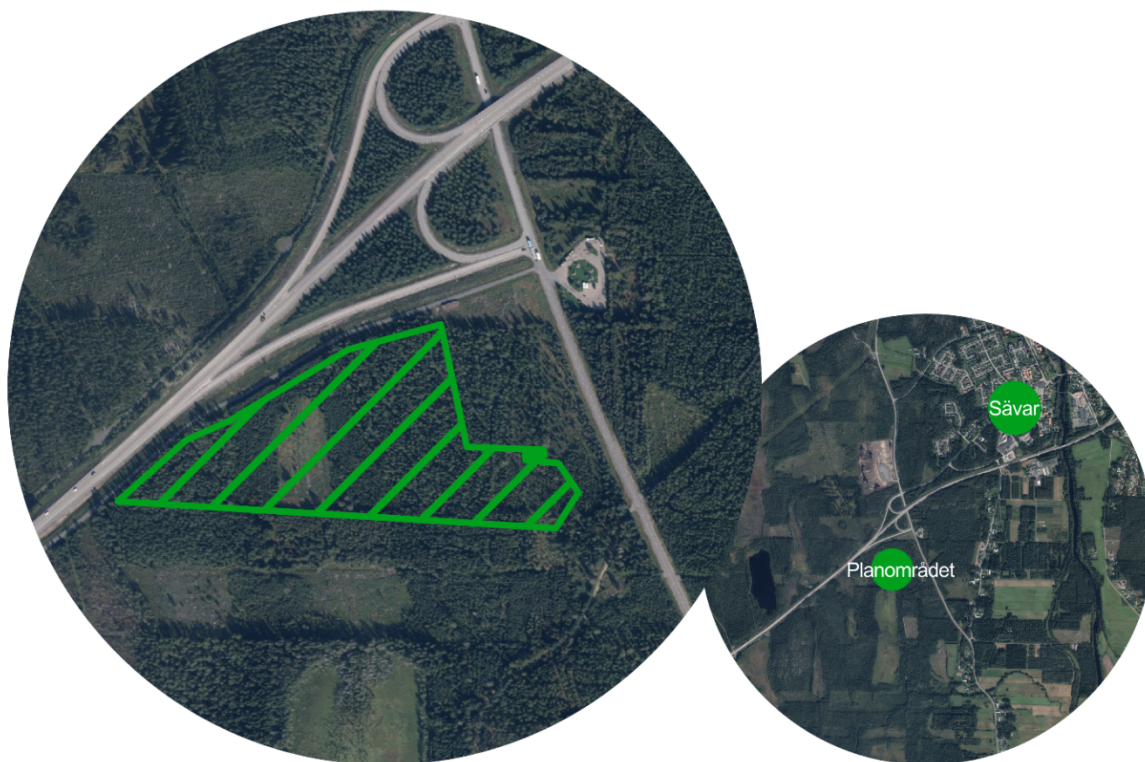


# Detaljplan för del av Sävar 61:1

inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

---



Planbeskrivning – samrådshandling

april, 2026

Diarienummer: BN-2022/02408

Planen påbörjad: 2024-10-12	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:

# Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen.....	4
Om detaljplaner.....	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Plandata.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Planhandlingar.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Motiv till detaljplanens regleringar .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Allmän platsmark .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Kvartersmark .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Kommunala ställningstaganden .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Övriga underlag.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Hushållningsbestämmelser .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Ekologiskt särskilt känsliga områden.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Skogsbruk .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Grönområden i närheten av tätorter .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Rennäring .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Riksintressen.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Miljökvalitetsnormer.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Strandskydd.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Andra särskilda områdesskydd.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Planeringsförutsättningar.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Mark- och vattenområden samt landskapsbild.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Kulturmiljö.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Naturmiljö .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Trafik.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Geotekniska förhållanden .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Teknisk försörjning.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Hälsa och säkerhet .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Förändringar och konsekvenser .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

Mark- och vattenanvändning.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Kulturmiljö .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Naturmiljö .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Trafik .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Teknisk försörjning.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Hälsa och säkerhet .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Genomförandefrågor.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Organisatoriska frågor .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Ekonomiska frågor .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Lovplikt .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Mark- och utrymmesförvärv .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Prövning enligt annan lagstiftning.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Upplysningar.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Samrådsrets .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Medverkande .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Källor.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

## Detaljplaneprocessen

### Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för utökat förfarande beskrivs nedan.



Figur 1: Processen för utökat förfarande.

### Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens digitala 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 granskningstid tillsammans med miljökonsekvensbeskrivning. 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.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av verksamheter med låg störningsgrad, drivmedelsstation och restaurang, i ett strategiskt läge invid Skomakarvägen och E4. Planen syftar även till att anpassa och integrera området med Trafikverkets nya rastplats. Vidare är syftet att möjliggöra en långsiktigt hållbar dagvattenhantering anpassad till områdets hårdgörandegrad och ett förändrat klimat.

## Beskrivning av detaljplanen

### Plandata

Stadsdel eller tätort: Sävar

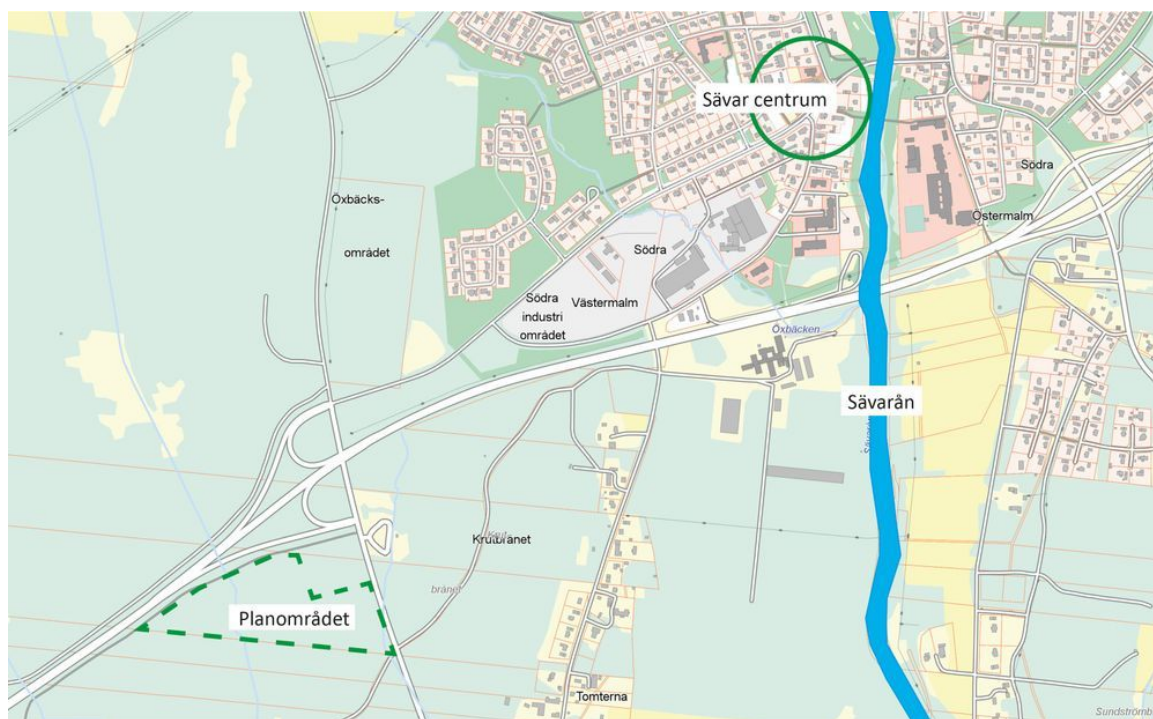
Planområdets area: ca 6,3 ha

Avstånd till närmaste tätort: 1,5 km till Sävar centrum, och ca 18 km till centrala Umeå.

Markägoförhållanden: Kommunal ägo

Vattenområden: Planområdet ligger ca 1 km öster om Sävarån.

Datum för påbörjad plan: 2024-10-12 (underskrivet planavtal)



Figur 2: Figur 4: Planområdets läge i förhållande till Sävar centrum och Sävarån.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde vid Europa väg 4:s trafikplats Sävar syd. I planområdets östra del, nära Skomakarvägen, medges etablering av restaurang och drivmedelsstation som ersättning för den bensinstation som avvecklades i samband med utbyggnaden av Norrbotniabanan genom Sävar. I direkt anslutning till planområdet planerar Trafikverket att anlägga en ny rastplats för E4-trafiken, som ersätter befintliga rastplatser i Sävar och Täfteböle.

Planen möjliggör verksamheter som är ytkrävande men har begränsad omgivningspåverkan vad gäller buller, trafik och ljusstörningar. Exempel på tillåtna verksamheter är lager, verkstäder, biltvätt, bilprovning, yrkesutbildning inom fordon och bygg samt partihandel. Syftet är att skapa en plats för verksamheter som inte är lämpliga att etablera inom Sävars tätort. Handel tillåts inte, då det perifera läget riskerar att öka biltrafiken och konkurrera med handeln i centrala Sävar. I stället ska området, i samspel med den nya rastplatsen, erbjuda service och vila för förbipasserande längs E4. Med service avses inte detaljhandel eller publik försäljning utan service kopplad till drivmedelsförsäljning och restaurang och icke-kommersiell rastfunktion.

Exploateringsgraden regleras genom en maximal nockhöjd om 20 meter inom hela planområdet.

Eftersom planen innebär att skogsmark hårdgörs och att Armsjöbäcken leds om, har en dagvattenutredning genomförts. Planförslaget utgår i stor utsträckning från befintlig höjdsättning och naturliga avrinningsvägar för att minska behovet av schaktarbeten. Dagvatten från kvarters- och gatumark leds till ett avskilt dagvattensystem där vattnet renas genom diken och dagvattendammar innan det släpps till Armsjöbäcken. Utredningen visar att dagvattenhanteringen kan ske utan att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Planområdet omfattas av översiktsplanen Fördjupning för Sävar (Umeå kommun, 2021) och ingår i utredningsområde U1 kopplat till utvecklingen kring nytt resecentrum och Norrbotniabanan. Planförslaget bedöms i huvudsak vara förenligt med översiktsplanens intentioner, även om en viss avvikelse finns vad gäller exploateringsgrad och användning. Länsstyrelsen har inte haft några invändningar mot föreslagen markanvändning i den Fördjupade översiktsplanen för Sävar.

Umeå kommun bedömer, med stöd av genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan, att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning. Tidigare utredningar inom ramen för Norrbotniabanan, såsom naturvärden och arkeologi, bedöms fortsatt vara aktuella och har därför inte utretts på nytt.

Bakgrunden till planläggningen är Trafikverkets utbyggnad av Norrbotniabanan, planerat resecentrum samt ombyggnad av E4 och Sävar södra trafikplats. Umeå kommun avser genom planen att skapa en ny servicepunkt vid E4 som tillgodoser både resenärer och boende i Sävar. Planområdet har ett strategiskt läge med god tillgänglighet från E4 och ligger cirka en kilometer sydväst om det planerade resecentrumet.

## Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av vägområden [**GATA**] och [**GCVÄG**] och områden för dagvattenanläggningar [**NATUR**].

## Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna [**G-drivmedel**], [**C<sub>1</sub>-restaurang**], [**Z-verksamheter**] och [**E<sub>1</sub> - transformatorstation**].

## Genomförandetid

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

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande eftersom förslaget till detaljplanens planområde till sin helhet avviker något från översiktsplanen Umeå kommun 2021 gällande exploateringsgrad och användningar.

## Planhandlingar

- Plankarta, april 2026.
- Planbeskrivning april 2026

## Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen december 2025
- Grundkarta, mars 2026
- Fastighetsförteckning, mars 2026
- Karta markavattningsföretag, februari 2026

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

### Användningsbestämmelser för allmän plats

Se alla användningsbestämmelser för allmän plats i figur 3 nedan.

**GATA** Behövs för att säkerställa framkomlighet för transporter, kunder och personal till och från kvartersmarken inom planområdet.

Lagligt stöd för bestämmelsen hämtas från 2 kap. 3§ punkt 1 och 2 samt 6§ punkt 6 Plan- och Bygglagen, PBL. En ändamålsenlig struktur och kommunikationsleder och en långsiktigt god hushållning med mark. Samt att marken bedöms lämplig med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

**GCVÄG** Behövs för att säkerställa framkomlighet för gående och cyklister till planområdet från statliga gång- och cykelvägen som går parallellt med E4 och utgör ett viktigt pendlarstråk.

Lagligt stöd för bestämmelsen hämtas från 2 kap. 3§ punkt 1 och 2 samt 6§ punkt 6 PBL. En ändamålsenlig struktur och kommunikationsleder och en långsiktigt god hushållning med mark. Samt att marken bedöms lämplig med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

**NATUR** Behövs för att säkerställa omledning av vattenförekomen Armsjöbäcken och för att säkerställa att tillräckliga ytor avsätts för dagvattensystem, som hanterar dagvatten som uppstår inom kvartersmark och gata.

Lagligt stöd för bestämmelsen hämtas från 2 kap. 3§ punkt 1 och 2 PBL att ordna en ändamålsenlig struktur, grönområden, en långsiktigt god hushållning med mark, vatten samt goda miljöförhållanden i övrigt.

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmän plats

GATA	Gata
GCVÄG	Gång- och cykelväg
NATUR	Natur

Figur 3: Utsnitt ur plankartans teckenförklaring.

### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

#### Utformning av allmän plats

**dagvatten** Anläggning för hantering av dagvatten får anläggas inom området.

Egenskapsbestämmelsen förkommer inom den allmän plats som regleras med användningen natur. Bestämmelsen dagvatten används för att säkerställa att det ska vara möjligt att uppföra

olika typer av anläggningar som behövs för planområdets dagvattenhantering. Se figur 4 nedan för egenskapsbestämmelse av allmän plats.

Bestämmelsen om att dagvatten får tillåtas inom områdena för natur är en del i att uppfylla planens syfte att samspela med befintlig infrastruktur, ny rastplats och behovet av dagvattenhantering.

Lagligt stöd för bestämmelsen hämtas från 2 kap. 3§ punkt 1 och 2 Plan- och Bygglagen, PBL att ordna en ändamålsenlig struktur med grönområden, en långsiktigt god hushållning med mark samt goda miljöförhållanden i övrigt.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

### *Utformning av allmän plats*

dagvatten                      dagvattenanläggning

*Figur 4: Utsnitt ur plankartans teckenförklaring.*

## Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Se alla användningsbestämmelser för kvartersmark i figur 5 nedan.

## Användningsbestämmelser för kvartersmark

**C1 Restaurang** Område bedöms lämpligt för etablering av servering av mat i närheten till planområdets infart och Trafikverkets planerade rastplats samt kvartersmarken i sydost inom planområdet.

Motiv till bestämmelsen om restaurang hämtas ur planförslagets syfte samt den fördjupade översiktsplanens intentioner. Placeringen av att tillåta C1 restaurang inom planområdets östra och sydöstra del är vald på grund av närheten till Trafikverkets planerade rastplats, närhet till drivmedelsförsäljning och infarten från Skomakarvägen. Detta gör att markanvändningarna som riktar sig mot allmänheten är samlade på en gemensam yta nära infarten. Samlokaliseringen möjliggör att besökare på rastplatsen skulle kunna gå emellan kvartersmarken för restaurang, drivmedelsförsäljning och rastplatsen. Placeringen av användningen restaurang nära infarten till planområdet gör också att trafikrörelser till de publikorienterade användningarna inom planområdet håller sig nära infarten och rastplatsen för att undvika onödiga trafikrörelser inne i området. Samtidigt medför planläggningen av C1 inom hela den sydöstra kvartersmarken en större flexibilitet av fastighetsbildning, då indelningen av fastigheter inte begränsas av detaljplanens användningsbestämmelser.

Lagligt motiv till bestämmelsen hämtas från 2 kap. 3§ punkt 4 Plan- och Bygglagen, PBL, genom att användningen restaurang bedöms kunna ge en för platsen en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

**E<sub>1</sub> Transformatorstation** Område behöver avsättas för att säkerställa utrymme för transformatorbyggnad samt säkerhets- och skötselyta.

Lagligt motiv till bestämmelsen hämtas från 2 kap. 5§ punkt 3 PBL möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.

**G Drivmedel** Område bedöms lämpligt för etablering av försäljning av drivmedel i närheten till planområdets infart och Trafikverkets planerade rastplats samt E4:ans trafikplats.

Motiv till bestämmelsen om drivmedel hämtas ur planförslagets syfte samt den fördjupade översiktsplanens intentioner. Placeringen av att tillåta G drivmedel inom planområdets östra del är vald på grund av närheten till Trafikverkets planerade rastplats, närhet till restaurang och infarten från Skomakarvägen. Detta gör att markanvändningarna som riktar sig mot allmänheten är samlade på en gemensam yta nära infarten. Samlokaliseringen möjliggör att besökare på rastplatsen skulle kunna gå emellan kvartersmarken för drivmedelsförsäljning, restaurang och rastplatsen. Placeringen av användningen restaurang nära infarten till planområdet gör också att trafikrörelser till de publikorienterade användningarna inom planområdet håller sig nära infarten och rastplatsen för att undvika onödiga trafikrörelser inne i området.

Ytterligare ett viktigt motiv till placeringen av G inom planområdets östra del är närheten till dagvattendamm och jordtypens genomsläpplighet av dagvatten, eftersom ifall det sker en olycka inom drivmedelsstationen är risken att förorenat vatten når grundvatten eller ytvatten minskar.

Lagligt motiv till bestämmelsen hämtas från 2 kap. 3§ punkt 3 och 4 PBL en långsiktigt god hushållning med mark och en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens. Detta utifrån att planområdet bedöms som mest lämpat för en ny lokalisering av drivmedelsförsäljning för Sävar tätort med omnejd samt behoven kopplade till E4 och ny rastplats.

**Z Verksamheter** Område bedöms lämpligt för etablering av större ytkrävande verksamheter i närhet till Trafikverkets planerade rastplats samt E4:ans trafikplats. Lämpliga etableringar utgörs av exempelvis lager, partihandel, verkstad, bilprovning, yrkesutbildningar med utrymmesbehov och serviceinriktade företag med behov av förvaring av utrustning och maskiner. Med partihandel avses så kallad grossisthandel, handel mellan företag där försäljning sker i större partier och är inte avsedd för allmänheten. Inom Z ska det inte förekomma handel till konsument på plats inom planlagd kvartersmark. Mindre visnings- eller demonstrationsytor som är avsedda för företagskunder och som inte är öppna för allmänheten kan ingå i verksamheten, under förutsättning att de inte utgör en självständig handelsverksamhet.

Motiv till bestämmelsen om verksamheter hämtas ur planförslagets syfte om att möjliggöra för verksamheter.

Lagligt motiv till bestämmelsen hämtas från 2 kap. 3§ punkt 3 och 4 PBL en långsiktigt god hushållning med mark och en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens. Detta eftersom Umeå kommun bedömer att det finns behov av större ytor för verksamheter i strategiska lägen nära exempelvis huvudled för väg i området mellan Sävar och Umeå.

### *Kvartersmark*

C <sub>1</sub>	Restaurang
E <sub>1</sub>	Transformatorstation
G	Drivmedel
Z	Verksamheter

Figur 5: Utsnitt ur plankartans teckenförklaring.

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

Se figur 7 nedan för de egenskapsbestämmelser som gäller för kvartersmark.

#### *Höjd på byggnadsverk*

##### h-bestämmelser

**h Högsta nockhöjd är 20.0 meter.** Avsikten med regleringen av högsta nockhöjd är att få en enhetlig höjd inom planområdet som samtidigt ger utrymme för flexibilitet för ytkrävande företag och verksamheter. Det bedöms inte behövs någon annan typ höjdregering av byggrätten för användningsområden där G-drivmedel och C<sub>1</sub>-restaurang tillåts, eftersom det handlar om ett externt verksamhetsområde en bit utanför tät bebyggelse och att det saknas närliggande bebyggelse att förhålla sig till. En tillåten högsta nockhöjd på 20 meter blir även lämplig utifrån de siktlinjer som kommer från Norrbotniabanan, väg E4 och Skomakarvägen samt befintlig gång- och cykelväg som passerar planområdet, se figur 6 nedan.



*Figur 6 Visionsbilden framtagen av Link Arkitektur i ett tidigt skede av planarbetet och syftar till att illustrera en möjlig bebyggelsestruktur inom planområdet. Bilden är inte styrande utan ska ses som ett principiellt exempel. Visionsbilden avviker från plankartans reglerade markanvändning, bland annat genom att två större områden samt ett avlångt, smalt område för naturmark har tillkommit i den gällande plankartan. Bebyggelsens höjder i visionsbilden är framtagna för att ge en översiktlig indikation på vad som kan anses vara rimliga nockhöjder inom området, med hänsyn till terrängförhållanden samt närliggande bebyggelse och anläggningar.*

Lagligt motiv till bestämmelsen om nockhöjd hämtas från 2 kap. 3§ punkt 3–4 samt 6§ punkt 1 Plan- och Bygglagen, PBL att regleringen av en och samma nockhöjd inom hela planområdet utgör en långsiktigt god hushållning med mark och kan även ge en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens samt tar hänsyn till platsens landskapsbild.

### *Markens anordnande och vegetation*

n-bestämmelser

#### **n Höjdsättning av marken ska utformas så att dagvatten kan avledas till GATA.**

Bestämmelsen styr markens höjdsättning för att avleda dagvatten åt rätt håll utifrån planerad dagvattenlösning. Genom bestämmelsen görs kvartersmarken lämplig och negativ miljöpåverkan undviks. Egenskapsbestämmelsen **n** återfinns inte inom kvartersmarken längst åt öster, eftersom den bedöms svår att genomföra där då bara en liten del av kvartersmarken angränsar mot **GATA**.

Lagligt stöd för bestämmelsen hämtas från 2 kap. 3§ punkt 1 och 2 PBL att ordna en ändamålsenlig struktur, en långsiktigt god hushållning med mark och vatten samt goda miljöförhållanden i övrigt.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Höjd på byggnadsverk

h Högsta nockhöjd är 20.0 meter

### Markens anordnande och vegetation

n Höjdsättning av marken ska utformas så att dagvatten kan avledas till GATA

*Figur 7: Utsnitt ur plankartans teckenförklaring.*

## Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

### Kommunala ställningstaganden

#### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen fungerar som en vägvisning och sammanställning av den rådande politiska majoritetens vilja för utvecklingen av byggbar mark och hanteringen av naturresurser.

Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument som tillsammans utgör översiktsplanen. Detta förslag till detaljplan berörs av Översiktsplan Umeå kommun samt Fördjupning för Sävar.

Då detta planförslag är påbörjat efter 11 september år 2024 ska kommunen också bedöma om den del av översiktsplanen som har betydelse för planförslaget är aktuell. Planförslaget bedöms till stor del följa intentionerna i Översiktsplan och Fördjupning för Sävar (Föp Sävar).

Planförslaget bedöms även vara förenligt med Länsstyrelsen i Västerbottens granskningsyttrande på den Fördjupade översiktsplanen för Sävar.

Större delen av planområdet överlappar med Föp Sävars U1 område, men en mindre del på ca 2,4 ha ligger utanför U1 området, se figur 8 nedan. Planområdets exploateringsgrad och tillåtna användningar är även större och fler än vad Föp:en specificerar. Trots det bedöms planförslaget till stor del följa intentionerna i Föp Sävar samtidigt som Föp Sävar bedöms aktuell.

I översiktsplanen för Umeå kommun redovisas kommunens strategiska intentioner för mark- och vattenanvändning samt riktlinjer för lämplighetsprövning. Planen syftar till en hållbar och attraktiv utveckling och stödjer fortsatt tillväxt med målet att nå 200 000 invånare år 2050. Sävar förväntas kunna fördubbla sin befolkning när Botniabanan kopplas till Norrbotniabanan och Sävar får stationsläge. Det aktuella planförslaget för drivmedelsstation, restaurang och verksamheter bedöms följa översiktsplanens intentioner genom att stärka Sävars serviceutbud och infrastruktur.

Planområdet omfattas av fördjupningen för Sävar Umeå kommun 2021. och ingår i utredningsområde U1 – Krutbrånet. Fördjupningen anger att drivmedelsförsäljning och

snabbmat är lämpliga i anslutning till rastplats och trafikplats nära E4 och framtida resecentrum. Se figur 9 för plankartan till Föp Sävar.

### Sammanfattning av länsstyrelsens granskningsyttrande

Fördjupad översiktsplan för Sävar i Umeå är utställd för granskning under perioden 2020-12-16 – 2021-03-15. Planen möjliggör upp emot 6 000 nya boende i Sävar fram till år 2050, där ny bebyggelse främst föreslås söder om E4 och Norrbotniabanan.

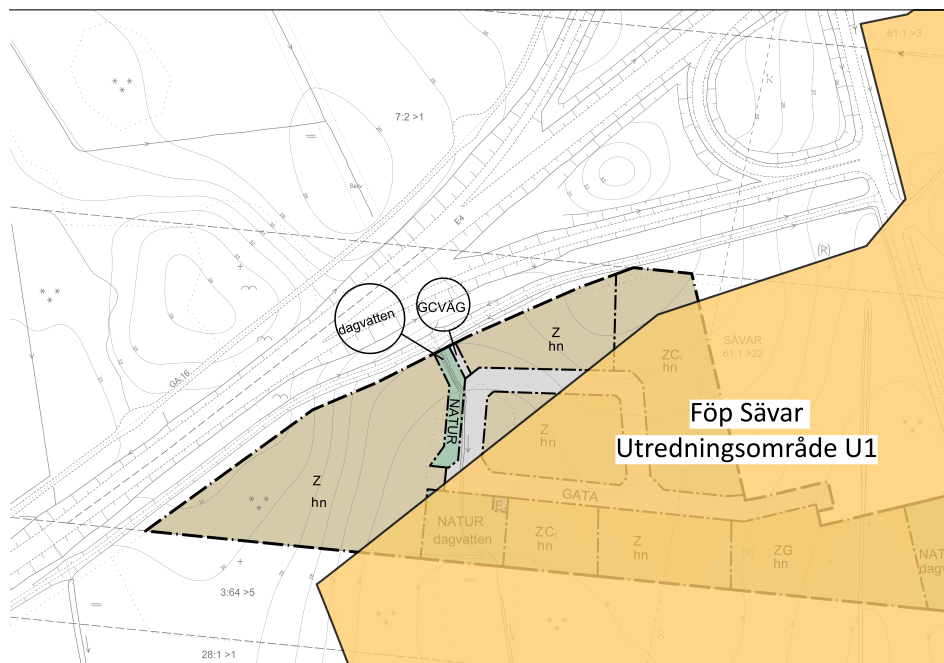
Detta yttrande avser överprövande grunder enligt 3 kap 16 § plan- och bygglagen (PBL). Yttrandet ger ett samlat besked från den statliga sektorn rörande planens hantering av statliga och allmänna intressen.

### U1 – Hänsyn till dricksvattenförsörjning

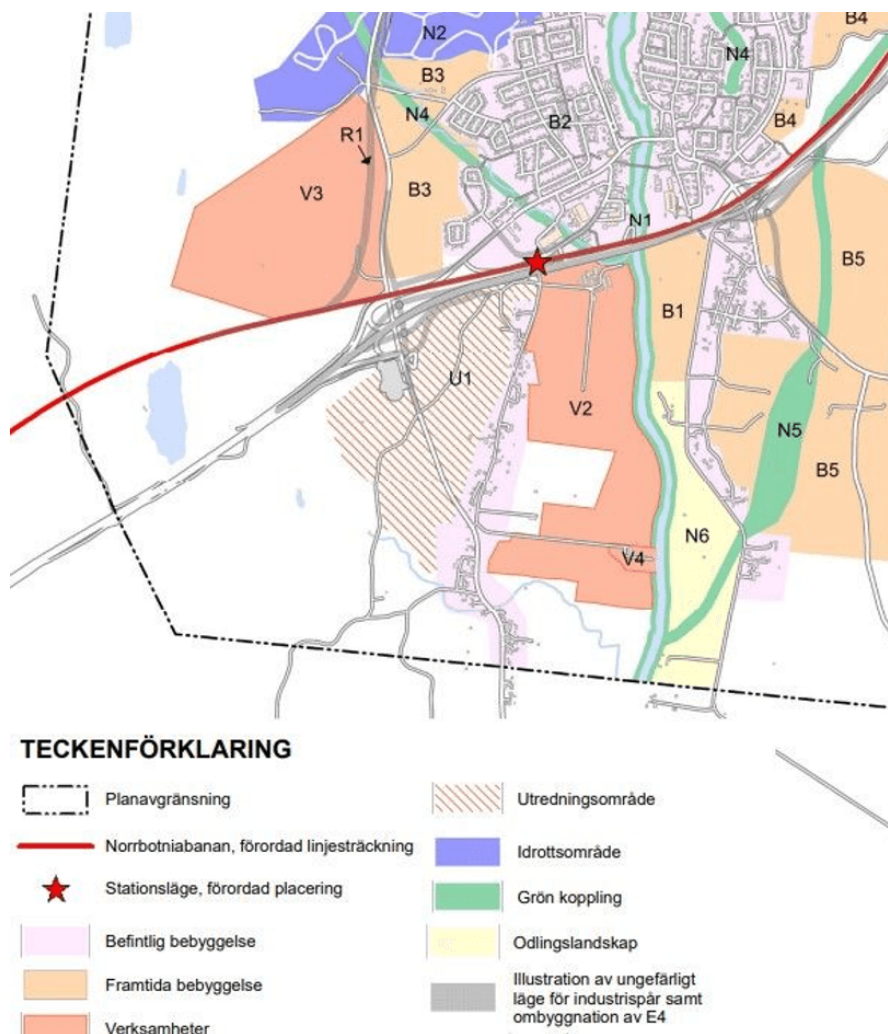
Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning när det gäller utredningsbehov kring befintlig vattentäkt med tillhörande vattenskyddsområde som försörjer hushåll i Tomterna och Sävarberg med dricksvatten, och att hänsyn behöver tas till framtida dricksvattenförsörjning i området. Det vore önskvärt att dessa hänsyn även framgår av planens riktlinjer för Krutbrånet.

### U1 - Riksintressen Kommunikationer

Det vore önskvärd att förslag på framtida trafikplatser inom bebyggelseområde B5 och utredningsområde U1 som följd av Norrbotniabanas dragning redovisas i planen.



Figur 8: Planområdet från plankartan med överlappning av U1 området från Föp Sävar.



Figur 9: Utsnitt ur gällande översiktsplan Fördjupning för Sävar antagen år 2018.

## Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området omfattas inte av någon befintlig områdesbestämmelse och är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Men i direkt anslutning till planområdet gäller järnvägsplan JP02 Dåva-Gryssjön (laga kraft år 2023), se figur 9.

## Järnvägsplan

Anläggandet av Norrbotniabanan är av regional och nationell betydelse eftersom den skapar en dubbelspårfunktion för godstrafiken samt vidgar de nordliga kustlänens arbetsmarknadsregioner. Trafikverket genomförde en järnvägsutredning mellan åren 2006 och 2011 som resulterade i järnvägskorridoren för Umeå–Robertsfors. Den beslutade korridoren för Umeå–Robertsfors ligger till grund för Trafikverkets järnvägsplan för delsträckan Dåva–Gryssjön som går genom Sävar tätort. I järnvägsplanen föreslås en ny rastplats direkt öster om planområdet med infart från Skomakarvägen, se övergripande illustration i figur 10 nedan.



## 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 2023-04-25 §96 att inleda planläggning i enlighet med detta planförslag för del av fastigheten Sävar 61:1 skifte 22.

## 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. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (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.

Undersökningen av planförslaget visar att risk för miljöpåverkan kan uppkomma avseende:

- dagvatten och eventuell föroreningsrisk
- sulfidjordshantering och eventuell spridning av metaller
- spridning av invasiva arter
- trafikbuller
- trafiksäkerhet
- grundvatten/närliggande vattentäkt
- verksamhetsstorlek och drivmedelshantering inom drivmedelsstation
- mkn för vattenförekomst
- övergödning
- sättning/stabilitet
- närhet till farligt godsled med eventuell påverkan på människors hälsa och miljö
- avrinningsområde till Sävarån Natura 2000 och riksintresse
- kumulativa miljöeffekters storlek/utbredning/karaktär/intensitet/komplexitet

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan trots att viss risk för påverkan finns, varför ingen MKB har upprättats. För faktorerna dagvatten med föroreningsberäkning, VA och utformning har utredningar genomförts inom ramen för detaljplaneprocessen. Utöver detaljplanens utredningar av området är utredningar gjorda för fågel, naturvärden och arkeologi av Trafikverket, för järnvägsplanen. De övriga faktorer som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för drivmedelsstation, restaurang och verksamheter.

Byggnadsnämnden har gjort bedömningen att detaljplanen kan antas utgöra ett stadsbyggnadsprojekt enligt 4 kap. 34 § andra stycket andra punkten Plan- och bygglagen. Undersökningen av betydande miljöpåverkan har därför tagit hänsyn till vad som anges i 5 § (bilaga 1) samt 10–13 §§ (bilaga 2) miljöbedömningsförordningen.

Undersökningen visar ingen anledning att anta att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Undersökningen baseras på tillgänglig geografisk information, inlämnat utformningsförslag, ett platsbesök, samt en dagvattenutredning. Naturvärdesinventering samt fördjupad fågelinventering framtagen inom ramen för Norrbotniabanan har också legat som underlag vid bedömningen.

Länsstyrelsen i Västerbotten har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla från den 17-12-2025 till den 07-01-2026.

### **Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen**

- Cykeltrafikprogram (2018) Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- Parkeringsnorm (2018) Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Lösning av parkeringsbehovet redovisas vid ansökan om bygglov då gällande parkeringsnorm tillämpas.
- Dagvattenstrategi (2022) Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.
- Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022) Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.

### **Detaljplanens utredningar**

- VA- & dagvattenutredning, AFRY 2024-09-10, justerad 2025-12-15
- PM utformningsförslag, WSP 2025-04-11
- Utformningsförslag 2, WSP 2025-04-11
- MUR Geoteknik, WSP 2025-03-07
- Illustration med rastplats, Umeå kommun 2026-03-22

### **Övriga underlag**

Övriga underlag av betydelse för detaljplanens framtagande:

- Järnvägsplan för Norrbotniabanan JP02 för sträckan mellan Dåva-Gryssjön 2021
- Situationsplan rastplats, Trafikverket 2025 september

- Naturvärdesinventering, Trafikverket 2016-12-14
- Fördjupad fågelinventering, Trafikverket 2018-09-28
- Arkeologisk utredning, Trafikverket 2016, 2018, 2022
- Riktlinjer för fysisk planering. Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbotten och Västerbotten. Länsstyrelsen Norrbotten och Länsstyrelsen Västerbotten, år 2019
- Äldre geoteknisk utredning för Sävar år 1981
- SGU:s kartvisare för jordarter
- Trafikverket kartvisare NVDB på webb
- Riksantikvarieämbetets kartvisare Fornsök
- Länsstyrelsens kartvisare Länskarta Västerbotten, VM Vattenkarta och EBH
- Vattenmyndighetens kartvisare för Vatteninformation Sverige VISS
- Kommunala karteringar i interna kartvisare
- Sammanställt kartmaterial över markavttningsföretag med rättighetsbärare

## Ställningstaganden enligt miljöbalken

### Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3–4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. De typer av användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna specificeras i 3 kap. miljöbalken.

För planområdet del av Sävar 61:1 skifte 22 anses dessa användningar vara relevanta:

- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga, 3 kap. 3 §.
- skogsbruk, 3 kap. 4 §.
- markområden av betydelse för rennäringen 3 kap. 5 §.
- behovet av grönområden i närheten av tätorter ska beaktas, 3 kap. 6 §

Bedömningen av hur planförslaget förhåller sig till dessa fyra allmänna intressen av markanvändning specificerade av hushållningsbestämmelserna anges i rubriker i stycken nedan. Ifall dessa användningsområden också utgörs av riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken ska dessa särskilt skyddas och beskrivs då även under rubriken riksintressen.

### Ekologiskt särskilt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) är platser med ekosystem som lätt påverkas negativt av störningar. Kommuner ska identifiera dessa områden i sin planering för att skydda biologisk mångfald, ofta genom att peka ut platser med exempelvis hotade arter, nyckelbiotoper, värdefulla våtmarker eller gammelskogar.

Planområdet ingår i ett större landskapsavsnitt som bedöms som skyddsvärt, bland annat på grund av det utpräglade drumlinlandskapet med sina flacka moränkullar. Öster om området ligger det skyddade området kring Sävarån som utgör både riksintresse och Natura 2000 område. En del av planområdets dagvatten avrinner mot Sävarån.

Enligt kommunens naturvärdeskartering finns inga indikationer på höga naturvärden inom själva planområdet, förutom att det utgör en del av drumlinlandskapet. Planområdet omfattar två mindre drumliner. Ett drumlinlandskap består av långsträckta, strömlinjeformade kullar av morän. Det aktuella detaljplaneområdet i Sävar ligger i utkanten av det större drumlinlandskapet i trakten.

De förväntade effekterna av planen bedöms främst påverka dessa geomorfologiska strukturer och den ekologi som är kopplad till dem, exempelvis dräneringsförhållanden och förekommande ekosystem. Den naturvärdesinventering som genomförts inom ramen för Norrbotniabanan har inte pekat ut området som innehållande särskilda naturvärden. Den övergripande helhetsstrukturen för landskapet bedöms inte påverkas i någon större omfattning.

I väst och sydväst om planområdet återfinns viktiga våtmarksområden med höga naturvärden, vilket även har bekräftats i Trafikverkets naturvärdesinventering. I sydöst längs med Sävarån i höjd med Gran återfinns ett större sammanhängande område med kluster av höga naturvärden i form av våtmark, rödlistade arter, fridlysta arter, signalarter, arter och skogar med naturvärde. Detta område påverkas inte direkt av planförslaget. Men beroende på hur planförslagets dagvattenhantering och rening av dagvatten utformas skulle detta område kunna påverkas av ett ökat dagvattenflöde och en ökad tillförsel av föroreningar eller övergödning. Utifrån dagvattenutredningens förslag till dagvattenlösning bedöms dessa vara tillräckliga för att undvika negativ påverkan på Sävarån och Natura-2000 området.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan angående ekologiskt känsliga områden**

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan trots viss risk för påverkan, och därför har ingen MKB upprättats; Länsstyrelsen delar denna bedömning.

I detaljplaneprocessen har utredningar gjorts för dagvatten (med föroreningsberäkning), VA och utformning, och Trafikverket har i järnvägsplanen utrett fåglar, naturvärden och arkeologi; övriga berörda faktorer behandlas i planbeskrivningen.

Planens syfte är att möjliggöra en drivmedelsstation och verksamheter, och Byggnadsnämnden bedömer att den kan antas utgöra ett stadsbyggnadsprojekt enligt 4 kap. 34 § andra stycket 2 p. PBL.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 5 § (bilaga 1) samt 10–13 §§ (bilaga 2) miljöbedömningsförordningen, baseras på geografisk information, utformningsförslag, platsbesök samt dagvattenutredning och inventeringar från Norrbotniabanan, och visar ingen anledning att anta betydande miljöpåverkan.

## MKB, fågelinventering och ekosystemtjänster

Ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs för detta planförslag.

Fågelinventering har gjorts inom ramen för Järnvägsplanen Dåva-Gryssjön under åren 2017 och 2018. Det inventeringsområde som är relevant för planområdet är det mellan Täfteåavfarten och Sävaravfarten. Generellt utgörs området av skogsområden uppbrutet av stora myrmarker. Skogen i området är för det mesta produktionsskog utan höga naturvärden. Fågelinventeringen anger att ingen skyddad fågelart observerats, inga naturvärdesobjekt eller hotspots för fågel är utpekade inom planområdet. Sydväst om planområdet har Kungsfågel, Trana och Orre observerats.

Platsbesök har gjorts av kommunens miljö- och hälsoskydd för beredning av undersökning av betydande miljöpåverkan. Platsbesöket visade att skogsbeståndet omfatta enstaka gamla träd men ingen eller äldre skog. De större träden bedömdes som frötallar efter senaste avverkning. I övrigt fanns inga tecken på ytterligare naturvärden eller skyddsvärda objekt inom planområdet.

De ekosystemtjänster som nämns i tabell 1 nedan är en uppskattning av möjlig påverkan på ekosystemtjänster inom och i anslutning till planområdet efter en exploatering i enlighet med samrådsförslaget.

Tabell 1 Uppskattning av ekosystemtjänster i planområdet och dess närhet.

Ekosystemtjänster inom och i anslutning till planområdet				
Försörjande	Bär och svamp kan försvinna	Potentiellt virke och trä från skogen minskar		
Reglerande	Luftrenande funktion hos träd minskar	Mikroklimat försvinner och påverkar temperatur, luftfuktighet, vind och solinstrålning	Koldioxidupptag och lagring vilket minskar klimatreglering	Dagvattenhantering och naturlig rening ändras när våtmarker och naturmark byggs bort

Stödjande	Biologisk mångfald minskar när djur och växter förlorar sina livsmiljöer	Näringskretslopp och jordbildning kan störas	Spridningsmöjligheter för djurliv påverkas negativt och påverkar upprätthållandet av biologisk mångfald, djurs möjligheter att kolonisera nya områden och bibehålla genetisk variation	Pollinering kan minska när livsmiljöer för insekter försvinner (blåbär, lingon och liknande växter som finns i området)
Kulturella	Naturupplevelser och landskapets värde försämras	Friluftsliv och rekreation minskar när natur byggs bort		

### Behov av åtgärder och kumulativa effekter

Kumulativa effekter idag av betydelse för planområdet och dess närområde anses vara övergödning och spridning av föroreningar genom dagvattenflöden. Sävarån med dess viktiga våtmarksområden bedöms inte få någon betydande påverkan av ökat vattenflöde eller ökade föroreningstillförsel på grund av planförslaget.

Planförslaget bedöms kunna påverka närområdet genom ett ändrat dagvattenflöde och ändrade halter av föroreningar och övergödning. Resultatet av dagvattenutredningen gällande flöde och beräkning av föroreningstillförsel visar att de potentiella kumulativa effekterna av planförslagets genomförande kan mildras eller undvikas.

Ytterligare kumulativa effekter av planförslaget är förlust av livsmiljöer där planområdet tillsammans med planerad rastplats och E4 innebär ianspråktagande av mark inom ett större område än sett till enbart vägen och planområdet var för sig. Sammantaget innebär de en större fysisk barriär för spridning av arter mellan naturområden inom och utanför planområdet. Avverkning av skog leder tillsammans med övrigt skogsbruk och ianspråktagande av skogsmark att den totala arealen skogsmark minskar och därmed arealen kolsänkor, med minskad långsiktig kolinlagring som effekt.

Planförslaget bedöms även kunna ge en ökad trafik i området som tillsammans med trafik på E4 och en ny rastplats genererar mer buller, avgaser och ljusföroreningar.

### Skogsbruk

Planområdet omfattas av mark för skogsbruk. I 3 kap. 4 § miljöbalken 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 berör mark där skogsbruk kan bedrivas i mindre skala. Väster och söder om planområdet kan skogsbruk fortgå även efter exploatering av området.

## Grönområden i närheten av tätorter

Vid planläggning enligt PBL ska behovet av parker och andra grönområden samt lämpliga platser för lek, motion och utevistelse inom eller i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse beaktas. Kravet gäller både vid nyexploatering och vid ändring och förnyelse. Enligt miljöbalken 3 kap. 6 § ska behovet av grönområden i och i anslutning till tätorter särskilt beaktas i detaljplan.

Planområdet berör ett grönområde utanför tätorten Sävar. Planförslaget tar ett område på drygt 6 ha i anspråk i anslutning till E4, södra trafikplatsens tänkta ombyggnation och Trafikverkets rastplats. Marken inom planområdet består av öppen och igenvuxen skogsmark. Marken inom planområdet bär inga tydliga spår att användas för friluftsliv och rekreation. Kopplingarna och passagerna för människors friluftsliv och rekreation kommer att ändras i och med att Norrbotniabanan anläggs. Trafikverket har för avsikt att anlägga två broar för skotertrafik och friluftsliv, vilket även skapar trygga planskilda passager över E4.

Öster om planområdet och Skomakarvägen ligger Krutbrånet med del av gamla Kustlandsvägen som har betydelse för friluftsliv och kulturmiljö.

## Rennäring

Enligt 3 kap. 5 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande.

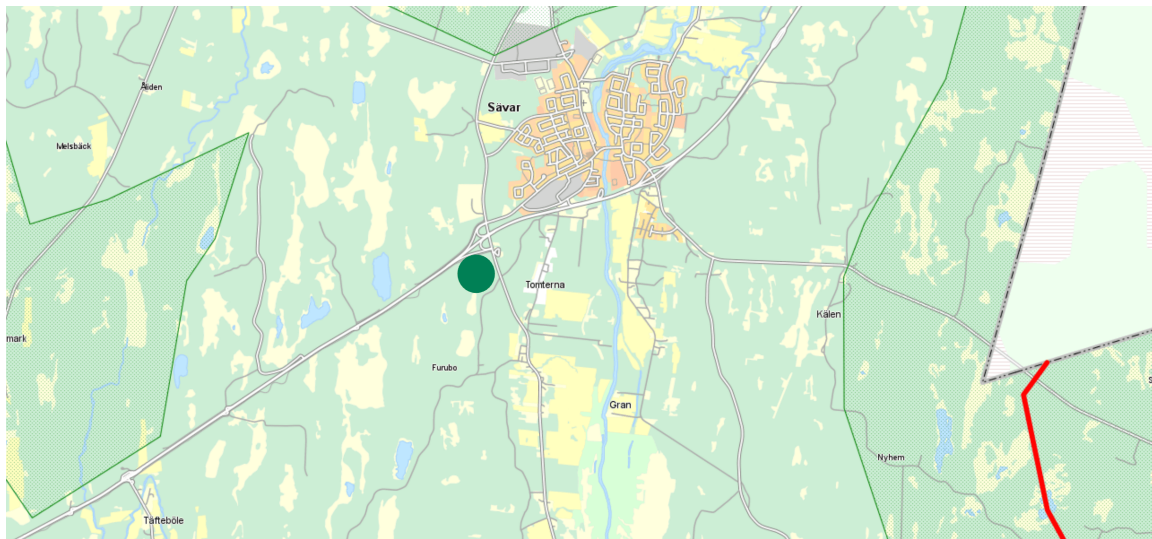
Inom Umeå kommun finns fem samebyar.

Aktuellt planområde omfattas av renskötselområde gällande vinterbetesmark för Rans sameby. Planområdet ligger utanför riksintresse områden och trivselland för Rans sameby. På grund av planområdets placering nära intill E4 och ny rastplats bedömer kommunen att det är mindre troligt att området är betydelsefullt för rennäringen, se figur 12. Planområdet ligger också långt ifrån utpekade flyttleder. Trots detta är planområdet möjligt att nyttja av samebyn eftersom planområdet utgör naturmark och att marken söder om planområdet utgör naturmark.

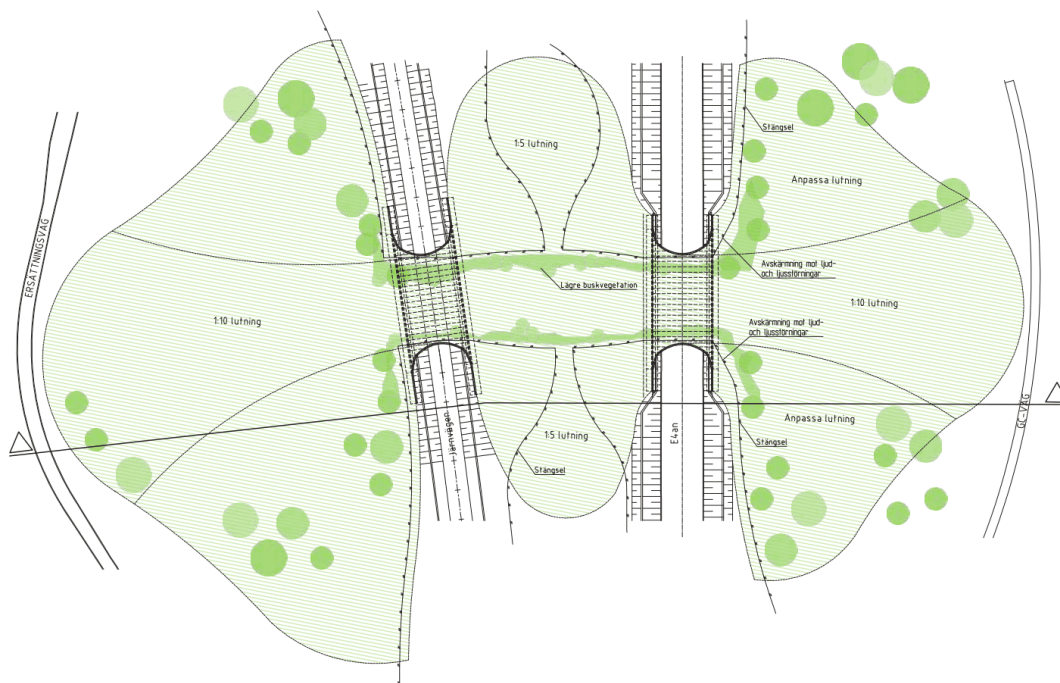
Utifrån att planområdet berör möjlig betesmark och att detaljplanen är uppstartad efter den 1 mars år 2024 har en bedömning om konsultation enligt Lag (2022:66) om konsultation i frågor som rör det samiska folket ska tillämpas. Bedömningen är att konsultation ska erbjudas. Under april månad har konsultationsförfrågan gått ut till Rans sameby och Sametinget. Rans sameby återkom 2026-04-21 att de avböjer konsultation.

När Norrbotniabananans sträckning är anlagd genom Sävar kommer ytterligare en stor barriäreffekt att skapas i landskapet för rennäringen. För att delvis avhjälpa denna barriäreffekt kommer ekodukter anläggas för passage över järnvägen och E4:an vid Täfteböle

(figur 13) och Abortjärnen. Placeringen av dessa ekodukter sammanfaller med Rans samebys områden för trivselland och viktig passage. Detta gör att det kommer bli troligt att rennärigen framöver kommer att styra sina flyttleder till dessa ekodukter. Planområdet för detta planförslag ligger inte i närheten av någon planerad ekodukt. Den sammantagna bedömningen är därför att påverkan på möjligheten att bedriva rennäring i landskapet är i sammanhanget liten av detta planförslag.



Figur 12: Utsnitt ur kommunens kartvisare med planområdets läge markerad med grön prick. I öster, norr och väster anas det grön skrafferade ytor som utgör trivselland för rennärigen. Röd linje i öster markerar viktig passage för förflyttningar.



Figur 13: Planskiss över de två ekodukter som Trafikerket avser anlägga vid Täfteböle, 4 km väster om planområdet för Savar 61:1.

## Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kap. miljöbalken.

Planområdet ingår dock i det avrinningsområde som tillhör Sävarån som är ett Natura 2000 område och därmed också ett riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken. Sävarån är också recipient till Armsjöbäcken som rinner genom planområdet.

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.

I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen specificerat ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse, däribland Natura 2000 områden. I Umeå kommun ingår del av Vindelälven som är en oreglerad älv. Områdena har pekats ut med hänsyn till dess stora natur- och kulturvärden och ingrepp i miljön får inte medföra att värdena påtagligt skadas.

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

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset, eftersom dagvattenutredning med tillhörande föroreningsberäkning visar att flödet av dagvatten vid exempelvis skyfall inte kommer påverka Sävar ån negativt då detta kan till stor del hanteras inom planområdet. Enligt föroreningsberäkningen blir inte påverkan av dagvatten från exploateringen en sådan försämring som avses enligt miljöbalkens bestämmelser.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan uttryckas som en halt eller ett värde – det vill säga den högsta tillåtna mängden av ett ämne i luft, mark eller vatten – men kan också formuleras i ord. Normen visar vilken lägsta miljö kvalitet som är acceptabel eller vilket miljö tillstånd som ska uppnås.

När en detaljplan genomförs får den varken försämra en befintlig miljö kvalitetsnorm eller hindra möjligheten att uppnå en bättre status. För att en MKN ska kunna följas krävs vanligtvis flera olika åtgärder, ofta fler än vad som kan säkerställas enbart genom en detaljplan. En detaljplan kan därför inte ensam garantera att en miljö kvalitetsnorm uppfylls, men den kan vara ett av flera viktiga verktyg för att bidra till att normen följs.

Det är också viktigt att komma ihåg att en detaljplan aldrig helt kan styra eller reglera all den miljö påverkan som kan uppstå efter att planen genomförs.

Det finns idag MKN för

- utomhusluften (SFS 2010:477),
- vattenförekomster (SFS 2004:660),
- havsmiljön (SFS 2010:1341),
- fisk- och musselvatten (SFS 2001:554),
- omgivningsbuller (SFS 2004:675).

För detta planförslag bedöms MKN för vattenförekomster som relevant. Planförslagets påverkan på MKN för vattenförekomster beskrivs i avsnitten nedan.

## Miljökvalitetsnormer för vatten

### *Bottenvikens vattendistrikt*

Umeå ligger inom Bottenvikens vattendistrikt. I vattendistriktet delas grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten in i olika vattenförekomster. Dessa bedöms utifrån sin ekologiska, kemiska eller kvantitativa status. För ytvattenförekomster är målet en hög eller god ekologisk status samt god kemisk status. För grundvatten är målet god kvantitativ och kemisk status.

Ingen förekomst i Bottenvikens vattendistrikt når god kemisk status på grund av långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Utöver detta finns ca 50 vattenförekomster som inte når god kemisk status på grund av olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Trots detta bedöms vattenkvaliteten generellt som relativt god inom distriktet.

Vissa utmaningar för vattenkvaliteten finns att särskilt ta hänsyn till i samband med detta planförslag är

- Fysiska förändringar, exempelvis anläggande av vägar.
- Fysisk påverkan även historisk sådan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineral oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag

För nedan berörda vattenförekomster gäller den avgränsning av vattenförekomster och klassning som gjorts enligt den beslutade förvaltningscykeln (åren 2017–2021) vid bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormen.

### *Nuvarande status för berörd vattenförekomst*

#### Ytvattenförekomst

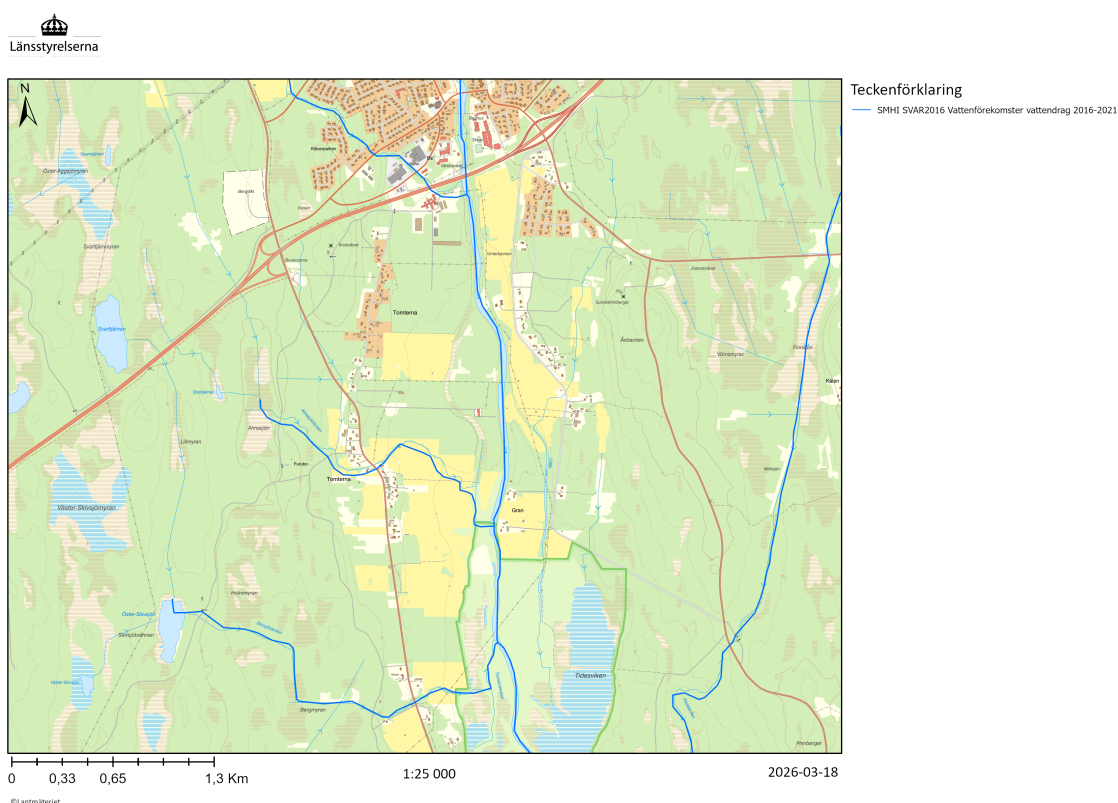
Den ytvattenförekomst som huvudsakligen berörs av planområdet är Armsjöbäcken. I den beslutade vattenförvaltningscykeln (åren 2017–2021) är enbart en del av Armsjöbäcken klassad som ytvattenförekomst, ca 500 meter nedströms planområdet, se figur 14.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Sävarån via bland annat Armsjöbäcken.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Sävarån ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Armsjöbäcken ska uppnå god kemisk status. Ett genomförande av planförslaget innebär att del av Armsjöbäckens sträckning kommer att ledas om och detta kan ge en viss påverkan på den ekologiska statusen utifrån konnektivet och morfologi. En detaljprojektering av omledningen inom planområdet ska göras. Men eftersom det handlar om en omledning av en sträcka på drygt 160 meter innan Armsjöbäcken når den definierade ytvattenförekomsten bedömer Umeå kommunen att planförslagets genomförande inte påverkar Armsjöbäckens ekologiska status.

*Läs mer under rubriken Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering.*



Figur 14: Utsnitt ur Länsstyrelsens kartvisare VM Vattenkartan med beslutade ytvattenförekomster markerade.

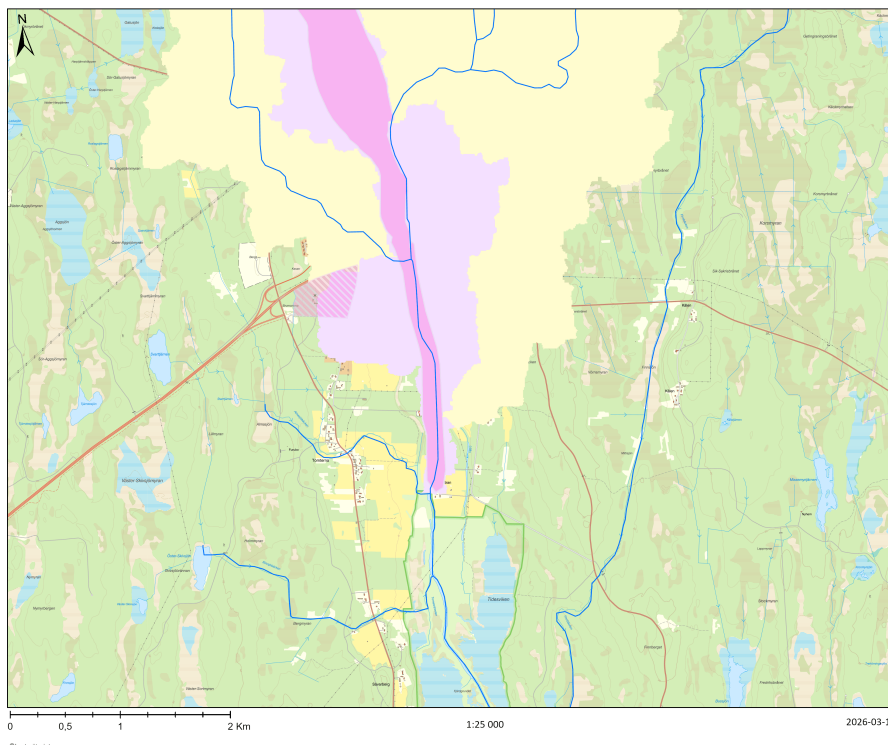
### Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomster omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten.

Detaljplaneområdet utgör avrinningsområde till Sävarån och Armsjöbäcken utgör ett biflöde som ansluter till Sävarån utanför Sävaråsens grundvattenförekomst, se figur 15. Sävaråsens grundvattenförekomst bedöms inte påverkas av vatten från planområdet eftersom den ligger utanför dess tillrinningsområden.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att grundvattenförekomsten ska kunna uppnå god kemisk och kvantitativ status.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering.*



Figur 15: Utsnitt ur Länsstyrelsens kartvisare VM Vattenkartan med beslutade ytvatten- och grundvattenförekomster markerade. Även grundvattenförekomsternas tillrinningsområden är markerade som ytor.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellerna 1 och 2 nedan. Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten.

Tabell 2 Berörda ytvattenförekomsters miljö kvalitetsnormer redovisade som nuläge och som målsättning.

Ytvatten	Ekologiskt nuläge	Kemiskt nuläge	MKN - ekologi	MKN - kemi
Armsjöbäcken	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus
Sävarån	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus

Tabell 3 Berörda ytvattenförekomsternas EU-CD koder och miljöproblem. Informationen är hämtad från VISS.

Ytvatten	EU-CD	Miljöproblem
Armsjöbäcken	SE709 460–173 253	<p>Ekologisk status påverkas av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• måttlig förekomst av fisk</li> <li>• otillfredsställande konnektivitet</li> <li>• påverkan på vattendragets hydrologiska regim och morfologi från jordbruket</li> </ul> <p>Kemisk status påverkas av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PB, HG och BDE</li> <li>• HG och BDE kommer från atmosfärisk deposition</li> </ul>
Sävarån	SE0810 436	<p>Ekologisk status påverkas av</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• måttlig förekomst av fisk</li> <li>• måttlig konnektivitet pga. förekomst av dammar för vattenkraft</li> <li>• påverkan på vattendragets morfologi och hydrologisk regim av</li> </ul> <p>Kemisk status påverkas av</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PB, HG och BDE</li> <li>• HG och BDE kommer från atmosfärisk deposition</li> </ul>

Den sammantagna bedömningen är att påverkan på vattenkvalité och planförslaget inte påverkar möjligheten för Sävarån eller Armsjöbäcken att uppnå god ekologisk eller kemisk status. Baserat på den rening som anges för scenario tre i dagvattenutredningen från Afry och flödeshantering som dagvattenhanteringen ger och att det är en relativt kort sträcka där Armsjöbäcken leds om. Trots detta behöver reningsåtgärderna följas upp efter exploatering för att hålla koll på att dagvattendammarna faktiskt undviker påverkan på miljökvalitetsnormen.

## Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område då Armsjöbäcken inte skyddas av vare sig generellt eller utökat strandskydd.

## Andra särskilda områdesskydd

Planområdet berör inget särskilda områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken, vilket har bekräftats via kommunala kartvisare samt Miljö- och hälsas platsbesök som utfördes inom ramen av undersökningen för betydande miljöpåverkan.

Ett vattenskyddsområde ligger nordöst om planområdet över Krutbrånet och Tomternavägen. Planområdet har ingen avrinning till detta område idag och kommer inte ha någon yt- eller grundvattenavrinning till detta vattenskyddsområde.

## Planeringsförutsättningar

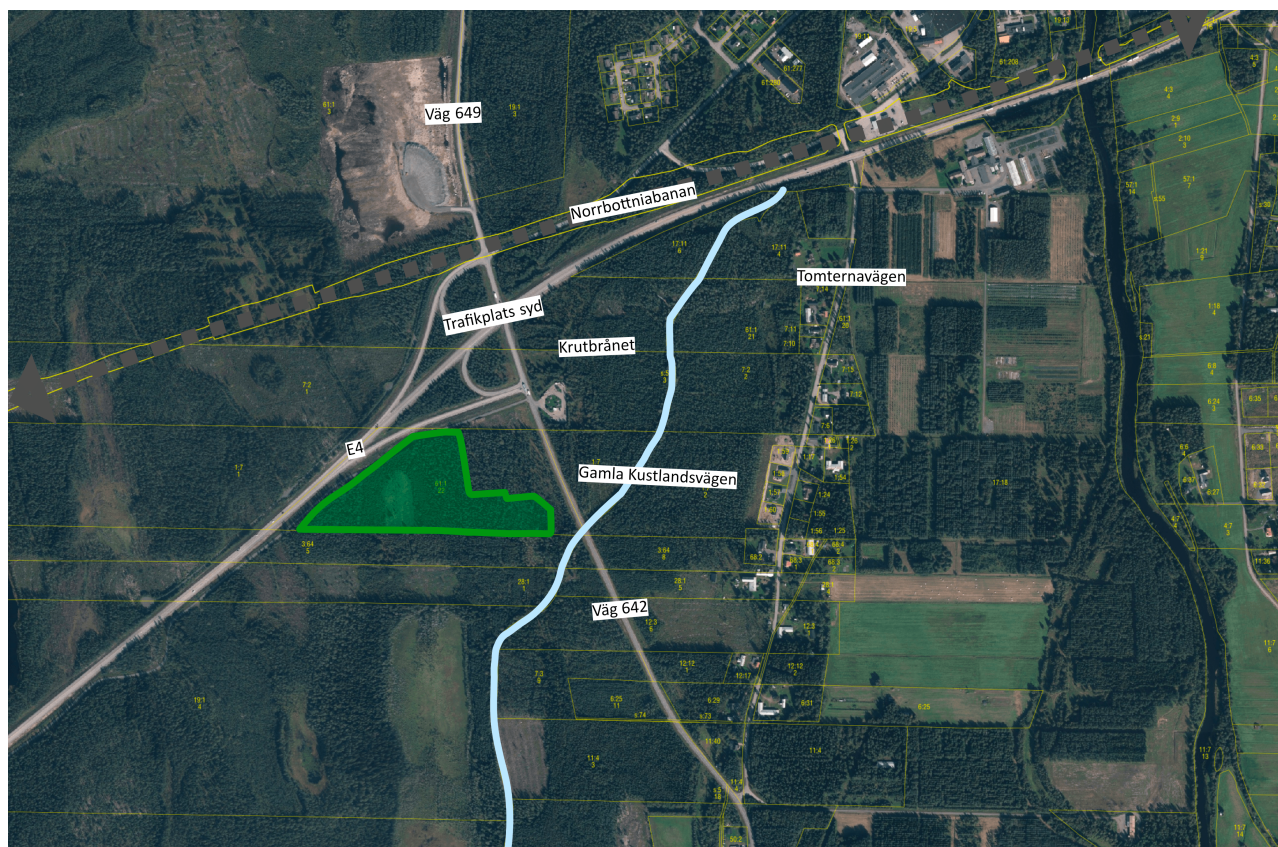
Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

### Mark- och vattenområden samt landskapsbild

Planområdet ligger en dryg kilometer utanför den sammanhållna bebyggelsen i Sävar, intill E4 trafikplats syd Sävar med Sävars södra infart och Skomakarvägen, se figur 16 nedan. Vid planområdets norra gräns går Trafikverkets gång- och cykelväg mellan Umeå och Sävar.

Planområdet är relativt platt och utgörs av två höjdryggar och korsas av två mindre bäckar samt ett större dike. Planområdet består i huvudsak av skogsmark med öppnare ytor där Armsjöbäcken går igenom och där gång- och cykelvägen ansluter mot Skomakarvägen.

Krutbrånet, beläget ca 100 meter öster om planområdet, är utpekad plats för Slaget vid Sävar år 1809 och området utgör ett anspråk på fornlämning, då det har krigshistoriska värden.



Figur 16: Översiktskarta över planområdet och närområdet. Planområdet är markerad med grön yta. Ortofoto är hämtat från statliga Lantmäteriets kartvisare Min karta.

## **Bostäder**

Det finns inga bostäder inom planområdet eller i dess närhet.

## **Verksamheter och andra anläggningar**

Det finns inga verksamheter eller andra anläggningar inom planområdet. Utanför planområdet sträcker sig gång- och cykelvägen mellan Sävar och Umeå samt E4:an. Precis öster om Skomakarvägen finns en befintlig rastplats för E4 som driftas av Trafikverket.

## **Service**

I nuläget finns ingen service inom planområdet. Närmaste kommersiell och offentlig service återfinns i Sävar tätort ca 1 km nordväst om planområdet.

## **Kulturmiljö**

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

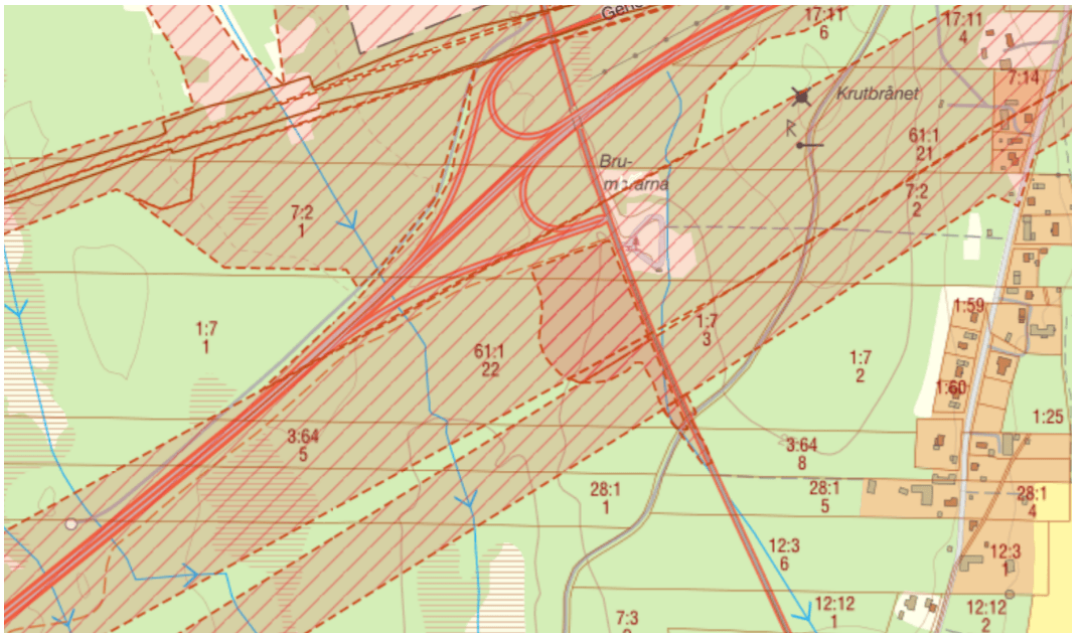
Däremot har en äldre lämning från före år 1850 hittats inom planområdet och planområdet berörs till en mindre del av slagfältsområdet för år 1809, vilket omnämns nedan under Fornlämningar.

## **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. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Inom ramen för järnvägsplanen har Trafikverket låtit utföra tre arkeologiska utredningar som berör planområdet. Utredningarna är gjorda år 2016, 2018 och 2022 av Västerbottens museum, se figur 17. Utredningarna visade inga nya viktiga fynd från Slaget vid Sävar år 1809. Länsstyrelsen i Västerbotten bedömer därför att området nu är färdigutrett ur arkeologisk synpunkt.

Enligt Fornsökens webbkarta berör planområdet en mindre del av lämnings område för slagfält L1938:9922. Inom planområdet har en fast lämning hittats i form av ett stenbrott L2021:7633, se figur 18.



Figur 17: Utdrag ur Riksantikvarieämbetets kartvisare Fornsök. Skrafferade brunröda ytor utgör områden som undersökts arkeologiskt.



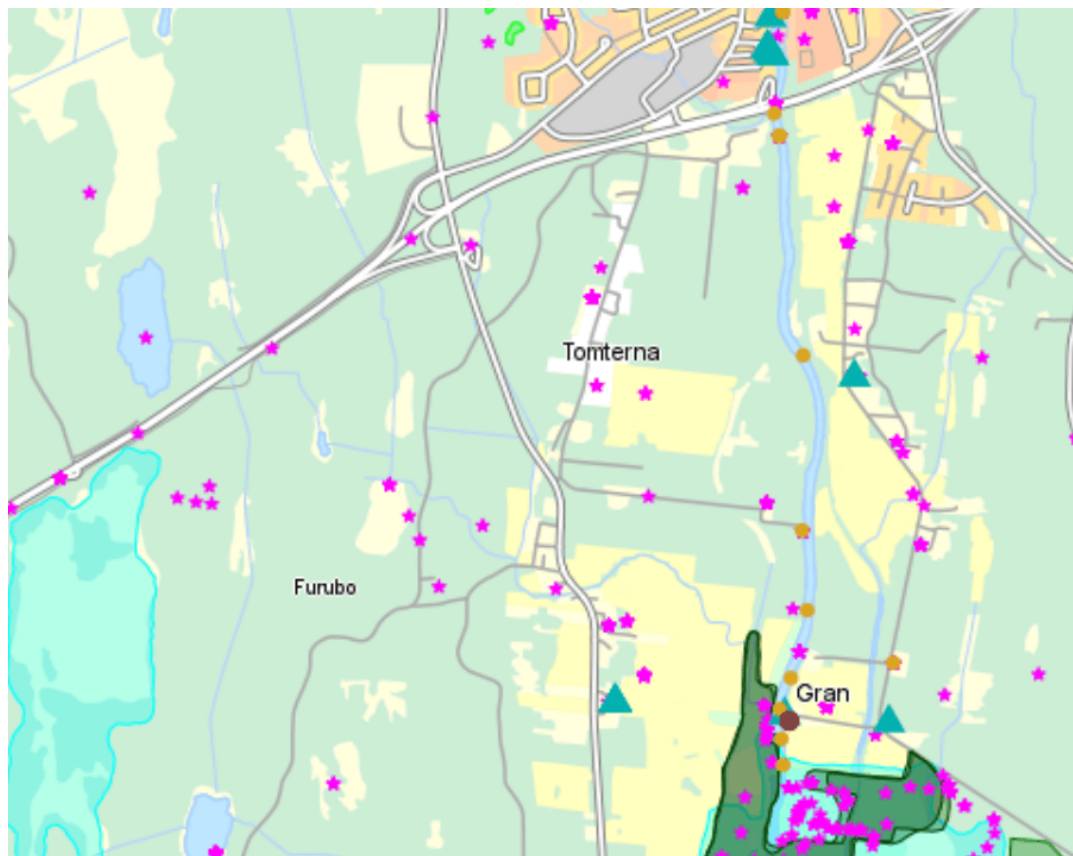
Figur 18: Utdrag ur Riksantikvarieämbetets kartvisare Fornsök. Punkter visar inmäta övrig kulturhistorisk lämning, möjlig fornlämningar.

## Naturmiljö

Naturmiljön omfattar all natur, såväl värdefull som orörd natur samt natur i tätortsnära områden. Till naturmiljöer hör även kulturmiljöer exempelvis odlingslandskap.

Planområdet består av drumlinformationer (flacka moränkullar), skogsmark och öppen mark. Ingen skyddad natur, invasiva arter, nyckelbiotoper eller skyddade arter förekommer inom eller direkt anslutning till planområdet, se figur 19. Planområdet ingår dock i större område som bedöms som skyddsvärt bland annat på grund av dess drumlinlandskap.

Fågelinventeringen utförd på uppdrag av Trafikverket visade att Kungsfågel, Orre och Trana har observerats sydväst om planområdet, se figur 20. Observationer av skyddade fågelarter och fågel hotspots sammanfaller med de områden i landskapet som har höga naturvärden och utgörs av större myrmarker. Detta överensstämmer med utpekade naturvärdesobjekt enligt den naturvärdesinventering som gjordes år 2016 av Trafikverket, se figur 21.



Figur 19: Utdrag ur kommunens kartvisare för naturvärden. Rosa stjärnor markerar förekomst av rödlistade arter.



trafikplatsens tänkta ombyggnation och Trafikverkets rastplats. Marken inom planområdet består av öppen och igenvuxen skogsmark. Marken inom planområdet bär inga tydliga spår att användas för friluftsliv och rekreation. Kopplingarna och passagerna för människors friluftsliv och rekreation kommer att ändras för hela Sävar med omland i och med att Norrbotniabanan anläggs. Trafikverket har för avsikt att anlägg två broar för skotertrafik och friluftsliv i anslutning till Sävar tätort, vilket även skapar trygga planskilda passager över E4.

Det kommer även att anläggas fyra ekoduktuer över Norrbotniabanan och E4, för att möjliggöra två sammanhängande, säkra passager för djur.

Öster om planområdet och Skomakarvägen ligger Krutbrånet med del av gamla Kustlandsvägen som har betydelse för friluftsliv och kulturmiljö.

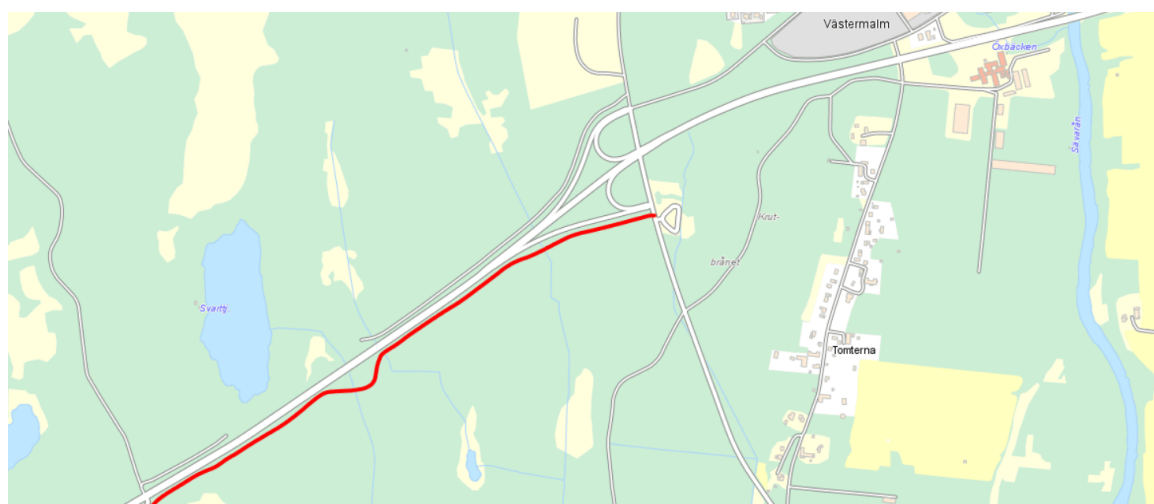
## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

I anslutning till planområdet finns en separerad gång- och cykelväg som går parallellt med E4:an mellan Umeå och Sävar. Denna gång- och cykelväg driftas av Trafikverket och slutar i Skomakarvägen, se figur 22. Gående och cyklister behöver därefter cykla och gå i blandtrafik via gamla Kustlandsvägen som korsar Skomakarvägen och sträcker sig över Krutbrånet och ansluter till Sävar via Tomternavägen.

I samband med ombyggnaden av E4 och anläggandet av Norrbotniabanan kommer den befintliga statliga gång- och cykelvägen söder om E4 få en justerad sträckning och passera väg 642 Skomakarvägen i en ny gång- och cykeltunnel samt förlängas 500 meter åt öster via Gamla Kustlandsvägen och Tomternavägen. I samband med gång- och cykelvägens anslutning till Tomternavägen övergår trafiken till blandtrafik.

Genom Trafikverkets förlängning av den befintliga gång- och cykelvägen och anläggandet av gång- och cykeltunnel vid passagen med Skomakarvägen skapas en bättre framkomlighet för cyklister vilket är i linje med Cykelprogrammet Umeå kommun.



Figur 22: Karta med befintlig gång- och cykelväg markerad i rött. Gång- och cykelvägen slutar i Skomakarvägen mitt emot nuvarande rastplats Sävar.

## Kollektivtrafik

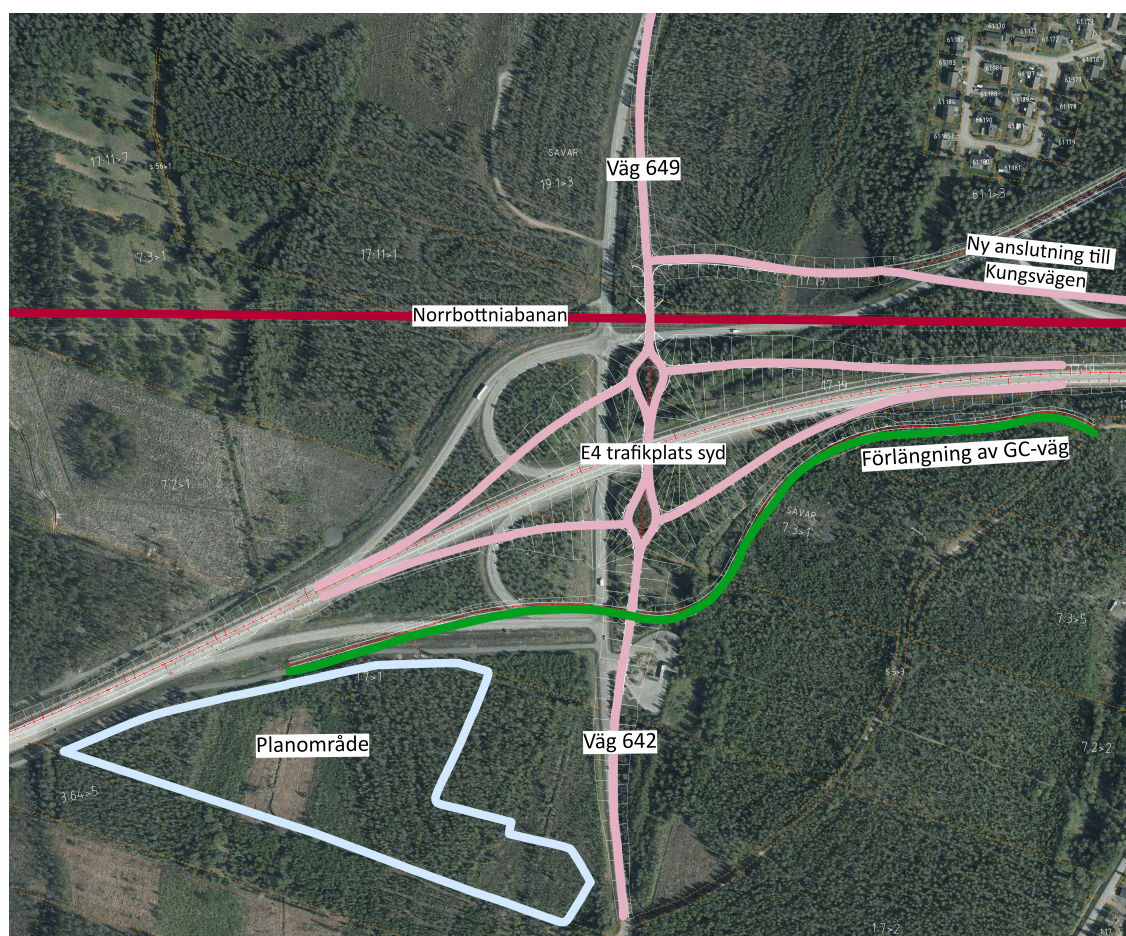
Det finns ingen kollektivtrafik inom eller i anslutning till planområdet.

## Motorfordonstrafik

Planområdet omges i norr av Europaväg 4 (E4) med trafikplats syd Sävar och i öster av Skomakarvägen väg 642. Båda vägar drifas av Trafikverket. E4 är en 2+1 väg och har i trafikplatsen en planskild korsning med Skomakarvägen. Idag passerar Skomakarvägen genom en vägtunnel under E4.

## Planerade förändringar av trafiksystemet

Trafikplats syd Sävar med tillhörande påfartsvägar kommer att byggas om för att ge plats åt Norrbotniabanan. Trafikplatsen kommer att få en mer yteffektiv utformning se figur 23, där väg 642 Skomakarvägen och väg 649 Bullmarksvägen kommer att korsa E4 med en vägbro. Väg 642 Skomakarvägen kommer också att ha en brosträckning över förlängningen av gång- och cykelvägen som ansluter mot vägbron över E4.



Figur 23: Utsnitt ur justerad illustrationskarta nr 6 tillhörande Järnvägsplanen för Däva-Grövsjön. Kartbilden visar planområdet och dess närområde och hur infrastrukturen för trafik kommer att byggas om av Trafikverket.

## **Parkering, angöring och avfall**

Ingen särskild parkering, angöring eller avfallshantering finns idag inom planområdet då det är obebyggt. Närmaste plats för parkering är Sävar rastplats precis öster om Skomakarvägen.

## **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU utgör planområden till största del av morän. Ett mindre område i östra planområdet utgörs av lera-silt. Moränen klassas som medelhög genomsläpplighet av vatten och områdena för lera-silt har låg genomsläpplighet.

År 1981 gjordes en större övergripande analys av Sävar tätorts geotekniska förutsättningar. Den närmaste borrhöjningen ligger 700 m från planområdet vilket innebär att inga slutsatser kan dras från denna. Generellt överensstämmer den övergripande analysen med SGU:s nuvarande bedömning av jordarter, se figur 24.

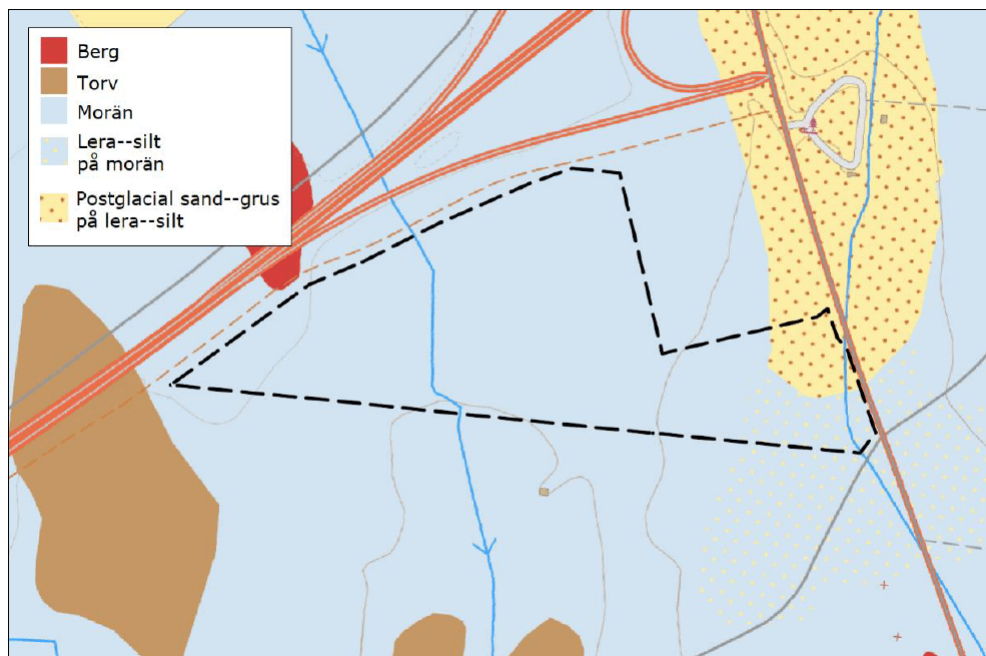
I februari år 2025 utförde WSP geotekniska fältundersökningar inom planområdet. De geotekniska undersökningarna genomfördes genom hejarsonering, spetstryckssonering, jord-bergssonering och provtagning. Resultatet av de geotekniska undersökningarna visade att SGU:s översiktliga kartering till stor del stämmer. I en punkt påträffades dock berg ytligare än indikerat av jorddjupskarta och att ett lösare lager torv och/eller silt ligger ovan moränen.

## **Sulfidjord**

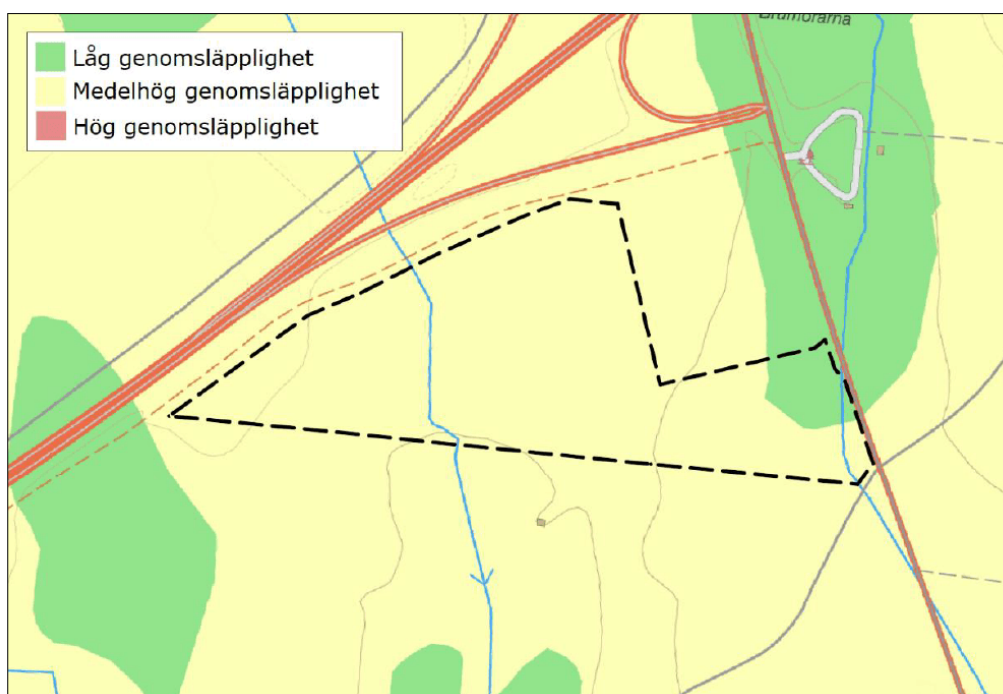
Inom planområdet förväntas en del jord vara sulfidhaltig, vilket även WSP:s geotekniska utredning bekräftade. Ett prov bedömdes innehålla sulfidjord vilket bekräftats av laboratorieanalys. Sulfidhaltig jord återfanns mellan 0,7–1,7 meter i provtaget jordlager.

Längs med entreprenaden för Norrbotniabanans sträcka Sunbäck-Gryssjön förväntas ett överskott av sulfidjordmassor uppkomma. Trafikverket avser därför att anlägga en deponi för sulfidjordsmassor öster om Sävertätort mellan Pålböleån och E4.

Sulfidjordar har uppstått genom anerob nedbrytning av organiskt material när marken varit havsbotten. Normalt sätt utgör orörda sulfidjordar inget miljöproblem men vid när sulfidjord får kontakt med syre i luften sker en oxidationsprocess där sulfidjorden bildar järnhydroxid och svavelsyra. Svavelsyran sänker markvattnets pH vilket gör att naturligt förekommande metaller lakas ut ur marken till vattnet. När markvattnet sedan når ett vattendrag kan djur- och växtliv skadas av förhöjda metallhalter.



Figur 24: Kartbild över markens troliga utbredning av jordarter, hämtad från dagvattenutredning AFRY 2024.



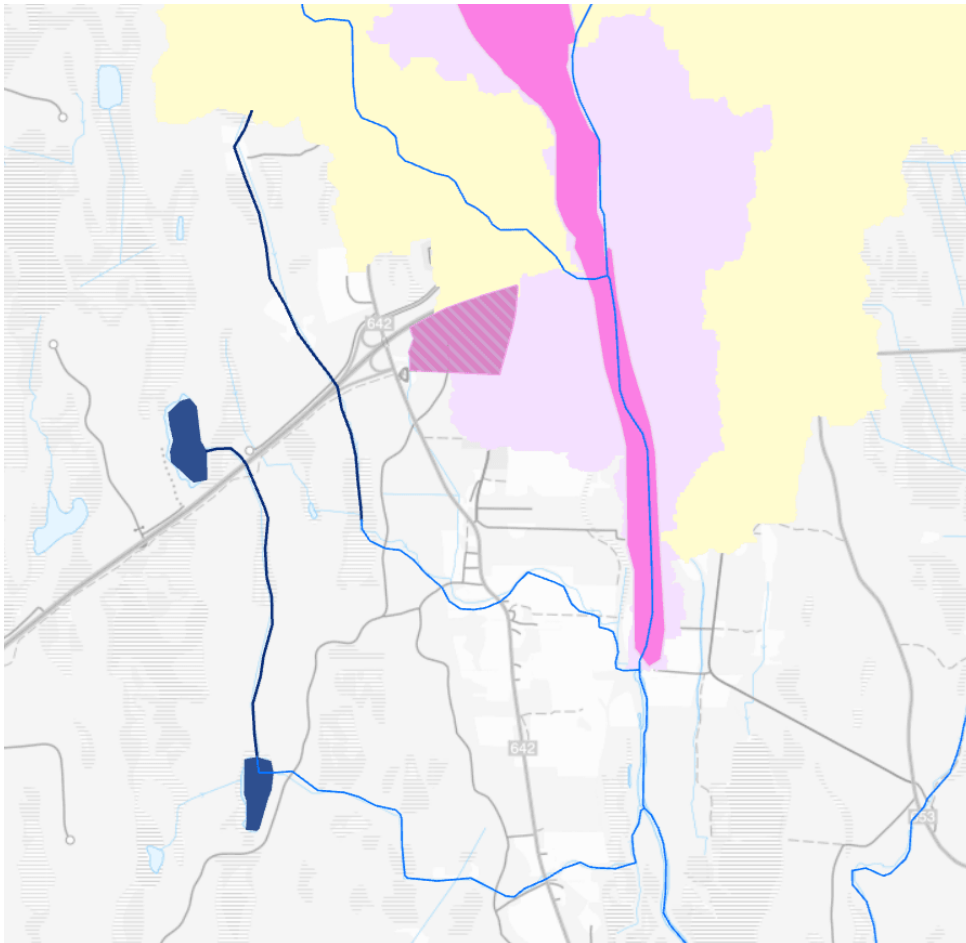
Figur 25: Kartbild över markens troliga genomsläpplighet, hämtad från dagvattenutredning AFRY 2024.

## Grundvatten

Planområdet avrinner till Sävarån nedströms den utpekade grundvattenförekomsten för norra Krutbrånet och Sävarån. Enligt länsstyrelsens Vattenkartan ingår planområdet inte i något tillrinningsområde för grundvattenförekomsterna, figur 26.

Generellt bedöms marken inom planområdet och i närheten ha en medelhög grad av genomsläpplighet. Ett mindre område i nordost av planområdet bedöms ha en låg genomsläpplighet enligt SGU, figur 25.

Vid de geotekniska undersökningarna i februari år 2025 satte WSP ett grundvattenrör som visade 1,7 meter vattennivå vid installationstillfället och en vecka senare visade 0,71 meter vattennivå.



Figur 26: Utdrag ur länsstyrelsens Vattenkarta med grundvattenförekomsten för Sävarån markerad magenta och grundvattenförekomsten för norra Krutbrånet markerad med skrafferad magenta. Tillrinningsområdena för grundvattenförekomsterna är markerade med ljuslila och ljusgult.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor 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 ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Eftersom planområdet består av oexploaterad mark ingår det inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. För att bedöma planområdets nuvarande dagvattensituation och situationen efter planförslagets genomförande har en dagvattenutredning utförts av Afry år 2024.

Utifrån Umeå kommuns dagvattenstrategi bedöms ett stort regn av volymen av ett så kallat 10 års regn vara dimensionerande för dagvattenanläggningar inom detta planområde. För att följa rekommenderad säkerhetsnivå används klimatfaktor 1,3 gällande beräkningar för stora regn och extrema regn så kallade skyfall eller 100-års regn.

### **Recipient**

För planområdet är Armsjöbäcken recipient och anslutning till recipienten (Armsjöbäcken) sker genom två rinnvägar som går genom planområdet, se figur 27. Den västra rinnvägen ansluter till Armsjöbäcken rakt söder om planområdet medan den östra rinnvägen ansluter till Armsjöbäcken i sydost. Sekundär recipient är Sävarån.

### **Avrinningsområde**

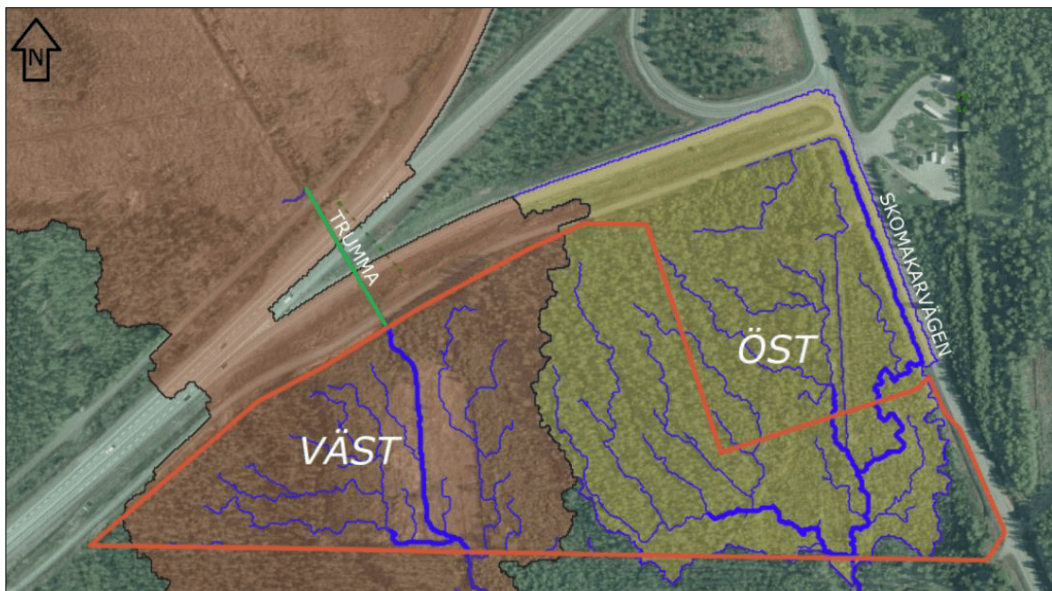
Planområdet tillhör Armsjöbäckens avrinningsområde som är del av Sävaråns avrinningsområde. Själva planområdet består i sin tur utav två del avrinningsområden kallade öst och väst, se figur 27. Det västra avrinningsområdet ligger i direkt anslutning till Armsjöbäcken och det östra avrinningsområdet utgörs av den östra delen av planområdet och det område i nordost där Trafikverket ska anlägga en ny rastplats. Trafikverkets rastplats kommer att öka belastningen inom delavrinningsområde öst.

### **Lågpunkter**

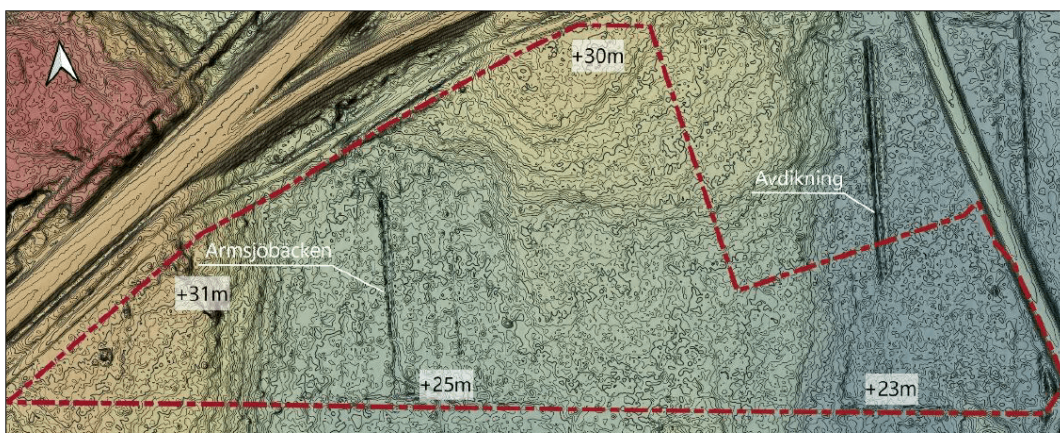
I mitten av södra delen av planområdet finns naturliga lågpunkter med höjden 25 m och i sydost finns en andra lägre lågpunkt på 23 m. I dessa områden rinner delavrinningsområdena väst och öst med sina respektive rinnvägar, se figur 28.

### **Flödesberäkningar nuvarande situation**

Rinntiden inom planområdet beräknas sammantaget ligga på 35 minuter, detta medför en regnintensitet på 104 l/s för ett 10 års regn per hektar och 131 l/s för ett 20 års regn per hektar.



Figur 27: Planområdets delavrinningsområden med naturliga rinnvägar, hämtad från dagvattenutredning AFRY 2024.



Figur 28: Planområdets topografi med hög- och lågpunkter markerade samt befintlig dragning av Armsjöbacken och dike utmärkta, hämtad från dagvattenutredning AFRY 2024.

## Snöhantering

Då planområdet är obebyggt sker ingen särskild snöhantering inom området idag.

## El, värme, fiber och tele

Befintliga elledningar finns för att försörja gatubelysningen för E4, gång- och cykelvägen, rastplatsen och Tomternavägen samt elbehovet hos bostäderna längs med Tomternavägen.

Det bedöms vara möjligt att koppla på befintligt elnät. Det kommer att behöva göras kapacitetshöjning av befintliga elnätet invid och till planområdet samt rastplatsen eftersom rastplatsen ska förses med elbilsaddare.

Det planeras för en ny ledningsdragning för fiber norr om planområdet längs med gång- och cykelvägen mellan Sävar och Umeå. Det bedöms därför finnas möjlighet att ansluta området till kommunal fiber.

Beroende på de affärsmässiga förutsättningarna hos kommande verksamheter inom planområdet kan etablering av kommunal fjärrvärme vara möjligt. Beroende på avståndet till lämplig anslutningspunkt kan en anslutning av planområdet till fjärrvärme bli utmanande att lösa.

## **Hälsa och säkerhet**

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

## **Miljöfarlig verksamhet**

Det finns ingen miljöfarlig verksamhet inom planområdet idag eller dess närhet.

## **Transporter av farligt gods**

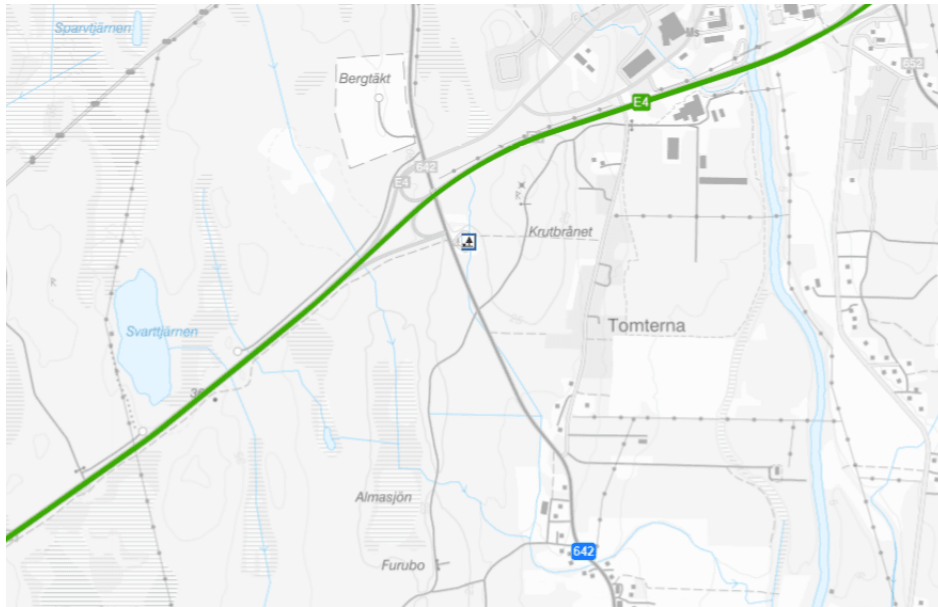
Planområdet är beläget knappt 30 meter söder om E4, som utgör en primär transportled för farligt gods, se figur 29. E4 ligger cirka 4 meter högre än planområdet. Mellan planområdet och E4 löper en statlig gång- och cykelväg.

E4 är mötesfri för motstående trafik och antalet lastbilar uppgår till cirka 881 transporter per år. Med utgångspunkt i detta blir det rekommenderade lägsta skyddsavståndet enligt gällande riktlinjer 30 meter för normalkänslig markanvändning och 45 meter för känslig markanvändning. Till normalkänslig markanvändning räknas bland annat kontor och detaljhandel, medan känslig markanvändning omfattar exempelvis bostäder, vård och skola.

Någon sekundär väg för transport av farligt gods är inte utpekad i närområdet, se figur 29. Transporter av farligt gods kommer även att förekomma på Norrbottenbanan. Ett generellt säkerhetsavstånd om 30 meter från spårmittpunkter tillämpas, dock ligger planområdet ungefär 300 meter söder om planerad järnväg. Detta gör att järnvägens funktion som farligt godsled inte är relevant för detta planförslag.

Bedömningen av lämplig markanvändning och behov av säkerhetsavstånd baseras på riktlinjer från Länsstyrelsen i Västerbotten och Norrbottens län. För väg E4 utgår säkerhetsavståndet från dikesmitt för det dike som E4:s södra slänt lutar mot, i delgett

projekteringsmaterial från Trafikverket.



Figur 29: Utsnitt ur Trafikverkets kartvisare NVDB på webb med primär väg för farligt gods (E4) markerad med grönt.

## Buller

Det finns inga befintliga bostäder inom planområdet eller i dess närhet. Befintliga bullerkällor inom planområdets närhet är E4:an och kommande Norrbotniabanan. Spårtrafiksbuller har utretts inom ramen för järnvägsplanen.

## Vibrationer

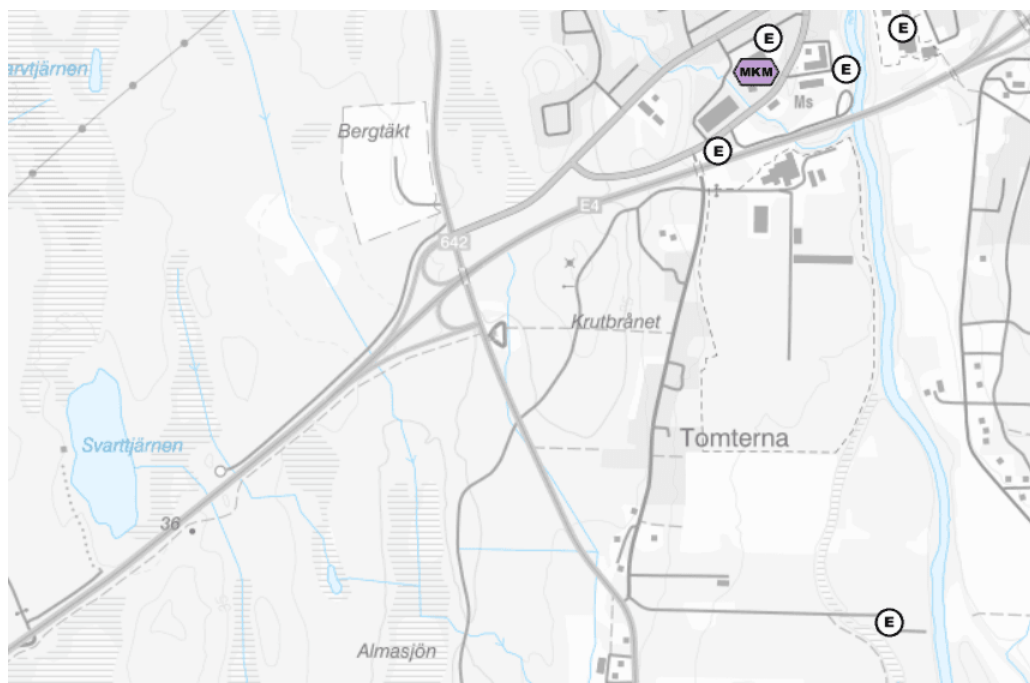
Risk för störande vibrationer kan förekomma i områden där järnväg och bebyggelse är grundlagda på mjuka, finkorniga jordar såsom lera och silt. Dessa jordar kräver ofta grundförstärkning, vilket även minskar risken för vibrationspåverkan. Vibrationer från järnvägstrafik orsakar normalt inte skador på byggnader, och där skador förekommer beror de på andra faktorer som naturligt åldrande byggnader och förändrade grundvattennivåer. Moderna järnvägsanläggningar utformas dessutom med tekniska lösningar som ytterligare begränsar vibrationsspridning till omgivande bebyggelse.

Inom järnvägsplanen för Dåva–Gryssjön har risken för vibrationer utretts. Beräkningar visar att Trafikverkets riktlinjer för komfortvibrationer uppfylls för samtliga bostäder och byggnader nära den planerade järnvägen. Även bedömningen av stömljud indikerar låg sannolikhet för störande nivåer. Totalt bedöms endast små negativa konsekvenser uppstå.

Byggrelaterade vibrationer och buller kommer främst från sprängning, borrhning och tunga entreprenadarbeten och upphör när anläggningen är färdig. Sprängningsarbeten krävs längs delar av sträckan, bland annat norr om Sävar där järnvägen går i en djup skärning. Eventuellt behov av skyddsåtgärder hanteras i fortsatt projektering vid framtagande av bygghandlingar för järnvägen.

## Förorenad mark- och vatten

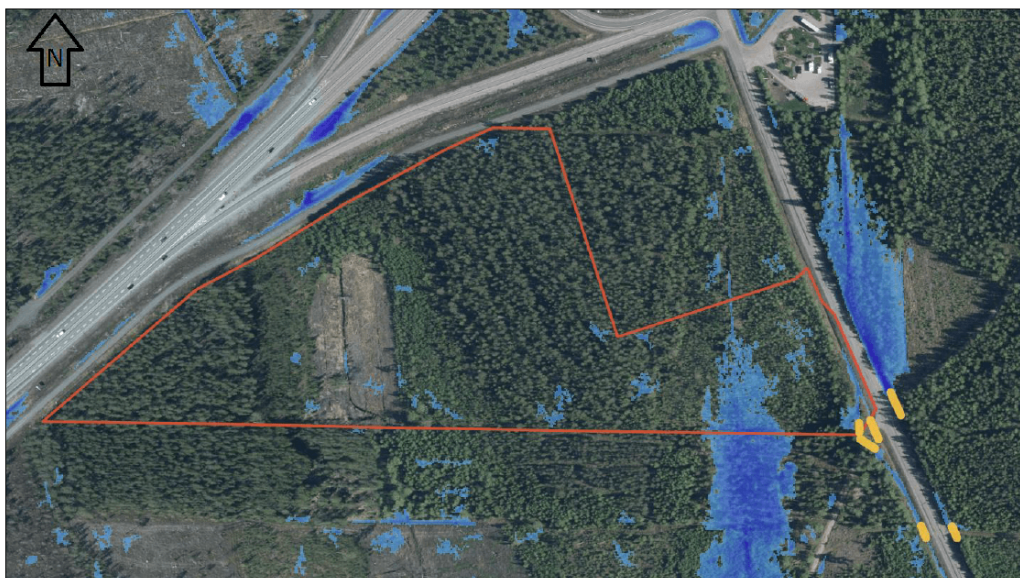
Enligt Länsstyrelsen i Västerbottens kartering finns ingen känd eller potentiell mark- eller vattenförorening i eller i närheten av planområdet, se figur 30.



Figur 30: Utsnitt ur länsstyrelsens kartvisare EBH-karta. Inget markområde inom eller i närheten av planområdet har klassats som förorenat eller potentiellt förorenat. De platser som pekats ut som förorenat ligger i Sävar tätort.

## Risk för översvämning

Skyfallskarteringen från dagvattenutredningen visar att det finns risk för vattenansamling i den naturliga lågpunkten inom planområdets östra delavrinningsområde, se figur 31-32.



Figur 31: Skyfallskartering av nuläge med planområdet markerat, Afry dagvattenutredning 2024.



## Verksamheter och andra anläggningar

Planförslaget möjliggör verksamheter inom Z vilket innebär att ytkrävande användningar med begränsad områdespåverkan tillåts. Med begränsad omgivningspåverkan avses att tillåtna användningar inom Z inte ska bidra med betydande buller, vibrationer, lukt, damm, utsläpp, risker eller större trafikmängder, ljusstörningar och att verksamheten ska fungera utan skyddsåtgärder eller skyddsavstånd.

Exempel på möjliga användningar inom kvartersmark för verksamheter är service, tillverkning, lager, partihandel, fordonsservice, bilprovning och smådjursklinik, veterinär eller veterinärstation. Även ytkrävande utbildningar ingår som bygg eller fordonsteknik. I användningen verksamheter ingår även komplement till användningen exempelvis parkering och kontor.

Andra anläggningar som tillåts är transformatorstation inom E för att säkerställa elbehovet inom planområdet.

Ytterligare anläggningar som kan möjliggöras inom planområdet är dagvattenhantering som diken och dagvattendammar.

## Service

Planförslaget möjliggör ny service genom användningarna verksamheter Z, drivmedelsförsäljning G och restaurang C<sub>1</sub>.

Drivmedelsförsäljning tillåts endast i planområdets sydöstra hörn invid infarten från Skomakarvägen för att inte dra in onödig trafik in i planområdet, utnyttja fördelar med samlokalisering av drivmedelsförsäljning, restaurang och rastplats samt att planområdets sydöstra del utgörs av jordlager med lägre genomsläpplighet vilket gör att utifall ett oljespill skulle förekomma på tomten för drivmedelsförsäljning minskar risken för att föroreningar sprider sig till grundvattnet. Ytterligare en anledning som förordar placeringen är att ett oljespill eller liknande inom drivmedelstomten kan avledas till dagvattendammen inom området för natur där viss rening kan ske.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Mot bakgrund av tidigare genomförda arkeologiska utredningar inom ramen för Trafikverkets arbete bedöms planområdet vara färdigutrett i arkeologiskt hänseende. Detta grundar sig på de arkeologiska utredningar som tidigare genomförts inom området i samband med Trafikverkets järnvägsutredning och järnvägsplan för Norrbotniabanan Dåva-Gryssjön. Utredningarna har påvisat förekomst av vissa kulturhistoriska lämningar samt ett mindre antal lösfynd. Sammantaget har dock resultaten inte indikerat förekomst av sådana fornlämningar eller kulturlager som motiverar ytterligare arkeologiska insatser inom planområdet.

## Naturmiljö

Planförslaget bedöms inte göra någon påtaglig negativ påverkan på någon känslig eller skyddad art. Planförslaget innebär inte heller någon skada på livsmiljö för någon art eller skada av känslig naturmiljö eller på landskapets helhetsstruktur. Däremot kommer planförslaget medföra att ekosystemtjänster försvinner eller försämras inom planområdet. Planförslaget medför även kumulativ påverkan i närområdet, vilket är omnämnt i delen om planeringsförutsättningar. Trots detta är bedömningen av planförslagets påverkan på helhetsstrukturen av Sävars naturmiljö och landskap som liten.

Inom planområdet kommer en viss del naturmark avsättas för hantering av dagvatten. Anläggandet av dagvattenanläggningar inom naturmark innebär att en del av den befintliga vegetationen kommer tas bort.

Den avvägning som gjorts vid utformandet av plankartan är att försöka utnyttja planområdets naturliga förutsättningar så långt som möjligt. Detta innebär exempelvis att genomsläpplig naturmark med dagvattenanläggningar placeras inom planområdets naturliga lågpunkter och där jordlagret bedöms vara mer genomsläppligt. Detta innebär dessutom att behovet av schaktning och ingreppen i terrängen kan minimeras. Sammantaget innebär dock planförslaget en stor omdaning för att iordningsställa kvartersmark för bebyggelse och allmänplats för gata med lämpliga lutningar.

### Grönstruktur och rekreation

Planförslaget skapar inga nya områden för rekreation. Potentiellt gör planförslaget att möjlig kvantitativ yta för rekreation försvinner i Sävars närhet. Dock ligger området inom sådan närhet från E4:an och trafikplatsen att områdets kvalitativa värden för rekreation och friluftsliv bedöms som små.

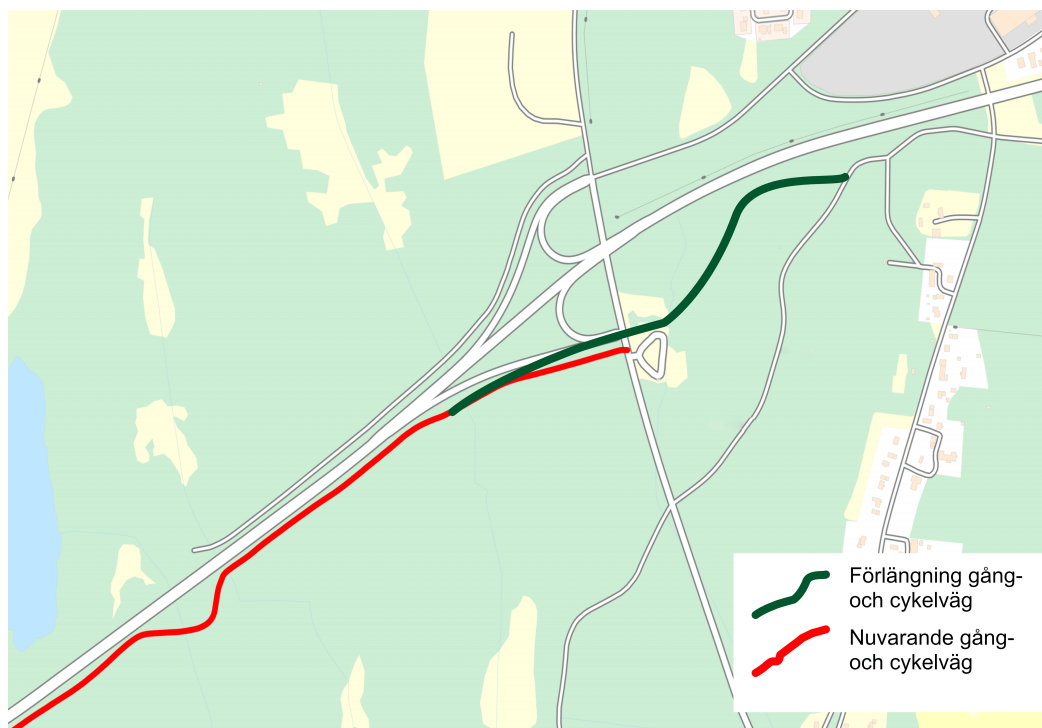
Därutöver kommer anläggandet av Norrbotniabanan innebära att det rörliga friluftslivet inom Sävar kommer behöva styras om till nya platser och de planskilda övergångar genom friluftslivsbroar som ska skapas i området. Sammantaget bedöms planförslagets negativa inverkan på möjligheterna till friluftsliv och rekreation inom Sävar som små.

## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att en ny koppling för gång- och cykel skapas mot den statliga gång- och cykelvägen som går parallellt med E4, se figur 34 ovan och figur 35 nedan. I övrigt innebär själva planförslaget inte några större förändringar för gång- och cykeltrafiken inom planområdets närhet.

Inom planområdet kommer gående och cykling att ske i blandtrafik mellan gång- och cykelvägen längs med E4, Skomakarvägen och Gamla Kustlandsvägen.



Figur 34: Kartbild med nuvarande gång- och cykelväg markerad med rött streck och kommande förlängning av samma gång- och cykelväg ungefärligt markerad med grönt streck.

### Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken i Sävar. Det är inte planerat någon ny busslinje eller hållplats till planområdet.

### Motorfordonstrafik

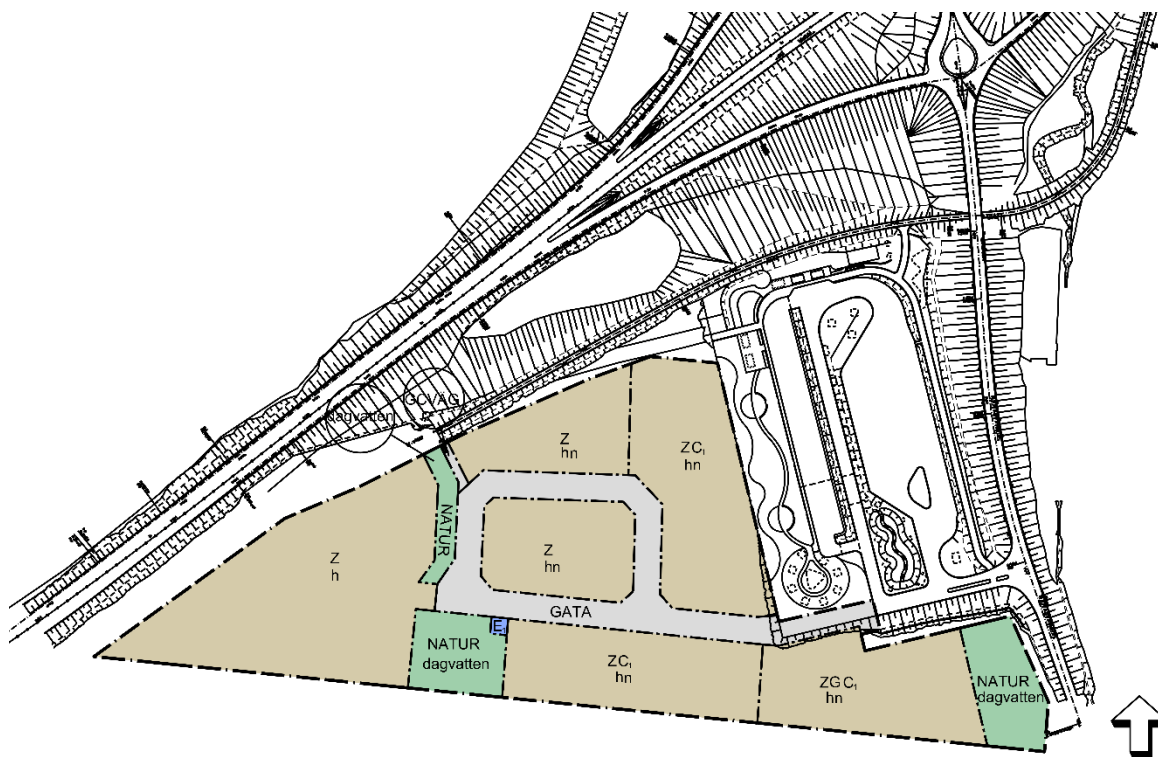
Planförslaget innebär att Skomakarvägen får en ny tillfart från väster och att en lokalgata skapas inom planområdet för motorfordonstrafik, se figur 36.

Sektionerna som avsatts i plankartan för användningen GATA baseras på det utformningsförslag som tagits fram av WSP år 2025. Gatusektionerna i plankartan är breda nog för att personbilar och lastbilar ska kunna mötas. I lokalgatans kurvor kommer mötande lastbilar att behöva sänka hastigheten.

Då planområdets gator är avsedda som lokalgator och ej genomfartstrafik kommer den tillåtna hastigheten att vara låg.

Infart till planområdet sker gemensamt via Skomakarvägen och Trafikverkets nya rastplats.

Trottoarer kommer inte att anläggas utan all trafik på planområdets gator sker i blandtrafik. Vid behov kommer säkra övergångar för oskyddade trafikanter att anordnas vid lämpliga passager inom planområdet.



Figur 35 Planområdet i sin helhet med situationsplan för den nya rastplatsen och ombyggnad av E4:ans trafikplats syd Sävar.

### Parkering och angöring

Parkeringen inom kvartersmark hanteras av respektive fastigheter enligt för tiden gällande kommunal norm.

Planområdet angörs via en ny infart från Skomakarvägen som delas med rastplatsen. Fram till planområdesgränsen är Trafikverket väghållare. Angöring och in och utfarter mot lokalgatan regleras inte i plankartan. För kvartersmarken som tillåter drivmedel kommer en direktanslutning av utfart behöva anläggas mot Trafikverkets infartsgata till området. Placeringen av utfart från drivmedels fastigheten kommer därför att styras i markanvisningsavtal samt i överenskommelse med Trafikverket.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Planförslaget innebär att verksamhetsområde för vatten- och avlopp behöver utökas. För att förse planområdet med kommunalt vatten och avlopp kommer ungefär 1,5 km ledning att behöva läggas för anslutning. Detta gör att det finns utmaningar med kapaciteten i vattenledningen beroende på vilka verksamheter som kommer att etablera sig.

För kvartersmarken längst till väster behöver vatten- och avloppsledning korsa Armsjöbäcken och detta innebär att det kan behövas pumpning av framför allt avloppsvatten.

## Dagvatten

För hela planområdet föreslås att det ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

## Recipient

För planområdet är Armsjöbäcken recipient och anslutning till recipienten (Armsjöbäcken) sker genom två rinnvägar som går genom planområdet. Den västra rinnvägen ansluter till Armsjöbäcken rakt söder om planområdet medan den östra rinnvägen ansluter till Armsjöbäcken i sydost.

## Avrinningsområde och lågpunkter

Dagvattenutredningen förordar ett anlagt dagvattensystem som avvattnar kvartersmarken och gatumarken anpassat efter de naturliga lågpunkterna och delavrinningsområdena.

## Flödesberäkningar exploaterad mark

Rinntiden inom planområdet beräknas sammantaget ligga på 15 minuter efter planförslagets genomförande. Detta medför en regnintensitet på 181 l/s för ett 10 års regn per hektar och 272 l/s för ett 20 års regn per hektar. Beräkningen har använt en klimatfaktor på 1,3.

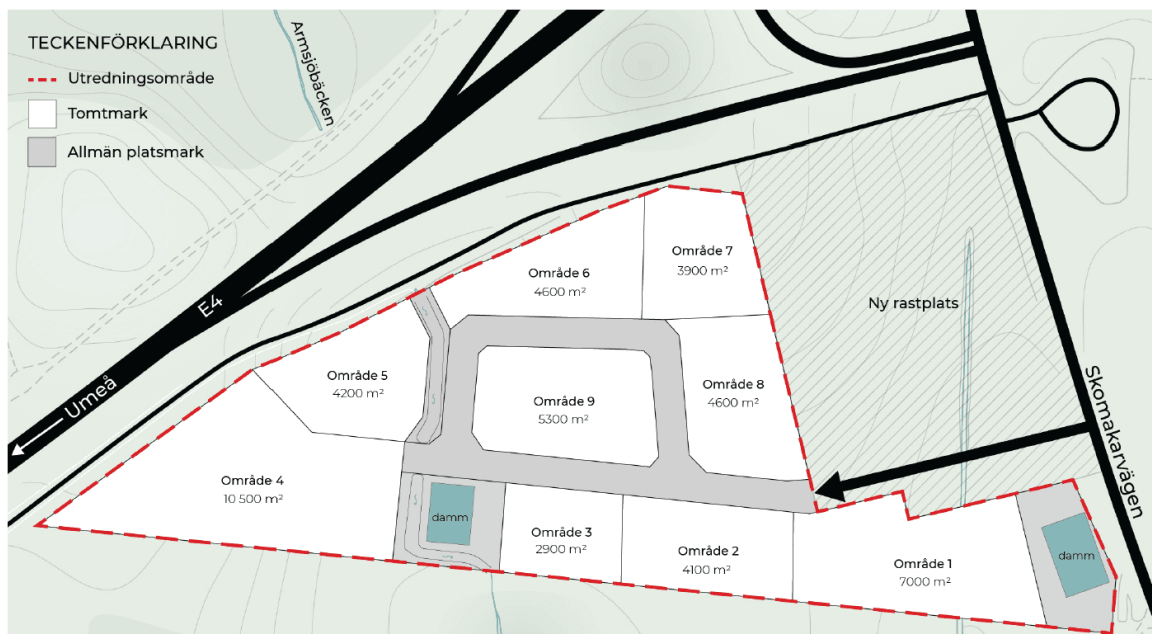
## Fördröjningsvolym

### Föreslagen lösning för att hantera dagvatten inom planområdet:

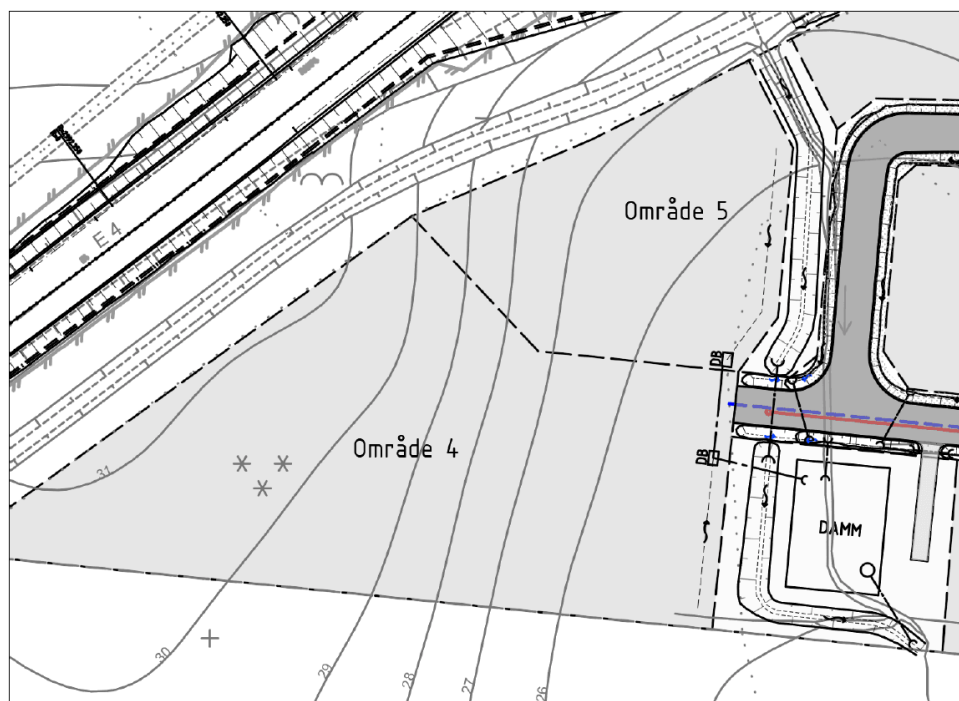
Kvartersmark höjdsätts med lutning för att skapa avrinning mot krossdiken som anläggs på båda sidor om gata. Inne på tomter/kvartersmark ska lokala diken delvis fördröja och avleda vatten mot krossdiken. Krossdikena leds till våddammar i de två lågpunkterna inom respektive delavrinningsområde.

För delavrinningsområde öst rekommenderas en placering av dagvattendam i den lägsta punkten inom användningsområde **[NATUR]**, se figur 37. I nuläget är det oklart hur krossdike bör ansluta till dammen och hur dammen ska avledas vidare, se figur 40. En detaljprojektering av planområdets föreslagna dagvattensystem och lösningar är under framtagande. Efter samrådet kommer planförslaget att bearbetas utifrån detaljprojekteringen.

För delavrinningsområde väst rekommenderas en placering av dagvattendam i den lägsta punkten inom användningsområde **[NATUR]** öster om Armsjöbäckens omledning, se figur 36. I nuläget är det oklart hur krossdike bör ansluta till dammen och hur dammen ska avledas vidare. För avvattningen av kvartersmarken inom tomt 4 och tomt 5 behöver dagvattnet korsa Armsjöbäckens nya dragningen antingen i form av en dykarledning eller som öppna diken över en kulvertering av Armsjöbäcken, se figur 38-39. Det behöver även vidare studeras hur Armsjöbäckens omledning ska ansluta mot dess in- och utlopp inom planområdet samt om dragningen av Armsjöbäcken får plats tillsammans med dagvattendammen inom avsedd yta inom området **[NATUR]**.

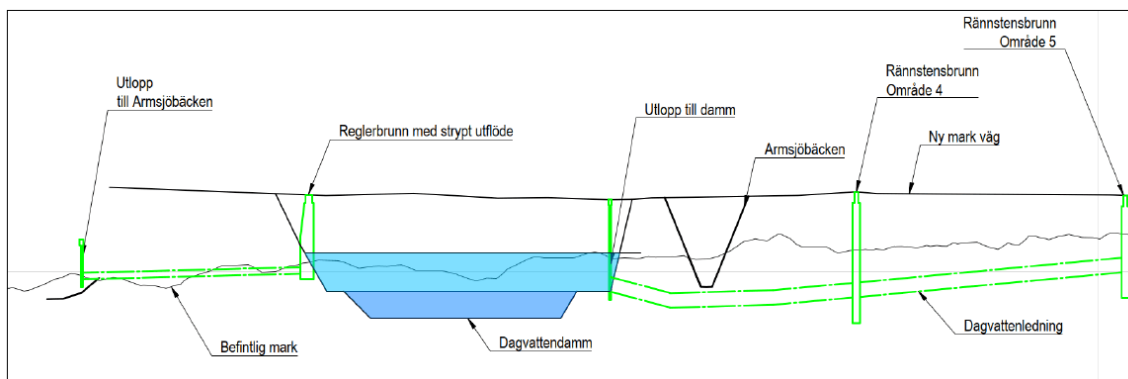


Figur 36: Översiktsbild över hur planområdet kan delas in i tomter inom kvartersmark, omledning av Armsjöbäcken och placering av dagvattendamm samt gatusträckning, PM utformningsförslag WSP 2025.

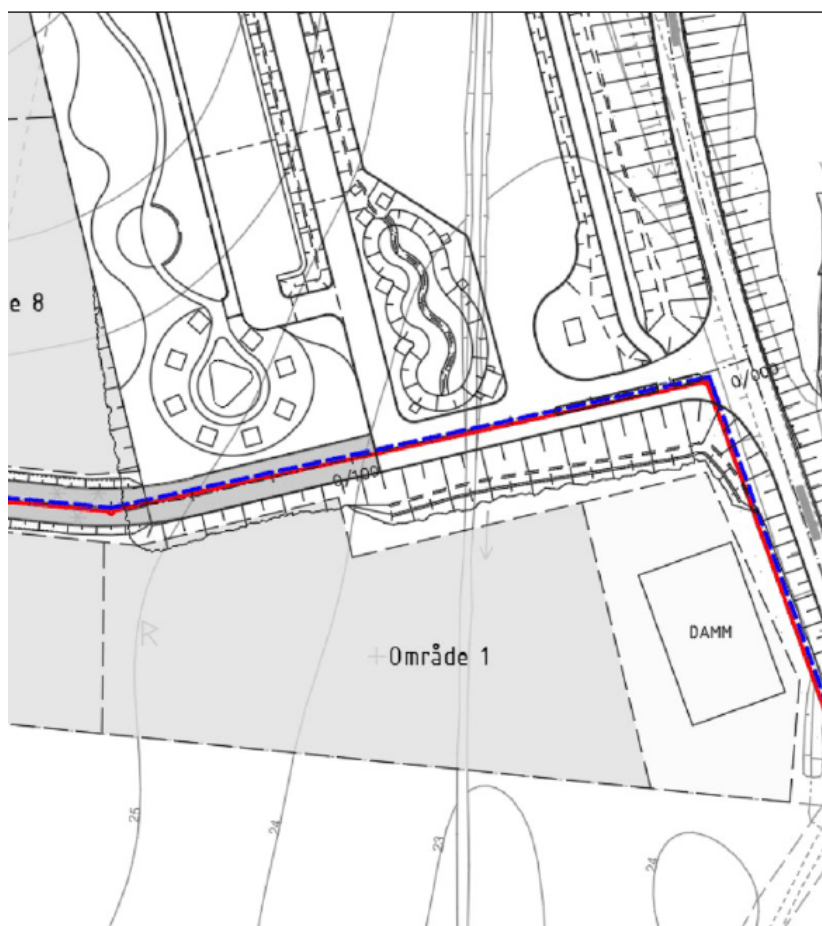


Figur 37: Utsnitt ur översiktsskiss av dagvattensystem från PM utformningsförslag, WSP 2025.

För att avleda dagvatten från kvartersmarken för område 4 och 5 till närmaste dagvattendamm för rening behövs en lösning med ledning som korsar Armsjöbäcken.



Figur 38: Principskiss visar hur avledning av dagvatten från område 4 och 5 kan ske till dagvattendamm och sedan vidare till utlopp i Armsjöbäcken, PM utformningsförslag WSP 2025.



Figur 39: Utsnitt ur översiktsskiss för utformning av dagvattenssystemet för planområdet. Dagvattendamm är placerad inom avsedd naturmark vid naturlig lågpunkt, PM utformningsförslag WSP 2025.

## Snöhantering

Planförslagets genomförande innebär att kommunen kommer behöva snöröja lokalgatan inom planområdet.

Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för snöröjningen.

## **El, värme och fiber**

Inom planområdet avsätts yta för transformatorstation för att försörja planområdet med el. I nuläget saknas information om antalet etableringar och deras elbehov, vilket gör att Umeå Energi bedömer att elbehovet kommer landa i en mellanspänning.

Det kommer att finnas möjlighet att ansluta planområdet till det kommunala fibernätet då en ny ledning planeras att förläggas i gång- och cykelvägen norr om planområdet.

Det kan vara möjligt att ansluta området till det kommunala fjärrvärmenätet, däremot kommer det krävas rätt lång och komplicerad ledningsdragnings eftersom området ligger långt från befintligt fjärrvärmenät i Sävar.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Miljöfarlig verksamhet**

Planen möjliggör miljöfarlig verksamhet av typen C-verksamheter, genom användningarna drivmedel och verksamheter. Inom användningen verksamheter kan dessa miljöfarliga c-verksamheterna etableras: mindre mekaniska verkstäder, billackeringsverkstäder, fordonstvätt, tryckerier, mindre kemptvättar eller mindre textiltvätterier, mindre avfallsverksamheter som småskalig sortering, tillverkning av mindre mängder plast- eller träprodukter samt verksamheter som hanterar färger och rengöringsmedel.

En miljöfarlig verksamhet av typen C-verksamhet är anmälningspliktig till kommunal Miljönämnd som utgör tillsynsmyndighet.

Placeringen av kvartersmarken för drivmedel är avsatt inom planområdets östra del där infiltrationsförmågan är sämre, eftersom det kan förekomma olje- och drivmedelsspill inom området. Detta tillsammans med höjdsättning av drivmedelstomt och oljeavskiljare gör att en spridning av olja och drivmedel till dagvatten och grundvatten undviks. Lämplig höjdsättning av drivmedelsfastigheten och placering av oljeavskiljare beslutas i samband med bygglov och anmälan om miljöfarlig verksamhet.

Det kan även bli aktuellt med särskild höjdsättning och oljeavskiljare inom kvartersmarken avsatt för verksamheter ifall en C-verksamhet vill etablera sig inom området. Detta beslutas i bygglovsskedet.

### **Transporter av farligt gods**

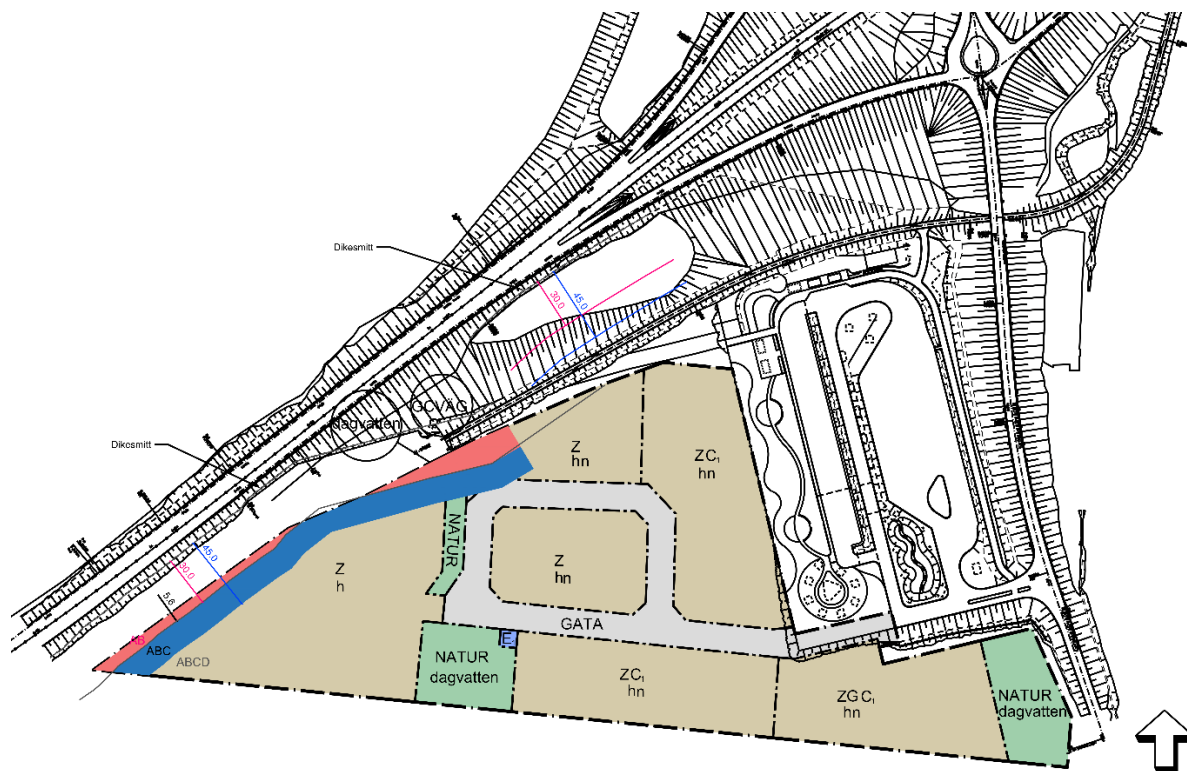
Planområdet ligger i anslutning till E4, som är en utpekad primär transportled för farligt gods. Lämplig markanvändning och behov av säkerhetsavstånd har bedömts utifrån riktlinjer från Länsstyrelsen i Västerbotten och Norrbotten. Säkerhetsavståndet utgår från dikesmitt för det dike som E4:s södra slänt lutar mot.

Den aktuella vägsträckan har dock en komplex utformning med två diken. Det första diket löper cirka 200 meter och viker därefter cirka 60 meter västerut för att ansluta till den statliga gång- och cykelvägen. Efter ett avbrott på cirka 140 meter fortsätter E4:s södra dike i samma

läge. Detta försvårar bedömningen av från vilket dike avståndet till farligt godsleden ska beräknas i övergången mellan E4 och gång- och cykelvägen.

Planområdet bedöms utgöra normalkänslig markanvändning. Enligt riktlinjerna är normalkänslig verksamhet lämplig minst 30 meter från farligt godsled, medan känslig verksamhet såsom bostäder kräver minst 45 meter utan skyddsåtgärder. Figur 41 visar att 30 meter från E4:s dikesmitt i stort sammanfaller med planområdesgränsen och att huvuddelen av planområdet ligger mer än 45 meter från närmaste dikesmitt.

Mellan planområdet och E4 löper en gång- och cykelväg med diken på båda sidor, vilket ytterligare ökar avståndet till vägbanan. Eventuella begränsningar av markens användning eller behov av skyddsåtgärder för att möjliggöra bebyggelse bör utredas vidare under den fortsatta planprocessen.



Figur 40: Utsnitt ur plankartan med markering av avstånd till E4:ans dikesmitt.

## Buller

Enligt övergripande kommunal bullerkartering är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms planförslagets tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

## Vibrationer

Vibrationer i närområdet kan uppkomma vid anläggandet av Norrbotniabanan, ombyggnad av E4 med trafikplats syd och den nya rastplatsen främst kopplad till sprängning, borring

och tyngre entreprenadarbeten. Ifall Trafikverket bedömer att behov av skyddsåtgärder finns inom planområdet hanteras detta vid projektering av bygghandlingar.

### **Förorenad mark och vatten**

Det finns inte behov av någon särskild sanering av marken inom planområdet innan planförslaget genomförs.

Däremot har geotekniska utredningar visat på att planområdet innehåller en del sulfidjord som behöver schaktas och deponeras på särskilt sätt för att undvika försurning av jord och grundvatten.

### **Risk för översvämning**

Planförslagets genomförande innebär inte någon ökad risk för översvämning inom planområdet eller dess närområde enligt den skyfallskartering som gjorts inom ramen för dagvatten- och VA utredningen från Afry 2024. Närområdet utgörs av naturmark med gles bebyggelse. Planområdet planläggs i huvudsak för byggnader som bedöms vara mindre känsliga för översvämning och stående vatten. Mot denna bakgrund, och utifrån samtal med Vatten- och Avfall Kompetens i Norr (VAKIN) samt Parkavdelningen, har ett 10-årsregn bedömts som en rimlig dimensioneringsnivå för det föreslagna dagvattensystemet i relation till kostnad och samhällsnytta.

10-årsregn med klimatfaktor 1,3 ska kunna hanteras inom planområdets föreslagna dagvattensystem med dagvattendammar.

### **Risk för ras, skred och erosion**

Den geotekniska utredningen utförd av WSP i februari år 2025 ger inga indikationer på att planområdet är olämpligt för avsedd exploatering. Enligt utredningen finns ingen särskild risk för ras, skred eller erosion annat än att normal försiktighet skall vidtas vid schaktningsarbeten i lösa jordlager. Den geotekniska utredningen ger vidare ett antal förslag på åtgärder som behöver studeras vidare i genomförande- och projekteringskedje.

## 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 Q4 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 fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen 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 enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

#### Avtal

##### *Planavtal*

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-10-12. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

##### Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

## *Markanvisningsavtal*

Mark- och exploatering, Umeå kommun har för avsikt att teckna markanvisningsavtal med intressenter.

Anvisning av mark för bebyggelse sker i enlighet med Umeå kommuns markanvisningspolicy. En markanvisning ger en aktör ensamrätt att under en bestämd tid och under vissa förutsättningar planera och projektera för ny bebyggelse på kommunens mark.

## **Ekonomiska frågor**

### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats.

Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

### **Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten**

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. I planförslagets genomförande avses verksamhetsområde utökas för dricksvatten, spillvatten och dagvatten detta planområde.

Utöver detta föreslås verksamhetsområde för drick- och spillvatten även utökas för Trafikverkets rastplats för att möjliggöra samnyttjande av kommunal infrastruktur.

Beslut om att utöka verksamhetsområde fattas av Kommunfullmäktige i samband med planförslagets eventuella antagande.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

*Kommunens investeringsbudget får kostnader för:*

- Byggnation och drift av gata

För kommunen innebär ny gata med kommunalt huvudmannaskap ökade driftskostnader för snöröjning och halkbekämpning.

*Kommunens exploateringsbudget får kostnader för:*

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar.
- Lantmäteriförrättningar (eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, eventuellt servitut, andra rättigheter).

Kostnader för detta beräknas till cirka 800 000 kr. Försäljning av kvartersmark bedöms täcka kostnader för iordningställandet av allmän platsmark.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatör, VA- och dagvatten huvudman**

- Kostnad för ledningsrätt för kommunala vatten och avloppsledningar.
- Kostnad för utbyggnad av befintligt ledningsnät och kostnader för nya ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och el.
- Kostnader för utökat verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten.
- Kostnad för iordningsställande av naturmark samt anläggande och drift av dagvattendammar.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder och andra rättigheter kopplade till fastighet
- Intäkter för nya anslutningar till ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten.

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

Kostnader som belastar framtida fastighetsägare eller exploatör:

- Anslutningsavgift för el, vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.
- Uppförande av byggnader och anläggningar.
- Fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter kopplade till fastighet. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för lantmäteriförrättningar. Kostnader för drift och underhåll av exempelvis gemensamhetsanläggningar kan tillkomma.
- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för Byggnadsnämndens verksamheter.

### **Ersättning**

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. I detta fall uppstår ingen ersättningssituation då hela planområdet tillhör Umeå kommun.

### **Lovplikt**

För att anlägga planområdets gata, kvartersmarken och dagvattendammar kommer marklov krävas, eftersom en mer betydande del schaktning behövs för att få till rätt markhöjder och lutningar.

## Fastighetsrättsliga frågor

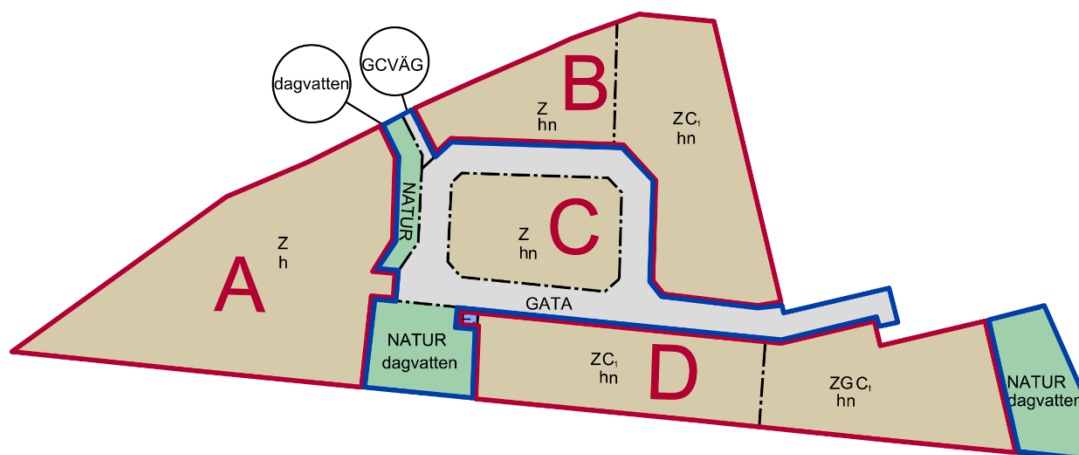
### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder prövas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Umeå kommun, Mark- och exploatering avser ansöka om fastighetsbildning hos Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Utifrån att hela planområdet idag tillhör en fastighet (Sävar 61:1 skifte 22) som till sin helhet är Umeå kommuns ägo finns olika möjligheter att bilda fastigheter efter plankartan.

All mark som planläggs för allmän plats (GATA, GCVäg och NATUR) kan styckas av till egna fastigheter eller fortsätta tillhöra Sävar 61:1. Fastighetsregleringen av den allmänna marken bör ske utifrån vad som ger en rationell förvaltning av markytorna.

Marken som planläggs som kvartersmark för verksamheter, drivmedel och restaurang kommer att kunna styckas av från Sävar 61:1 och bilda ett antal egna fastigheter utefter plankartans användningsbestämmelser och köpare önskemål. Mest troligtvis kommer kvartersmarken A, B, C och D att kunna avstyckas till egna fastigheter, se figur 42. Markområdena tillhörande A, B och D är lämpliga att stycka av då de utgör större markområden där B och D möjliggör olika markanvändningar.



Figur 41: Plankartan med markområden för allmän plats och markområden för kvartersmark markerade. Kvartersmark är markerad med röda linjer och röd bokstav. Allmän plats är markerad med blå linje.

### Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, till exempel en väg. Det finns två typer av servitut: officialservitut och avtalservitut.

Utifrån plankartans placering av allmän och kvartersmark är det troligt att ett servitut kommer att behöva anläggas över del av den östra kvartersmarken för att kunna säkra åtkomst och skötsel av det östra naturområdet med tillhörande damm.

## Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter gemensamt för att tillgodose ett gemensamt behov.

I nuläget är det oklart om gemensamhetsanläggning kommer att behöva bildas vid planförslagets genomförande.

## Ledningsrätter

Det är troligt att det kommer behöva bildas en ledningsrätt på privat ägd mark för kommunal vatten- och avloppsledning från anslutningspunkt till planområdet, se tabell 4 nedan.

En ledningsrätt utgör en rätt att nyttja annan fastighet för ett specifikt ledningsändamål. En ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning och gäller efter bildandet tills den upphävs. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Tabell 4 Planförslagets påverkan på ledningsrätt.

Ledningsrätt	Konsekvenser och åtgärder
Nybildning av ledningsrätt för kommunalt vatten och avloppsledning på ca 1500 meter.	Intrång på privat ägd mark för vatten- och avloppsledning.

## Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretag möjliggör en rättslig samordning av avvattning av mark för flera fastigheter och har främst skapats för att förbättra jord- och skogsbrukets produktivitet.

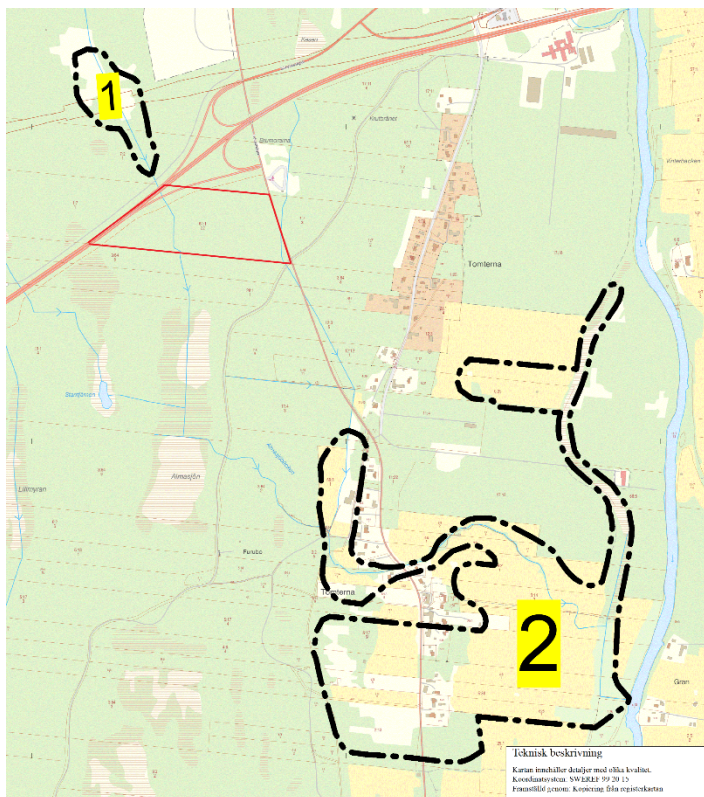
Utanför planområdet berörs delar av jordbruks- och skogsmark av markavvattningsföretag. Figur 43 visar berörda båtnadsområden i relation till planområdet.

Båtnadsområde 1, som ligger norr om planområdet, omfattar Armsjöbäcken som rinner genom planområdet för Sävar 61:1, skifte 22.

Båtnadsområde 2 ligger cirka 600 meter sydost om planområdet och omfattar delar av Armsjöbäckens förgreningar innan bäcken rinner samman med Sävarån.

Eftersom Armsjöbäcken föreslås ledas om inom planområdet bedöms båtnadsområde 1 kunna påverkas, och området bör därför ingå i planförslagets samråds-krets.

Båtnadsområde 1 påverkas även av anläggandet av Norrbotniabanan och dess dagvattenhantering. Sammantaget kan detta innebära att markavvattningsföretaget behöver omprövas eller upphävas. En sådan prövning sker i Mark- och miljödomstolen.



Figur 42: Kartbild över planområdet och närliggande markavvattningsföretags båtnadsområden.

## Mark- och utrymmesförvärv

### Inlösen av huvudman

Eftersom all mark inom planområdet tillhör kommunen medför planförslagets genomförande ingen inlösen till huvudman för allmän plats.

### Inlösen av staten

Planförslaget berörs inte av någon statlig inlösen av mark. Del av Sävar 61:1 skifte 22 kommer att nyttjas av Trafikverket för rastplats genom vägrättighet som skapas utifrån järnvägsplanen.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan listas de prövningar enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen som kommunen utifrån kända förutsättningar bedömer kan aktualiseras för att planen ska kunna genomföras.

- Väglagen vid prövning av anslutning av planområdets lokalgata till statlig väg.
- Lagen om allmänna vattentjänster vid utökande av verksamhetsområden för vatten och avlopp.
- Ellagen vid prövning av hur ledningar får läggas och anslutas till fastigheter.
- Lagen om elektronisk kommunikation vid prövning av hur ledningar får läggas och anslutas till fastigheter.

- Ledningsrättslagen vid prövning av ledningsrätt för kommunal vatten- och avloppsledning.
- Miljöbalken vid prövning av tillstånd för vattenverksamhet för anläggande av dagvattendammar och omledning av Armsjöbäcken.
- Fastighetsbildningslagen vid prövning av fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet.

## Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (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 2025 med Focus Detaljplan 2025 och "BFS\_2024\_05\_02\_Bestämmelsekatalog."

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

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

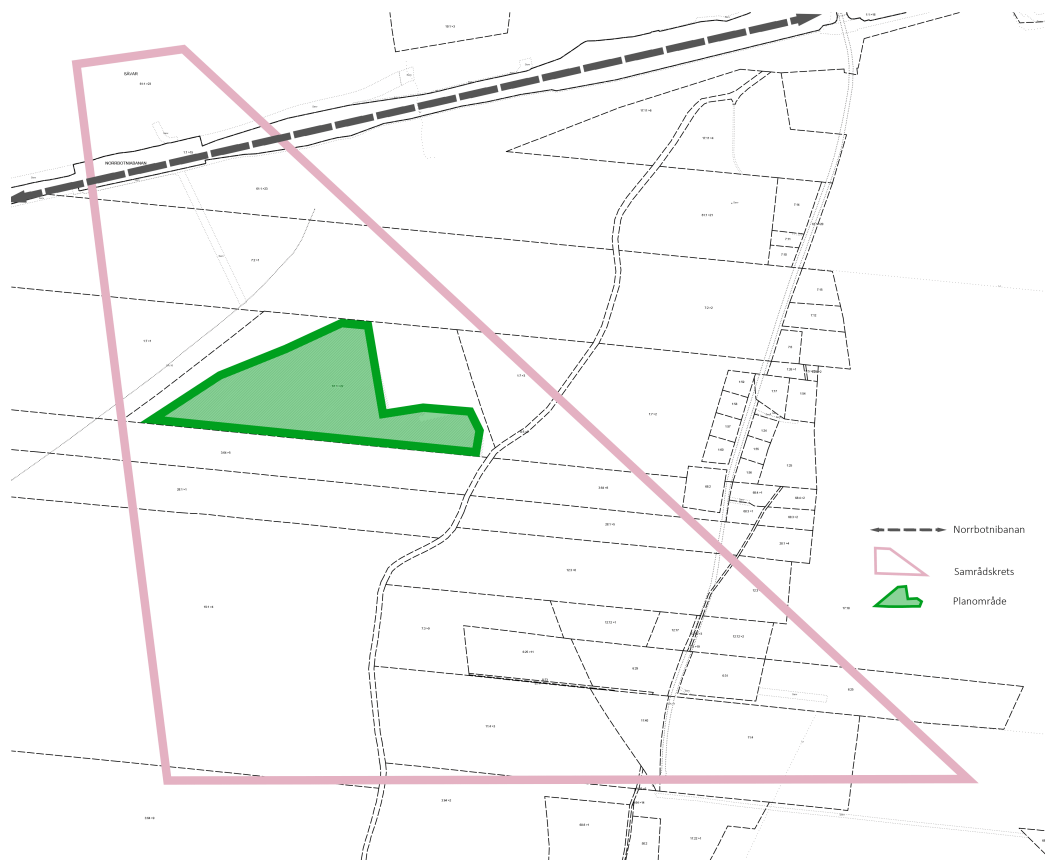
Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samråds-kretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen samordnas med grundkartan. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

## Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen.

I kartan i figur 44 nedan redovisas detaljplanens samråds-krets. Samråds-kretsens storlek har anpassats efter var trolig ledningsrätt för vatten- och avloppsledning behöver läggas och att ett markavttningsföretag norr om planområdet kan komma att påverkas.

Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samråds-kretsen underrättade genom brevtick inför samråd och granskning. Alla som lämnat synpunkter under samråd och granskning blir underrättade om överklaganderätt och antagande.



Figur 43: Karta över området med planområdet och samrådskretsen markerade.

## Medverkande

### *Deltagande kommunala verksamheter*

- Detaljplanering
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Mark och exploatering
- Miljö och hälsoskydd
- Gator och Parker

### *Deltagande kommunala bolag*

- Umeå Energi AB
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN)

### *Medverkande konsultbolag*

- AFRY
- WSP
- Link Arkitektur

## Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges