

Detaljplan för fastigheten Holmsund 2:65 – etapp 1 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Holmsund 2:65 m.fl. (Umeå hamn) har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en utvecklad hamnverksamhet och nödvändiga skydds- och säkerhetsåtgärder samt att säkerställa berörda riksintressen så att dessa inte blir påtagligt skadade.

Planförslaget följer inriktning och intentioner i översiktsplanen.

Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Inkomna yttranden redovisas och besvaras nedan. Yttranden finns i sin helhet som offentlig handling hos Detaljplanering, Umeå kommun.

PLANPROCESSEN

Byggnadsnämnden beslutade 17 februari 2021 (BN §46) att byggnadsnämnden inleder planläggning av Holmsund 2:65 med flera.

Byggnadsnämnden beslutade 18 maj 2022 (BN §129) att

1. Byggnadsnämnden godkänner delning av detaljplanen för Holmsund 2:65 med flera (Umeå hamn) i två delar där etapp 1 fortsatt hanteras i ärende BN-2020/02148.
2. Byggnadsnämnden fortsätter planläggning av resterande del av Holmsund 2:65 med flera (Umeå hamn), etapp 2 i ett nytt ärende.

Planerade ut- och ombyggnationer i hamnen avses ske etappvis och tillstånd enligt miljöbalken söks för både åtgärder i vattenområdet (vattenverksamhet) och hamnverksamheten. Åtgärderna vid Norra och Södra kajen samt Energipiren i hamnens nordvästra del är i huvudsak begränsade till åtgärder i vattenområde och kräver en ändring av gällande detaljplan endast avseende det vattenområde som får överbyggas. Mot denna bakgrund behöver planområdet avgränsas till området för aktuell tillståndsansökan. Parallellt med detta avses återstående delar hanteras i en egen detaljplan. Underlag och utredningar har arbetats om i enlighet med gjorda avgränsningar.

Planen handläggs med utökat planförfarande eftersom genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd hölls mellan 2021-10-04 och 2021-10-24.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och handlingarna revideras då det bedöms vara relevant (detta skede ingår formellt inte i processen men det förenklar och förtydligar inför granskningsskedet).

Granskning nr.1. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskning hölls mellan 2022-03-04 och 2022-04-03.

Granskningsutlåtande nr.1. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Granskning nr.2. Eftersom planförslaget ändrats väsentligt efter granskningen genomförs en ny granskning.

Granskningsutlåtande nr.2. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Utökat förfarande



Planprocessen vid utökat planförfarande (aktuellt steg redovisas med rött).

LÄNSSTYRELSEN

Inkom 2022-04-01

Länsstyrelsen har den 2021-10-24 yttrat sig under samrådet och bland annat framför synpunkter om föroreningar, upphävande av strandskyddet, trafik- och industribuller samt miljökvalitetsnorm för vatten. Synpunkter kvarstår på miljökvalitetsnorm för vatten och strandskydd.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Miljökvalitetsnorm för vatten

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte visar att otillåten försämring av statusen eller bidra till att MKN för vatten kan följas. Länsstyrelsen kommer därför att överpröva planförslaget enligt 11 kap 10 § Plan och bygglagen om planen antas i sin nuvarande utformning.

Vattenförekomsterna har redan idag ett åtgärdsbehov för fosfor, metaller, icke dioxinlika PCB:er och PAH:er. Dagvattenutredningen konstaterar att reningsåtgärder behövs för att inte planen ska bryta mot försämringsförbudet. I dagvattenutredningen har endast principiella åtgärder för olika typer av ytor kunnat föreslås. Dagvattenutredningen har endast konstaterat att det finns teoretiska möjligheter att skapa den rening som behövs.

Länsstyrelsen bedömer att nuvarande dagvattensystem måste ses över och utsläppen minska om det ska finnas något utsläppsutrymme för den tillkommande verksamheten. Även kommande exploatering behöver minimera utsläppen från dagvattnet för att inte äventyra följet av miljökvalitetsnorm. Dagvattenutredningen konstaterar att dagvattenrening behöver tillskapas för tillkommande verksamheter och att en översyn behöver göras av det befintliga dagvattensystemet.

I planbeskrivningen skriver kommunen att en handlingsplan ska tas fram där dagvattenhanteringen säkerställs på olika nivåer.

Länsstyrelsen ser ett behov av flera klargöranden/kompletterande enligt nedan:

- Handlingsplanens omfattning. Gäller den både översyn av befintligt dagvattensystem och kommande dagvattenhantering?
- Ansvar för framtagande och genomförande av handlingsplanen, vilket länsstyrelsen anser att kommunen ska ha. Ska handlingsplanen exempelvis användas inom kommunens tillsyn?
- Tidplan för framtagande och genomförande av handlingsplanen.
- Underlaget till handlingsplanen.
 - Förutom pågående utredning vid Umeå hamn kring befintligt systems sträckning m.m. behöver hamnen undersöka alla utloppspunkter genom ett genomgripande provtagningsprogram och analysera halter och mängder som släpps ut. Utredningen behöver även beskriva befintliga reningsanläggningar och deras effekter, vid såväl hamnens verksamhet som de arrenderade områdena samt ge förslag på ytterligare åtgärder.

gärder. Att detta ska ingå i hamnens åtagande behöver framgå i planbeskrivningen.

- Motsvarande utredningar skulle behövas på mark som ägs av kommunen och SCA-anknutna bolag då handlingsplanen behöver täcka in hela planområdet.
- Hur kommande planering av dagvatten på tillkommande ytor ska presenteras i handlingsplanen.

Kommunen behöver förtydliga dessa delar då handlingsplanen är ett viktigt verktyg för att inte bryta mot försämringsförbudet eller äventyra möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna genom den planerade verksamheten.

Kommunen behöver även tydliggöra hur planeringen av dagvattenhanteringen ska ske, för de tillkommande ytor som ska tas i anspråk. I planbeskrivningen anges flera olika nivåer som detta kan komma att ske. Alltifrån en sammanhängande hantering för hela planområdet, inom vissa områden som ska byggas ut, till att det ska lösas genom bygglovsprövningar. Kommunen behöver även beskriva ifall den kommande planeringen av dagvattenhanteringen ska leda till att områden för dagvattenhantering avsätts inom planområdet i en översyn av detaljplanen.

Strandskydd

I planbeskrivningen i avsnittet *Strandskydd* framförs att strandskyddet strider mot åtgärder inom planförslaget, vilket inte stämmer och ska rättas i texten. Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Om det finns särskilda skäl kan ett undantag i det enskilda fallet göras. Det står klart att *något av de särskilda skäl* som anges i lagstiftningen (7 kap 18 c § MB) *måste* föreligga för att strandskyddsdispens ska kunna medges.

I avsnittet Strandskydd i planbeskrivningen upphäver kommunen strandskyddet inom planen med hänvisning till de särskilda skälen enligt 7 kap 18 c §§ miljöbalken. Emellertid saknas en tydlig hänvisning till vilket lagrum som syftats till och en motivering till varför de respektive särskilda skälen åberopas. Länsstyrelsen förväntar sig därför att avsnittet *Strandskydd* kompletteras innan antagande.

En generell bestämmelse upphäver strandskyddet inom kvartersmark, allmän platsmark och vattenområdena det vill säga inom hela planområdet. Den motivering som framförs i planbeskrivningen är allmänt hållna och kan inte sägas motivera till att strandskyddet ska upphävas. Länsstyrelsen anser som i samrådsyttrandet att det inte finns skäl att för upphävande av strandskyddet inom allmän platsmark och W *Vattenområde* och W₁ *Hamn* och förväntar sig att kommunen utvecklar motiveringen till varför strandskyddet ska upphävas inom dessa områden.

Länsstyrelsen föreslår ett möte med berörda tjänstemän vid Umeå kommun och Länsstyrelsen för en närmare diskussion om MKN för vatten och upphävande av strandskyddet.

Synpunkter

Arter som omfattas av 4 § AFO och har påvisats i området. Det blir nödvändigt att visa hur påverkan på dem ska kunna undvikas, och vilka skyddsåtgärder som kan vidtas. Lämpliga skyddsåtgärder skulle kunna vara flexibilitet när det gäller utfyllnad av vattenytor, samt i gestaltningen av landområdet, så att attraktiva gröna delar/miljöer kan ingå i planläggningen.

Kommentar

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Ny dagvattenutredning har tagits fram anpassat för den delade detaljplanen, det vill säga etapp 1. Utredningen bifogas planhandlingarna och redovisas sammanfattat i planbeskrivningen.

Arbetet med den handlingsplan för dagvatten som nämns kommer att initieras av kommunen under hösten 2022 parallellt med detaljplanarbetet av etapp 2.

Strandskydd

Strandskyddet strider mot flertalet åtgärder inom detaljplanen.

Vilka områden där strandskyddet upphävs enligt vilket lagrum och särskilt skäl har förtydligats i planbeskrivningen. Strandskyddet upphävs på plankartan med bestämmelse per område (istället för generell bestämmelse). Strandskyddet behöver även upphävas inom vattenområde för att möjliggöra mindre anläggningar samt att allmänheten avhålls från området på grund av hamntrafiken.

Artskydd

En kompletterande artskyddsutredning har genomförts med syfte att tydliggöra om artskyddsdispens behövs (enligt Artskyddsförordningen, 2007:845) för någon eller några arter samt bedömning om dispens skulle kunna ges och om så vad som krävs, exempelvis skyddsåtgärder. Utredningen bifogas planhandlingarna och redovisas sammanfattat i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Inkom 2022-04-04

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar

Synpunkten har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna.

STATENS FASTIGHETSVERK (SFV)

Inkom 2022-04-07 (enligt medgiven förlängning av svarstiden)

SFV har, trots sakägarförhållande inte blivit inbjuden till plansamråd och har inte tidigare yttrat sig under planprocessen. SFV förutsätter att SFV som sakägare i framtida ärenden kontaktas i tidigt skede under planprocessen.

Det framgår inte heller av fastighetsförteckningen att SFV förvaltar fastigheter i anslutning till planområdet och därmed är sakägare.

På Obbola 23:81 har Sjöfartsverket ett Fyrtorn med upplåtelse från SFV. SFV anser att Sjöfartsverket därför bör få detaljplanen på remiss.

SFV har i övrigt inga synpunkter på utformningen av planförslaget i sig.

Planförslaget

Det framgår av planhandlingen att ”syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en utvecklad hamnverksamhet och nödvändiga skydds- och säkerhetsåtgärder samt att säkerställa allmänhetens tillgång till färjeläge och kopplingen mellan hamnen och Holmsund avseende kommunikationer. Syftet är också att säkerställa berörda riksintressen så att dessa inte blir påtagligt skadade.”

Kommunen har bedömt att planförslaget följer inriktning och intentioner i översiktsplanen.

SFV har inga synpunkter på utformningen av planförslaget i sig.

Övrigt

SFV har, trots sakägarförhållande med grannfastigheter till planområdet, inte blivit inbjuden till plansamråd och har inte tidigare yttrat sig under planprocessen. SFV förutsätter att SFV som sakägare i framtida ärenden kontaktas i tidigt skede i planprocessen.

Det framgår inte heller av fastighetsförteckningen att SFV förvaltar fastigheter i anslutning till planområdet och därmed är sakägare som berörs av planförslaget. SFV menar att fastighetsförteckningen borde ha haft med dessa uppgifter inför granskningen.

SFV:s fastigheter

I anslutning till planområdet förvaltar SFV ett antal mindre öar; Holmsund 7:235, Obbola 23:80 samt Obbola 23:81.

På Obbola 23:81 har Sjöfartsverket ett Fyrtorn med upplåtelse från SFV. SFV anser att Sjöfartsverket därför bör få detaljplanen på remiss.

Kommentar

Som ett led av det SFV noterar kompletterades fastighetsförteckningen med ett bredare utskick tillsammans med ytterligare en kungörelse inför granskningen. Syftet var att säkerställa att berörda fick information om pågående detaljplane-process. SFV kommer därmed bli informerad i den fortsatta planprocessen.

Sjöfartsverket finns med i fastighetsförteckningen och har därmed fått detaljplaneförslaget på remiss.

Synpunkten har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Inkom 2022-04-04

Den naturvärdesinventering som utfördes i samband med inventeringarna av groddjur, kärlväxter och fåglar resulterade i att två områden bedömdes ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Det ena området utgörs av en örtrik sluttning i anslutning till järnvägsspåret i norra delen av aktuellt detaljplaneområde. Det andra området utgörs av vattensamling 2, det vill säga den större lagunen med förekomst av bl.a. åkergroda och padda i södra delen av aktuellt detaljplaneområde. Den behöver sannolikt på sikt helt eller delvis fyllas igen i och med hamnens expansion. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är viktigt att arbetet med att utreda hur det är möjligt att undvika negativ påverkan på dessa områden, eventuella skyddsåtgärder och att behovet av att söka dispens enligt artskyddsförordningen fortskrider samt att möjligheterna till kompensationsåtgärder utreds.

Miljö och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Se kommentar under länsstyrelsens yttrande.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER*Inkom 2022-04-03*

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Trafik och gata

Går det att säkerställa att det även framöver kommer finnas en koppling till hamnområdet för fotgängare och cyklister vid Axel Enströms väg som går mot Kamratvallen?

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Inga synpunkter.

Kommentar

Kamratvallen kommer på sikt att stängas av för allmänheten. Att behålla idrottsplatsen Kamratvallen bedöms påtagligt försvåra utvecklingen och nyttjandet av hamnen. Det är sannolikt också mycket svårt att kombinera idrottsverksamhet för allmänheten med hamnens behov på ett säkert sätt. Kopplingar till och från hamnområdet för fotgängare och cyklister kommer dock finnas.

Synpunkten har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett avseende kopplingar för gång- och cykeltrafik.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN*Inkom 2022-03-23***Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete**Planbeskrivning

- Gata med enskilt huvudmannaskap: under avsnittet om gemensamhetsanläggning på sid 102 bör det tas upp att ga kan bildas på allmän platsmark.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättrasPlanbeskrivning

- Förtydliga att fastighetsbildning sker efter prövning av ansökan om lantmåteriförrättning.
- GCVÄG1, E1 och p finns inte i plankartan men omnämns i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

- Det framgår inte hur överfarter över järnvägsspåret regleras. T.ex. väst om Gata (med enskilt huvudmannaskap) eller norr om ZPT-området. Se över om egenskapsbestämmelse behövs.

Planbeskrivning

- Ta bort rättigheter ur konsekvenstabellen för de olika fastigheterna. Flytta hellre dessa till en separat konsekvenstabell för rättigheterna där det framgår också vilka fastigheter som belastas av dem och hur/om de påverkas. Speciellt Vägservitutet (namn) och oljelagrings-servitutet (namn).
- Stycket med information om Fastighetsindelningsbestämmelser kan tas bort i och med att det inte finns någon fastighetsindelningsbestämmelse.
- Likaså sista stycket under Servitut och ledningsrätter/Förändringar och konsekvenser sid 103 (mitt på sidan) om FIB-prövningen kan tas bort.
- De ekonomiska frågorna är väldigt sparsamt beskrivna utifrån planens omfattning, exempelvis inlösen av allmän platsmark, nya byggrätter för verksamheter.

Övrigt

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndighetens mening måste förbättras är Lantmäterimyndigheten berett att som uppdrag vara behjälplig och diskussionspartner i arbete.

Kommentar

Planhandlingarna har setts över i enlighet med yttrandet i samråd med Lantmäterimyndigheten och det som berör detaljplaneområdet för etapp 1.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Inkom 2022-04-01

Brandförsvaret anser att de underliggande riskbedömningarna* är för otydliga för att utgöra ett tillräckligt bra underlag till detaljplanen avseende vilka riskreducerande åtgärder som krävs. Då omarbetade riskbedömningar tagits fram kan anpassade planbestämmelser och text till planbeskrivningen avseende risk och säkerhet tas fram.

De riskreducerande åtgärder som rekommenderas för respektive zon på olika skyddsavstånd är tydliga avseende byggnadstekniskt brand-skydd/stadigvarande vistelse och säker utrymningsväg inom 30 meter. Allt-för stora otydligheter föreligger dock avseende placering av friskluftsintag och nödstopp, i synnerhet bortom 30 meter. Detsamma gäller hur kommu-

nen bör förhålla sig till möjligheten till uppsamling av brandfarlig vätska längs med aktuella farligt gods-leder. Det framgår inte hur vall och dike påverkar risknivån.

Riskbedömningarnas förslag på skadebegränsande åtgärder bortom 30 meter behöver förtydligas. Behovet av åtgärder bör anges med utgångspunkt i landskapstyp, topografi, planerad markanvändning och aktuellt avstånd till transportled.

Brandförsvaret har svårt att komma med synpunkter på planhandlingarna utifrån detta och önskar att samråd kring riskbedömningarna sker. De synpunkter vi kan ge på planhandlingarna i detta läge är följande:

Samtliga stickspår till industrispåret där transport av farligt gods sker behöver förses med egenskapsbestämmelserna skyddsavstånd/-åtgärder.

Brandförsvarets behov av åtkomst och framkomlighet gäller inte enbart till och från detaljplaneområdet samt brandposter och brandvatten. Avstånd mellan farligt gods-led och byggnationer måste kunna säkerställa behovet av brandförsvarets åtkomst och framkomlighet med stegutrustning till byggnaders fasader, detta för att kunna genomföra släckinsats och eventuell utrymning.

** Detaljerad riskbedömning – Transport av farligt gods på väg och järnväg, WSP, 2020-12-15 samt Detaljerad riskbedömning för planprogram Umeå kommun – Märkpojken 1 & 6, WSP, 2020-12-07*

Kommentar

Aktuellt detaljplaneområde för etapp 1 ligger cirka 150 meter från farligt gods led varför skyddsavstånd inte är aktuellt för detaljplaneområdet.

I och med att aktuellt detaljplaneområde för etapp 1 inte innehåller reglerad järnväg utgår även skyddsbestämmelserna längs järnvägen. De stickspår som finns inom aktuellt detaljplaneområde regleras inte på plankartan eftersom syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flexibel användning av hamnen då framtida behov inte är fullständigt kända. Detaljplanen medger att bebyggelse och anläggningar inom området kan anpassas till olika verksamheter och behov.

Nya verksamheter, eller ändring av befintliga verksamheter och transportstråk, som innebär förändring av olycksrisker, hanteras i respektive tillstånd enligt miljöbalken samt i lov enligt plan och bygglagen. I bygglov säkerställs bland annat byggnadsverks tekniska egenskaper, exempelvis säkerhet i händelse av brand och skydd med hänsyn till hälsa och miljö.

Riskutredningen kommer vid behov att ses över inför kommande detaljplan för etapp 2.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Inkom 2022-03-30

Umeå Energi har inga synpunkter avs. bredbands- eller fjärrvärmeledningar.

Synpunkter Elnäts elledningar: I plankartan för granskningshandling saknas e-områden för nätstationer och även u-områden för befintliga ledningar.

Kommentar

Det pågår för närvarande ett projekt för att reservera huvudstråk för elledningar i hamnområdet. På grund av osäkerheten kring var stråken exakt ska ligga har något sådant (u-) område inte reservats i plankartan. Det bedöms vara i verksamhetens intresse att stråken undantas från byggnader etc.

Enligt Ellag (1997:857) får inte en starkströmsledning i normalfallet byggas eller användas utan tillstånd (nätkoncession). Umeå Energi har koncession för alla starkströmsledningar inom hamnområdet. När koncession finns kan ledningsrätt bildas enligt lag.

Umeå energi innehar ledningsrätt eller avtalsservitut för vissa ledningar. Skydd saknas helt för vissa kablar och nätstationer och en del ledningar ligger fysiskt utanför ledningsrättsområdet. För kommande ledningsnät för el och opto/fiberledningar (internet) avses ledningsrätt, servitut eller andra typer av avtal för de ledningar som behöver särskilt skydd i området.

Befintliga transformator-/fördelningsstationer i området kommer på sikt att behöva kompletteras med fler eller eventuellt flyttas (byggas ut?) på grund av en förändrad verksamhet. På grund av osäkerheten var dessa kan behövas har detta (E-områden) inte reglerats särskilt på plankartan. Tekniska anläggningar (E) får uppföras inom i stort sett hela hamnen. I reglerade användningar ingår även de komplement som behövs för användningens funktion utan att det särskilt behöver anges i planen. I bygglovsskedet ska därmed denna typ av teknisk anläggning kunna uppföras i enlighet med planens bestämmelser.

Synpunkten har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB**Vakin hushållsavfall***Inkom 2022-03-10*Avfall och återvinning

Säkerställ att transportvägar uppfyller gällande NOA samt att vändplan/genomfart finns för sopbilen. I övrigt har Vakin Hushållsavfall inga övriga synpunkter.

Vakin vatten och avlopp*Inkom 2022-04-04*Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Kommentar

Det bedöms vara i verksamhetens intresse att anläggningarna utformas och placeras på sådant sätt att det fungerar för ändamålet och för användningen av området som helhet. I samband med utbyggnad och förändringar av hamnområdet kommer därmed transportvägar som uppfyller gällande NOA att säkerställas.

Information om kraven i NOA har kompletterats planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM*Inkom 2022-03-22*

Vår synpunkt kvarstår att kommunen i planarbetet bör avvakta revideringen av riksintresset Västerbacken Holmsund (AC7). Skyltar vid Kamratvallen enligt förslaget är en bra åtgärd för att ta tillvara immateriella värden och informera besökare på platsen men den kan inte kompensera för förlorade värden i form av materiella anläggningar.

Kommentar

Området för Kamratvallen, som ägs av SCA, är av stor vikt för hamnens fortsatta utveckling varför det inte är aktuellt att avvakta planläggningen till en revidering av riksintresset för kulturmiljövård har kommit till stånd och beslutats. Fastighetsägaren (SCA) har sagt upp avtalet för Kamratvallen. Planmässiga förutsättningar till ny plats för idrottsändamål finns i Holmsund.

Synpunkten har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 1

Inkom 2022-04-01

Jag tittar på bullerutredningen för expansionen av hamnen i Holmsund och mer specifikt för den sydligaste delen. Det som slår mig är att handläggningen verkar präglas av mycket laissez-faire i bullerfrågan där man i stort sett nöjer sig med att åtgärder kanske kan behövas i framtiden.

Redan idag får vi boende i närområdet utstå bra mycket buller från området. Dels från trafik, men kanske ännu mer från fodertillverkningen på Hillskär eftersom det bullret är mer konstant.

Naturligtvis måste kostnader för åtgärder hållas på en rimlig nivå. Men att åtminstone sätta upp bullerplank kring färjetterminalen samt att be Fodercentralen montera ljudabsorbenter och/eller rikta ljudvågorna uppåt istället för åt sidorna bör väl kunna göras till en förhållandevis måttlig kostnad.

Kommentar

Frågan om buller har utifrån vad som är möjligt i detaljplane-skedet utretts och redovisats relativt grundligt. I bullerutredningen redovisas dagens bullernivåer som jämförs med framtida bullernivåer, när planen är genomförd i sin helhet.

Hur mycket hamnen som helhet respektive kommande verksamheter ”får” bullra kan endast delvis regleras i detaljplanen. Detaljplanen tillåter plank som skydd mot bullerstörningar inom planområdet och byggnader tillåts placeras så att bullerdämpning kan ske åt olika håll. För många verksamheter i hamnområdet (befintliga och nya) hanteras störningar i de miljötillstånd som krävs för verksamheten. Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller och trafikbuller gäller alltid. För att säkerställa att riktvärden för buller hålls för verksamheter som inte tillståndsprövas enligt miljöbalken har plankartan försetts med bestämmelse som säkerställer gällande riktvärden för buller för de verksamheter som inte kräver tillstånd enligt miljöbalken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tillsyn enligt miljöbalken på Kvarkenhamnar och övriga verksamheter inom hamnområdet. Nämnden har även tillsyn på väg- och järnvägstrafik (buller) genom Holmsund. Länsstyrelsen har tillsynen över SCA Obbola. Respektive tillsynsmyndighet hanterar klagomål på störningar som deras verksamhet ger upphov till.

Frågan om bulleråtgärder enligt yttrandet bedöms inte vara en detaljplanefråga.

Synpunkten har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Inkom 2022-04-02

Vi ser positivt på detaljplaneförslaget för hamnen i Holmsund - Umeå hamn - och de förutsättningar som det kommer att ge för en fortsatt upprustning och utbyggnad av hamnen som sådan och för Holmsund som samhälle.

Holmsund, och även Obbola, går mot en ny expansiv utvecklingsfas med flera stora och tunga framtidsinvesteringar för industrin och näringslivet i övrigt, vägnätet och transporterna, bostäderna, fritiden m fl. Alla dessa investeringar, liksom de redan påbörjade och planerade investeringarna i hamnen, ger tillsammans nya möjligheter och förutsättningar för näringslivets och hela Umeå kommuns fortsatta utveckling. Det är mycket positivt och glädjande. Särskilt glädjande är att alla dessa investeringar över lag tar sikte på att uppnå klimatneutralitet i sina respektive verksamheter som knyter väl an till de övriga gröna industri- och infrastruktursatsningar som nu görs i norra Sverige.

Negativt dock att den tunga genomfartstrafiken genom samhället ökar. Speciellt som europavägen E12 nu kommer att dela av det stora, blivande bostadsområdet Älvstranden med Holmsunds gamla centrum.

Holmsund är ju sedan tidigare ett delat samhälle där järnvägen och genomfartsvägen, Holmsundsvägen klyver bebyggelsen för GC-trafiken. Vi har sedan länge mycket negativa erfarenheter av denna uppdelning.

Några andra synpunkter och förslag i korthet

Hamnens utbyggnad och expansion får inte mer än nödvändigt begränsa allmänhetens och friluftslivets tillgång till hamnområdet och dess omedelbara omnejd. Som talespersoner för dessa intressen (dvs, allmänheten och friluftslivet) vill vi understryka betydelsen av att det i detaljplanen kommer att ges planmässiga förutsättningar för att t ex anlägga en gång- och cykelväg (GCVÄG) längs hela E12 ända ner till färjeterminalen. Gärna också längre söderut än så.

Övrigt

Av någon anledning har den gamla skolan från 1885 på Västerbacken (utanför planområdet för hamnen) ramlat bort. Den finns med på ett foto – ”Bostäder 17” på sidan 12, men finns inte med i uppräknningen av de skyddsvärda byggnaderna på Västerbacken. Den skall naturligtvis med i den uppräknningen.

Höjd på byggnadsverk

Högsta tillåtna byggnadshöjd på byggnadsverk är satt till 50 m. (h4 i planen). Undantagen är den silos för djurfodertillverkning som byggdes på 1960-talet intill kyrkogården och kyrkan, (h5 i planen) Nu 52m i planen från 1996. Den byggdes med byggnadslov - Umeå kommuns Bn - utan grannemedgivande - Holmsunds församling – och som en ”mindre avvikelse” från högsta tillåtna byggnadshöjd på ca. 2,5m i den då gällande planen, men till en höjd på 51 meter!

Kommentar

Hamnens utbyggnad och expansion innebär på sikt ett behov av utökat skalskydd. Skalskyddet har till syfte att säkerställa att obehöriga inte kommer in i verksamhetsområdet och till exempel skadar sig eller saboterar. Av denna anledning kommer hamnområdets stängsel/yttre skalskydd att utökas parallellt med att hamnområdet växer/utvecklas. Skalskyddet innebär lämplig typ av hägnad samt bevakade in- och utfarter. En konsekvens av detta är att hamnens utbyggnad och expansion ytterligare kommer att begränsa allmänhetens och friluftslivets tillgång av området. Detaljplan för etapp 2 avser dock att möjliggöra en (allmänt tillgänglig) gång- och cykelväg längs hela väg E12 ner till färjeterminalen.

Informationen för nämnd skolbyggnad hade av misstag fallit bort men har kompletterats enligt synpunkt.

Enligt bedömning av bygglovsritning för silon uppgår byggnader till 52 meter varför denna bestämmelse satts. Syftet är inte att möjliggöra en högre byggnad. Att sänka möjlig höjd till 51 meter riskerar att göra silon planstridig vilket kan föra med sig problem vid eventuella (bygglovspliktiga) förändringar av byggnaden. Av denna anledning har inte totalhöjden justeras ner till 51 meter.

Yttrandet bedöms inte vara tillgodosett avseende punkten om silons reglerade höjd. Övrigt bedöms vara tillgodosett eller kan inte tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Inkom 2022-04-03

I den detaljplan som nu ligger ute för granskning berörs många aspekter av den planerade utbyggnaden av Umeå hamn. Vid en första anblick ser materialet ut att vara väl genomarbetat, men jag anser att omfånget av analyserna varit alltför snävt. En utbyggnad av Umeå hamn berör inte bara miljön och människorna i Holmsund. På andra sidan vattnet från Umeå Hamn ligger Obbola, och detaljplanens snäva avgränsning har effektivt bortsett från all påverkan på miljö och människor i Obbola.

I Byviken, mindre än en kilometer tvärs över Österfjärden från Gustavs udde, ligger en av kommunens finaste badstränder, flera hamnar för småbåtar och en levande fiskebygd med stora kulturvärden. Dessutom planeras för fler bostäder med strandnära läge i området söder om Obbola by. Många människor besöker Obbola för den vackra skärgårdsmiljön, en promenad längs sjöbodarna eller för att köpa färsk fisk från Salteriet.

Enligt detaljplanen planeras att vid Gustavs udde bygga höglager och upplag av förorenade massor. Tror kommunen att detta inte kommer påverka Obbola, eller har det snäva planområdet avsiktligt valts för att slippa hantera denna påverkan? Buller, miljögifter, utsläpp, trafik, försämrad vattenkvalitet och betydande visuell påverkan riskerar att påverka Obbola mer än

Holmsund. Hur en utbyggnad av Umeå hamn påverkar miljön, fiskenäringen och alla människor som bor eller besöker Obbola måste också utredas innan en utbyggnad av Umeå hamn kan genomföras! Jag anser att en miljökonsekvensanalys måste titta längre än bara inom det snäva planområdet.

Kommentar

Detaljplanen (planområdet) avgränsas utifrån hamnens behov, men störningar från hamnen som ett led av detaljplanens genomförande inkluderar hamnens hela omgivning, inklusive Obbola. Exempelvis inkluderas Obbola i bullerutredningen, men andra aspekter så som trafik bedöms inte orsaka störningar i Obbola och har därför inte beskrivits i samma omfattning. Att hamnens utveckling och expansion påverkar omgivningen är klart även om de mest betydande störningarna måste undvikas. Hamnens verksamhet måste kunna samexistera med sin omgivning och det måste vara acceptabelt att bo och vistas i omgivningarna. Ny bebyggelse i omgivningarna ska dock planeras med försiktighet. Denna övergripande fråga kommer att hanteras i den kommande fördjupningen av översiktsplanen för Holmsund/Obbola.

De (nämnda) miljöfrågor som detaljplanens genomförande kan ge upphov till har hanterats i särskilda utredningar samt i MKB (miljökonsekvensanalys) och planbeskrivning. Vissa frågor har delvis avgränsats utifrån vad som lämpligast och är möjligt att hantera i detaljplanen. För att säkerställa att verksamheter inte påverkar sin omgivning mer än acceptabelt tillståndsprövas de därutöver specifikt enligt miljöbalken.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten bedriver tillsyn enligt miljöbalken på Kvarkenhamnar och övriga verksamheter inom hamnområdet. Myndigheten har även tillsyn på väg- och järnvägstrafik (buller). Länsstyrelsen har tillsynen över SCA Obbola. Respektive tillsynsmyndighet hanterar klagomål på störningar som deras verksamhet ger upphov till.

Enligt gällande detaljplan får relativt höga byggnader uppföras inom planområdet redan idag. Ny detaljplan medger högre bebyggelse med syfte att bebyggelse och anläggningar inom området ska kunna anpassas till hamnens framtida behov. Hamnverksamheten kräver denna storskalighet vilket kan påverka landskapsbilden i både Holmsund och Obbola.

Hamnen är och kommer fortsatt vara väl synlig i sin omgivning. På grund av det stora avståndet till omkringliggande bebyggelse bedöms inte den möjliga förändringen av landskapsbilden leda till betydande visuell påverkan för omkringboende. Storskaligheten kommer det vill säga inte upplevas på samma sätt på håll som på plats ute i hamnen. Av denna anledning har inte fördjupade analyser gjorts kring en förändrad landskapsbild.

Synpunkten har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett avseende miljöpåverkan, tillkommande trafik och påverkan på yrkesfisket. Övrigt bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Inkom 2022-04-03

Hamnens stora betydelse och vikten av dess utveckling är lätt att förstå. Som delägare till ett fritidshus på Djupsundsudden hoppas jag, att den högre ljudnivån blir acceptabel och ser i övrigt inga större komplikationer här.

Oron gäller planens inverkan på den äldsta delen av kyrkogården. Fodersilosens placering var olycklig och har under alla år inneburit buller, skuggverkan och obehaglig lukt. Det är naturligtvis svårt att åtgärda i dagsläget, men jag anser, att allt måste göras i nu aktuell plan, för att mildra konsekvenserna. Ett säkerställande av att befintliga lövträd bevaras, är inte tillräckligt. Planbestämmelse om att nyplantering och/eller annan avgränsande ridå tillskapas, borde tas med. Det är hamnen, som successivt inkräktat på det område som borde vara lämpat för kontemplation. Min önskan är alltså, att hamnen studeras från norr (kyrkogården). Sänder bilder tagna i mars 2022 separat per mail, som bilaga till mina synpunkter. De visar det brutala mötet.

Planbestämmelsen W₂ - som torde innebära att det gamla färjeläget kan ligga kvar eller ersättas av ny verksamhet - borde utgå. Detta för att kyrkogårdens omgivning inte ytterligare ska beskäras/förfulas.

Kommentar

Västerbacken och hamnen har en gemensam historia då de båda har sitt ursprung i industrins framväxt. Västerbacken kan därmed inte sägas vara ett avskilt område som hamnen krupit allt närmare, tvärtom. Hamnen påverkar ändock Västerbacken och området har därmed studerats från norr (kyrkogården). Hänsyn till mötet mellan de två områdena har tagits på så sätt att del av marken i hamnens norra delar inte får bebyggas. Att visuellt avgränsa Västerbacken söderut bedöms inte vara en självklarhet eftersom området bland annat riskerar att tappa sin utsikt helt eller utsättas för ytterligare skugga. En bindande planbestämmelse om visuell avgränsning bedöms därmed inte vara lämplig. Detaljplanen tillåter dock plank i hela området vilket kan sättas upp vid behov.

De större förändringarna i hamnområdet kommer att ske längre söderut vilket inte bedöms påverka Västerbacken i lika stor utsträckning. Fodersilon är detaljplanelagd och verksamheten innehar tillstånd enligt miljöbalken.

Åtgärder vidtas mot olägenheter från foderfabriken, bland annat när och hur lossning sker från båt samt städning av fabriksområdet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tillsyn en-

ligt miljöbalken på Kvarkenhamnar och övriga verksamheter inom hamnområdet. Nämnden har även tillsyn på väg- och järnvägstrafik (buller) genom Holmsund. Länsstyrelsen har tillsynen över SCA Obbola. Respektive tillsynsmyndighet hanterar klagomål på störningar som deras verksamhet ger upphov till.

Området för W_2 i hamnens nordvästra del består av del av fastigheten Holmsund 4:7 vilken ägs av SCA. Området är idag delvis stängslat används för ankring av arbetsbåtar, en verksamhet som även behövs fortsättningsvis. Användningen W_2 möjliggör därmed bryggor i vattenområdet och bestämmelsen innebär att befintlig verksamhet bekräftas. Området var tilltaget i den norra delen som efter granskning minskats något som ett led av inkommen synpunkt.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget med undantag av krav på nyplantering och/eller annan avgränsande ridå samt att område W_2 ej utgått i sin helhet.

YTTRANDE 5

Inkom 2022-04-03

Har tagit del av detaljplaneförslag för fastigheten Holmsund 2:65 och lämnar följande synpunkt avseende nuvarande och framtida ökade trafiktransporter/bullernivåer. Vår fastighet ligger i nära anslutning till E12/bron på ön Holmen. Redan nu är ljudnivåerna höga, vilket vi också har påtalat för Umeå kommun. Oavsett de beskrivna alternativen så kommer ljudnivåerna utifrån hälsoaspekt vara för höga. Dessutom anges också en osäkerhet kring att de verkliga bullernivåerna skulle kunna bli högre än beräknat. Tunga transporter mellan hamnen och Obbolafabriken kommer dessutom att ske dygnet runt.

Bullerdämpande åtgärder längs Obbolabron är ett måste och dessutom en nödvändig åtgärd när Sjöstaden blir ett boende för många människor.

Kommentar

Se kommentar under Yttrande 1.

Synpunkten har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6*Inkom 2022-04-03*

Ref tidigare lämnade synpunkter 20 oktober 2021 har inget väsentligt förändrats i de senaste reviderade skrivningarna daterade 10 februari 2022 avseende buller och transporter. Märkligt nog nämns inte SCA Logistic som verksamhetsutövare i Umeå Hamn.

Jag utgår från att ni tagit del av mina synpunkter lämnade 20 oktober 2021.

Kommentar

Inlämnade synpunkter under samrådet har besvarats i samrådsredogörelsen som ingick bland handlingarna under granskningskedet (nr.1). Planhandlingarna med utredningar bearbetades efter samrådet utifrån inkomna synpunkter och beslut om att dela detaljplanen i två etapper.

Enskilda verksamhetsutövare i Umeå hamn har inte listats, så heller inte SCA.

Synpunkten har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 7*Inkom 2022-04-03*

Jag har varit i kontakt med ansvarig planarkitekt angående den ökade trafikmängden på E12 vid infart till Umeå hamn samt om eventuell omdragning av väg/järnväg till entré Umeå hamn. I det material som vi har försökt studera finns en text om en ny hamnentré, men inget närmare om vad denna innebär gällande trafik, järnväg etc.

Följande står i Detaljplan för fastigheten 265:

”1. Hamnentré Ny hamnentré avses anläggas vilket innebär behov av omläggning av väg och delvis järnväg. Nya parkeringsytor behövs som innefattar lastbilsuppställning med tillhörande servicebyggnad och tankstation. I övrigt måste entrén tydliggöras och säkras mot intrång.”

Jag har svårt att hitta mer tydlig information/beskrivning/ritning kring detta i materialet och därför ställde jag frågan till ansvarig planarkitekt och uppfattade svaret som att vi kan räkna med att all trafik kommer att fortsätta att gå som i dag till hamnentrén och att ingen ny påfart kommer att byggas vilket känns mycket oroväckande för oss. Utbyggnaden av SCA i Obbola innebär ju en markant ökad trafikmängd och därmed försämrad boendekvalitet i form av mycket mer buller, trafik och sämre miljö.

Vi har vår fastighet närmast E12 och som det är i dag har vi svårt att sitta på vår uteplats på baksidan och föra samtal på sommaren på grund av all tung trafik samt dieselloket som medför buller och gnissel. Om nu trafikmängden avsevärt ökar så blir det än mer problematiskt att sitta utomhus på sommaren, vilket känns mycket oroväckande för oss drabbade fastighetsägare.

Hur ska detta lösas?

En önskan om omdragning av vägen/entrén till hamnen alternativt kan ett rejält tilltaget bullerplank eller en hög vall av något slag vara en del av en lösning för just bullret in mot fastigheterna på denna sida av E12? Även hela Patholmsvägen blir drabbad på liknande sätt som hos oss.

När sanering av marken gjordes av det stora området på andra sidan E12 mitt emot vår fastighet så togs ALL sly och alla träd ner ända fram till vägbanan. Om något liknade planeras önskar vi att man behåller slyn mot vägen för att få mindre insyn och minska ljud från området där tex järnvägen går etc.

Kommentar

Hur ny hamnentré kommer att utformas är inte fastslaget och regleras inte i detaljplanen (etapp 2). Som nämnt kommer trafik till och från hamnen fortsatt ledas från norr.

Att hamnens utveckling och expansion påverkar omgivningen är klart även om de mest betydande störningarna måste undvikas. Hamnens verksamhet måste kunna samexistera med sin omgivning och det måste vara acceptabelt att bo och vistas i omgivningarna. Den påverkan hamnen har på sin omgivning nu och i framtiden har hanterats i särskilda utredningar samt i MKB (miljökonsekvensanalys) och planbeskrivning. Vissa frågor har delvis avgränsats utifrån vad som lämpligast och är möjligt att hantera i detaljplanen. För att säkerställa att verksamheter inte påverkar sin omgivning mer än acceptabelt tillståndsprövas de därutöver specifikt enligt miljöbalken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedriver tillsyn enligt miljöbalken på Kvarkenhamnar och övriga verksamheter inom hamnområdet. Nämnden har även tillsyn på väg- och järnvägstrafik (buller). Länsstyrelsen har tillsynen över SCA Obbola. Respektive tillsynsmyndighet hanterar klagomål på störningar som deras verksamhet ger upphov till.

Behov av åtgärder för att minska störningar hanteras via respektive tillsynsmyndighet. Synpunkten noteras i övrigt inför fortsatt planering.

Synpunkten har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING NR.1

Byggnadsnämnden beslutade 18 maj 2022 (BN §129) att de detaljplanen för Holmsund 2:65 med flera (Umeå hamn) ska delas i två delar där etapp 1 fortsatt hanteras i ärende BN-2020/02148 och etapp 2 i ett nytt ärende.

Detaljplanehandlingarna har setts över i enlighet med inkomna yttranden och det som berör detaljplaneområdet för etapp 1.

Plankartan har för aktuellt detaljplaneområde (etapp 1) ändrats avseende:

- Del av W₂ området i hamnen norra del har minskats något.
- Strandskyddet upphävs med bestämmelse på plankartan.

Planbeskrivningen har för aktuellt detaljplaneområde (etapp 1) ändrats avseende:

- Vilka områden där strandskyddet upphävs enligt vilket lagrum och särskilt skäl har förtydligats.
- Lantmäterimyndighetens synpunkter har setts över.
- Information om kraven i NOA har kompletterats.

Tillkommande/reviderade utredningar:

- MKB (strategisk miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplan Holmsund 2:65 m.fl. – etapp 1, Tyréns Sverige AB, 2021-09-29 reviderad 2022-03-02 samt 2022-06-30
- Utredningar (bilaga nr.):
 - 1. Riksintresseanalys, Umeå kommun, 2021-09-24 reviderad 2021-11-18 samt 2022-07-04
 - 4. Dagvattenutredning DP Umeå hamn – etapp 1, Sweco Sverige AB, 2021-09-15 reviderad 2022-03-01 samt 2022-06-30
 - 7. Transportutredning detaljplan Holmsund 2:65 – etapp 1, Tyréns Sverige AB, 2021-08-30 reviderad 2022-02-10 samt 2022-06-30
 - 10. Artskyddsutredning i området kring Umeå hamn, 2021, Pelagia Nature & Environment AB, 2022-06-14

Utredningarna sammanfattas i planbeskrivningen.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från granskningskede nr.1

- Tekniska nämnden – Gator och parker
- Umeåregionens brandförsvaret
- Västerbottens museum
- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 7

Detaljplanering, Umeå kommun, augusti 2022

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Johanna Söderholm som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Johanna Söderholm
planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef