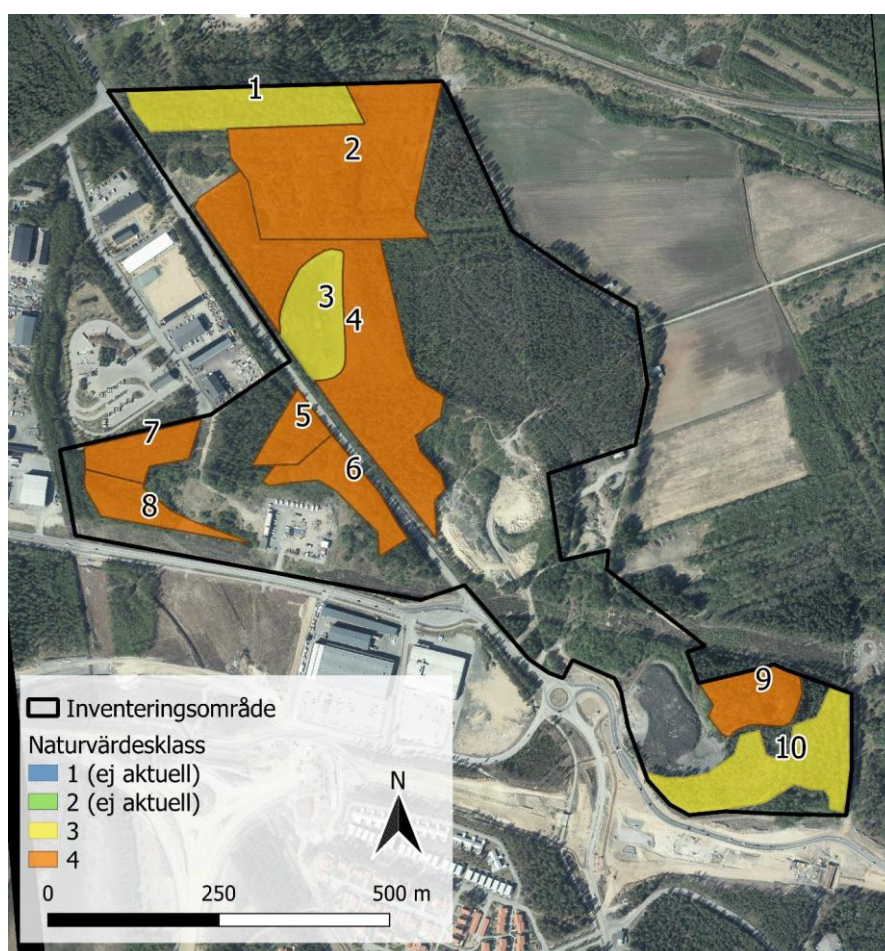
Figur 18. Översiktlig naturtypskartering inom inventeringsområdet.

⁷ Naturvärdesinventering för detaljplanering av fastigheten Grubbe 9:21, Pelagia, 2021.

Stora delar av området präglas också av barrskog, främst tallskog men även barrblandskog eller granskog. Barrskogen i området varierar från 30-åriga till drygt 100-åriga bestånd med inslag av äldre träd.

Inom planområdet finns även en centralt belägen våtmark som bedöms vara grundvattenmatad. Inventeringen visade att även under torra delen av sommaren var denna våtmark fortsatt vattenmättad. I inventeringen kunde det även ses inslag av översvämningsområden i lövskogen i områdets norra del och under sensommar var dessa uttorkade. Längs områdets norra kant rinner Klockarbäcken i en nedskuren fåra i finmaterial. Just nedströms planområdet övergår bäcken till en dikad och rätad bäckfåra intill jordbruksmark.

I naturvärdesinventeringen har även naturvärdesbedömning gjorts och denna pekar ut totalt tio stycken naturvärdesobjekt varav tre av naturvärdes klass 3 (påtagligt naturvärde) och sju naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), se figur 19. Det berör näringsrik granskog vid Klockarbäcken, yngre lövskog på jordbruksmark, våtmark, äldre tallskog Östra Kullavägen, äldre oskiktad tallskog och lövskogspartier Västra Kullavägen, medelålders tallsandskog, yngre björkskog, lövträd och lövblandskog Östra Snötippen och äldre tall- och barrblandskog Norra Blå vägen.



Figur 19. Identifierade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet (svart linje).

Djurliv

Vid fältinventering i samband med naturvärdesinventeringen gjordes ett antal fågelobservationer. Fågelfaunan var allmän utan några uppseendeväckande eller regionalt ovanliga arter. I spridningsanalysen⁸ analyserades barrskogsfåglar och det visade att det större sammanhängande skogsområdet i planområdet innehåller i dagsläget potentiella häckningsbiotoper och födosöksmiljöer för barrskogsmesar. Planområdet bidrar också med barrskogssamband mot skogsområdet Kläppen.

Som underlag till detaljplanen har även en fladdermusinventering⁹ med tyngdpunkt kring våtmarken och angränsande lövskogsområde i norr gjorts. Vid inventeringen noterades arten nord-fladdermus använda våtmarken som ett jaktrevir.

Mustasch/tajgafladdermus observerades födosöka i eller passera igenom området. Även i Callunas spridningsanalys utreddes fladdermössen och där visades att skogsområdena och våtmarken inom planområdet erbjuder föda, jaktmiljöer samt potentiella boplatser för fladdermöss. Högsta värden för biotopkvalitet och funktionalitet/fladdermusindex bedömdes dock inte finnas inom planområdet.

Kommunen har kännedom om invasiva växter inom planområdet. De arter som förekommer är jättebalsamin och parkslide som lätt sprids vid grävarbete. Utöver det har även kanadensisk gullris och blomsterlupin funnits inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför att skogs- och naturmark tas i anspråk för industri- och verksamhetsändamål med tillhörande funktioner. För att säkerställa den identifierade våtmarken och de högsta naturvärdena reglerar detaljplanen att ett sammanhängande grönstråk planläggs som **[NATUR]** genom planområdet, se mörk grönt skrafferat område i figur 20. Detta område ska även fungera som en grön koppling mot större grönkorridor i angränsning till planområdet och skapa ett större sammanhängande område för arter som är känsliga för fragmenterade områden.

En ekologisk kantzon längs planområdets östra del bedöms också vara viktig att bevara i detaljplanen för att grönkorridorens ekologiska funktion ska hållas intakt och planläggs därmed också som **[NATUR]**. I den södra delen ingår sluttningen med inslag av hållmarkspartier i denna kantzon. Kantzonens bredd varierar från 30 meter till 60 meter och syns i också i ljusare grönt skrafferat område i figur 20. Variationen i bredd är beroende på omgivningens förutsättningar och har bedömts utifrån om det finns skogsmark i kommunal ägo i omgivningen eller ej. Där kantzonen är mindre finns kommunal mark utpekad i som grön korridor i översiktsplanen.

⁸ *Ekologiska landskapsanalyser för pollinatörer, barrskogsfåglar och fladdermöss, Calluna, 2023.*

⁹ *Inventering av fladdermöss på fastigheterna Grubbe 9:21 och 9:4, Pelagia, 2021.*

Innan genomförandet ska kommunen upprätta en plan för bekämpning/förhindrande av spridning av de funna invasiva arterna. Vid löpande drift ska skötselmetoder för grönyteskötsel anpassas för att förhindra spridning.

Sammantaget bedöms åtgärderna som tillräckliga för att kunna exploatera området utan för stor påverkan på naturmiljön eller djurlivet.



Figur 20. Karta över planområdesgränsen i grönt och naturmark i plankartan illustrerad i skrafferade ytor. Mörkare grönt skrafferat yta är ett sammanhängande grönområde/koppling medan ljusare grön/gul yta är kantzoner.

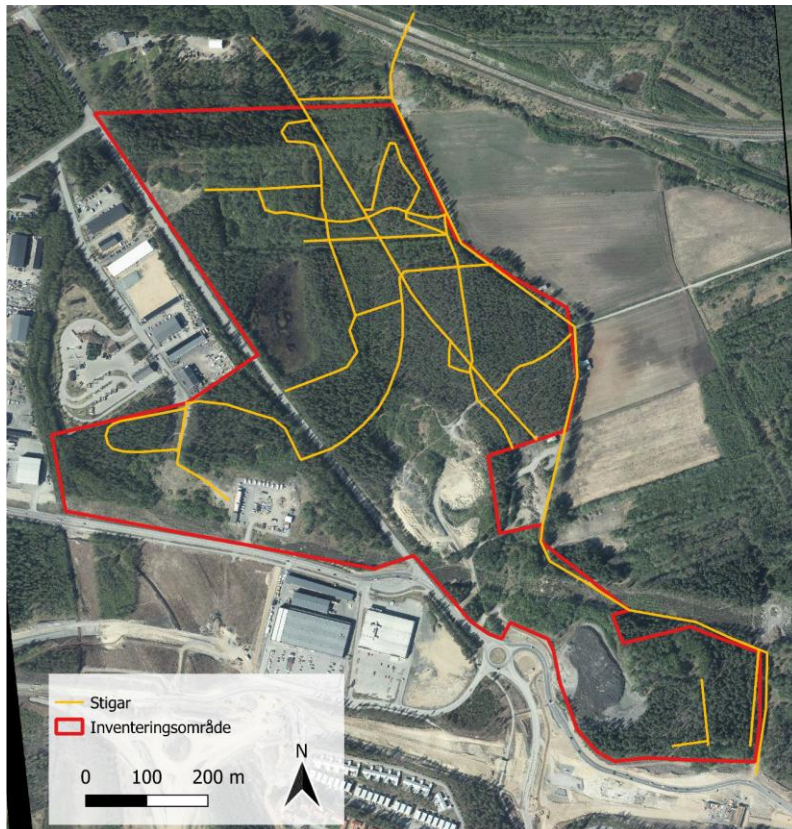
Grönstruktur och rekreation

Planområdets norra del är utpekad för gröna korridor i kommunens styrdokument och angränsar till korridoren i södra delen. Denna gröna länk kopplar samman älven och Backen med Kullaområdet och är därför av betydelse för möjligheterna till rekreation. Öster om planområdets östra del går en skogsbilväg som ansluter till en gång och cykelväg (GC-väg) under väg 92, se figur 21 nedan. Historiskt sett har planområdets östra del och närområdet/skogsbilvägen används för transport med häst och till fots av bland annat militären. Denna skogsbilväg bedöms vara av betydelse för möjligheterna till rekreation och en del i att koppla samman Kullaområdet med älven och Backen.



Figur 21. Foto över skogsbilvägen öster om planområdet (maj 2023). Längst bort i bild visas väg 92 och GC-väg under.

Idag utnyttjas planområdet för mountainbikekörning och har ett flertal slingor för detta ändamål. I samband med naturvärdesinventeringen påträffades flertalet cyklistar, varav det förmodas att området nyttjas frekvent för detta ändamål. I södra delen av området har flera små eldstäder och lägerplatser noterats. Spår av svamplockning har noterats i områdets västra del. Nedan i figur 22 redovisas en ungefärlig karta av mindre skogsbilvägar och stigar inom inventeringsområdet.



Figur 22. Karta av mindre skogsbilvägar och stigar inom inventeringsområdet.

Förändringar och konsekvenser

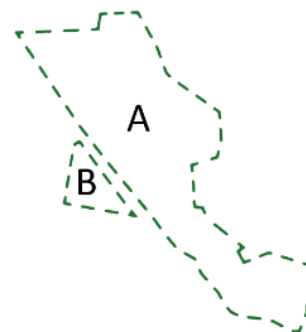
Detaljplanen innebär att stora delar av planområdet tas i anspråk av kvartersmark varav möjligheten till rekreation inom planområdet till största del kommer försvinna.

Befintlig grusväg delvis inom planområdet och delvis i angränsning till planområdet har planlagts som **[NATUR]** inom kommunal mark för att säkerställa funktionen. Där marken är samfälld har den lämnats utanför planområdet.

Geotekniska förhållanden

För att undersöka de geotekniska förhållandena inom planområdet har två geotekniska utredningar tagits fram.

Rapporterna konstaterar att planområdet väster om Norra kullavägen (B se figur 23) delvis utgörs av skogsmark samt delvis av en uppfylld plan yta. En gammal grus- och sandtäkt har enligt arkivstudier funnits centralt placerad inom området. Täkten har avslutats år 1991 och därefter återfyllts med varierande lager av bland annat sand inblandad torv, sand och silt. Även utanför täktområdet bedöms fyllningar påförts.



Figur 23. Referensbild med planområdets två delar.

För planområdet öster om Norra Kullavägen (A se figur 23) rapporterar den geotekniska undersökningen stora variationer både gällande jordarter, topografi och befintlig verksamhet. Marken utgörs av i huvudsak av skog med några mindre skogsbilvägar och många små stigar. Områdets norra delar består av varierande delar av sand och silt medan områdets södra delar består av sand och inslag av mer grusig sand.

I norra delen av området utgörs marken i huvudsak av mäktiga lösa sediment. Här påträffades en större överväxt fyllningshög. Sedimenten blir fastare i riktning mot de centrala delarna av området med lokala fickor av lösa sediment. En generell topografisk höjning sker även succesivt i sydlig riktning.

Lokalt inom den nordvästra delen vid Kullavägen finns en lågpunkt utgörandes av våtmark. Då våtmarken planläggs som natur i planförslaget har terrängen närmast våtmarken har inte ingått i den geotekniska undersökningen.

Inom områdets södra delar stiger marken topografiskt. Här har en större yta använts som snötipp. Öster om snötippen förekommer ett överväxt område med gamla fyllningar som sträcker sig från snötippen i västlig riktning. I den nedre sydvästra delen av området påträffas större ytor med berg i dagen.

Förändringar och konsekvenser

Byggbarhet bedöms föreligga inom hela planområdet. Däremot kan olika grundläggningsmetoder komma att erfordras då det finns stora variationer inom planområdet.

Hårdgjorda ytor bedöms till allra största del kunna anläggas utan särskild risk för tjälskador. Vid schakt i silt eller annan tjälfarlig jord samt återfyllning med icke tjällyftande material bör utspisningar av överbyggnaden tillämpas för att undvika ojämna tjälrörelser och gupp.

Inom uppfyllda ytor krävs omfattande urgrävningar och hantering av gamla fyllningar. Vid schaktarbeten i dessa områden kan föroreningar förekomma. Detta gäller särskilt den uppfyllda ytan i område B. Här indikerar en tidigare utredning av ÅF på förekomst av b.la. bly, alifater och PAH överskridande värden för KM. Då inga särskilda föroreningskällor påträffats vid den geotekniska undersökningen i samband med planarbetet kan inte förekomst av högre värden uteslutas. Däremot är den bedömda risken för påverkan på grundvattenflödena vid schaktning inom område B liten.

Inom område A har förekommande sediment mycket varierande lagringstäthet vilket tillsammans med stora topografiska skillnader kan medföra stora sättningsdifferenser vid påförande av tillskottslaster från fyllningar och byggnader. Specifika sättningskontroller skall därmed inför anläggande utföras på varje enskild fastighet samt för vägar och gators utformning. Utöver detta skall kompletterande specifika geotekniska undersökningar utföras i samband med projektering av mark, gator och tomter, samt vid detaljprojektering av enskilda fastigheter och konstruktioner.

Social miljö

Service

I planområdets närhet finns ett flertal verksamheter så som återvinningscentral, logistikföretag och dagvaruhandel.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för utveckling och utvidgning av befintligt verksamhetsområde och bedöms vara en naturlig förlängning av pågående verksamhet i närområdet.

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den

byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

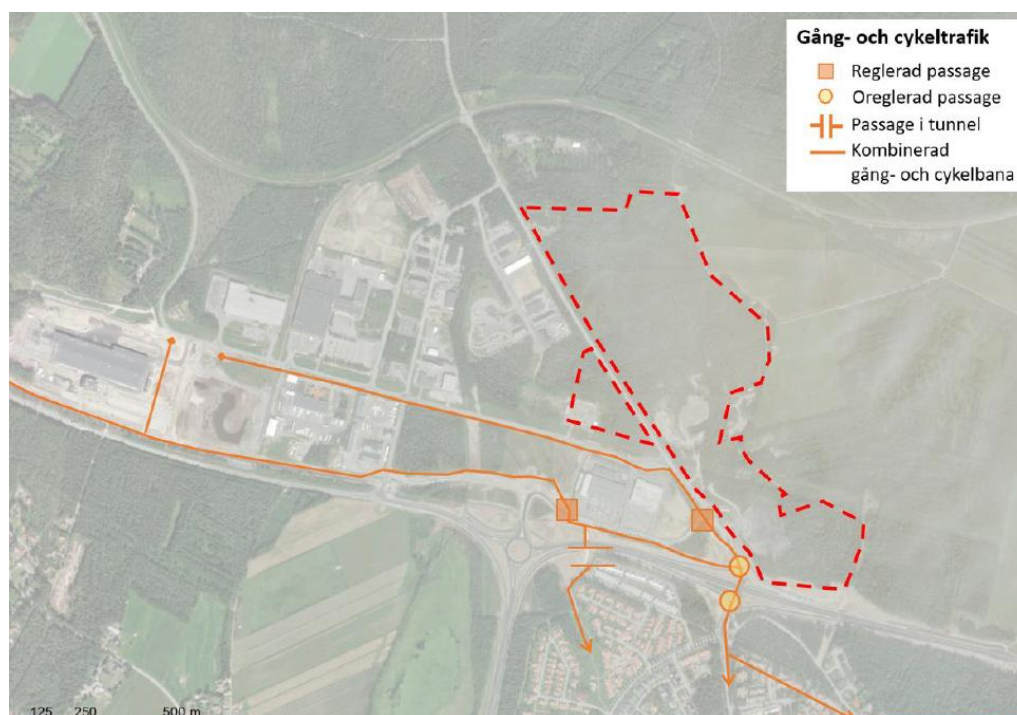
Förändringar och konsekvenser

Då industriområden inte är tänkt för allmänheten eller barn och unga att vistas på bedöms inga målkonflikter föreligga. Ingen social konsekvensanalys bedöms så ledes behövas tas fram.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar (GC-vägar) inom planområdet. Det finns ett utbyggt GC-nät som ansluter till planområdet, se figur 24 nedan. Gång- och cykelinfrastruktur samordnas generellt i kombinerade gång- och cykelbanor, separerade från körbanor för motortrafik. Nätet leder dels till busshållplatser i området, dels till bostadsområdet Umedalen söder om väg 92. Väg 92 kan korsas via tunnel öster om Prästsjörondellen eller via bro på Trafikplats Klockarbäcken.



Figur 24. Karta över befintliga GC-vägar i närområdet.

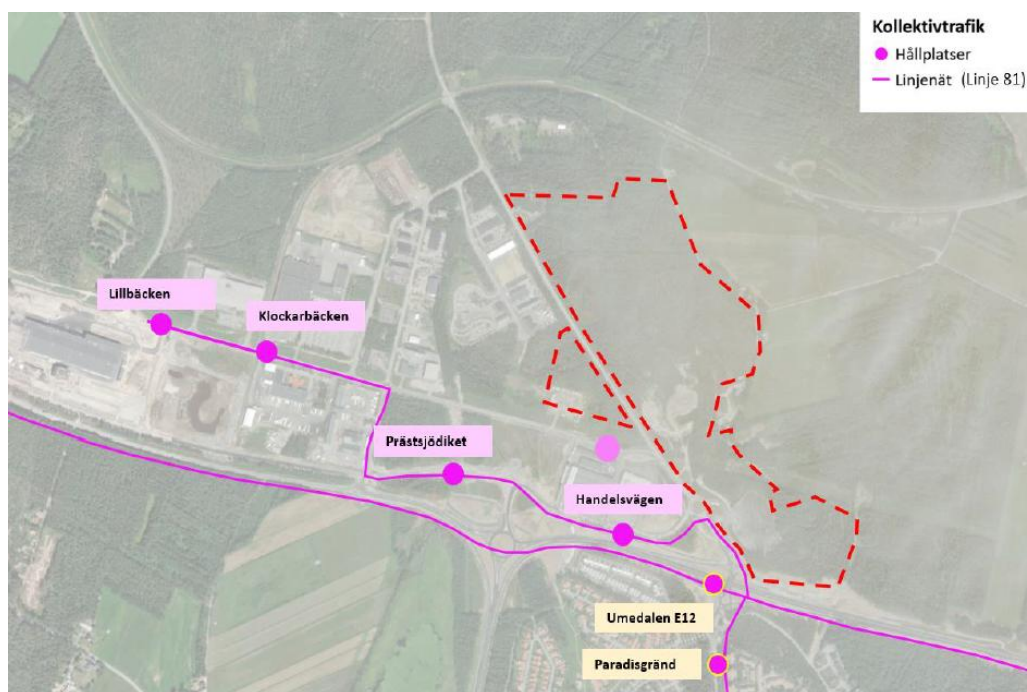
Förändringar och konsekvenser

För att kunna välja hållbara transportmedel till området föreslås i trafikutredningen¹⁰ att gång- och cykelnätet byggs ut, både längs med Norra Kullavägen och inom planområdet. Förslagsvis anläggs en gång- och cykelbana längs Norra Kullavägens östra sida då majoriteten av den planerade utbyggnaden hamnar öster om vägen. En gång- och cykelkoppling längs med Norra Kullavägen är dock inte på detaljplanen eftersom denna väg har ett statligt huvudmannaskap.

Trafikutredningen förordar även att en passage bör anläggas i höjd med den södra anslutningen till planområdet för att sammanbinda den nya infrastrukturen med befintlig infrastruktur. Genom att även anlägga en passage vid nästa anslutning och in i det västra området kan resor till den västra delen av planområdet också möjliggöras. Inom planområdet möjliggörs att gång- och cykelnätet kan byggas ut i en slinga som ansluter mot Norra Kullavägen och detta möjliggörs via det gatuområde som planläggs som **[GATA]**.

Kollektivtrafik

Närområdet trafikeras idag av en linje som går mellan Klockarbäcken och centrum. Hållplatser återfinns längs Lagervägen och Handelsvägen, se figur 25. Från planområdet är det ca 500 till 1500 meter till närmaste hållplats. Gång- och cykelväg som leder till hållplatsen finns längs västra sidan av Norra Kullavägen.



Figur 25. Befintlig struktur för kollektivtrafik hållplatser och linjedragning i anslutning till planområdet samt förslag på ny hållplats.

¹⁰ Trafikutredning för detaljplan för Grubbe 9:21, Ramböll, 2024.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inte någon direkt förändring av kollektivtrafiken och därmed regleras inte detta. Trafikutredningen föreslår att anlägga en ny hållplats längs Lagervägen som är utanför planområdet. Genom detta så ges ökade förutsättningar för att resa kollektivt, samtidigt som dagens linjesträckning kvarstår.

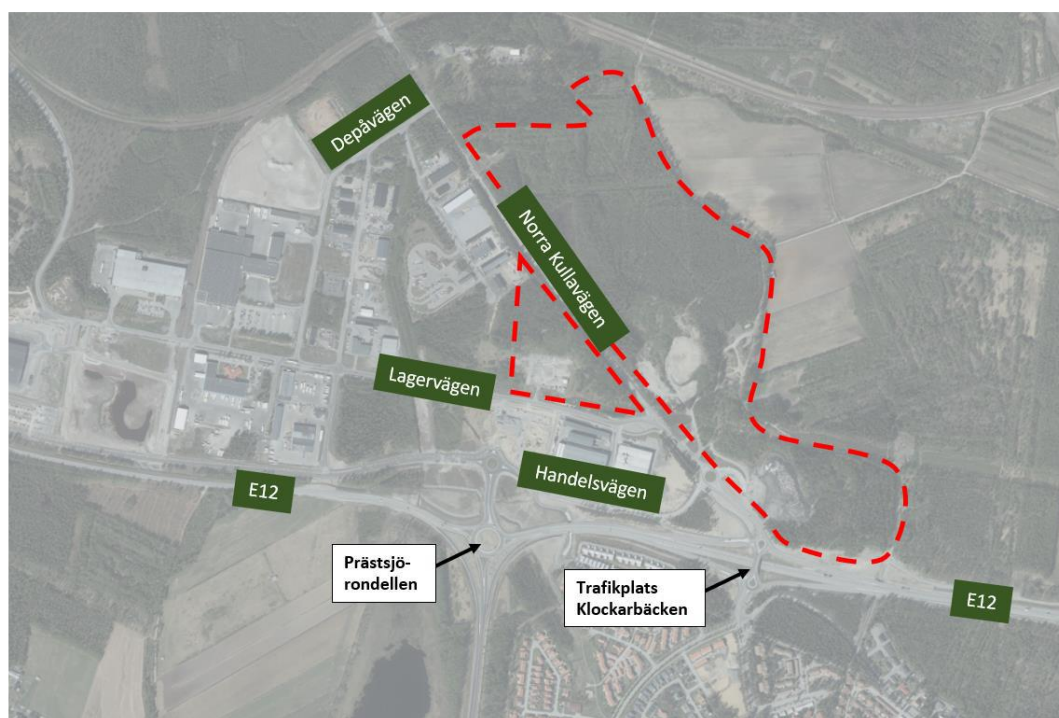
Det är även viktigt att underlätta för gång och cykel till och från busshållplatserna. Detta kan exempelvis göras genom väderskyddad cykelparkering vid hållplatserna.

Fordonstrafik

Planområdet ansluter till väg 92 via trafikplats Klockarbäcken och Norra Kullavägen förbinder trafikplats Klockarbäcken med planområdet, se figur 26. Norra Kullavägen är en statlig väg där hastighetsbegränsning till största del är 70 km/h.

Lagervägen, Handelsvägen och Depåvägen förbinder Klockarbäcken med Norra Kullavägen, se figur 26 nedan. Gatorna har kommunal väghållare. Lagervägen har hastighetsbegränsning 60 km/h och Handelsvägen samt Depåvägen 40 km/h. Delar av Lagervägen vid industrispåret har ändrats till 40 km/h.

I området öster om Norra Kullagatan finns idag endast enskilda vägar.



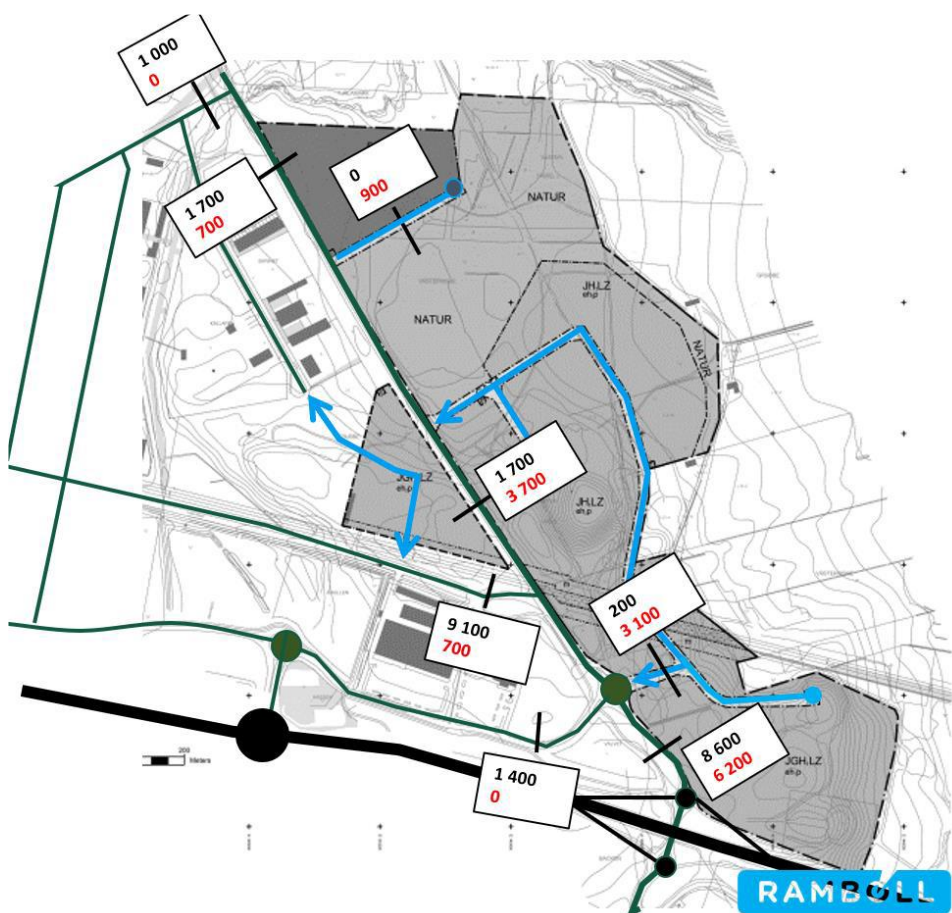
Figur 26. Gator som ansluter till planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen kommer medföra en ökning av trafikflöden och därav har trafikutredning¹¹ utrett vilken tillkommande trafik som alstras av detaljplanen samt hur denna fördelas inom planområdet.

I figur 27 nedan visas en sammanställning av ÅDT i respektive vägsnitt. Presenterad ÅDT baseras på att planområdets östra sida har två anslutningar till Norra Kullavägen. Detta då två anslutningar bedöms vara dimensionerande. Sammanlagt bedöms detaljplanen alstra 10 640 fordon/årsdygn, 9580 ÅDT från den östra sidan och 1060 ÅDT från den västra sidan av planområdet.

Trafikutredningens resultat visar på att framkomligheten i korsningarna med Handelsvägen och Lagervägen bedöms som god i dagsläget. Med ökade trafikflöden från planområdet bedöms även framkomligheten fortsatt som god i cirkulationsplatsen. Av dessa anledningar bedöms inga vidare åtgärder krävas för framkomligheten i korsningspunkterna vid detaljplanens genomförande.



Figur 27. Uppskattad trafikstring (ÅDT) från respektive delområde. Svart siffra motsvarar bedömt utgångslägestrafik, röd siffra motsvarar alstrad trafik från planområdet vid ett plangenomförande.

¹¹ Trafikutredning för detaljplan för Grubbe 9:21, Ramböll, 2024.

För att hantera de ökade trafikflöden inom planområdet planeras ett huvudnät inom planområdet och detta planläggs som **[GATA]**, se figur 28. Utöver huvudvägnätet är det möjligt att komplettera med lokalgator inom verksamhetsmarken. Då dessa kommer försörja några få enskilda aktörer bedöms inget mer allmänt behov av gata föreligga.

Gatubredden för det kommunala gatunätet bedöms behöva vara 23 meter för att inrymma alla funktioner såsom vägbana, gc-bana och diken samt ha en svängradie som fungerar för tunga fordon.



Figur 28. Huvudvägnät som planläggs i detaljplanen.

Parkering, varumottagning och angöring

I dagsläget finns inga parkeringar inom planområdet. Det västra delen har använts som uppställningsplats med angöring från Lagervägen.

Befintlig angöring för den östra delen sker via Norra Kullavägen/riksväg 361. Den västra delen angör från Lagervägen.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för fler in- och utfarter mot Norra Kullavägen. Att ansluta eller ändra en utfart mot allmän väg kräver tillstånd från väghållaren enligt 39 § väglagen (1971:948). På så sätt säkerställs att anslutningar som görs mot Norra Kullavägen blir lämpliga och således bedöms ingen reglering behövas i detaljplanen.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande

parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet västra sida angränsar till i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA).

Det östra området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde.

Förändringar och konsekvenser

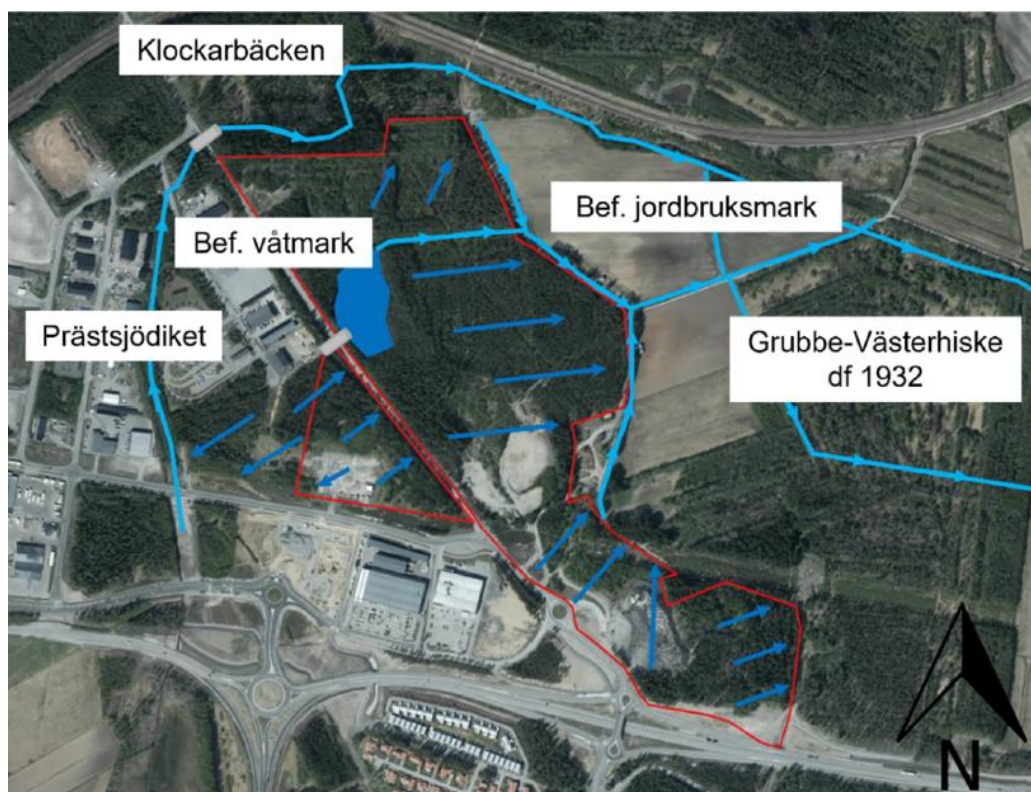
Anslutning till spillvattennätet kommer att för området att ske mot befintlig spillvattenledning i områdets norra del. Denna ledning ges ett markreservat för allmän nyttiga underjordiska ledningar [u]. Kvartersmark och naturmark kommer behöva upplåtas för VA-ledningar.

Verksamhetsområdet behöver utökas för vattentjänsterna spillvatten och vatten och anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten och grundvatten

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 hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet avvattnas idag framför allt via naturlig infiltration genom de sandiga jordlagren. I sydväst avrinner det dagvatten som inte infiltrerar dels mot sydväst till Prästsjödiket och dels mot Norra Kullavägen. Området öster om Kullavägen avvattnas via naturlig infiltration och avrinning mot natur- och jordbruksmarken i öster och markavvattningsföretaget Grubbe-Västerhiske df 1932. I planområdets mellersta del öster om norra Kullavägen finns en befintlig våtmark som avvattnas via ett igenvuxet dike genom skogsområdet öster om denna. Längs planområdets östra gräns löper diken som avvattnar planområdet mot jordbruksmarken i öst. Befintlig avrinning illustreras också i figur 29.



Figur 29. Ytlig avrinning från planområdet (Scalgo Live, 2023). Planområdet markerat i rött och yttlig avrinning markerad med blå pilar.

Grundvatten

För att kartlägga hur grundvattnet flödar från planområdet samt om utbyggnaden av planområdet kommer förändra flödena har en geohydrologisk utredning¹² tagits fram. Utredningen visar att grundvattnet flödar från planområdet mot Ume älv i syd och mot öst. Utredningen visar på att inget flöde går norrut.

Markavvattningsföretag

Öster om planområdet finns markavvattningsföretaget Grubbe-Västerhiske df 1932 (AC4370 och AC6807). Den del av Tvärån som ingår i markavvattningsföretaget har ett nederbördsområde om ca 24 km² och den del av Klockarbäcken som ingår i markavvattningsföretaget har ett nederbördsområde om ca 16 km² (röda områden i Figur 28). I akterna för aktuellt markavvattningsföretag (AC6807) finns inga specifika flödesdimensioneringar. Vidare beskriver akten att övriga diken förutom Klockarbäcken och Tvärån bedöms ha så litet nederbördsområde att någon särskild beräkning av dimensioner inte ansetts erforderlig. Cirka 32 ha av planområdet bedöms avvattnas till markavvattningsföretaget.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande kommer leda till en ökad mängd hårdgjord yta i och med att skogsmark tas i anspråk för industri- och verksamhetsändamål. För att

¹² Geohydrologisk utredning Grubbe 9:21 m.fl. Tyréns, 2023.

utreda hur dagvattenhantering ska ske har en dagvattenutredning¹³ tagits fram som underlag till detaljplanen. Utredningen har beräknat fördröjningsbehov och föroreningsbelastning före och efter exploatering samt gett förslag på lösningar.

Genomförda beräkningar i utredningen visar att flödena kommer öka efter exploatering och beräkningarna visar även en ökning av föroreningsmängden från planområdet efter exploatering. För att bibehålla områdets vattenbalans och inte öka flödena efter exploatering och även minska föroreningsbelastningen på recipienterna föreslås dagvattnet inom planområdet samlas upp och infiltrera i marken och i torrdammar. Dagvattenutredningen visar, givet planområdets genomsläppliga jordarter och uppmätta grundvattennivåer, att dagvatten från hela planområdet ska kunna infiltrera.

Förutsättningarna för infiltration bedöms som goda inom planområdet, och lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration föreslås därför som metod för områdets dagvattenhantering. Förutsättningarna bedöms i utredningen vara så goda att även större regn (20-årsregn med klimatfaktor) kan infiltrera, med viss lokal fördröjning i exempelvis perkulationsmagasin, se figur 30. Även dagvatten från lokalagator föreslås infiltrera, exempelvis i svackdiken. Andra lösningar som föreslås i utredningen är infiltrationsmagasin eller dagvattenkassetter. Tillräckliga ytor avsätts inom all kvartersmark för att dagvatten ska kunna samlas upp och infiltrera genom bestämmelsen **[b]** Minst 5% av marken ska vara genomsläpplig till 90%. Med genomsläpplig yta menas till exempel infiltrationsmagasin, torrdammar eller svackdiken. För att säkerställa att infiltration fungerar som dagvattenhanteringslösning över tid ändras även lovplikten till att marklov krävs vid ändring av markens genomsläpplighet **[a]**.

Utöver detta avsätts allmän platsmark för **[NATUR]** för befintlig våt-och skogsmark samt torrdammar. För att säkerställa att markens lutning blir så att vattnet ska rinna till avsatta anläggningar regleras även att marken ska luta mot allmän plats **NATUR [n]**. Naturbaserade lösningar är att föredra så att estetiska och ekologiska kvaliteter behålls inom naturmarken.

¹³ Dagvattenutredning för detaljplanen Grubbe 9:21 m.fl. Tyréns, 2025.



Figur 30. Förslag på ytlig avledning av dagvatten vid regn större än 20-årsregn (med klimatfaktor 1,3). Blå pilar visar avrinning i diken medan blå cirklar visar föreslagna placeringar av fördröjningsanläggningar för 100-årsregn.

Grundvatten

Gällande spridning från planområdet norrut har ingen spridning kunnat simulerats från planområdet till ränderna norrut i den geohydrologiska utredningen.

Grundvattenytan har i den södra delen av området simulerats flertal meter under markytan och modellen visar därmed att risken för påverkan på flödesriktningen är liten.

För att infiltration ska bidra till en effektiv rening krävs att det infiltrerade vattnet får tillräcklig uppehållstid i syresatt mark, så att mikrobiologisk nedbrytning samt fysikalisk-kemiska processer såsom adsorption och jonbyte hinner ske.

Om grundvattennivån ligger alltför nära markytan minskar den omättade zonens mäktighet, vilket i sin tur reducerar markens reningskapacitet. Risken ökar då att föroreningar transporteras vidare till grundvattenmagasinet utan tillräcklig nedbrytning eller fastläggning. Detta kan leda till en försämring av grundvattenkvaliteten och i förlängningen påverka grundvattenförekomsten negativt.

Den omättade zonens mäktighet (avståndet mellan markytan och grundvattenytan) inom planområdet bedöms ge tillräcklig uppehållstid för fastläggning av föroreningar. De sandiga jordarterna bedöms vara tillräckligt syresatta för att reningsprocesserna ska ske effektivt, områdets jordarter bedöms ha god redoxpotential. Inom Kullaplanen varierar grundvattennivåerna, men där bebyggelse planeras ligger grundvattenytan mellan cirka 4–5 meter under markytan. Grundvattenmätningarna

är utförda under vinterhalvåret och speglar därmed inte säsongens högsta nivå, men fluktuationerna i denna typ av sandiga jordar är vanligtvis inte särskilt stora. En infiltrationslösning för området bedöms således ej medföra negativ påverkan på grundvattenförekomsten. Angränsande detaljplaner, både pågående och antagna, har eller kommer att införlivas i verksamhetsområdet för dagvatten där rening av dagvatten sker i sedimentationsanläggningar. Detta beror på att förutsättningarna för infiltration där är begränsade. Exempelvis ligger grundvattenytan inom närliggande detaljplan på Brändlandsberget på endast 0–1 meter under markytan.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på markavvattningsföretag i och med att dagvattnet infiltreras.

Snöhantering

Inom planområdets sydöstra del fanns tidigare en kommunal snötipp. Ingen ytterligare snöhantering sker inom planområdet idag då området är oexploaterat.

Förändringar och konsekvenser

Snötippen inom planområdet har avvecklats. Snön kommer efter detaljplanens genomförande omhändertas inom respektive fastighet. Yta för snöhantering bedöms finnas i detaljplanen och ska redovisas vid ansökan om bygglov.

El, värme, fiber och tele

I planområdets södra och mittersta del finns el-ledningar/luftledningar. Längs med Norra kullavägen och Handelsvägen har skanova ledningar.

Förändringar och konsekvenser

Framtida exploatering kan koppla på det befintliga systemet. Fiber- och teleledningar kommer att anläggas vid ett genomförande. Inga ledningar behöver flyttas. Ett område har säkerställts för befintlig luftledning inom planområdet genom egenskapsbestämmelsen [1].

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på

gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Förändringar och konsekvenser

Vid ett genomförande ska Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) följas.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ MB). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av MB bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning av fastigheter) som uppkommer till följd av beslut enligt PBL. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i PBL 14:e kapitel.

Miljöfarlig verksamhet

Inom planområdet finns idag inga verksamheter. Närmsta bostäder ligger mer än 100 meter från planområdet och avgränsas av väg 92 i söder och Klockarbäcken i norr.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för miljöfarliga verksamheter i form av industri och drivmedel. Det är dock oklart vilken typ av störande verksamhet som kommer att etableras inom området. Verksamheter kan även på sikt också förändras. Syftet med detaljplanen är därmed att ge förutsättningar för valda användningar. De flesta

miljöfarliga verksamheter ska därefter tillståndsprövas enligt miljöbalken. Vid en sådan prövning prövas den enskilda specifika verksamheten med dess risker och störningar till omgivningen. En detaljplan för exempelvis industriändamål säkerställer det vill säga inte att alla typer av industriverksamheter kan etableras på platsen.

Då verksamheter som klassas som miljöfarliga genomgår en anmälnings- eller tillståndprocess som säkerställer att erforderliga skyddsåtgärder finns på plats, bedöms det därmed inte finnas behov av särskilda regleringar i detaljplanen kopplat till risker i verksamheter som prövas enligt miljöprövningsförordningen.

Brandsäkerhet

I Umeåregionens brandförsvär finns det totalt tio brandstationer. På Umeå brandstation jobbar heltidsanställda brandmän. Övriga nio är deltidsstationer som bemannas av brandmän i beredskap.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 8 km sydöst om planområdet.

Närmaste brandpost finns cirka 200 meter från planområdets västra del, i korsningen Lagervägen/Kummelvägen. Befintliga brandposter bedöms inte ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten, utan fler brandposter behövs inom verksamhetsområdet. För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand anser brandförsvaret att markbrandposter med en kapacitet på 1200 liter/minut bör anordnas inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från planområdet bedöms vara goda. Detaljplanen planlägger två anslutningsvägar från respektive område (väst och öst).

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Industri- och verksamhetsbuller

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär samt vägledning (2020:8) *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med*

likartad ljudkaraktär bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22 Lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Zon A. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Bästa möjliga ljudmiljö ska dock eftersträvas.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljustämnad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C. Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	> 60 dBA	> 55 dBA	> 50 dBA

Boverkets riktvärden för buller från industrier och annan verksamhet vid ljustämnad sida på bostadsbyggnad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Högsta bullernivå vid ljustämnad sida och vid uteplats om sådan anordnas.	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Utöver ovan angivet gäller att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen.

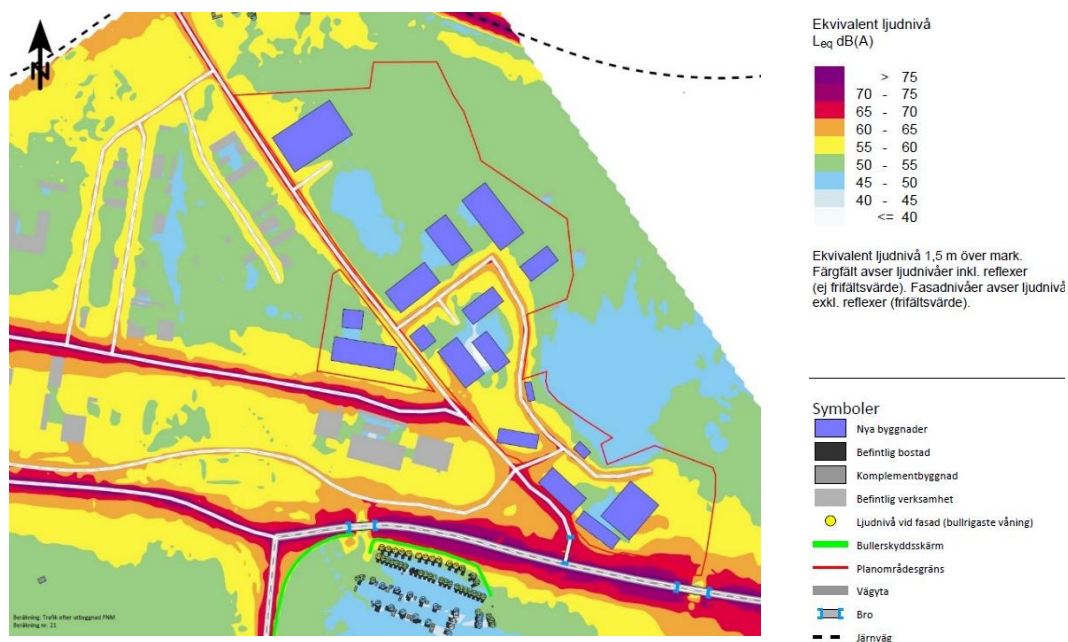
Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en större ändring av markanvändningen från skogsmark till industrimark, vilket kommer medföra en utökning av buller från såväl trafik som från framtida verksamheterna. Av den anledningen har en trafik- och industribuller utredning¹⁴ tagits fram för att bedöma risk för störning för omgivningen och bedöma behovet av åtgärder för att klara gällande riktvärden. Utredningen har utgått från schabloner för verksamhetsbuller och trafiksiffror från alstringsberäkning.

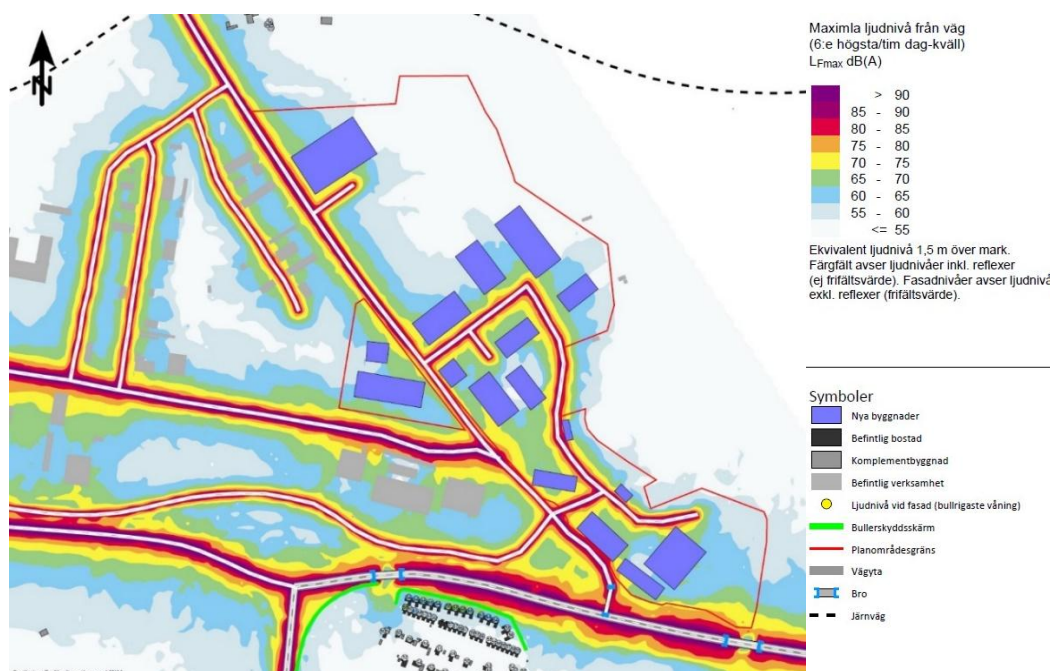
¹⁴ Trafik- och industribullerutredning för detaljplan Grubbe 9:21, 2025.

Utredningen har gjorts utifrån scenariot nollalternativ som innebär utan utbyggnad av planen med trafikbuller år 2045 och buller från befintliga verksamheter samt utbyggnad som innebär utbyggnad av planen inklusive trafikbuller år 2045 (trafik som alstras pga. planen och övrig trafik) och verksamhetsbuller (befintliga verksamheter och verksamheter inom planen).

Utredningen visar att vid utbyggnad av planområdet och ett framtida trafikår 2045 förväntas ökat buller från vägtrafiken men utan att ge ökade ljudnivåer vid närliggande bostäder, se figur 31 och 32.



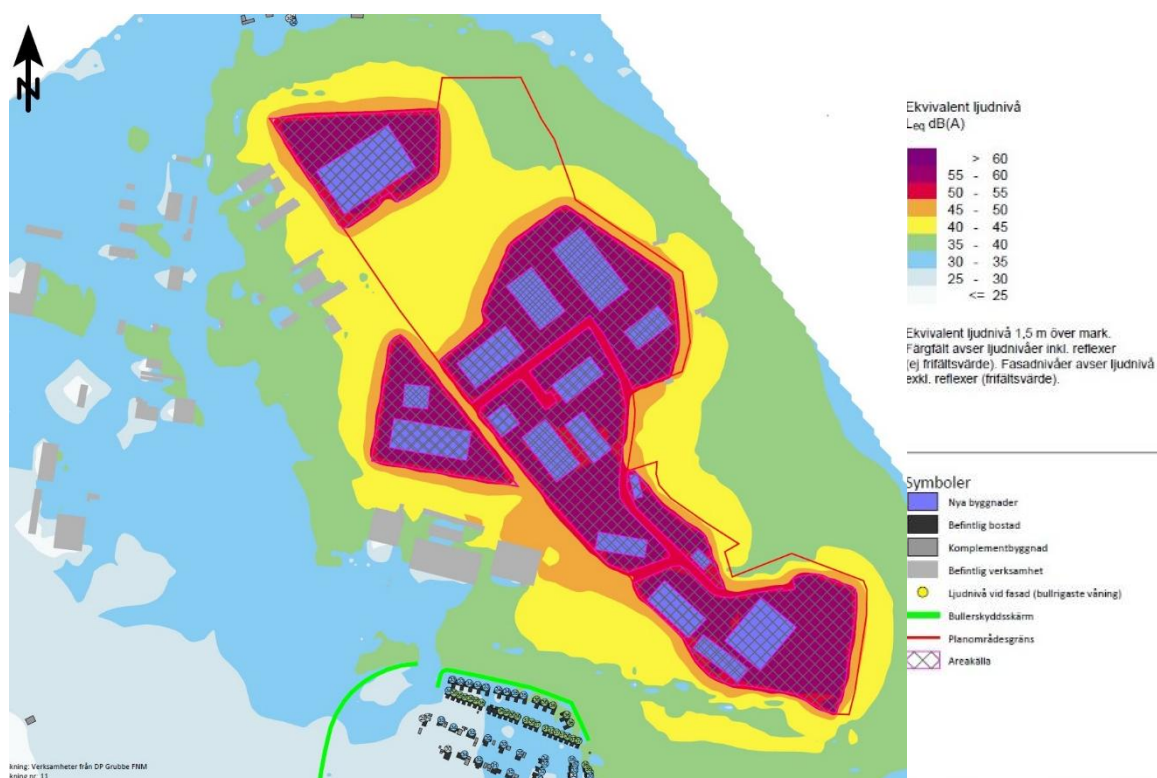
Figur 31. Ekivalent ljudnivå väg- och spårtrafik vid full utbyggnad år 2045.



Figur 32. Maximal ljudnivå från väg vid full utbyggnad år 2045.

Med en utbyggnad av planen och etablering av lågbullrande industriverksamhet med logistik och lager förväntas ekvivalenta ljudnivåer under Boverkets (BFS 2020:2) riktvärde 40 dBA vid närmsta bostäder. Planen medger tillverkning och industri vilket bedöms ge ekvivalenta ljudnivåer strax över 40 dBA vid närmaste bostäder, se figur 33. Bulleremission inom området närmast väg E12/Vännäsvägen kan behöva begränsas nattetid, vilket hanteras i miljötillstånd. Buller från de befintliga verksamheterna beräknas som högst 42 dBA ekvivalent ljudnivå vid befintliga bostäder nära planområdet. Buller från befintliga och möjliga verksamheter inom planområdet bedöms till 43–44 dBA vid närliggande bostäder. Naturvårdsverkets riktvärden för ekvivalent ljudnivå utomhus, 45 dBA helger och 50 dBA vardagar dagtid, bedöms därmed klaras. De sammanlagrade bullret från trafik och verksamheter domineras av buller från trafiken, vilket innebär att vid närliggande bostäder bedöms planen inte innebära ökade ljudnivåer och därför inte behöver åtgärder.

Om ett kriminalvårdsboende etableras i den norra änden av planområdet bedöms både Boverkets riktvärden (BFS 2020:2) för verksamhetsbuller vid ny bostadsbebyggelse (zon A) och Trafikbullerförordningens (2015:216) riktvärden kunna klaras. Den enda anpassningen som kan behöva göras är att möjliga uteplatser placeras i markplan vid byggnadens sydöstra eller nordöstra fasad, där Trafikbullerförordningens riktvärden (50 ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) bör kunna klaras. Denna åtgärd är möjlig att utföra enligt detaljplanen och säkerställs därmed vid behov i efterkommande skede.



Figur 33. Ekvivalent ljudnivå verksamhetsbuller vid full utbyggnad år 2045.

Vibrationer

Risk för störande vibrationer från exempelvis järnvägstrafik och tunga transporter föreligger framför allt i områden där både järnväg och närliggande bebyggelse är grundlagda på vibrationskänsliga jordar, det vill säga lösa finkorniga sediment av lera och silt. Vid byggande på finkorniga sediment krävs i allmänhet förstärkningsåtgärder för att uppnå stabilitet och jämnhet. Grundförstärkningsåtgärder bidrar till att minska vibrationsstörningar och kan helt förhindra att problem uppstår om exempelvis pålning eller urgrävning väljs. Vid byggande på sådana jordar ska projektering även ske ur vibrationssynpunkt.

Planområdet består till stor del av sand och silt.

Förändringar och konsekvenser

Området består av sådana jordar som är känsliga för vibrationer. Detta ska beaktas vid bygglov.

Elektromagnetiska fält

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.) ska magnetfält inte överstiga 0,2 μT i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

I planområdets södra och mittersta del finns luftledningar. De ledningar som går igenom området är en regionledning om 145KV.

Förändringar och konsekvenser

För att säkerställa befintliga luftledningar reglerar detaljplanen ett markreservat för allmännyttiga ledningar [**I**] samt att marken inte får bebyggas [**prickmark**]. Ytan för markreservat motsvarar den ledningsrätt som finns idag.

För att säkerställa att riktvärdet för elektromagnetiska fält kan hållas för byggnader med stadigvarande vistelse reglerar detaljplanen att sådana byggnader ska placeras minst 60 meter från högspänningsledning [**p**]. Med stadigvarande vistelse menas t.ex. arbetsplatser där människor kan vistas en längre tid.

Ljusförhållanden

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

Inom våtmarken har fladdermöss observerats. De är ljuskänsliga och hänsyn ska tas till dem.

Förändringar och konsekvenser

Ljusförhållandena kommer att förändras vid ett genomförande av detaljplanen men då bostäder är på behörigt avstånd från planområdet och tillräckligt med naturmark i stråk sparas bedöms ingen ytterligare reglering krävas. Reklamskyltar och strålkastare bör dock riktas bort från våtmarken där fladdermöss observerats.

Förorenad mark

Inom planområdet finns en befintlig snötipp. På snötippen finns även förekomst av brännbart avfall.

Förändringar och konsekvenser

Tidigare snötipp har avvecklats och provtagits utan att direkta föroreningar kunnat konstateras. Så ledes bedöms ingen ytterligare provtagning av markföroreningar behövas som underlag till detaljplanen.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon. Delar av planområdets västra del är normalområde för radon, men med grovkorniga isälvssediment eller svalggrus med normal-låg radiumhalt. som gör att hus behöver byggas radonskyddade.

Förändringar och konsekvenser

Områdets förutsättningar gör att hus behöver byggas radonskyddade.

I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Risk för översvämning

Dagvatten från aktuellt planområde leds till Klockarbäcken som sedan mynnar i Tvärån, knappt 3 km nedströms planområdet. Bostadsområden vid Tvärån har vid flera tillfällen drabbats av översvämningar till följd av höga flöden. Särskilda åtgärdsförslag för att minska denna risk är framtagna i ett eget projekt.

Inventeringar gjorda i området visar att det finns inslag av översvämningssområden i lövskogen i områdets norra del, medan dessa är under sensommaren uttorkade.

säkerställa att vattnet rinner till avsatta anläggningar regleras även att marken ska luta mot allmän plats NATUR [n] inom område som angränsar detta område.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Inga åtgärder bedöms krävas eftersom risken för skred är låg.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inte inom totalförsvarets riksintresse.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar då planområdet ligger utanför totalförsvarets riksintresseområde.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den

ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

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

Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis avtal om rättigheter, avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och eller liknande avtal/beslut.

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande (Umeå kommun, Mark och exploatering och Umeå kommun, Detaljplanering 2023-09-08. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal (enligt 4:e kap. PBL) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploitören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen vid privatägd mark. Markanvisningsavtal styr sådant som en detaljplan inte kan reglera, t ex kostnadsfördelning. Åtgärderna som regleras i ett markanvisningsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Umeå kommun avser att teckna markanvisningsavtal med framtida exploitörer.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Kommunen behöver

dock motivera varför huvudmannaskapet ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten i dagsläget. I och med detaljplanens genomförande ska verksamhetsområdet utökas för spill- och dricksvatten men ej dagvatten. Dagvatten bedöms inte behöva ingå i kommunalt verksamhetsområde eftersom dagvattnet bedöms kunna infiltreras inom respektive fastighet och det ansvaret således läggs på fastighetsägaren.

Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten fattas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14–15§ PBL kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. En utökad bygglovsplikt kan vara lämpligt i vissa kulturmiljöer för att bevara nuvarande struktur och gestaltning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Detta gäller även riv- och marklov.

Detaljplanen reglerar en utökad lovplikt för att ändra markens genomsläpplighetsgrad för att säkerställa

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför behovet av större förändringar av fastighetsindelningen i området. Berörda fastigheter Grubbe 9:21 & 15:1, Västerhiske 1:6, 1:17, 1:20, 1:35, 9:4, 9:21 samt s:4 bör fastighetsregleras för att möjliggöra bildandet av nya fastigheter för verksamheter. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning och prövning av kommunala Lantmäterimyndigheten för Umeå kommun.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Fastighet Grubbe 9:21	Avses dels avstyckas för verksamheter och dels för gator och grönytor.
Fastighet Grubbe 15:1	Avses avstyckas för verksamheter.

Västerhiske 9:4	Avses avstyckas för verksamheter.
Västerhiske 1:20	Avses avstyckas för verksamheter.
Del av Västerhiske 1:6	Avses avstyckas för verksamheter.
Del av Västerhiske 1:17	Avses avstyckas för verksamheter.
Del av Västerhiske 1:35	Avses avstyckas för verksamheter.

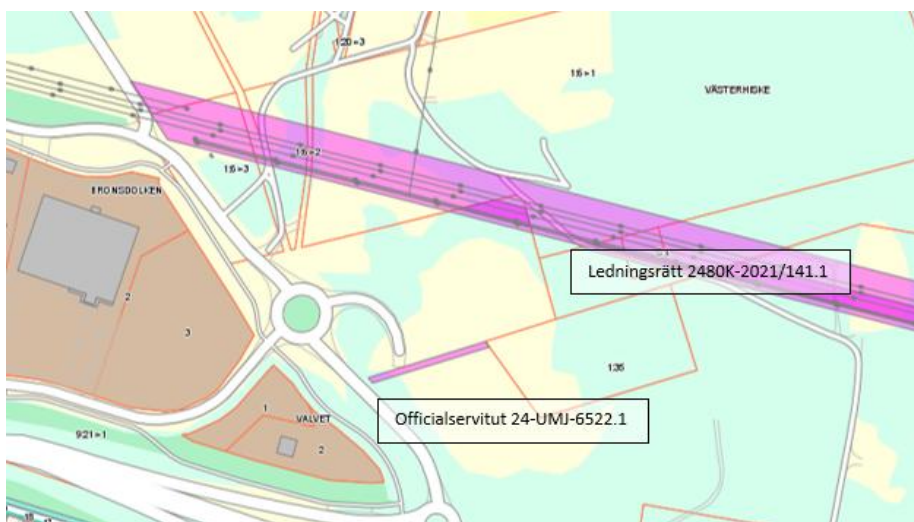
Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregler av sökanden. Officialservitut gäller för all framtid till det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

I planområdets norra del finns ett officialservitut för väg till förmån för Västerhiske 1:35, se figur 35 nedan.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Officialservitut 24-UMJ-6522.1	Funktionen med officialservitutet utgår då detaljplanen möjliggör för en direkt koppling till allmän väg i stället. Så ledes kan servitutet upphävas och exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta detta.
Ledningsrätt 24-UMJ-7838.1	Föranleder ingen ändring i och med detaljplanens genomförande.



Figur 35. Karta över rättigheter (lila markering).

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten och gäller för all framtid eller tills den upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättning.

Områden för ledningsrätt reserveras i detaljplanen genom markreservat (I) för befintliga luftledningar.

Ledningsrätt	Konsekvenser och åtgärder
2480K-2021/141.1 Inom planområdet finns ledningsrätt för befintliga luftledningar.	Område säkerställs på plankartan genom markreservat för allmännyttig luftledning (I) samt med ett skyddsavstånd om 19 meter åt vardera sidor (m, Marken får inte nyttjas för verksamhet eller upplag som medför brand- eller explosionsrisk).

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Det ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål, då det inte provas i detaljplanen om en rättighet kan bildas i markreservaten.

Detaljplanen befäster ledningsrättens utbredning med markreserverat för luftledning [l]. Den befintliga underjordiska spillvattenledningen reserveras med markreservat [u].

Markavvattningsföretag

Markavvattning är när flera fastighetsägare gemensamt leder bort markvatten och ansvarar för anläggningen(dikena). Detta är reglerat i flera lagstiftningar och kan liknas vid en gemensamhetsanläggning. Markavvattningsföretagen är registrerade hos Länsstyrelsen eller arkivet i Härnösand.

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag. Öster om planområdet finns markvattenföretaget Grubbe-Västerhiske df 1932 (AC4370 och AC 6897).

Vid ett genomförande ska inte flödet från planområdet till markavvattningsföretaget öka.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kommunen ansvarar för anläggande av gator och anordnande av tekniska anläggningar m.m.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Inför exploatering kommer en detaljerad projektering av vägar krävas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Infrastrukturlagstiftning

- Väglagen
- Anläggningslagen
- Lagen om allmänna vattentjänster
- Ellagen
- Lagen om elektronisk kommunikation
- Ledningsrättslagen

Skydds- och bevarandelagstiftning

- Kulturmiljölagen
- Minerallagen
- Skogsvårdslagen
- Miljöbalken- tillståndsprövning
- Artskyddsförordningen

- Bullerförordningen
- Miljöbedömningsförordningen

Fastighet- och exploateringslagstiftning

- Expropriationslagen
- Fastighetsbildningslagen

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Förvärv av kvartersmark.
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Övriga kostnader vid uppförande av byggnad.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen blir ökade driftskostnader för snöröjning, naturskötsel, etc.

Intäkter

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark. Intäkterna ska kompensera för kommunens kostnader för iordningsställande av mark och allmänna anläggningar.

Planavgift

Planavgift regleras i särskilt avtal tecknad med sökande för detaljplanen.

Ersättning och inlösen

Inlösen

Ingen mark är aktuell för inlösning.

Ersättning

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Planläggningen av GATA syftar till att säkerställa att verksamhetsmark kan angöras inom större sammanhängande område för verksamhetsändamål. Gata med allmän plats regleras även i syfte att möjliggöra gång- och cykelkoppling mot Norra Kullavägen.	2 kap. 7 § 1 pkt PBL
NATUR	Användningen NATUR syftar till att bekräfta befintligt naturområde och våtmark samt möjliggöra för spridning av fauna och flora. Natur regleras även i syfte att säkerställa kantzoner som skydd mot jordbruksmark och grönkorridor invid planområdet.	2 kap. 7 § 3 pkt PBL
Kvartersmark		
J	Industriverksamheter möjliggörs för att uppnå planens syfte.	2 kap. 3 § 3pkt PBL
Z	Verksamheter möjliggörs för att uppnå planens syfte.	2 kap. 3 § 3pkt PBL
H ₁	Detaljhandel utom handel med livsmedel möjliggörs för att uppnå planens syfte.	2 kap. 3 § 3pkt PBL
D ₁	Kriminalvård möjliggörs för att uppnå planens syfte.	2 kap. 3 § 3pkt PBL
L ₁	Djursjukvård möjliggörs för att uppnå planens syfte.	2 kap. 3 § 3pkt PBL
G	Drivmedel möjliggörs för att uppnå planens syfte.	2 kap. 3 § 3pkt PBL
E	Teknisk anläggning uppnå planens syfte.	2 kap. 5 § 3 pkt PBL
Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark		
Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad regleras för att säkerställa befintlig ledningsgata för luftledning.	2 kap. 5 § 1 och 3 pkt PBL

	Detta regleras även för att säkerställa befintlig ledning för spillvatten.	
h ₁	Högsta tillåtna nockhöjd är 15 meter regleras för att planen ska medföra godtagbara konsekvenser på landskapsbilden.	2 kap. 3 § 1 pkt PBL
h ₂	Högsta tillåtna nockhöjd är 30 meter regleras för att planen ska medföra godtagbara konsekvenser på landskapsbilden.	2 kap. 3 § 1 pkt PBL
l	Markreservat för befintliga luftledningar som syftar till att bekräfta befintlig ledning.	2 kap. 5 § 3 pkt PBL
u	Markreservat för underjordisk ledning som syftar till att bekräfta befintlig spillvattenledning.	2 kap. 5 § 3 pkt PBL
p	Byggnad för stadigvarande vistelse ska placeras minst 60 meter från högspänningsledning regleras för att säkerställa skyddsavstånd för magnetiska fält.	2 kap. 5 § 3 pkt PBL
b	Minst 5 % av marken ska vara genomsläpplig till minst 90 % regleras av dagvattensskäl för att allt dagvattnet ska kunna infiltreras.	2 kap. 5 § 4 pkt PBL
n	Att marken ska luta mot allmän plats NATUR regleras för att säkerställa att vattnet ska rinna till avsedda anläggningar.	2 kap. 5 § 4 pkt PBL
e	Största tillåtna exploateringsgrad är 60 % av fastighetsarean regleras för att säkerställa en lämplig volym med hänsyn till omgivning och för att säkerställa att inte mer dagvatten än vad som kan hanteras uppstår.	2 kap. 3 § 1 pkt PBL 2 kap. 5 § 4 pkt PBL
a	Marklov krävs även för att ändra markens genomsläpplighet regleras för att säkerställa att marken kan infiltrera dagvatten över tid.	2 kap. 5 § 4 pkt PBL
Genomförandetiden är 5 år från laga kraft		