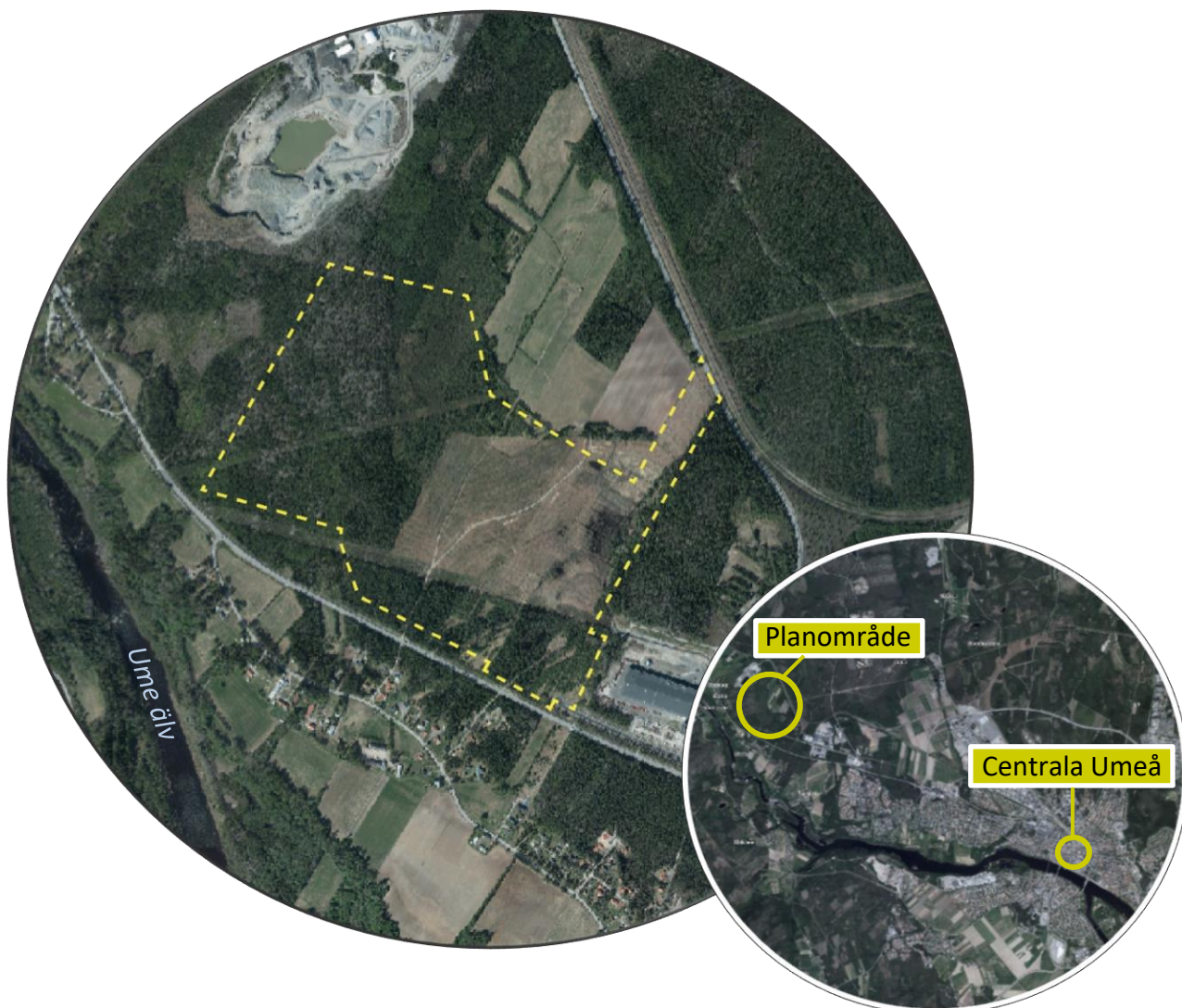


Detaljplan för del av fastigheterna Kåddis 3:1 och Kåddis 3:3 inom Klockarbäcken i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – granskningshandling			Aktnummer:	Diarienummer:
Maj 2024				BN-2020/00031
Gällande lagstiftning:	Planbesked:	Detaljplan påbörjad:	Antagen:	Laga kraft:
PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:13	BN § 79 2020-03-18	2020-10-30		

Detaljplaneprocessen vid utökat förfarande

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen 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 anslagstavla.

Samråd

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

Samråd hölls mellan 17 december 2021 och 21 januari 2022.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar	2
Underlag och utredningar	2
Planens syfte.....	2
Plandata.....	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	4
Detaljplaner och områdesbestämmelser	7
Gällande detaljplaner	7
Riksintressen.....	9
Riksintresse för kommunikationer	10
Riksintresse för rennäringen.....	10
Riksintresse för Umeå flygplats	11
Riksintresse för kulturmiljövården	11
Strandskydd	12
Andra särskilda områdesskydd.....	12
Undersökning av betydande miljöpåverkan	14
Risk för inverkan	15
Planförfarande	16
Samrådskrets	16
Förutsättningar och förändringar	17
Stads- och landskapsbild	17
Förändringar och konsekvenser	19
Kulturmiljö och gestaltning	20
Förändringar och konsekvenser	21
Fornlämningar	22
Förändringar och konsekvenser	23
Naturmiljö.....	23
Jordbruksmark	24
Naturvärdesinventering.....	26
Historik.....	27
Området år 2020.....	28

Identifierade naturvärdesobjekt.....	30
Identifierade naturvårdsarter	31
Värdeelement	31
Området idag	31
Grön korridor	32
Förändringar och konsekvenser	33
Masshantering	35
Fridlysta arter	35
Förändringar och konsekvenser	36
Rekreation	37
Förändringar och konsekvenser	37
Gator och trafik	37
Förändringar och konsekvenser	38
Kollektivtrafik.....	38
Förändringar och konsekvenser	39
Parkering, varumottagning och angöring.....	39
Förändringar och konsekvenser	39
Tillgänglighet	39
Säkerhetsavstånd	39
Farligt gods.....	39
Förändring och konsekvenser.....	40
Bergtäkt.....	41
Förändringar och konsekvenser	41
Strålning.....	41
Förändringar och konsekvenser	42
Miljöfarlig verksamhet	42
Förändringar och konsekvenser	42
Buller.....	42
Förändringar och konsekvenser	43
Geotekniska förhållanden	43
Förändringar och konsekvenser	44
Grundvatten.....	44
Förändringar och konsekvenser	46

Förorenad mark.....	47
Sura sulfatjordar	47
Förändringar och konsekvenser	47
Radon.....	47
Risk för skred	47
Risk för översvämning	48
Dagvatten	48
Förändringar och konsekvenser	49
Markavvattningsföretag	52
Förändringar och konsekvenser	52
Snöhantering	52
Miljö kvalitetsnormer	53
Luft	53
Vatten	53
Vatten och avlopp	54
Förändringar och konsekvenser	54
Avfall	55
El	55
Förändringar och konsekvenser	56
Räddningstjänst	56
Genomförandefrågor	57
Huvudmannaskap för allmän plats.....	57
Huvudman för vatten, avlopp och dagvatten	57
Genomförandetid	57
Avtal.....	57
Exploateringsavtal.....	58
Preliminär tidplan	58
Fastighetsrättsliga frågor.....	58
Fastighetsbildning	58
Gemensamhetsanläggning	58
Officialservitut	59
Avtalsservitut	60
Ledningsrätter.....	60

Markreservat	60
Ekonomiska frågor	61
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	61
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	61
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	61
Medverkande	62
Källor	62

Planens huvuddrag

Ambitionen är att Klockarbäckens industriområde ska skapa förutsättningar för fler företag att etablera sig och bidra till att stärka Umeås utveckling och näringsliv. Området ligger i en expansiv och strategisk del av Umeå med närhet till både Västra länken och järnväg. Det strategiska läget skapar goda förutsättningar för större etableringar och närheten till högspänningsledningar innebär att området lämpar sig väl för elintensiva verksamheter. Möjligheten till alternativa lokaliseringar i kommunen, med liknande förutsättningar bedöms i nutid vara få.

Planförslaget är en naturlig förlängning av Klockarbäckens industriområde västerut. Lagervägen och Handelsvägen förlängs västerut för att ansluta till planområdet. I samband med att Lagervägen förlängs västerut möjliggörs för förlängning av busslinjen 81. Gång- och cykelvägen förlängs efter Lagervägen. Kraftledningen som idag löper längs Lagervägen kommer att finnas kvar i sitt ursprungliga läge. Även kraftledningen som går diagonalt genom planområdet ligger kvar i sitt ursprungliga läge.

Den sammanhängande gröna korridor som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen flyttas västerut och kopplas därmed ihop med rekreationsområdet på Brännlandsberget. Mindre delar av den utpekade gröna korridoren bevaras dock genom att dessa planläggs som naturområde, främst i syfte att hantera dagvatten. Planförslaget innebär att naturvärden som finns inom planområdet kommer att påverkas till viss del. Att planförslaget möjliggör för etablering av industri i ett strategiskt läge med närhet till högspänningsledningar, befintlig infrastruktur och järnvägsanslutning motiverar att delar av igenväxande jordbruksmark tas i anspråk.

Planförslaget möjliggör en exploateringsgrad på 0,6 inom respektive fastighet, vilket innebär att 60 % av industrimarken kan bebyggas om byggrätten utnyttjas fullt ut. Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten. För att minska belastningen på Klockarbäcken och Tvärån föreslås ett antal fördröjande och renande åtgärder inom planområdet.

Planhandlingar

- Plankarta.
- Planbeskrivning.

Underlag och utredningar

- Samrådsredogörelse, maj 2024.
- Naturvärdesinventering, juli 2020.
- Arkeologisk utredning, 2020.
- Översiktlig geoteknisk utredning, september 2022.
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), september 2022.
- Utredning av åtgärder enligt skadelindringshierarkin av grod- och kräldjur, juni 2022.
- Dagvattenutredning, april 2023.
- Påverkan på närliggande riksintresse för rennäring, juni 2023.
- Alternativredovisning jordbruksmark, oktober 2023.
- Riskutredning, februari 2024.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för ett industriområde samt möjliggöra en förlängning av Lagervägen och Handelsvägen. Syftet är även att säkerställa ekologiska och sociala samband som ingår i den övergripande grönstrukturen. Skogsområdet vid Brännlandsberget ska bibehålla sin funktion som närrekreationsområde för Kåddis och Baggböle.

Detaljplanen syftar även till att anpassa tillkommande bebyggelse och utveckling av området till närliggande riksintressen för kulturmiljövården, rennäringen, kommunikationer samt riksintresset för Umeå flygplats avseende influensområde med hänsyn till flyghinder.

Plandata

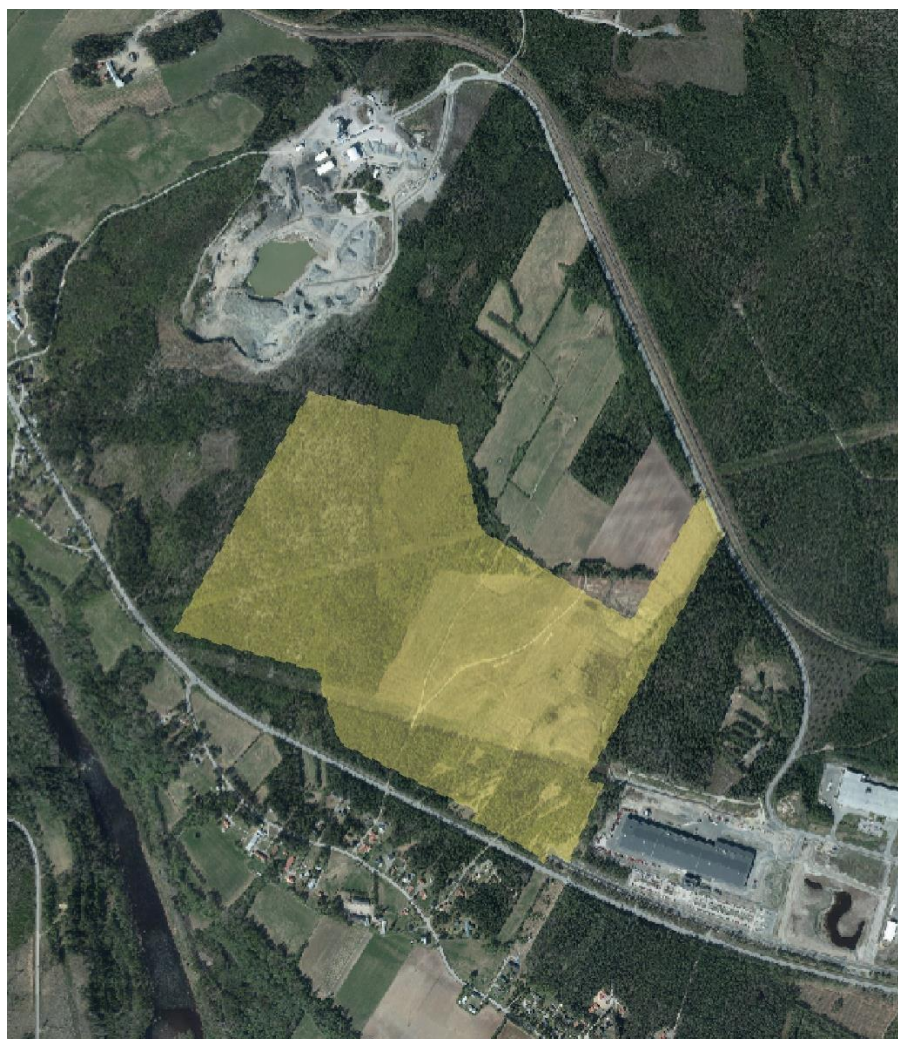
Stadsdel/tätort: Klockarbäcken

Planområdets area: drygt 73 hektar

Avstånd till Rådhusorget: 8 km

Markägoförhållanden: Planområdet är i kommunal ägo.

Vattenområden: Umeälven är belägen cirka 500 meter söder om planområdet.



Figur 1. Översiktsbild över ungefärligt planområde.

Avgränsningar: I sydväst gränsar planområdet till skogsmark som utgör ett i översiktsplanen utpekade rekreationsområde. Norr om rekreationsområdet finns en aktiv bergtäkt. Nordöst om planområdet finns brukad jordbruksmark. I öster gränsar planområdet till detaljplanelagd mark för industri, planområdet ansluter mot dess plangräns. I söder gränsar planområdet närmast till väg E12 (Vännäsvägen) och sedan bebyggelse och skogs-/jordbruksmark i byn Kåddis.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeå kommuns översiktsplan Fördjupning för Umeå (FFU)¹ pekar ut delar av planområdet (markerat med gul streckad linje i figur 2) som jordbruksmark, framtida bebyggelseområde, grön korridor samt som rekreationsområde (se områden i Figur 2).



Figur 2. Planområdets ungefärliga läge (gul linje) i förhållande till olika utpekade delar i Umeå kommuns översiktsplan, FFU.

Utpekat bebyggelseområde B8 anges i FFU som "ny stadsdel som kan bli aktuell efter år 2020. Området avgränsar en utvidgning av klockarbäckens industriområde men är framför allt tänkt som en stadsdel med bostäder

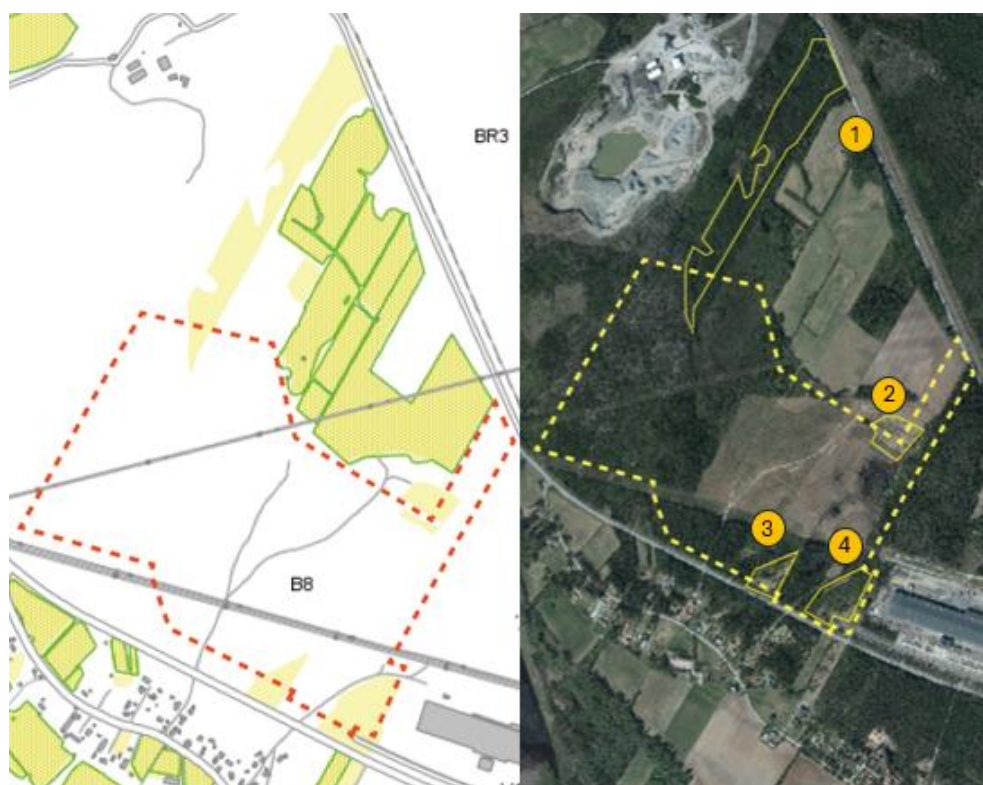
¹ Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå, 2018

och verksamheter.” Det utpekade bebyggelseområdet sträcker sig utanför planområdet i östlig riktning.

Inom planområdet, längs med dess östra sida sträcker sig ett område som i FFU är utpekad som grön korridor. Översiktsplanen anger att syftet med att peka ut dessa stråk är att skapa en fungerande infrastruktur av gröna korridorer som sträcker sig runt staden med kilar in i bebyggelsen, vilket underlättar för spridningen av växter och djur samtidigt som värdefulla naturmiljöer knyts ihop och tillgängliggörs. Vidare anges att utpekandet av en grön korridor inte betyder att området i sin helhet ska undantas från all annan användning, utan att de gröna korridorernas funktion för artspridning och sociala värden ska beaktas vid planläggning.

I planområdets sydvästra del ligger ett område som i FFU är utpekad som rekreationsområde (F16). I FFU anges att rekreationsområden är större strövområden som erbjuder olika friluftaktiviteter i naturliga miljöer. Inom dessa områden sker inga planläggningar eller åtgärder som på ett påtagligt sätt påverkar friluftsvärdena inom området negativt. Rekreationsområdet beskrivs i FFU som *”Skogsdominerat område vid Brännlandsberget med en fantastisk utsikt. Närrekreationsområde för Kåddis, Baggböle liksom framtida bebyggelseområde vid Brännlandsberget.”*

Inom planområdet och dess närhet finns områden som i FFU är utpekade som jordbruksmark. Endast delar av dessa ytor består dock av produktiv jordbruksmark, vilka även utgör så kallade jordbruksblock och redovisas i Figur 3 med grön kantlinje. Inom planområdet finns tre mindre friliggande områden som består av igenväxande jordbruksmark där inget aktivt jordbruk sker idag.



Figur 3. Till vänster: Jordbruksmark inom planområdet. Ungefärligt planområde röd linje. Ytor som i Översiktsplanen FFU är utpekade som jordbruksmark ses markerade med endast gul färg. Ytor som omfattas av så kallade jordbruksblock ses markerade med gul färg med grön kantlinje. Till höger: Ortofoto med ungefärlig markering av de ytor som i FFU är utpekade som jordbruksmark som berörs inom planområdet men som inte omfattas av jordbruksblock. Ytorna är numrerade från 1–4 för att underlätta beskrivningen av dessa.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att bebyggelseområdet för bostäder och verksamheter tas i anspråk för endast industri, att utpekad grön korridor får en ny dragning, samt att delar av den i översiktsplanen utpekade jordbruksmarken tas i anspråk för industri och gata samt naturmark för dagvattenhantering.

Avseende bebyggelseområdet görs bedömningen, utifrån planområdets omgivningarna med industri och handel i öster såväl som E12 och västra länken i söder, samt järnväg i norr att området utgör en naturlig förlängning av Klockarbäckens angränsande industri- och handelsområde. Området och dess strategiska läge skapar goda förutsättningar för främjandet av effektiva och hållbara transporter.

Avseende utpekad grön korridor innebär ett genomförande av detaljplanen att denna får en ny dragning. För att undersöka lämplig placering av den gröna korridoren och säkerställa att naturvärden på platsen bevaras har en naturvärdesinventering utförts inom området. Ny föreslagen dragning av den gröna korridoren baseras på utförd naturvärdesinventering såväl som möjligheten att koppla samman detta område med närliggande

rekreationsområde i väster. Detta för att säkerställa att både de ekologiska såväl som de sociala värdena tillvaratas och om möjligt förstärks. Den nya föreslagna placeringen av grön korridor består av äldre tallskog med naturskogsliknande karaktär där död ved, variation i stamdiameter och grupperad trädstruktur utgör nyckelteman. Förflyttningen innebär inte att sambanden stärks eller är likvärdiga men korridoren kommer ändå möjliggöra ett visst ekologiskt samband i landskapet.

Avseende jordbruksmark innebär ett genomförande av planförslaget att delar av utpekad jordbruksmark tas i anspråk för industri **[J]**, gata **[GATA]** och natur **[NATUR]**. Delar av planen utgörs av igenväxande jordbruksmark där inget aktivt jordbruk pågår. Dock är marken mycket produktiv och kan utveckla naturvärden snabbt och har stor betydelse för naturvärden. Under naturvärdesinventeringen hittades, i anslutning till dessa områden, häckande trana och kricka som är hotade och rödlistade arter. Större delen av den igenväxande jordbruksmarken bedömdes ha påtagliga eller höga naturvärden. De ytor som består av igenväxande jordbruksmark och som ses numrerade 1–4 i Figur 3, presenteras närmare under avsnittet *jordbruksmark*.

Planförslaget anses avvika från översiktsplanen avseende ianspråktagande av jordbruksmark, bebyggelseområde och placering av grön korridor. Bedömningen är att förlängning av industriområdet anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan mark. Då detaljplanen innebär en avvikelse från översiktsplanen handläggs detaljplanen med ett så kallat utökat förfarande.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas inte av tidigare detaljplan eller områdesbestämmelse.

Klockarbäcken är ett industriområde som är under utveckling och där kringliggande områden österut både omfattas av äldre detaljplaner såväl som nyligen antagna och pågående detaljplaner. För att ge en bättre bild över området och dess utveckling ges nedan en övergripande presentation av närliggande, pågående och antagna detaljplaner, samt illustreras dess placering i Figur 4.

Gällande detaljplaner

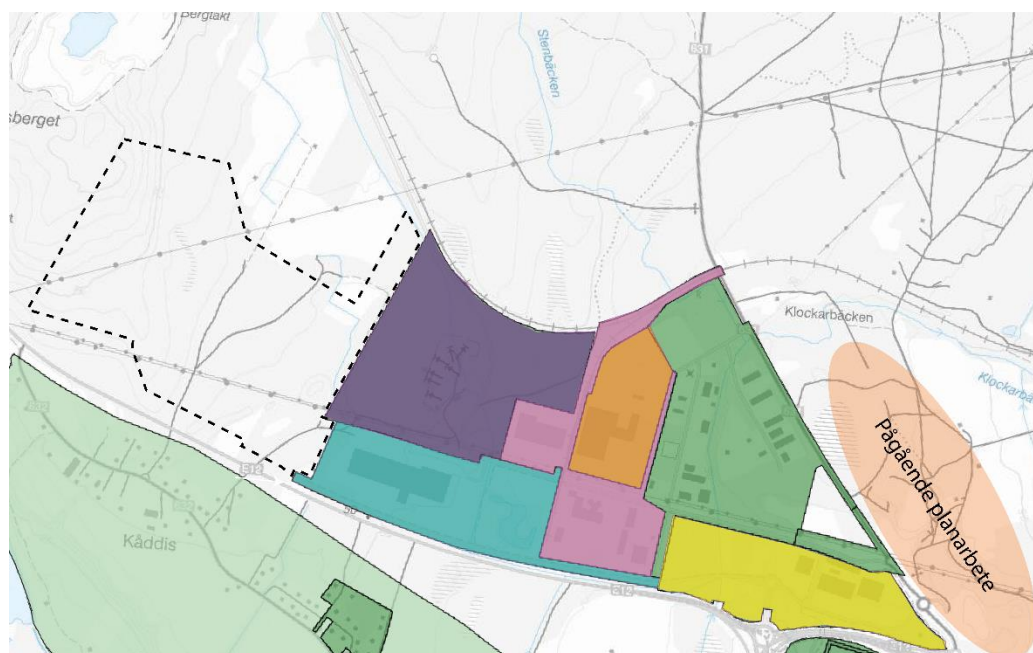
Planområdet gränsar i sydöst till *Detaljplan för del av fastigheterna Baggböle 2:33, Kåddis 3:1 m.fl.* (2480K-P2019/9, turkos yta i Figur 4) vilken medger industri med en högsta nockhöjd om 20 respektive 30 meter. Ytor för dagvattenhantering planeras i planområdets östra del.

Vidare österut återfinns även *Detaljplan för Klockarbäckens industriområde* (2480K-P19/1987, rosa yta i figur 4) vilken medger industriändamål [J] i tre våningar [III], samt *Detaljplan för kvarteret Lagret* (2480K-P83/1989, orange yta) vilken medger industri [J] med en högsta byggnadshöjd om 15 meter.

I nordöst gränsar planområdet till detaljplanen för Del av Kåddis 3:1 m.fl. (lila yta i figur 4) vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för industri samt för förlängning av Lagervägen. Syftet är även att inom planområdet möjliggöra för stickspår för järnväg som ansluter till verksamheterna inom området för att gynna hållbara transporter. Vidare är syftet att skapa goda förutsättningar för hantering av dagvatten. Ytor för dagvattenhantering planeras i planområdets sydöstra del.

Ytterligare österut finns gällande *Detaljplan för del av Grubbe 9:21 m.fl.* (gul yta i figur 4) vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för ny infart till Klockarbäckens handelsområde från Västra länken. Syftet är också att utöka befintligt handelsområde i ett nytt läge som möjliggörs i samband med ringledens färdigställande samt att utöka verksamhetsområdet norr om detta för industri.

Öster om Norra Kullavägen finns idag även ett pågående planarbete för fastigheterna Grubbe 9:21 m.fl. som utreder möjlighet att utveckla området för industri och verksamheter.



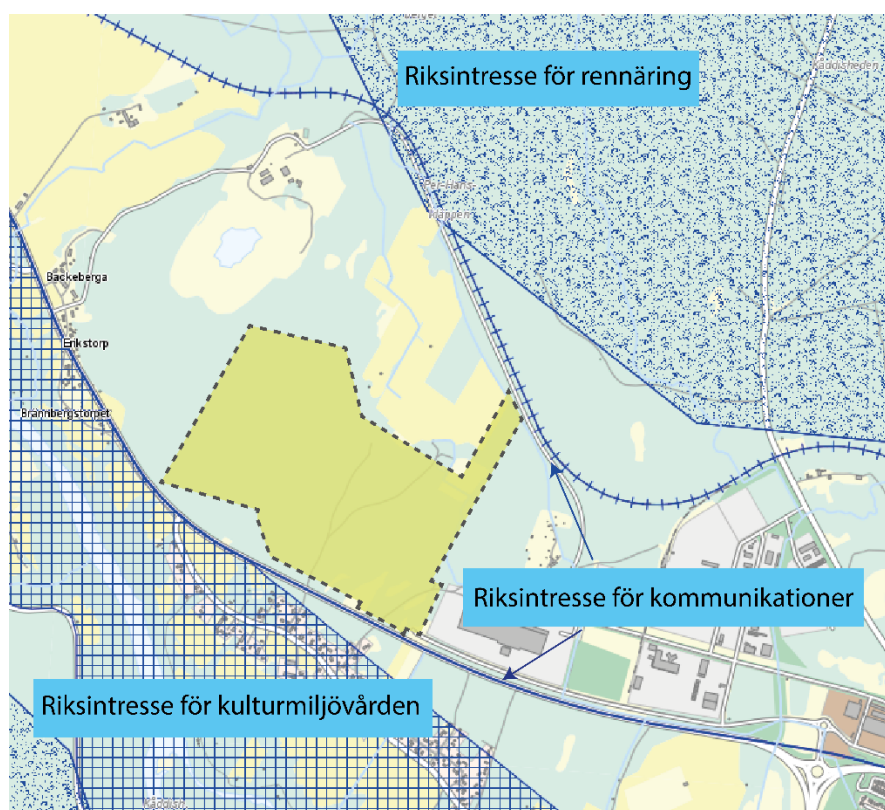
Figur 4. Planområdets ungefärliga utbredning i förhållande till kringliggande gällande detaljplaner. Planområdet ses ungefärligt markerad med svart streckad linje.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalken som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken. Utppekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Inom planområdet och dess omedelbara närhet återfinns ett flertal riksintressen.

Som ses i Figur 5 berörs mark norr om planområdet av riksintresse för rennärningen. Berörd sameby är Rans sameby. Planområdet angränsar också till riksintresseområde för kommunikationer väg i söder och järnväg i norr så väl som riksintresse för kulturmiljövård i söder. I norr utgörs riksintresset för kommunikationer av järnväg och i söder av väg E12 (Vännäsvägen, även kallad Blå vägen).



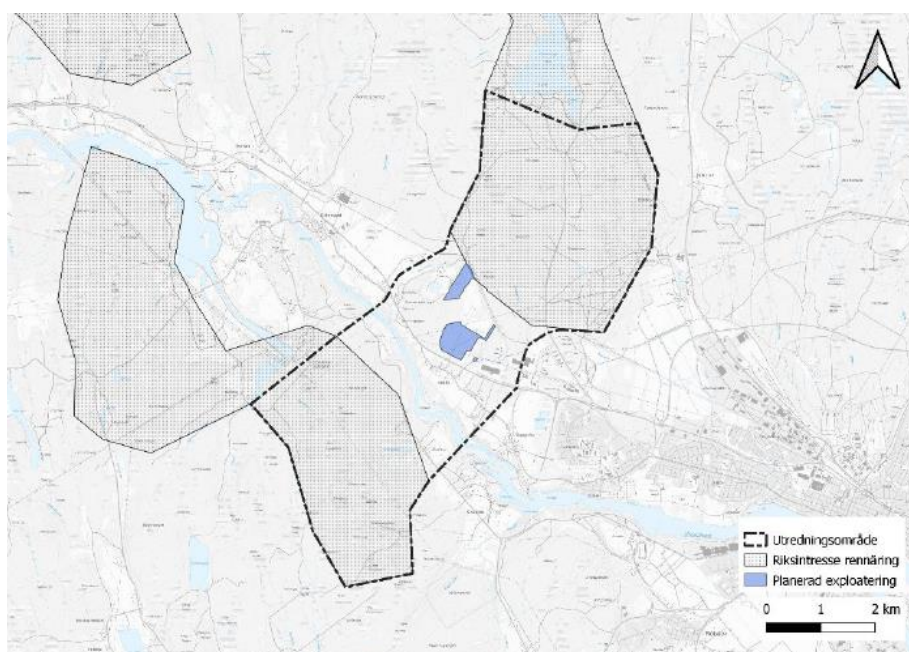
Figur 5. Karta över planrådets ungefärliga läge markerat i gult, i förhållande till riksintresseområde för rennärning, kulturmiljövården och kommunikationer.

Riksintresse för kommunikationer

Planförslaget följer Länsstyrelsens riktlinjer för fysisk planering² och bedöms inte medföra någon påverkan på riksintresset för kommunikationer.

Riksintresse för rennärigen

Planområdet ligger inom Rans samebys renskötselområde samt i anslutning till mark som omfattas av riksintresse för rennärigen. En rennärlingsanalys har tagits fram av Tyréns (2023) för att bedöma möjligheten att bedriva rennärigen i närområdet, efter ett genomförande av planförslaget. Se figur 6 för utredningsområdet för rennärlingsanalysen.



Figur 6 Utredningsområde för rennärlingsanalys. Källa: Tyréns.

Tillkommande exploatering bedöms utgöra ett marginellt tillskott av omgivningsstörningar, i och med att det i närområdet finns ett flertal andra störningar. Planförslaget påverkar främst den direkta möjligheten för samebyn att använda deras flyttled som löper genom planområdet och utgör en passage mellan två riksintresseområden för vinterbete. Passagen är utmanande såväl utifrån flera samlade barriärer som flertalet störningskällor, exempelvis befintligt industriområde, täktverksamhet, europaväg och järnväg.

² Länsstyrelsen Västerbotten, Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, 2019

Den främsta konsekvensen för rennärigen bedöms således vara möjligheten att använda passagen. Givet det faktum att det finns en alternativ passage uppströms Umeälven är den samlade bedömningen att exploateringen ensamt inte göra ett intrång som riskerar att påtagligt försvåra rennäringens bedrivande.

För att i framtiden undvika påtaglig skada bör, i dialog med Rans sameby, kommunens översiktliga planering säkerställa långsiktiga förutsättningar för att bibehålla funktionen av den norra passagen över älven vid Gubböle.

Planområdet har sedan genomförd rennäringensanalys reviderats vilket betyder att illustrerad *planerad exploatering* enligt figur 6 inte längre är aktuell avgränsning. Utifrån bland annat risk för påverkan för rennäring har den nordligaste delen av föreslagen exploatering i rennäringensanalysen utgått från planförslaget.

Riksintresse för Umeå flygplats

Stora delar av planområdet omfattas av riksintresset för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För detta område gäller en hinderfri yta ovan +157,4 meter. Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan har reglerats i plankartan och ingen byggnation som kan påverka den hinderfria ytan medges.

Inom planområdet medges som högst 30 meter i nockhöjd och utöver detta får skorsten, fläktrum eller liknande uppföras. Högsta totalhöjd regleras till +125 meter respektive +90 meter.

Riksintresse för kulturmiljövården

Området som ligger söder om väg E12 omfattas av riksintresse för kulturmiljövård *AC11 Norrfors – Klabböle*. Det är en äldvalsbygd med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet längs Umeälven mellan Norrforsdammen och utsläppet i Klabböle. Området utgör Umeå sockens kärnbygd. Uttryck för riksintresset: Fornlämningar i form av boplatser och en hållristningslokal. Genuina bymiljöer med välbevarad bebyggelse och tillhörande odlingslandskap längs älven. I älven övergivna anläggningar för flottning, sågverksdrift, laxfiske och kraftverk.³

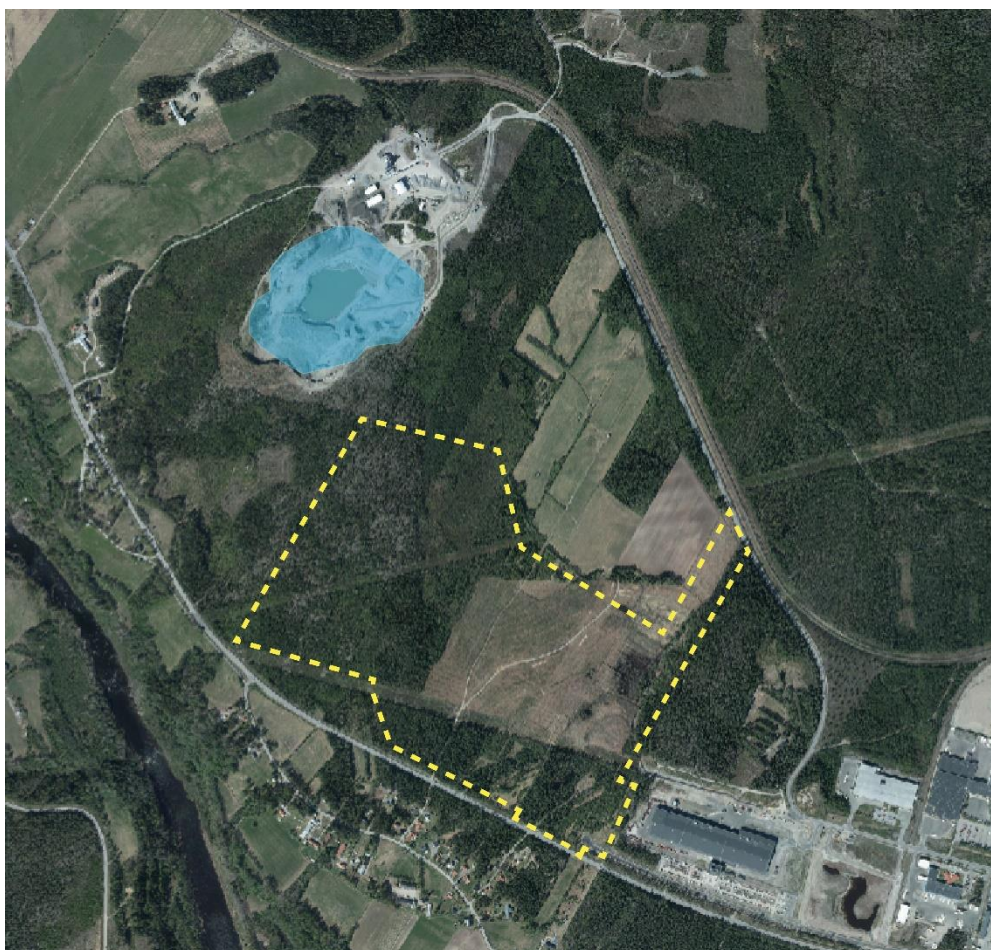
För att samspela med landskapet och att ny bebyggelse inte ska upplevas som påtaglig eller främmande begränsas nockhöjd och totalhöjd samt

³ Riksantikvarieämbetet, Riksintressen för kulturmiljövården – Västerbottens län (AC), 2016.

fasadernas glansgrad samt fasadkulör. För att minska industriområdets visuella intryck i landskapet avsetts en yta för trädridå inom [NATUR].

Strandskydd

Väster om planområdet återfinns ett vattenområde som enligt Länsstyrelsen omfattas av strandskydd, vilket syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. I Figur 7 ses planområdet markerat med gul linje i förhållande till vattenområdet och dess strandskyddsområde markerat i blått. Planområdet berör inte 100 m från aktuellt vattenområde.

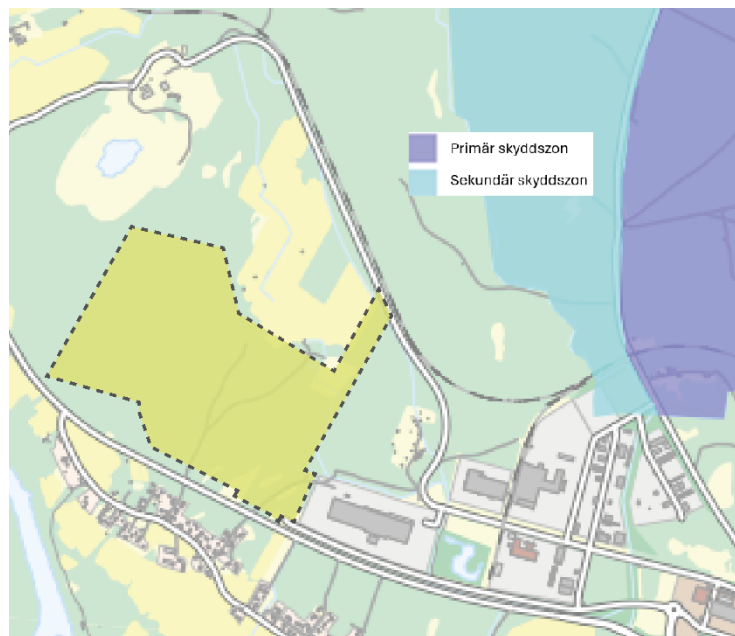


Figur 7. Ortofotograf som visar vattenområde som omfattas av 100 meter strandskydd i förhållande till planområde. Strandskyddets utbredning markeras med ljusblått område.

Andra särskilda områdesskydd

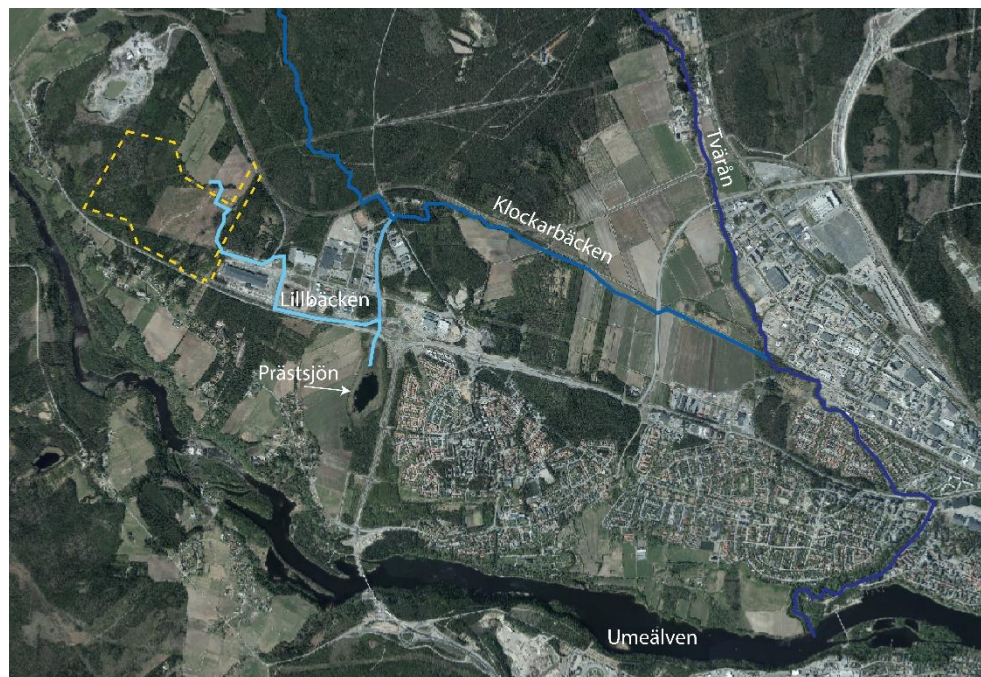
Planområdet ligger inom Vindelälvsåsens vattenförekomst som förser stora delar av Umeå med vatten. Som ses i Figur 8 ligger planområdet dock

utanför skyddsområdet, vars sekundära skyddsområde är beläget cirka 500 meter nordöst om planområdet. Utifrån avståndet till skyddsområdet är bedömningen att området inte riskerar att påverka vattenskyddsområdet.



Figur 8. Planområdets ungefärliga läge i förhållande till Vindelälvsåsens vattenskyddsområden.

I Figur 9 ses Lillbäcken som delvis går genom planområdet. Cirka 1 400 meter österut ansluter Lillbäcken till det vattendrag som kommer från Prästsjön och som i sin förlängning ansluter till Klockarbäcken. Lillbäcken utgör därmed ett biflöde till Klockarbäcken, vilken i sin tur utgör ett biflöde till Tvärån. Både Klockarbäcken och Tvärån utgör vattenförekomster.



Figur 9. Planområdets ungefärliga läge i förhållande till närliggande vattendrag

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse, att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas eller att planen hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen utgår ifrån att de faktorer som i undersökningens bedömningsmall bedömts som "Risk för inverkan" utreds i kommande planhandlingar. Länsstyrelsen påtalar även att vid de arkeologiska utredningarna som

utförts i området så påträffades två fornlämningar i planområdet östra del (L2020:4613;L2020:4612). Om något slag av exploatering är tänkt inom den östra delen kan vidare arkeologiska undersökningar bli aktuella. När samrådshandlingarna börjar färdigställas rekommenderar Länsstyrelsen att kontakt tas med Länsstyrelsens kulturmiljö för avstämning.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 27 oktober – 18 november 2020.

Risk för inverkan

Det faktorer som i undersökningen markerats som ”risk för inverkan” och som därmed utreds i planarbetet är följande:

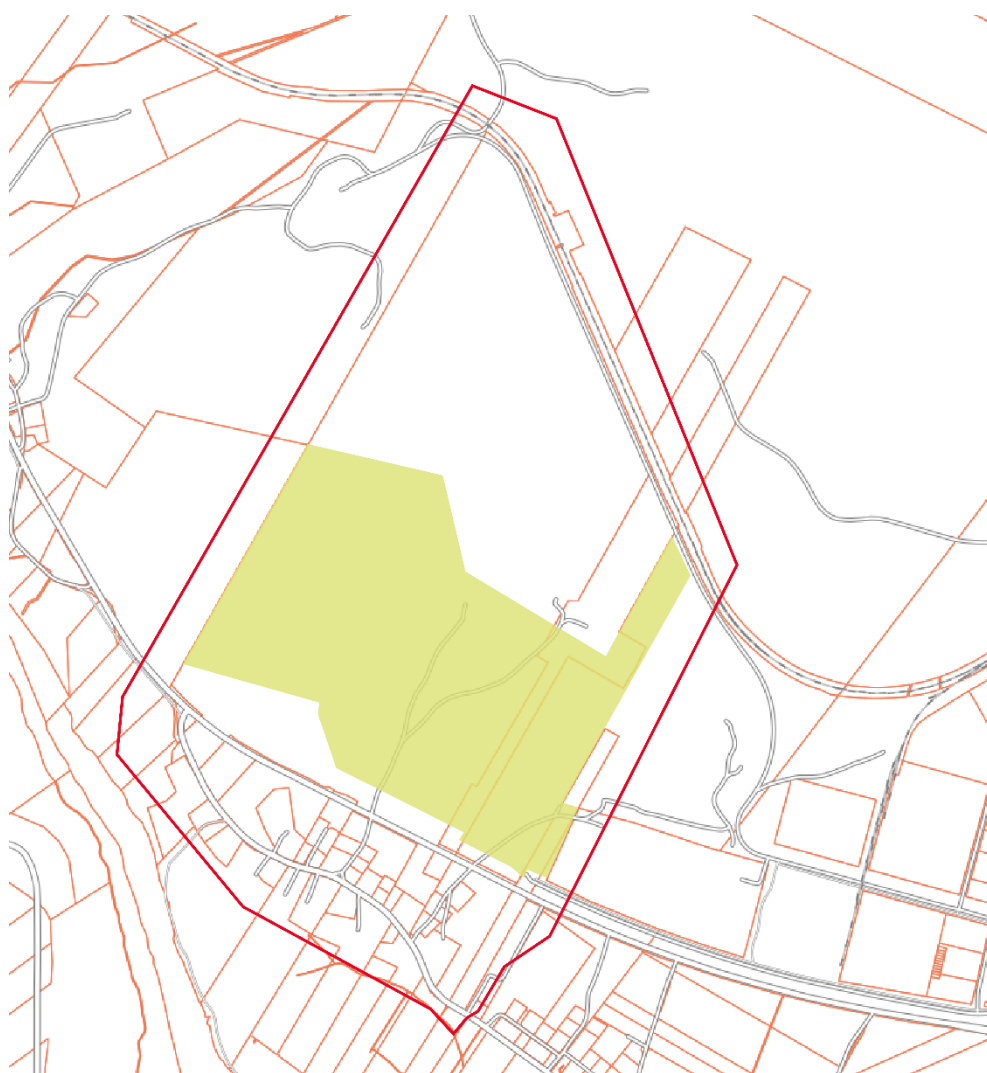
- Miljöns känslighet, avseende grund- och vattenförekomsten Vindelälvsåsen och Klockarbäcken, samt planförslagets påverkan för berörda vattenförekomsters möjlighet att uppnå miljöstatus och kvalitetskrav.
- Geologi och hydrologi, avseende påverkan på grundvattenförekomst samt avseende områdets geotekniska egenskaper.
- Planerade verksamheters påverkan på omgivning, avseende vilken typ av industri som tillåts, påverkan på grundvatten och risk för miljö till följd av olyckor samt risk för störningar för boende.
- Kulturmiljö, avseende kulturhistoriska lämningar inom området.
- Landskapsbild, avseende ianspråktagande av skogsmark.
- Rekreationsområde, avseende den i översiktsplanen utpekade gröna korridoren som ska innehålla både ekologiska och sociala värden.
- Naturmiljö, avseende naturvärden.
- Ekosystemtjänster, avseende påverkan på dessa.
- Elektromagnetiska fält, avseende skyddsavstånd till befintliga 145 och 45 kVA luftledningar inom området.
- Trafikfrågor, avseende relationen till Trafikverkets åtgärdsvalsstudie i området samt avseende skapandet av goda förutsättningar för hållbara färdvägar och transporter.
- Risk för miljö och hälsa, avseende säkerhetsavstånd till transportled
- Ianspråktagande av mark, avseende relationen till översiktsplanen samt eventuell beskrivning av behov att ta bort berg och hur detta hanteras.
- Spillvatten, avseende hantering av detta.
- Dagvatten, avseende hantering av detta.

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande eftersom planförslaget avviker från kommunens översiktsplan, FFU, avseende ianspråktagande av i översiktsplanen utpekad jordbruksmark, bebyggelseområde och grön korridor.

Samrådskrets

Fastigheter söder om väg E12 samt angränsande fastigheter i norr, väst och öst bedöms ingå i samrådskrets. Se Figur 10.



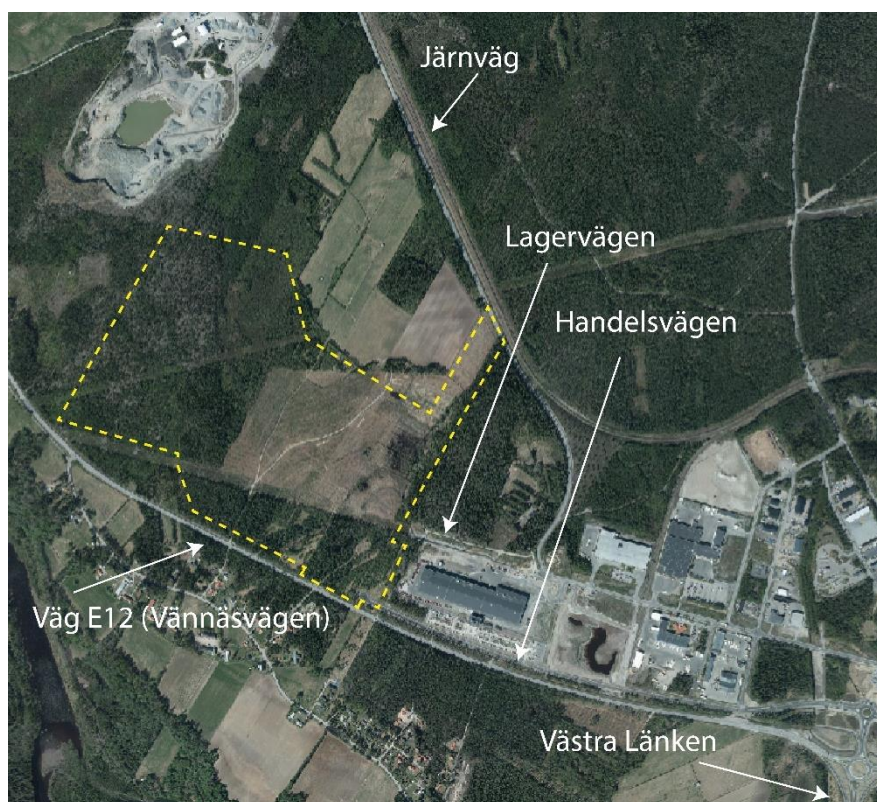
Figur 10. Karta som visar avgränsning av samrådskrets i röd linje.

Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom Klokarbäcken som till stora delar utgör ett industri- och handelsområde som utvecklats mycket under de senaste åren med många nya etableringar. I anslutning till Klokarbäcken, längs med väg E12 (Vännäsvägen), pågår byggnationer för Västra länken vilken utgör en del av den ringled som ska omsluta Umeå och ersätta den befintliga Europavägen som löper genom centrala Umeå. Längs med E12 har även ny anslutning till Klokarbäckens handels- och industriområde uppförts öster om planområdet. Genom Klokarbäcken, i dess södra delar längs med väg E12, löper Handelsvägen och längre norrut Lagervägen. I anslutning till området längs dess norra sida finns jordbruksmark samt att norr om jordbruksmarken löper ett befintligt järnvägsspår (se Figur 11).



Figur 11. Ungefärligt planområde i förhållande till närliggande vägar och järnväg.

Figur 12 visar vyer från Handelsvägen respektive Lagervägen. Som ses i dessa vyer präglas de bebyggda delarna av Klockarbäcken framför allt av stora ytkrävande industrier och verksamheter. De delar av Klockarbäcken som inte är bebyggda består till stor del av skogsmark.



Figur 12. Ovan: Vy från Handelsvägen mot delar av Klockarbäckens handelsområde. Nedan: Vy från Lagervägen och delar av Klockarbäckens industriområde. Bilder: Google maps.

I Figur 13 ses ungefärligt planområde som idag främst består av skogs- och åkermark. Inom åkermarken återfinns ett fåtal äldre lador och strax söder om den aktivt brukade åkermarken återfinns ett mindre vattenområde, en tjärn eller en göl, som inte omfattas av strandskydd.

I områdets västra del finns Brännladsberget som upplevs som en naturlig avgränsning av området västerut. Det finns en del stigar och skogsbilvägar som går genom området och den sammanhängande jordbruksmarken i områdets norra del skapar ett öppet landskapsrum. Högspänningsledningarna löper genom området i två olika sträckningar, dels i sydväst–nordöstlig riktning, dels i väst–östlig riktning.



Figur 13. Ortofoto med ungefärligt planområde markerat i gult samt inzoomade ortofon av närområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget skapar förutsättningar för industriverksamhet i området. Användningen Industri [J] möjliggör för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Infrastruktur i form av till exempel spårområden som krävs för verksamheterna ingår också. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten också i användningen. I användningen ingår även lagring av material och varor. Avsikten under detaljplanearbetet är att marken inom planområdet ska användas för energiintensiva ytkrävande verksamheter.

Planförslaget innebär att verksamhetsmark för industri tillskapas, varav stora delar kommer att hårdgöras. Som en konsekvens av planens genomförande kommer landskapsbilden att förändras från ett skogsområde till ett område präglad av industriverksamhet. Förslaget är en förlängning av området för industri i öster. Området kommer sannolikt att vara synligt från väg E12 när området är utbyggt. För att minska påverkan på landskapet regleras bland annat trädrensa [NATUR] närmast E12 samt att höjderna inom området begränsas. Se avsnitt *Kulturmiljö och gestaltning*.

För industrimarken föreslås största byggnadsarea på 60 % av fastighetsarean [e] för att möjliggöra en ändamålsenlig användning inom Klockarbäckens industriområde. Det medför en relativt hög exploatering som innebär att det inom stora delar av området kan uppföras bebyggelse för industriverksamhet. Byggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om 22 och 30 meter inom olika delar av planområdet för att möjliggöra en ändamålsenlig användning inom området samt utifrån anpassning till omgivning och flyghinder.

Kulturmiljö och gestaltning

Söder om väg E12 finns ett utpekat riksintresse för kulturmiljövården (AC 11 Norrfors – Klabböle) samt värdefulla bebyggelsemiljöer i Kåddis och Baggböle byar som upptas i Umeå kommuns *Inventering och bevarandeförslag för Baggböle, Kåddis, Brännland och Klabböle*.

Markhöjderna inom planområdet varierar från cirka +106 meter på Brännlandsberget i väster till cirka +51 meter i planområdets sydöstra del. Brännlandsberget utgör närområdets högsta punkt. Planområdet är delvis trädbevuxet med cirka 25 meter höga tallar. Se figur 14.

Öster om planområdet finns befintliga industribyggnader uppförda till en höjd på cirka 20–30 meter. Mellan den idag utbyggda delen av Handelsvägen och E12 finns en mindre trädremsa.



Figur 14. Till vänster: Exempel på tallar inom planområdet. Till höger: Skogsridå mellan Handelsvägen och E12, öster om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget omfattar inte det utpekade riksintresset för kulturmiljövården (AC 11 Norrfors Klabböle) eller Baggböle och Kåddis byar.

För att skapa en övergång mellan riksintresset och det tillkommande industriområdet regleras det i plankartan en yta om 20 meter för naturområde **[NATUR]** närmast väg E12. Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra och bevara en trädridå mot kulturmiljön som minskar visuell samt till viss del audiell påverkan på riksintresset. Utöver detta regleras högsta nockhöjd för tillkommande bebyggelse mellan E12 och högspänningsledningen till 22 meter samt en totalhöjd på + 90 meter. Detta för att samspela med höjderna på kringliggande träd för att tillkommande bebyggelse inte ska ges en dominerande höjd i landskapet, sett till kulturmiljön.

Norr om högspänningsledningen, tillåts en maximal nockhöjd på 30 meter samt totalhöjd på + 125 meter. Bedömningen är att med avståndet avtar även påverkan på riksintresset vilket möjliggör för något högre höjder. Med utgångspunkt i de högsta delarna av Brännlandsberget i väster och dess skogsområden regleras totalhöjden till högst + 125 meter för att harmonisera med landskapsbilden. Totalhöjden begränsas för att undvika att skyltar eller liknande uppstickande delar blir allt för synliga från kulturmiljön. Detta innebär att inga skorstenar, pyloner eller annat får uppföras högre, vilket säkerställer att det även fortsatt är skogen på Brännlandsberget som utgör den högsta punkten i landskapet.

Vidare är färgsättning av byggnader viktigt för hur tillkommande bebyggelse upplevs i landskapet. För att undvika att byggnader upplevs som främmande och påtagliga från kulturmiljön regleras att fasadkulör och material mot söder inte får vara blankare än motsvarande glansgrad 10 **[f₁]** samt att fasadkulör mot söder inte får vara ljusare än motsvarande S 30xx-xxxx (NCS) **[f₂]**.

Bestämmelsen om glansgrad syftar till att undvika glans som riskerar att ge reflektioner och ljusreflexer. Enligt glansskalan motsvarar grad 1 till 10 helmatt och matt. Grad 10 till 100 omfattar halvmatt, halvblank, blank och högblank.

Bestämmelsen om ljushet i fasadkulör syftar till att undvika att byggnaderna blir påtagliga genom skogen, sett från kulturmiljön. Enligt färgsystemet NCS reglerar S 30xx-xxxx de två första siffrorna som anger svartheten. Fasadkulören mot söder ska minst ha 30 % i svärta. I övrigt regleras inte färgstyrka. Vid användning av annat färgsystem ska

motsvarande svarthet tillämpas. Se exempel på kulörer som minst har 30 % i svärta enligt färgsystemet NCS i figur 15 nedan.

NCS-beteckning

6030-Y10R

5040-R90B

4010-Y10R

3060-Y20R

3020-Y20R

Figur 15. Exempel på färger enligt NCS.

Trots att träridå möjliggörs mot väg E12, vilket minska industriområdets visuella intryck i landskapet, medför planområdets läge att industriområdet kommer att utgöra ett första möte med staden från väster. Planområdet kan därför betraktas som en del av stadens västliga entré. Med detta i åtanke är det av värde att byggnader uppförs med en genomtänkt arkitektonisk gestaltning. För att undvika ett monotont intryck kan fasader exempelvis brytas upp i volym eller uppföras med varierad färgsättning eller fasadmaterial.

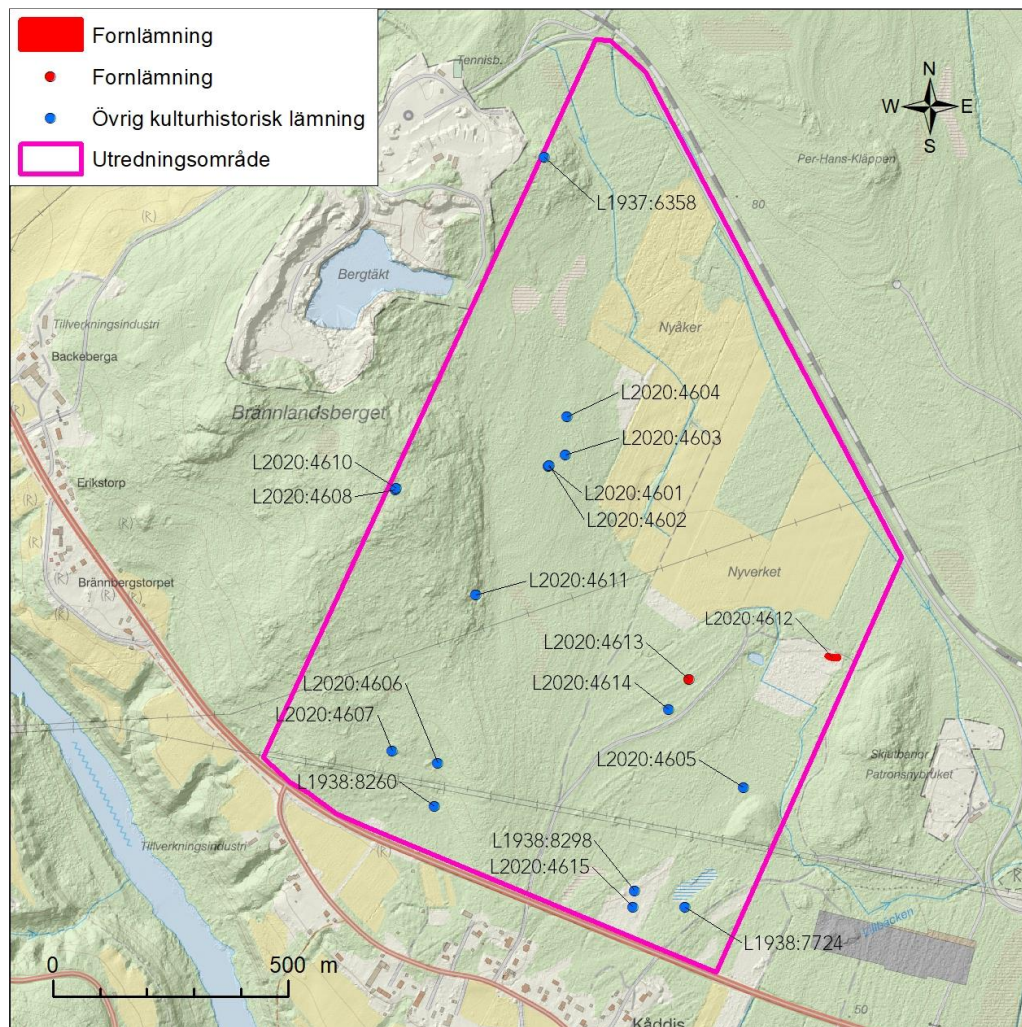
Planförslaget med dess planbestämmelser bedöms ej försvåra läsbarheten eller innebära påtaglig skada riksintresset.

Fornlämningar

Västerbottens museum har, på uppdrag av Länsstyrelsen i Västerbotten, utfört en arkeologisk utredning vid Brännland, Umeå kommun. Syftet med utredningen var att ta reda på om forn- och kulturlämningar berörs inom utredningsområdet.

Inom utredningsområdet fanns fyra sedan tidigare registrerade lämningar, medan ytterligare 14 objekt registrerades i samband med utredningen.

Av de berörda lämningarna har boplatserna L2020:4612 och L2020:4613 bedömts som fornlämning. Utbredningen för båda boplatser är okänd, och bör genomgå en arkeologisk förundersökning. De resterande objekten är bedömda som övrig kulturhistorisk lämning.



Figur 16. Resultat från den arkeologiska utredningen.

Förändringar och konsekvenser

Inom planens markanspråk finns två fornlämningar som inte är avgränsade och det krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950) innan den marken kan tas i anspråk enligt planens syfte.

Under 2023 gjordes en undersökning av boplatserna L2020:4613 och L2020:4612. Inväntar sammanställd slutrapport.

Den yta inom planen som är tillståndspliktig enligt kulturmiljölagen bestäms av Länsstyrelsen efter att en arkeologisk förundersökning har företagits för de aktuella fornlämningarna. Marken får inte tas i anspråk innan de arkeologiska åtgärderna har avklarats och Länsstyrelsen har meddelat att marken kan tas i anspråk.

Naturmiljö

Planområdet utgörs i nuläget av naturmark bestående av åkermark och skogsmark. Området kring Brännlandsberget utgör närrekreationsområde

för Kåddis och Baggböle och inom planområdet finns ett antal skogsvägar och accessvägar till åkermarken. Inom planområdet, längs dess östra sida löper en i översiktsplanen utpekad grön korridor (illustrerat i figur 2).

Jordbruksmark

Planområdet angränsar mot jordbruksmark där produktivt jordbruk bedrivs. Planförslaget innebär att delar av den mark som i FFU är utpekad som jordbruksmark, men som inte aktivt brukas, tas i anspråk. Se figur 3 för områdena i förhållande till planområdet. Dessa områden beskrivs nedan i Figur 17–20:

Område 1:



Figur 17. T.v. Ortofoto med i översiktsplanen utpekad jordbruksmark markerat i gult (yta 1 i Figur 3). T.h. ses närbild på del av ytan. Bildkälla på närbild: Bing maps.

Området består av sedan länge igenvuxen jordbruksmark där marken idag är uppvuxen skog. Området ingår inte i ett sammanhängande jordbrukslandskap, men kan utveckla naturvärden relativt snabbt och har på sikt betydelse för naturvården. Eftersom området består av igenvuxen jordbruksmark och inte ingår i ett sammanhängande jordbrukslandskap är förhållandena i detta fall sådana att jordbruksmarken inte kan anses brukningsvärd i den mening som avses i 3 kap. 4 § MB. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ytan delvis tas i anspråk för natur **[NATUR]**. Området är i översiktsplanen även utpekad för rekreationsområde.

Område 2:



Figur 18. T.v. Ortofoto med i översiktsplanen utpekad jordbruksmark markerat i gult (yta 2 i Figur 3). T.h. ses samma yta från en något annan vinkel. Bildkälla på bild t.h.: Bing maps.

Området består av igenväxande jordbruksmark och ligger i anslutning till jordbruksblock med aktivt jordbruk. Ytan kan därför anses utgöra en del av en större jordbruksenhet. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en del av ytan tas i anspråk för industri **[J]** och naturområde **[NATUR]**.

Område 3:



Figur 19. T.v. Ortofoto med i översiktsplanen utpekad jordbruksmark markerat i gult (yta 3 i Figur 3). T.h. ses samma yta från en något annan vinkel. Bildkälla på bild t.h.: Bing maps.

Området består av igenväxande jordbruksmark. Området angränsar inte till annan jordbruksmark och ingår inte i ett sammanhängande jordbrukslandskap. Eftersom markområdet har en begränsad yta, består av igenväxande jordbruksmark och är helt avskilt från annan jordbruksmark anses förhållandena i detta fall vara sådana att jordbruksmarken inte kan anses brukningsvärd i den mening som avses i 3 kap. 4 § MB. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en del av ytan tas i anspråk för industri **[J]** och naturområde **[NATUR]**.

Område 4:



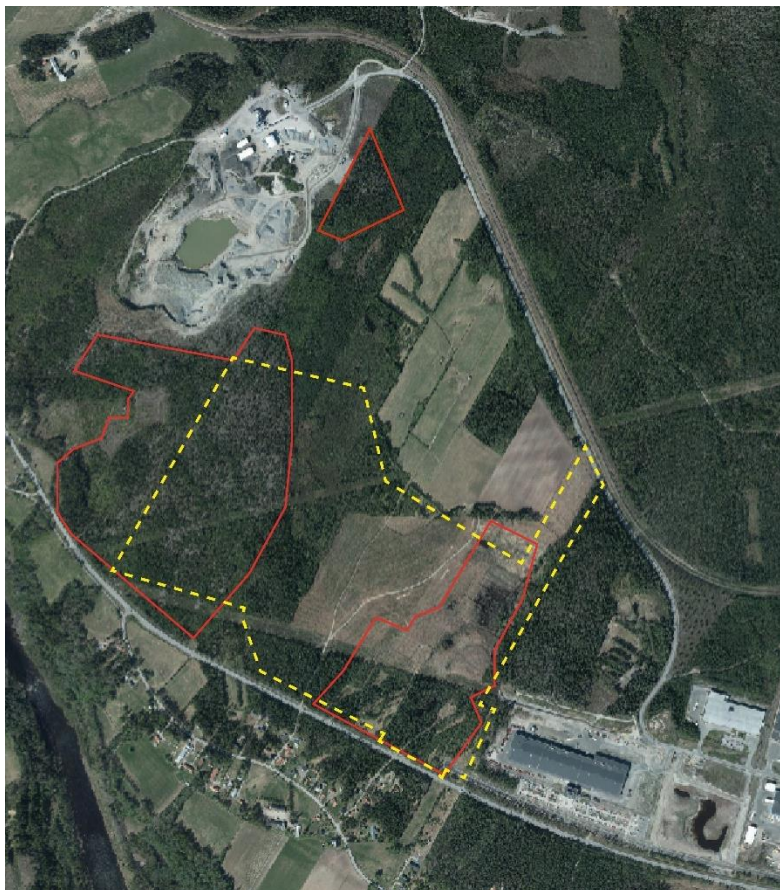
Figur 20. T.v. Ortofoto med i översiktsplanen utpekad jordbruksmark markerat i gult (yta 4 i Figur 3). T.h. ses samma yta från en något annan vinkel. Bildkälla på bild t.h.: Bing maps.

Området består av igenväxande jordbruksmark. Området angränsar inte till annan jordbruksmark och ingår inte i ett sammanhängande jordbrukslandskap. Eftersom markområdet har en begränsad yta, består av igenväxande jordbruksmark och är helt avskilt från annan jordbruksmark anses förhållandena i detta fall vara sådana att jordbruksmarken inte kan anses brukningsvärd i den mening som avses i 3 kap. 4 § MB. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ytan tas i anspråk för industri **[J]**, gatuområde **[GATA]** och naturområde **[NATUR]**.

Som underlag till detaljplanen har en alternativredovisning för jordbruksmark tagits fram (2023). Sammanfattningsvis görs bedömningen att planförslaget möjliggör för utvidgning av industriområde i ett strategiskt läge med närhet till högspänningsledningar, befintlig infrastruktur och järnvägsanslutning. Etableringen anses vara ett väsentligt intresse som inte kan tillgodoses på annan plats vilket motiverar att delar av igenväxande jordbruksmark tas i anspråk. De områden som tas i anspråk för industri bedöms vara för små för att kunna brukas rationellt, är vattensjuka och anses endast ha ringa betydelse ur jordbrukssynpunkt.

Naturvärdesinventering

Under sommaren 2020 har en naturvärdesinventering utförts inom planområdet. Utredningen syftar till att identifiera, värdera och beskriva naturmiljöer inom planområdet som har betydelse för biologisk mångfald, samt för att utreda och jämföra förutsättningarna för den gröna korridorens nuvarande placering med ny föreslagen placering. För att utreda platsen i ett sammanhang omfattar inventeringen såväl delar inom som utanför planområdet. De tre inventerade delområdena såväl som planområdets ungefärliga avgränsning redovisas i Figur 21. Ett delområde i norr, ett delområde i väst samt ett delområde i öst.



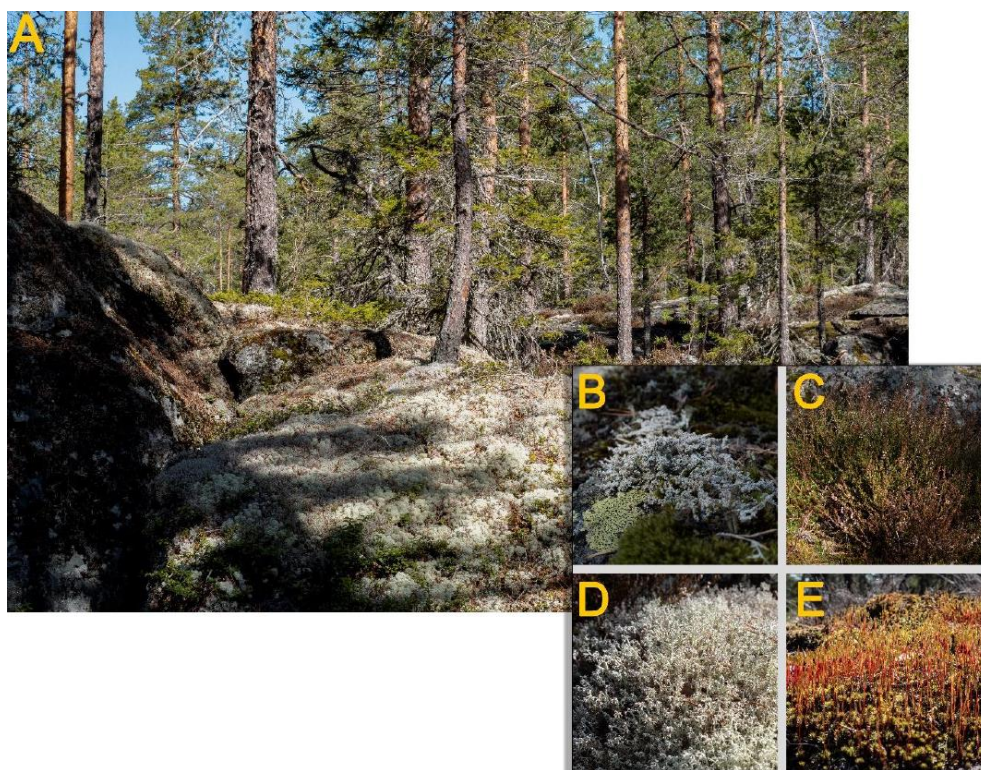
Figur 21. Inventeringsområden markerat i rött och planområdets ungefärliga avgränsning markerat i gult.

Historik

Inom ramen för naturvärdesinventeringen har det utförts en översiktlig studie av områdets historik, som baserats på flygfoton från 1944 fram till idag (se Naturvärdesinventering, 2020 för mer information och bilder). Denna visar på att den mest uppenbara förändringen inom området är att jordbruksmark ersatts av skog, vilken till största del är lövdominerad. Speciellt närmast Umeälven är denna förändring stor, men även närmast väg E12 har stora förändringar skett. En annan mycket tydlig förändring är skogsbruket. I bilder från 1944 syns mycket få räta linjer och ljusare fält i skogsmarken, vilket indikerar avverkningar. Redan 1975 syns dock stora öppna fält och 1996 har detta utökats med större öppna ytor i skogen. Idag återstår väldigt lite av den äldre skog som en gång täckte skogsmarkerna. Sammantaget torde de förändringar som skett i detta område ha gynnat, eller på sikt kommer att gynna, arter man förknippar med lövskogsmiljöer, exempelvis vitryggig och mindre hackspett medan typiska barrskogarter som gräns- och rosenticka har fått det svårare.

Området år 2020

Inventeringen visar att det norra samt det västra delområdet som sträcker sig över delar av Brännlandsberget, i hög grad täcks av hållmarker där gles och låg tallskog breder ut sig. Tallskogen är betydligt äldre än den omgivande skogen, men gamla träd saknas och troligtvis har det genom tiderna plockat bort större och äldre träd. Markerna täcks av renlavar, ljung och fattigris (se Figur 22). I mindre delar, runt och mellan hållmarkerna, där skogen är mer produktiv, har skogen aktivt brukats. De unga trädplantage som finns i dessa delar befinner sig därför till allra största del i olika successionsstadier efter kalavverkning. Den skog som växer i Brännlandsbergets nedre delar, utanför inventeringsområdet, är till allra största del uppkommen efter kalavverkning.



Figur 22. I bild A syns hållmarkerna och den glesa tallskog som täcker stora delar av Brännlandsberget. I bild B – E syns påskrislav, ljung, gulvit renlav och en björnmossa, som alla förekommer rikligt i denna typ av miljö. Källa: Naturvärdesinventering, Brännland – Umeå kommun, 2020.

Inom det tredje delområdet, vilket är beläget i planområdets sydöstra delar, visar inventeringen på helt andra skogstyper som bär på en annan historik och andra förutsättningar.

Dels finns även här en del barrskog – med både grandominerade delar och delar där tall trivs bättre. Dessa skogsfläckar tycks vara gamla och har sannolikt inte avvercats under de senaste cirka 100 åren. I vissa delar är markerna mycket blöta med stora vattenspeglar, vilket kan ses exempel på i Figur 23. Det som dominerar detta område är trots allt mycket produktiva

marker där det nu växer björkdominerad lövskog, vilken uppkommit efter att marken slutat brukas (se exempelbild i Figur 24). Brukandet av dessa marker tycks ha upphört någon gång under 1970-talet, vilket skulle kunna vara en följd av att väg E12 byggdes, då detta medförde komplikationer för brukandet av dessa ytor.

Markerna är nu till stor del mycket fuktiga och det system av diken som fortfarande syns har på många ställen fallit ihop, vilket påskyndar försumpningsprocessen (se Figur 25). Lövskogarna inom detta område har en ålder som varierar mellan endast ett 30-tal år upp mot 50–60 år. Dock har detta område efter naturinventeringen oplanerat avverkats, se avsnitt *området idag*.



Figur 23. Mycket blöt miljö med vattenspegel inom sydöstra delområdet.



Figur 24. Björkdominerad lövskog på igenväxande jordbruksmarker.



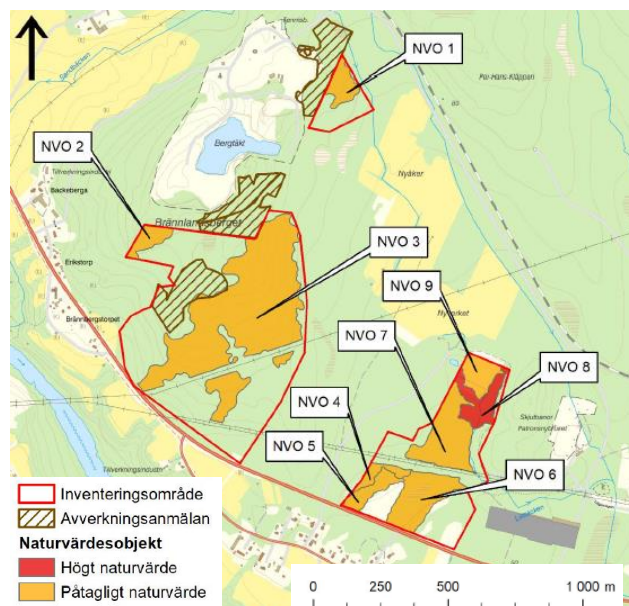
Figur 25. Fuktiga lövskogsmiljöer i den befintliga gröna korridoren. Här ser man ett dike som inte längre fungerar vilket skapar en varierad hydrologi och förutsättningar för en mängd olika arter.

Identifierade naturvärdesobjekt

Inom inventeringsområdena avgränsades och identifierades följande totalt 9 naturvärdesobjekt:

- 1 objekt som klassades som naturvärdesklass 2 – högt naturvärde
- 8 objekt som klassades som naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde.

Naturvärdena är främst kopplade till hällmarkstallskog och till fuktig lövskog på den jordbruksmark som inte längre brukas.



Figur 26. Naturvärdesobjekt (NVO) som identifierats inom inventeringsområdet. Avverkningsanmälningar som ligger inom eller i direkt anslutning till inventeringsområdena är markerade med brun rastering

Identifierade naturvårdsarter

Inom inventeringsområdena påträffades naturvårdsarter i form av fåglar och svampar. Bland dessa återfinns ormbär, vedticka, nordtagging, motaggsvamp, ullticka, spillkråka, orrhöna, trana, kricka samt rikligt med spillning från tjäder vilket indikerar att tjäder sannolikt spelar på hållarna under vissa år och ett oidentifierbart fjolårsexemplar i släktet korksvamp.

Förutom de arter som hittades på platsen förekommer miljöer som lämpar sig mycket väl för de två hackspetsarterna mindre hackspett och vitryggig hackspett. Ingen aktivitet av dessa arter, exempelvis bohål eller födosöks hack iakttofs. Områdena är förhållandevis små och isolerade vilket gör att de sannolikt inte är prioriterade områden för arterna.

Värdeelement

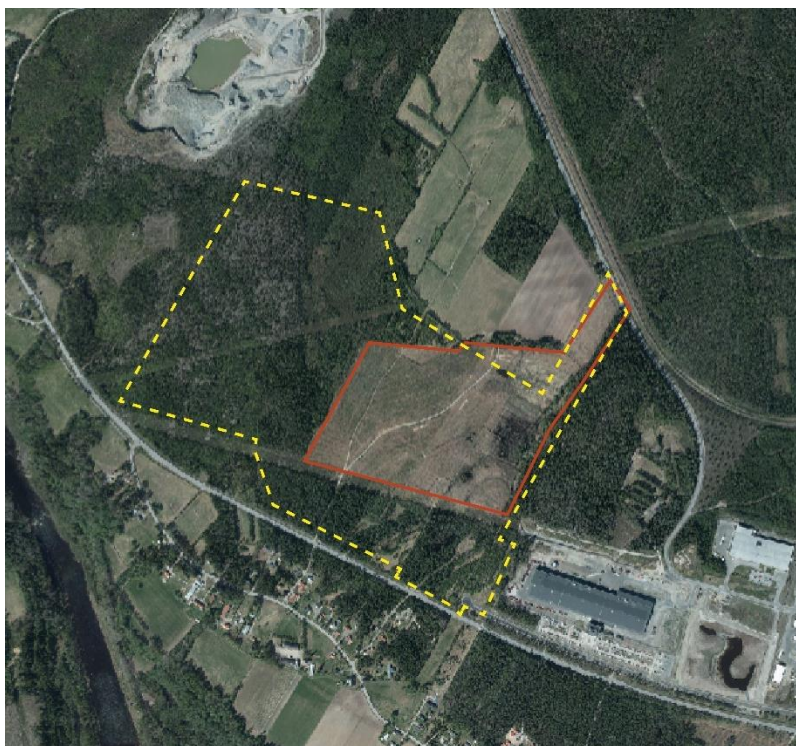
Död ved är en nyckelkomponent i bevarandet av biologisk mångfald i skogsmiljöer.

Inom de västra inventeringsområdena hittades sparsamt med död ved som utgjordes av både liggande och stående döda tallar och granar med en kraftig variation av nedbrytning.

Inom det östra inventeringsområdet hittades bitvis tämligen rikligt med klen död björk och sälg, samt en del grövre döda björkar. I detta område utgörs värdeelementen även av större vattensamlingar.

Området idag

Stora delar av skogen inom naturmarken i planområdets östra delar är avverkad, då det skett en större avverkning än planerat. Se figur 27. Avverkningen berör naturvärdesobjekt 7–9. Kommunen avser att fokusera på restaurering, bevarande och utveckling av befintliga vattenområden samt att naturområden som inte behöver tas i anspråk för dagvattenhantering bevaras, se avsnittet *Fridlysta arter*.



Figur 27. Ungefärligt avverkat område markerat med rött.

Grön korridor

Nuvarande korridors placering

Växtligheten inom den befintliga gröna korridoren, utpekad i översiktsplanen, som löper längs med planområdets östra sida (se figur 2) utgörs till stor del av björkdominerad lövskog i olika åldrar. Skogarna är som äldst 70 år och har i huvudsak uppkommit efter att marken slutat brukas och utgör därmed mycket produktiv mark, vilket har en gynnsam effekt på artmångfald och troligtvis även på återskapandet av naturvärden.

Vidare produceras naturvärden snabbt inom detta område och här finns även en gynnsam hydrologi vilket, i takt med att gamla diken läggs igen ytterligare, på sikt kommer att skapa ett produktivt sumpskogsområde med lövblandad barrskog.

Ny placering

Föreslagen ny placering av den gröna korridoren utgör en stort och relativt brett område som löper genom planområdet i nordöst-sydvästlig riktning och knyter an till det i översiktsplanen utpekade rekreationsområdet på Brännlandsberget väster om planområdet.

Inom detta område, uppe på Brännlandsberget, är naturvärdena främst knutna till den äldre tallskogen med naturskogsliknande karaktär där död ved, variation i stamdiameter och grupperad trädstruktur utgör nyckelteman. Tydliga spår av plockhuggning har dock skapat tydliga

kontinuitetsbrott vilket lett till brist på grövre död ved. Jordmånen utgörs till stor del av berg i dagen och morän. De magra tallskogarna kan dock vara mycket viktiga för vissa skyddsvärda lavar, så som dvärgbägarlav och vedskivlav. Miljön lämpar sig även väl för olika vedsvampar, som nordtagging, vilken hittades utanför inventeringsområdet samt de tallvedslevande vedsvamparna gräddporing och fläckporing med många flera.

Jämförelse av de båda placeringarna

Generellt är sumpskogar och igenväxande betesmark, som den utpekade gröna korridoren består av, mycket artrika miljöer och gynnar spridningssambanden. Den nya föreslagna placeringen av grön korridor, på Brännlandsberget, består av äldre tallskog med naturskogsliknande karaktär där död ved, variation i stamdiameter och grupperad trädstruktur utgör nyckelteman. Förflyttningen innebär inte att sambanden stärks eller är likvärdiga men korridoren kommer ändå möjliggöra ett visst ekologiskt samband i landskapet.

Förändringar och konsekvenser

Översiktsplanen anger att syftet med att peka ut dessa stråk av gröna korridorer är att skapa en fungerande infrastruktur vilket underlättar för spridningen av växter och djur samtidigt som värdefulla naturmiljöer knyts ihop och tillgängliggörs. Vidare anges att utpekandet av en grön korridor inte betyder att området i sin helhet ska undantas från all annan användning, utan att de gröna korridorernas funktion för artspridning och sociala värden ska beaktas vid planläggning. Exploaterings omfattning samt påverkan på grönstråket har utretts i ett större sammanhang. Ett grönt stråk har bevarats i planområdets västra del för att möjliggöra rekreation så väl som spridning av flora och fauna.

Trots att den gröna korridoren flyttas, kommer även delar av den nuvarande gröna korridoren att bevaras i detaljplanen som naturområden, men då främst i syfte för dagvattenhantering i form av exempelvis dagvattendammar. Naturområden som inte behöver tas i anspråk för dagvattenhantering bevaras för att gynna livsmiljöer för grod- och kräldjur.

Naturvärdesinventeringen identifierade nio naturvärdesobjekt (NVO) varav sju av dess berörs av planområdet i olika utsträckning, se Figur 28.

Påverkan beskrivs nedan.

Naturvärdesobjekten NVO 2 och NVO 3 kommer inte att påverkas eftersom de ligger utanför det område som tas i anspråk för industriverksamhet.

Delar av naturvärdesobjekten NVO 3 planläggs som **[NATUR]** med syfte att säkerställa samma användning som idag.

NVO 4, 5 och 6 planläggs delvis för **[GATA]** och industrimark **[J]**. Största delen av NVO 6 bevaras som naturmark **[NATUR]** där delar av området kommer att tas i anspråk för den dagvattenhantering **[dagvatten]** som förslaget medför.

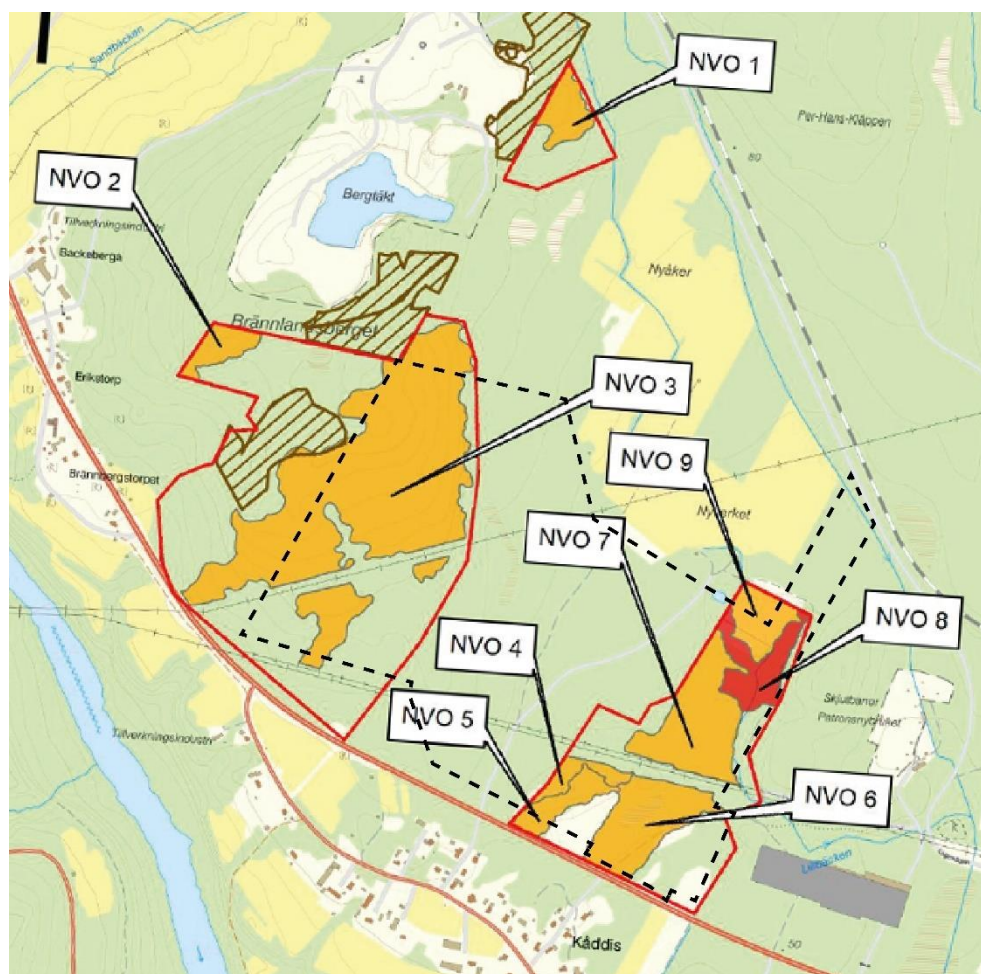
Inom planområdets östra del, norr om Lagervägens förlängning, återfinns NVO 7 och 9 med påtagliga naturvärden samt NVO 8 med höga naturvärden.

För NVO 7 kommer största delen av området bevaras som naturmark **[NATUR]** där delar av området kommer att tas i anspråk för den dagvattenhantering **[dagvatten]** som förslaget medför. Mindre delar av området är planlagd som **[GATA]** samt industrimark **[J]**.

För NVO 8 kommer den största delen av området att bevaras som naturmark **[NATUR]** och kommer därmed inte att tas i anspråk för industriverksamhet. Delar av naturområdet kan dock tas i anspråk för den dagvattenhantering **[dagvatten]** som förslaget medför. Det är därför viktigt att eftersträva naturbaserade lösningar och att restaurera våtmarken så att den vattenhållande egenskapen förbättras. Det ska finnas goda förutsättningar för naturvård samt att dagvattenhanteringen kan sköta sig själv. En mindre del av området ligger planlagd som industrimark **[J]**.

För NVO 9 kommer en del att bevaras som planlagd naturmark där delar kan tas i anspråk för **[NATUR]**, en del kommer att ianspråkta för industriverksamhet och en del kommer inte att beröras av planförslaget eftersom den ligger utanför det planlagda området.

För naturmarken kommer det att upprättas en återställningsplan/skötselplan.



Figur 28. Ungefärligt planområde markerat i svart i förhållande till de naturvärdesobjekt (NVO) som identifierats inom inventeringsområdet. Avverkningsanmälningar som ligger inom eller i direkt anslutning till inventeringsområdena är markerade med brun rastrering.

Masshantering

Höjderna i området varierar från cirka +106 m på Brännlandsberget i väster till cirka +51 m i planområdets sydöstra del. Även inom närliggande områden finns höjder och berg inom mark som är avsedd för industriändamål.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det inom mark som är planlagd för industri kommer att tas bort höjdskillnader och berg för att skapa ytor som kan nyttjas för ändamålet. Utgångspunkten är att återanvända massor som frigörs för anläggningsändamål inom Klockarbäckens industriområde i stort.

Fridlysta arter

Inga inventeringar eller fynd av grod- och kräldjur finns rapporterade inom planområdet. Då området gränsar till ett område där åkergroda bekräftats

och eftersom det finns vattenområden inom planområdet är det sannolikt att det sker lek och övervintring inom vattensamlingarna. Åkergrödan är beroende av vattensamlingar för lek, och använder vattensamlingar samt dess närmiljö för övervintring. Utan dessa förutsättningar kan en population inte bibehållas inom ett område.

Inom området förekommer det även kricka och trana samt miljöer lämpade för hackspett. Trots att det under inventering inte fanns aktivitet av mindre hackspett eller vitryggig hackspett kan det inte uteslutas att arterna använder området för födosök. Området lämpat för hackspett och där kricka hittades avverkades dock i samband med den tidigare beskrivna avverkningen.

Förändringar och konsekvenser

Planen kommer att innebära habitatförluster för groddjur och reptiler. Eftersom området tidigare är avverkat bedöms inte planläggningen utlösa artskyddsförordningen när det gäller fåglar.

Då stora delar av det område som grod- och kräldjur sannolikt använder har avverkats avser kommunen att arbeta med restaurering, bevarande och utveckling av befintliga vattenområden. Naturområden som inte behöver tas i anspråk för dagvattenhantering bevaras. Pelagia har i *Utredning av åtgärder enligt skadelindringshierarkin av grod- och kräldjur* (2022) beskrivit bland annat hur föreslagna dagvattendammar kan utformas för att bibehålla möjlighet till lek- och övervintring.

I dialog med Länsstyrelsen ska följande försiktighetsåtgärder till skydd för naturmiljön genomföras vid anläggning av Klockarbäckens industriområde (avser aktuellt planområdet samt gällande detaljplan i öst).

- Våtmarksrestaurering ska anläggas i enlighet med dagvattenutredning. Såväl fördröjning av dagvatten i tre dammar samt sankområden i naturmarken ska tillskapas.
- Dammarernas utformning ska anpassas så att groddjurs behov för övervintring, lek och yngelutveckling tillgodoses.
- Naturmark ska bevaras i form av gröna stråk enligt planen och även till viss del återställas genom återplantering av naturligt förekommande lövträdsarter företrädesvis i anslutning till dammarna.
- En återställningsplan/skötselplan för områdets naturmark ska upprättas.
- Grävande arbeten i dammar ska utföras utom groddjurs lek och yngelperiod 15/5 till 31/7.
- Som kompensation för den borttagna skjutbanevallen bör stenmur/röse eller liknande anläggas på lämplig plats under

överinseende av herpetologiskt kunnig person för att gynna övervintring för reptiler.

Rekreation

Det finns ett skogdominerat område vid Brännlandsberget som används som närrekreationsområde för Kåddis och Baggböle. Inom planområdet finns anslutningsvägar till åkermarken men också ett antal skogsbilvägar och stigar som används av boende och besökare för att ta sig ut i skogsområdet samt mot Brännlandsberget.

Rekreationsområdet beskrivs i FFU som *"Skogsdominerat område vid Brännlandsberget med en fantastisk utsikt. Närrekreationsområde för Kåddis, Baggböle liksom framtida bebyggelseområde vid Brännlandsberget."*

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget föranleder att möjligheten att använda stigar och vägar inom planområdet tas bort.

Rekreationsområdet vid Brännlandsberget förändras inte i och med den planerande exploateringen. För att säkerställa ytan som rekreationsområde planläggs aktuell del som berörs inom planområdet som **[NATUR]**.

Då planförslaget avviker från översiktsplanen vad avser det utpekade bebyggelseområdet, en stadsdel med bostäder och verksamheter, bedöms det inte föreligga något behov av närrekreation för det aktuella planområdet.

Bedömningen är att rekreationsområdet på Brännlandsberget kan bibehålla sin funktion som närrekreationsområde för Kåddis och Baggböle. Trots den planerade exploateringen inom området finns det fortfarande stora ytor och släpp med naturmark samt att rekreationsområdet bevaras. Naturmarken och rekreationsområdet är en del av ett större samband för spridning av växter och djur som kan ge ekosystemtjänster.

Gator och trafik

Inom Klockarbäcken finns det idag ett cykelvägnät längs med Lagervägen och Handelsvägen. Klockarbäcken har koppling till Umedalen genom nya gång- och cykelvägar som byggdes i samband med byggnationen av västra länken. Gång- och cykelväg via tunnel under Vännäsvägen (väg E12) skapar säkra trafikförhållanden för gång- och cykeltrafik mellan Klockarbäcken och Umedalen.

För motorfordon är befintlig infart till Klockarbäcken belägen öster om handelsområdet. Planområdet nås från väg E12 och Norra Kullavägen via Lagervägen. Trafikplatsen för Klockarbäcken är utbyggd och skapar en ny planskild passage över Vännäsvägen från Umedalen.

En trafikplats väster om planområdet utreds inom en pågående åtgärdsvalsstudie som bedrivs av Umeå kommun och Trafikverket. I arbetet studeras möjliga alternativ för en trafikplats efter väg E12.

Planområdet berörs av en åtgärdsvalsstudie kallad Entré väst. Studien är framtagen tillsammans med Trafikverket och syftet är att visa på behov och anspråk för fortsatt samhällsutveckling i området. Bland annat beskrivs åtgärder för planskild gång- och cykelpassage mellan Klockarbäcken och Kåddis samt en västlig väganslutning till Klockarbäcken, väster om aktuellt planområde.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att området ansluts österifrån via en förlängning av Lagervägen och Handelsvägen [**GATA**].

För Lagervägens förlängning [**GATA**] behöver ny väg brytas parallellt med kraftledningen. Lagervägen planeras användas för framför allt godstrafik, men möjliggör även för förlängning av gång- och cykelväg och busslinje. Vägområdet ska inrymma väg och gång- och cykelväg och tillhörande diken.

För Handelsvägens förlängning [**GATA**] behöver ny väg brytas västerut som ansluter till Lagervägen. Vägområdet ska inrymma väg och gång- och cykelväg med tillhörande diken.

Avstånd mellan plangräns och E12 samt yta i väst lämnas utom detaljplan för att lämna plats för och möjliggöra framtida åtgärder enligt åtgärdsvalsstudie Entré väst.

Kollektivtrafik

Klockarbäckens industriområde har idag låg tillgänglighet med kollektivtrafik. Området trafikeras idag av linje 81 (Klockarbäcken – Vasaplan). Länsbussar trafikerar väg E12 med tillhörande hållplatser.

Klockarbäcken är dock ett område som befinner sig under utveckling och i och med detta planeras det även för ny dragning av lokaltrafikens busslinjer samt tillskapande av busshållplatser. I samband med den planerade förlängningen av industriområdet kommer antalet hållplatser att utökas något. I samband med detta kan även turtätheten komma att utökas, vilket skulle öka tillgängligheten till området.

Förändringar och konsekvenser

I samband med att Lagervägen förlängs västerut möjliggörs det för en förlängning av busslinje 81. I övrigt innebär planförslaget inte någon förändring av kollektivtrafikens hållplatser eller turer, dock kan detaljplanen på sikt bidra till att skapa ett bättre underlag för en eventuell utökning av kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning och angöring

Beräkning av parkeringsbehovet för verksamheter baseras på tal för anställda och besökande. Utifrån gällande parkeringsnorm för Umeå kommun (2018) ligger området inom Zon B.

I och med detaljplanens genomförande skapas en förlängning av Lagervägen och Handelsvägen vilket kommer att ansluta planområdet till det övriga vägnätet i öster. Detaljplanen reglerar inte utformning och placering av övriga vägar inom användningsområdet. Transporter till och från området kommer huvudsakligen att ske via Lagervägen.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Tillgänglighet

Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Verksamheter i området ska utformas för att uppfylla de krav på tillgänglighet som regleras enligt gällande lagstiftning.

Säkerhetsavstånd

Farligt gods

När ny bebyggelse eller annan markanvändning planeras intill stråk där farligt gods transporteras behöver särskilda säkerhetsrisker beaktas för att undvika att människor och egendom kommer till skada vid en eventuell olycka.

Markanvändningen styr hur stora avstånd som behöver säkerställas. I Länsstyrelsens riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods⁴ delas markanvändningen in i fyra kategorier/zoner som används för att bedöma skyddsavstånd.

I Tabell 1 redovisas vilken markanvändning som ingår i respektive zon. Markanvändning industri ingår i zon B *mindre känslig verksamhet*. Markanvändning Gata ingår i zon A *ej känslig verksamhet*.

Tabell 1. Redovisning över vilka verksamheter som ingår i respektive zon.

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
<p>Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar 	<p>Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaljhandel (< 3000 m²) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
<p>Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet 	<p>Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

För gata som ryms inom zon A *ej känslig verksamhet*, anger Länsstyrelsens riktlinjer inga skyddsavstånd för stambanans sträckning mellan Umeå – Vännäs.

Länsstyrelsens riktlinjer för skyddsavstånd till järnvägstransporter anges i meter från spårkant där den prognostiserade trafiken för år 2040 är inkluderat i de angivna skyddsavstånden för respektive sträcka. För stambanans sträckning mellan Umeå – Vännäs anges att ett skyddsavstånd om 30 meter ska hållas för zon B *mindre känslig verksamhet*.

Förändring och konsekvenser

För att säkerställa lämpligt skyddsavstånd till befintlig järnväg i norr, vid t.ex. urspårning av tågtrafik, medges ej bebyggelse som placeras närmare

⁴ Riktlinjer för fysisk planering - skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, Länsstyrelsen i Norrbottens län och Länsstyrelsens i Västerbottens län, (2019)

än 30 m från järnvägens spårkant. Planområdesgräns ligger inte närmare än 30 m från järnvägens spårkant.

Bergtäkt

Inom angränsade fastighet, Brännland 22:10, väster om planområdet bedrivs en aktiv bergtäkt som under 2023 fick utökat tillstånd. Enligt tillståndet för bergtäkten får vibrationer från sprängning inte överstiga 4 mm/s vid närmaste bostad (cirka 450 meters avstånd).

Som underlag till detaljplanen har en riskutredning tagits fram (Tyréns, 2024) för att undersöka bergtäktens omgivningspåverkan på planområdet gällande vibrationer, buller och damm.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet, inklusive området för fördelningsstationen, ligger minst 450 meter sydöst om bergtäktens verksamhetsområde, vilket gör att risken för överskridande av riktvärden är liten.

För industri och kontorsbyggnader inom planområdet är beräknade riktvärden för vibrationer från sprängning 13 mm/s. Detta medför att byggnaderna måste placeras minst 300 meter från sprängplatsen med avseende på vibrationer. Planområdet ligger minst 450 meter från brytområdet, vilket gör att byggnader kan uppföras inom området med avseende på vibrationer.

Inom planområdet redovisas en beräknad ekvivalent ljudnivå på cirka 45 till 50 dBA. Detta medför att ljudnivåskillnaden i fasad behöver vara minst 15 dBA för att klara riktvärdet 35 dBA inomhus för kontor. Detta bedöms vara möjligt att uppnå med god marginal vid de flesta fasader inklusive fönster.

Naturområdet mellan bergtäkt och planområdet består av skog och ger visst skydd mot eventuell spridning av damm. Risken för påverkan av damm från bergtäkten bedöms som liten med hänsyn till avståndet och avskärmningen med naturområde, samt utifrån planerade åtgärder för dammbekämpning på det aktuella täktområdet.

Bedömningen är att utbyggnad av planområdet är möjligt utifrån påverkan från bergtäkten. Vidare bedöms inte heller utbyggnad av planområdet påverka möjligheten för bergtäkten att fortsätta bedriva sin verksamhet.

Strålning

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

med hänsyn till hälsoeffekter. Lämpligt säkerhetsavstånd bedöms utifrån strålningskällans styrka.

Förändringar och konsekvenser

För den högspänningsledning om 145kV som löper genom området gäller ett säkerhetsavstånd om 60 meter för att gällande riktvärde inte ska överskridas. För att säkerställa riktvärdet för elektromagnetisk strålning gäller att huvudbyggnader, där människor varaktigt vistas, ska placeras minst 60 meter från högspänningsledning [p]. Med huvudbyggnader menas den eller de huvudsakliga byggnader inom fastigheten där människor varaktigt vistas, exempelvis arbetsplatser. Detta innebär att komplementbyggnader så som förråd, garage etc. där människor inte vistas varaktigt kan uppföras närmare än 60 meter från högspänningsledning.

Ytan för befintlig högspänningsledning regleras som markreservat för allmännyttig luftledning [I] samt mark som inte får förses med byggnad [prickmark].

Miljöfarlig verksamhet

Planområdet ligger inte i anslutning till bostäder eller känslig verksamhet. Planen möjliggör för industri [J] vilket kan omfatta miljöfarlig verksamhet och industri som kan påverka omgivningen.

Förändringar och konsekvenser

Industrier som kan riskera att förorena Vindelälvsåsens vattenförekomst eller Klockarbäcken och Tvärån med utsläpp till vatten eller vid olycka får inte etableras inom planområdet.

Kommunen äger marken, bedriver tillsyn och hanterar anmälningsärenden om nya verksamheter enligt miljöbalken, samt lämnar synpunkter vid tillståndsprövningar av industri, vilka görs av Länsstyrelsens miljöprövningsdelegation eller Mark- och miljödomstolen. Kommunen prövar också bygglov utifrån markens lämplighet och den prövningen bör samordnas med anmälningsärenden enligt miljöbalken. Anmälningspliktiga verksamheter anmäls till Miljö- och hälsoskyddsnämnden som hanterar frågan vid anmälan och vid tillsyn.

Buller

Planområdet ligger inom redan etablerat industriområde och ligger inte i anslutning till bostäder eller bullerkänslig verksamhet. Närmaste bostäder ligger söder om väg E12, vilken utgör den dimensionerande faktorn för buller i området.

Förändringar och konsekvenser

Då planförslaget innebär en utökning av redan etablerat industriområde och då området inte ligger i anslutning till bostäder eller känslig verksamhet har påverkan på bullernivåerna bedömts som liten varför någon bullerutredning inte utförts. Beroende på om tillkommande verksamhet är bullrande eller inte kan en bullerutredning behövas i samband med försäljning av mark eller lokalisering av en verksamhet inom planområdet. Naturområdet **[NATUR]** som planläggs närmast väg E12 avser att minska visuell påverkan men kan även verka som bullerdämpande samt positivt för kolbildning.

För att säkerställa att gällande riktvärden följs och att verksamheter inte är störande för sin omgivning regleras kvartersmarken för industri med störningsskydd **[m]** såvida särskilt verksamhetstillstånd ej medger annat, *får de vid provningstillfället gällande riktvärdena beträffande buller eller annat som omfattas av miljöbalken, inte överskridas. Ej tillståndspliktiga verksamheter får inte vara störande för omgivningen och ska följa den vid provningstillfället gällande bullerförordningen för industri.* Bestämmelsen säkerställer även att det är den förordning och de riktvärden som gäller vid tidpunkten för tillståndsprövningen som följs.

Eventuella bullerstörningar eller tillsyn hanteras i miljöprovning enligt miljöbalken.

Geotekniska förhållanden

Genomförd översiktlig geoteknisk utredning (2022) beskriver att området i huvudsak utgörs av skog samt kalhuggen skogsmark med angränsande åkermark i norr. Utmed och parallellt med områdets östra gräns sträcker sig en höjdrygg med berg i dagen som sjunker undan mot norr och söder. Marken inom områdets västra gräns stiger och övergår i ännu ett höjddparti med nordsydlig sträckning och lokal förekomst av berg i dagen. Utförda geotekniska sonderingar och provtagningar påvisar också tydligt att områdets östra del fram till områdesgränsen vid en befintlig höjdrygg, utgörs av tjocka lager ytlig torv ovan sediment av cirka 1–2 meter sand på mycket lösa sediment av förmodad finsand, silt och eventuellt lera till mellan cirka 10–20 meter djup. I västlig riktning avtar sedimentlagrens mäktighet succesivt för att i de centrala delarna av området övergår till ytlig torv ovan sand till cirka 1–2 meters djup överlagrande fast grusig sandig siltig morän. I de sydvästra delarna ökar sandens mäktighet något innan morän påträffas. Vid området västra gräns påträffas ytlig morän, ytblock och berg i dagen.

Grundvatten har i utspridda installerade grundvattenrör inom området påträffat grundvatten på cirka 0–1 meters djup.

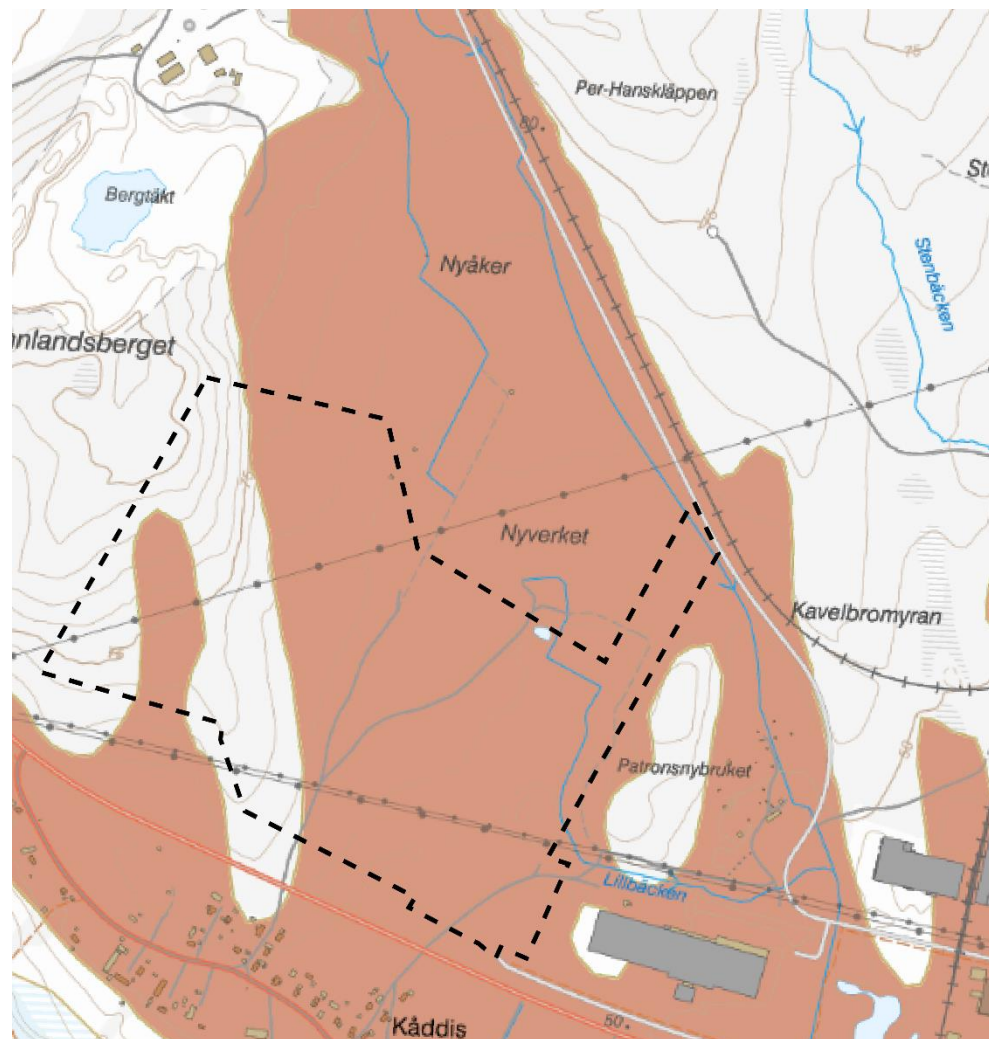
Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns ytor med lösa sediment som kan ge upphov till oönskade sättning rörelser och erfordra förstärkningsåtgärder. Vid byggande utmed uppstickande berg vid områdesgränserna ska både sättningar och stabilitet beaktas särskilt. För att erhålla dränerade förhållanden rekommenderas att marknivån höjs inom de östra delarna av södra området till som lägst +55.

För att säkerställa säker utformning av grundläggning ska objektspecifika geotekniska undersökningar utföras för samtliga byggnadsverk, schakter djupare än två meter, fyllningar högre än fyra meter samt framtida infrastruktur. Torv och organiskt material grävs alltid bort inom området för uppförande av konstruktioner. Källarkonstruktioner bör generellt undvikas på grund av förekommande höga grundvattennivåer.

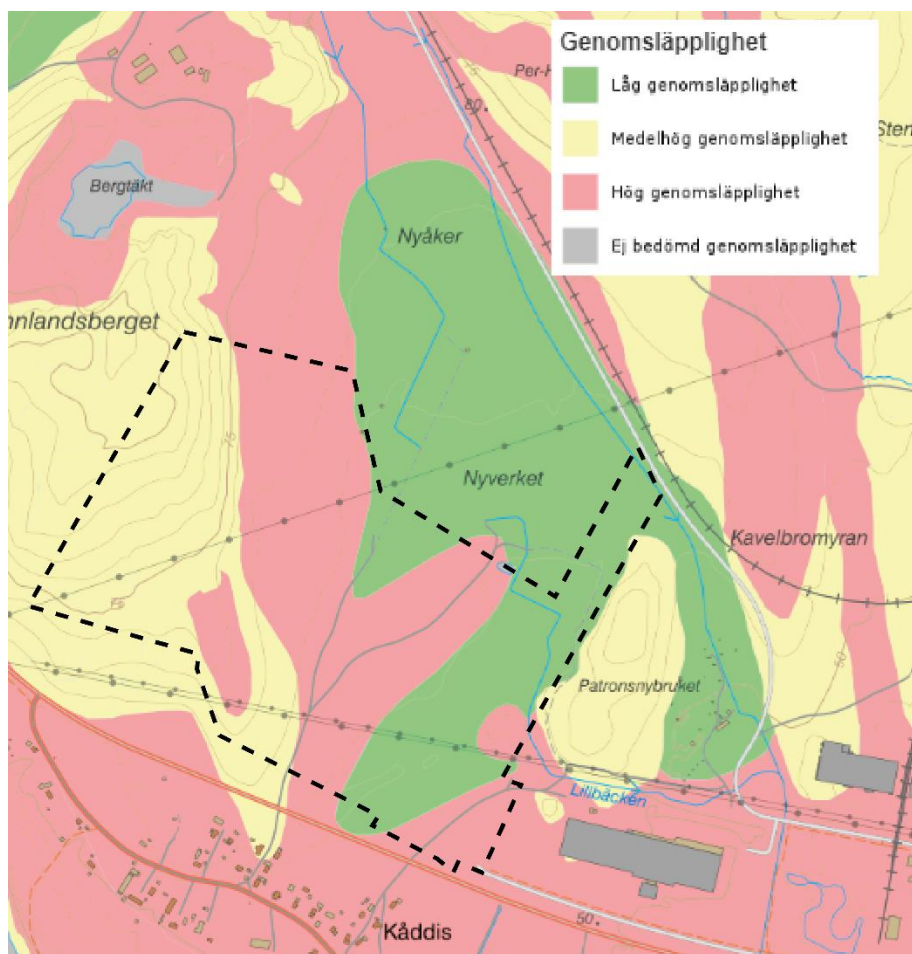
Grundvatten

Planområdet ligger inom Vindelälvsåsen Umeåområdets grundvattenförekomst (SE709160-171355) men inte inom vattenskyddsområde. Planområdet ligger inom den del av grundvattenförekomsten som har uttagsmöjligheter på <1 l/s (< cirka 80 m³/d), se figur 29.



Figur 29. Uttagkapacitet grundvattenförekomst Vindelälvsåsen (Sveriges geologiska undersökning 2024).

I figur 30 illustreras vattengenomsläppligheten inom området. Området med morän har medelhög genomsläpplighet (gult område), området med postglacial sand har hög genomsläpplighet (rött område) och ytorna med lera-silt har låg genomsläpplighet (grönt område).



Figur 30. Genomsläpplighet över området. (SGU 2024).

Vindelälvsåsens grundvattenförekomst har både god kvantitativ och kemisk status för förvaltningscykel 3 (2017–2021).

Tabell 2. Status för grundvattenförekomst inom planområdet. Källa: VISS.

	Kvantitativ status	Kemisk grundvattenstatus
Vindelälvsåsens grundvattenförekomst, Umeåområdet SE709160-171345	God kvantitativ status (förvaltningscykel 3 2017–2021)	God kemisk grundvattenstatus (förvaltningscykel 3 2017–2021)

Förändringar och konsekvenser

En exploatering av planområdet innebär att den yta som möjliggör infiltration minskar i området, vilket ger mindre lokal grundvattenbildning. Planområdet ligger inom grundvattenförekomst men inte inom område med stora uttagsmöjligheter.

Vid grundläggning och markarbeten i området behöver försiktighetsmått vidtas för att inte äventyra vattenförekomsterna Klockarbäckens och Vindelälvsåsens kvalitet. Det kan gälla exempelvis påverkan från sulfidhaltiga jordar och grumling från grävarbeten.

Där diken och föreslagna dammar är belägna inom områden med morän och sand föreslås dessa anläggas med tät botten för att förhindra att föroreningar perkolerar ner till grundvattenförekomsten. Se avsnitt *Dagvatten*. Planbestämmelsen att takvatten ska infiltreras [b₂] bedöms inte riskera att försämra status för Vindelälvsåsen.

Förorenad mark

Sura sulfatjordar

Inom området kan sura sulfatjordar förekomma. Dessa består av finkorniga sediment som bildats på Östersjöns botten efter den senaste istiden och i Norrland återfinns dessa främst längs kusten. Bottnarna har på grund av landhöjningen i många områden blivit land. Sura sulfatjordarna är stabila och utgör ingen risk för förorening på omgivande miljö så länge de befinner sig under grundvattenytan.

Exponeras sulfidhaltiga jordar för luftens syre oxiderar sulfidmineralen och markens pH-värde sjunker kraftigt. De sura förhållandena frigör metaller och svavel från jordarnas mineraler och ger förhöjda värden av t.ex. svavel, järn, aluminium, kadmium, nickel, zink och koppar i dräneringsvattnet som kommer från jorden. Den sura miljön och de urlakade ämnena kan påverka vattendrag och i värsta fall orsaka så kallad plötslig fiskdöd.

Förändringar och konsekvenser

Sura sulfatjordar som grävs upp ska täckas över så att de inte oxiderar och snarast läggs tillbaka under jord på platsen. Där detta inte är möjligt ska massorna transporteras till särskild deponi för ändamålet.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för skred

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

Utifrån genomförd översiktlig geoteknisk utredning (2022) bedöms byggberhet föreligga inom området, dock finns ytor med lösa sediment som kan ge upphov till oönskade sättningrörelser och erfordra förstärkningsåtgärder. Byggnader och markuppfyllningar vid höjdryggar och bergsslänters fot har en förhöjd risk för ojämna sättningar och försämrad stabilitet. Objektspecifika geotekniska undersökningar ska utföras i projekteringsskede för att utreda behovet av eventuella åtgärder.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte i riskzonen för översvämning.

Dagvatten

Tyréns har på uppdrag av Umeå kommun utfört en dagvattenutredning för området som redovisar förutsättningarna i området samt förslag för hantering av dagvattnet.

Området utgörs idag av skogsmark och avvattnas dels söderut under väg E12 till Umeälven, dels österut till recipienterna Klockarbäcken och Tvärån.

Klockarbäcken är ett mindre vattendrag som mynnar i Tväråns nedre del. Enligt senaste statusklassningen, förvaltningscykel 3, 2017–2021, har Klockarbäcken måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klockarbäckens avrinningsområde, vars totala yta täcker 11,2 km², består av skogsmark, odlingsmarker och exploateringsområden. De nedre delarna är påverkade av sulfidrika sediment som ligger under jordbruksmarken. Även Tvärån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Tabell 3. Status för ytvattenförekomster i närheten av planområdet. Källa: VISS

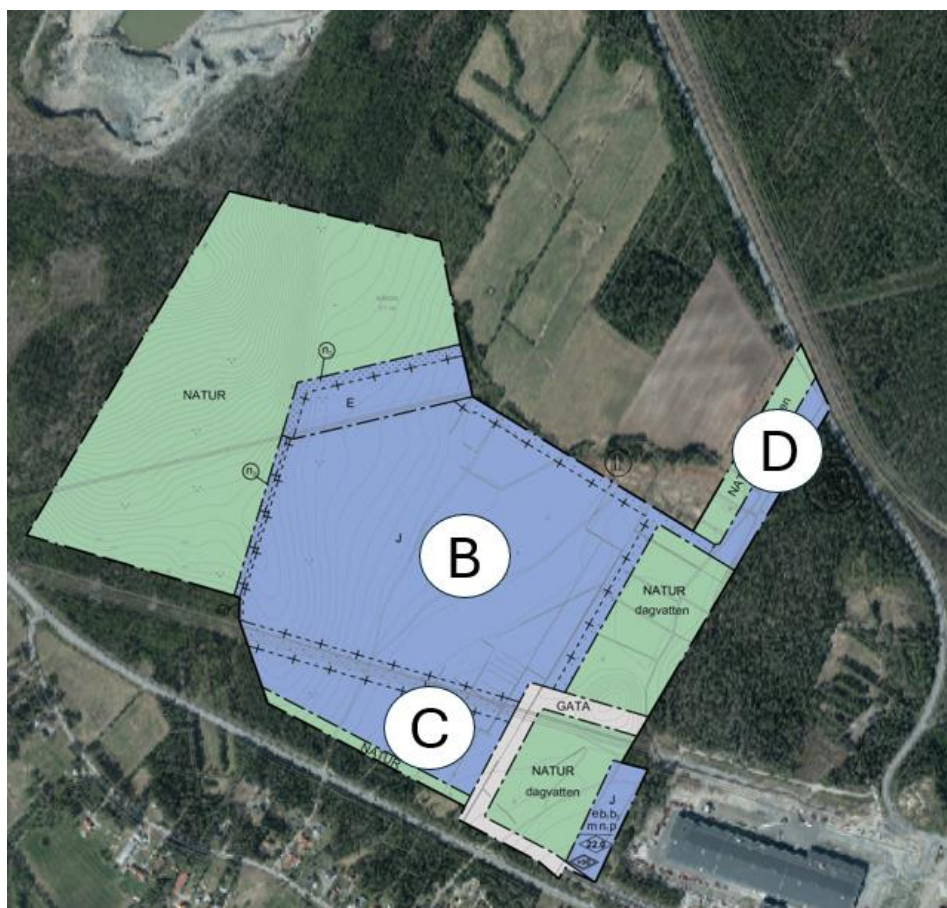
	Ekologisk status	Kemisk status
Klockarbäcken SE709032-171364	Måttlig status (förvaltningscykel 3, 2017–2021)	Uppnår ej god (förvaltningscykel 3, 2017–2021)
Tvärån SE708976- 171639	Måttlig status (förvaltningscykel 3, 2017–2021)	Uppnår ej god (förvaltningscykel 3, 2017–2021)

Inom Klockarbäckens industriområde finns fler dagvattenåtgärder i form av dagvattendammar föreslagna öster om planområdet. Klockarbäcken som längre nedströms mynnar ut i Tvärån skär i sin tur genom låglänta Rödäng där det finns en känd översvämningssproblematik.

Förändringar och konsekvenser

Dagvattenhanteringen för planområdet behöver fördröja tillkommande dagvatten samt säkerställa att planerade byggnader inte riskerar att drabbas av skador på grund av ytlig avrinning vid skyfall. Planområdet bedöms ha goda förutsättningar att hantera skyfall och genom en genomtänkt höjdsättning bedöms risken för skador vid skyfall bli låg. Recipienterna Klockarbäcken och Tvärån ställer långtgående krav på rening av dagvattnet från planområdet.

För att minska flödes- och föroreningsbelastningen på mottagande recipienter föreslås en kombination av våta dagvattendammar och våtmarker anläggas. Området har i dagvattenutredningen delats upp i olika områden. Då område A utgått beskrivs endast område B, C och D, se Figur 31. För att uppnå de flödes- och reningskrav som ställs på dagvattnet från planområdet föreslås ett antal åtgärder nedan inom respektive verksamhetsområde.



Figur 31. Planområdets uppdelning av verksamhetsområde B, C och D, utifrån dagvattenutredningen.

För att fördröja tillkommande dagvatten samt säkerställa att planerade byggnader inte riskerar att drabbas av skador på grund av ytlig avrinning vid skyfall ska minst 5% av marken vara genomsläpplig till minst 90% samt

höjdsättning av byggnader och markplanering utformas så att dagvatten kan avledas till genomsläpplig yta [**b₁** och **n**]. Mark med genomsläpplighetgrad till 90 % motsvarar en gräsyta. Infiltration av takdagvatten föreslås inom verksamhetsområde B och C. Genomförda slugttester visar på goda infiltrationsmöjligheter, varför planen reglerar att takdagvatten ska infiltreras [**b₂**].

Avrinnande dagvatten från verksamhetsområde B och D föreslås ledas via diken till damm och våtmark i naturområdet öster om verksamhetsområde B. Damm och våtmark som omhändertar dagvatten från verksamhetsområde B och D kommer även omhänderta det naturmarksflöde som idag rinner i dikena [**dagvatten**].

Avrinnande dagvatten från båda dagvattendammarna föreslås ledas till våtmarksområden som anläggs inom respektive naturmarkområde i anslutning till verksamhetsområde B och C [**dagvatten**].

Föreslagen våtmark öster om verksamhetsområde B bedöms till viss del kunna anläggas som naturbaserade lösningar genom igenläggande av befintliga diken. Genom att lägga igen diken kan våtmarker återskapas och på så sätt skapa möjlighet till fördröjning och rening av dagvatten.

Verksamhetsområde B

Infiltration av takdagvatten regleras inom verksamhetsområde B och C [**b₂**].

Avrinnande dagvatten från verksamhetsområde B och D föreslås ledas via diken till damm och våtmark i naturområdet öster om verksamhetsområde B.

Dagvattendammen inom område B fördröjer vatten från verksamhetsområde B och D och kräver en fördröjningsvolym om cirka 16 500 m³. Avrinnande dagvatten från båda dagvattendammarna föreslås ledas till våtmarksområden som anläggs inom respektive naturmarkområde i anslutning till verksamhetsområde B och C. Våtmarkerna dimensioneras enligt ett ytbehov om 2 m² per 100 m² reducerad area och kräver således ett ytbehov om 1700 m² för den södra våtmarken och 7500 m² för den norra våtmarken.

För att skapa miljöer för åkergröda föreslås dammarna anläggas med en grundare del i syd. Någon del av dammarna bör vara så djup (1,5–2 meter) att den inte bottenfryser. Detta medför även att dammen inte riskerar att torka ut under sommaren. Vidare har områdena med dagvattendammar och våtmarker lokaliserats så att de hänger samman och på så sätt möjliggör för spridningskorridorer. Vidare bör delar av våtmarken kunna anläggas som naturbaserad lösning. Avseende bevarande och utveckling av vattenområden med hänsyn till djurliv se avsnittet *Fridlysta arter*.

Väster om verksamhetsområde B bör avskärande diken anläggas för att förhindra att naturvatten rinner in i verksamhetsområdena. Diken inom verksamhetsområdet rekommenderas att anläggas med tät botten för att förhindra att föroreningar tränger ner till grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen.

Verksamhetsområde C

Infiltration av takdagvatten regleras inom verksamhetsområde B och C **[b₂]**.

Avrinnande vatten från verksamhetsområde C föreslås ledas till fördröjningsdamm och våtmark som placeras inom avsatt naturmark **[dagvatten]**. Utloppen från våtmarkerna ansluts till befintligt dike norr om Komatsu. Det bedöms finnas höjdmässiga förutsättningar att ansluta båda anläggningarna till diket.

Dagvattendammen inom område C kräver en fördröjningsvolym om knappt 4700 m³. Avrinnande dagvatten från båda dagvattendammarna föreslås ledas till våtmarksområden som anläggs inom respektive naturmarkområde i anslutning till verksamhetsområde B och C. Våtmarkerna dimensioneras enligt ett ytbehov om 2 m² per 100 m² reducerad area och kräver således ett ytbehov om 1700 m² för den södra våtmarken och 7500 m² för den norra våtmarken.

För att skapa miljöer för åkergroda föreslås dammarna anläggas med en grundare del i syd. Någon del av dammarna bör vara så djup (1,5–2 meter) att den inte bottenfryser. Detta medför även att dammen inte riskerar att torka ut under sommaren. Vidare har områdena med dagvattendammar och våtmarker lokaliserats så att de hänger samman och på så sätt möjliggör för spridningskorridorer. Vidare bör delar av våtmarken kunna anläggas som naturbaserad lösning. Avseende bevarande och utveckling av vattenområden med hänsyn till djurliv se avsnittet *Fridlysta arter*.

Verksamhetsområde D

Infiltrationsmöjligheterna inom verksamhetsområde D bedöms vara begränsade och således föreslås ingen infiltration av takdagvatten inom verksamhetsområde D.

Avrinnande dagvatten från verksamhetsområde B och D föreslås ledas via diken till damm och våtmark i naturområdet öster om verksamhetsområde B **[dagvatten]**.

Planförslaget avsätter tillräcklig yta för att säkra dagvattenhanteringen. Vid dimensionering och projektering beräknas det faktiska behovet samt åtgärdernas utformning i detalj.

Markavvattningsföretag

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal markavvattningsföretag vilka kommer att påverkas av en exploatering i området. De markavvattningsföretag som berörs av det nya planområdet är: Kåddis dikningsföretag 1922, Kåddis dikningsföretag 1926, Kåddis dikningsföretag 1948 och Kåddis dikningsföretag 1955.

Förändringar och konsekvenser

Föreslagen dagvattenhantering och ett genomförande av detaljplanen innebär att flödena till berörda markavvattningsföretag förändras. En omprövning alternativt avveckling av markavvattningsföretagen föreslås enligt tabell 5. Innan detaljplanen antas bör omprövning eller överenskommelse med berörda dikningsföretag ske.

Tabell 4. Rekommenderad åtgärd för respektive markavvattningsföretag.

Markavvattningsföretag	Påverkan	Rekommenderad åtgärd
Kåddis df 1922	Flödet från verksamhetsområde A ökar efter exploatering. Söder om väg E12 kommer flödet till markavvattningsföretaget minska. De delar som har samma sträckning som Kåddis df 1948 och Kåddis df 1955 är sannolikt inte längre aktiva.	Omprövning (norra delen) för att öka kapaciteten samt avveckling (södra delen, om detta inte redan skett).
Kåddis df 1926	Flödet i diket i planområdets norra del ökar. Södra delen har samma sträckning som Kåddis df 1948 och Kåddis df 1955 och är sannolikt inte längre aktivt.	Omprövning (norra delen) samt avveckling (södra delen, om detta inte redan skett).
Kåddis df 1948	Norr om E12 exploateras markavvattningsföretagets diken med verksamhetsområden för industri. Söder om väg E12 kommer flödet till markavvattningsföretaget minska. Delar av sträckningen överlappas av Kåddis df 1955 och är sannolikt inte längre aktivt.	Avveckling (norr om väg E12) och omprövning (söder om väg E12).
Kåddis df 1955	Norr om väg E12 exploateras flera av markavvattningsföretagets diken med verksamhetsområden för industri. Söder om väg E12 kommer flödet till markavvattningsföretaget minska.	Avveckling för de norra delarna och omprövning för delarna söder om väg E12.

Snöhantering

Snöupplag föreslås placeras uppströms planerade dagvattenlösningar för att dessa ska kunna omhänderta föroreningar i smältvattnet.

Inom vägområdet som har kommunalt huvudmannaskap, hanteras snöhanteringen av kommunen. Inom kvartersmark hanteras snöhanteringen av respektive fastighetsägare.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds. MKN för buller undantas eftersom Umeå kommun inte har fler än 100 000 invånare och därmed finns inget krav på bullerkartläggning. Kommunen arbetar dock utifrån ett åtgärdsprogram mot buller som behandlar befintlig ljudmiljö, genomförda bullerbegränsande åtgärder och planerade åtgärder kopplade till tidsmål. Åtgärdsprogrammet finns att tillgå på kommunens hemsida.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Vatten

Miljö kvalitetsnormerna för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Enligt senaste statusklassningen i VISS (Förvaltningscykel 3, 2017–2021) ligger uppmätta koncentrationer av kadmium, arsenik och zink över MKN. För arsenik är dock bakgrundshalten så pass hög att status för arsenik bedöms vara god. Tillförlitligheten för koncentrationerna av kadmium har satts till låg då beräkning av vattnets hårdhet endast beräknats från åtta prover från samma datum.

Tabell 5. Status för vattenförekomster i närheten av planområdet. Källa: VISS

Ytvatten	Ekologisk status	Kemisk status
Klockarbäcken SE709032-171364	Måttlig status (förvaltningscykel 3, 2017–2021)	Uppnår ej god (förvaltningscykel 3, 2017–2021)
Tvärån SE708976- 171639	Måttlig status (förvaltningscykel 3, 2017–2021)	Uppnår ej god (förvaltningscykel 3, 2017–2021)
Grundvatten	Kvantitativ status	Kemisk grundvattenstatus
Vindelälvsåsens grundvattenförekomst, Umeåområdet SE709160-171345	God kvantitativ status (förvaltningscykel 3 2017–2021)	God kemisk grundvattenstatus (förvaltningscykel 3 2017–2021)

Föreningensbelastningen riskerar att försämra möjligheten att uppnå MKN i Klockarbäcken och Tvärån varför åtgärder bestående av omledning av vatten, fördröjning och rening föreslås.

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i nära anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintliga VA-ledningar ligger längs Lagervägen och är avsedda att kunna förlängas västerut. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet föreslås anslutas till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Detta för att långsiktigt säkerställa rådighet till en god spill- samt dagvattenhantering med rening, för att minimera påverkan på berörda vattenrecipienter. Verksamhetsområdet utvidgas i samband med antagandet av detaljplanen, vilket görs av kommunfullmäktige. Beslutet omfattar vatten, avlopp och dagvatten.

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kommer främst att dras inom allmän platsmark, vilka i detaljplanen är planlagda som **[GATA]** och **[NATUR]**. Inom dessa ytor kan ledningar för allmännyttiga ändamål så som underjordiska ledningar anläggas då detta ryms inom användningen.

Då detaljplanen däremot inte reglerar fastigheters utformning och storlek kan ytterligare områden inom kvartersmark komma att bli aktuella för ianspråktagande för allmännyttiga underjordiska ledningar. Dessa kan inom kvartersmarken säkerställas genom till exempel avtalsservitut. Huruvida behov av detta uppstår eller inte beror dock på hur området delas upp och fastighetsindelas vid fastighetsbildning/projektering/försäljning. På grund av detta ska den vidare projekteringen av området ske i samarbete med Vakin för att säkerställa en hållbar och långsiktig utbyggnad av VA-nätet. Det är viktigt att höjdsättning vid utbyggnad av Lagervägen möjliggör självfall för spillvattenledningar.

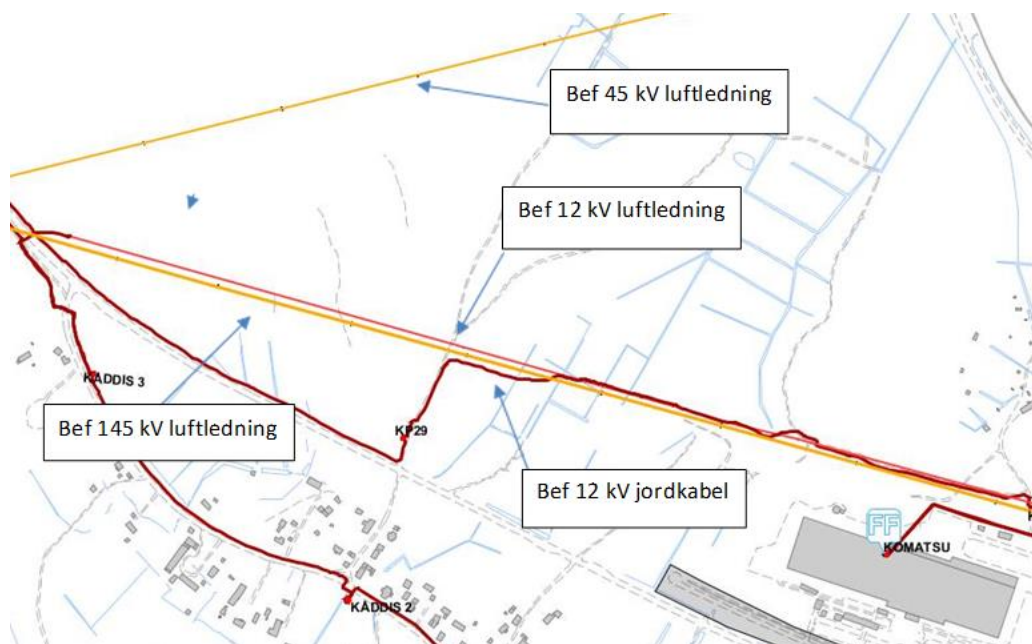
Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA, 2018) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningpersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

EI

I närområdet så finns idag följande ledningar:



Figur 32. Befintliga jord- och luftledningar inom närområdet.

Förändringar och konsekvenser

Umeå Energi Elnät AB planerar för två stycken 145 kV-luftledningar som kommer att gå igenom planområdet och för att säkerställa elanslutningar till området. För det behövs ett fördelningsstationsområde **[E]** i anslutning till ledningarna i planområdets nordvästra del. I anslutning till området för fördelningsstation regleras 20 meter av mark som inte får förses med byggnad **[prickmark]** ur säkerhetssynpunkt. Inom detta område behöver det även säkerställas att träd inte riskerar att falla in över området för fördelningsstationen.

Befintlig 145 kV luftledning som går genom området i väst–östlig riktning bekräftas i sitt befintliga läge genom markreservat för allmännyttig luftledning **[I]** samt mark som inte får förses med byggnad **[prickmark]**.

För att möjliggöra för underjordiska ledningar mellan de olika ytorna för ledningar och fördelningsstation regleras mark med **[u]** samt **[prickmark]** för att förhindra att marken förses med byggnad.

Umeå Energi planerar för en tillkommande koncessionsledning över berget. Användningen bedöms inrymmas inom mark som är avsedd för **[NATUR]**.

Räddningstjänst

Inom och utanför planområdet ska det vara möjligt att genomföra räddningsinsatser. Brandposter i området ska placeras strategiskt för att tillgodose en god tillgång till dessa. För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand ska markbrandposter

med en kapacitet på 1200 l/min anordnas. Uppställningsplatser för räddningsfordon ska anordnas inom respektive fastighet ej på allmän platsmark.

Genomförandefrågor

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten fattas av Kommunfullmäktige. Området föreslås att anslutas till verksamhetsområde för vatten, spillvatten samt dagvatten.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området är inte klart. Umeå kommun avser dock att teckna markanvisningsavtal i samband med försäljning av marken. Anvisning av mark sker i enlighet med kommunens riktlinjer och policy för markanvisning.

Det finns två jordbruksarrenden på Kåddis 3:1 & 3:3 och dessa förblir.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses inte att tecknas.

Preliminär tidplan

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Byggnation av verksamheter kan påbörjas när nödvändig infrastruktur har färdigställts. Utbyggnaden av hela området förväntas ta minst tio år.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför möjlighet att kvartersmark fastighetsbildas. Mark utlagd som allmän platsmark (GATA och NATUR) kan avstyckas eller fastighetsregleras till närliggande fastighet.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Fastighet	Konsekvenser
Kåddis 3:1	Det finns möjlighet till både avstyckningar av kvartersmarken och fastighetsregleringar av den allmänna platsmarken inom fastigheten.
Kåddis 3:3	Det finns möjlighet till både avstyckningar av kvartersmarken och fastighetsregleringar av den allmänna platsmarken inom fastigheten.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas eller ändras genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek. En ansökan om bildande och omprövning av gemensamhetsanläggning görs av exploatör/fastighetsägare.

Inom planområdet kan det bli aktuellt att lösa gemensamma behov så som till exempel tillfartsvägar inom kvartersmark, dagvatten, avfallshantering och parkering genom gemensamhetsanläggning. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att det ska vara möjligt för flera fastigheter att äga och ta hand om vägen till tekniska anläggning i nordväst samt jordbruksmarken i norr.

Umeå energi har behov av att nå den tekniska anläggningen [E], framtida fastighetsägare inom planområdet kan ha behov att nyttja marken samt att kommunen (eller arrendatorer) kan ha behov av att nå jordbruksmarken söderifrån. I plankartan har yta avsatts med [u] och [prickmark] till den tekniska anläggningen, fördelningsstationen, för att möjliggöra ledningar samt förhindra att mark förses med byggnad. Möjlighet finns att även denna yta används för angöring till området. Detta behöver hanteras genom gemensamhetsanläggning alternativt avtalsmässigt i genomförandeskedet. Placering av ytterligare vägar inom kvartersmark regleras inte i detaljplanen.

Norr om planområdet finns den befintliga vägen upp till bergtälten och asfaltverket. Umeå kommun har en andel i gemensamhetsanläggningen Brännland ga:13 som omfattar vägen. Läget för vägen påverkas inte av detaljplanen.

Officialservitut

Ett officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning, en så kallad fastighetsreglering. Servitutet redovisas i fastighetsregistret som text och karta och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas av berörda fastighetsägare.

Det befintliga servitutet 2480K-09/103.1 omfattar rätt att avverka och röja träd och buskar kring järnvägen. Planförslaget omfattar inte järnvägen och föranleder inga förändringar av servitutet.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan de två berörda fastighetsägarna. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tillsrättighetshavaren bestämmer att det ska tas bort.

Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret, för att även gälla mot en eventuell ny ägare till den tjänande fastigheten. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen och omfattas av en expeditionsavgift.

Ledningsrätter

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

Det finns en ledningsrätt för 45 kV-luftledningen som löper genom området. Befintligt läge bekräftas i plan genom att marken planläggs som allmännyttig luftledning [I] samt inom [NATUR] och [GATA]. Ledningsrätter för allmännyttiga ledningar kan tillskapas inom [GATA] och [NATUR] för att säkerställa planområdets möjlighet till anslutning av kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten.

Nya ledningsrätter kan då bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ledningshavaren ansvarar för att lämna ansökan till Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

Inom kvartersmark bör eventuella ytor för ledningar ordnas i samband med att fastigheter avstyckas.

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats

som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området.

Inom planområdet reserveras mark för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**] samt allmännyttig luftledning [**ll**] i syfte att avsätta mark för befintlig luftledning samt tillkommande underjordiska ledningar som krävs för ett genomförande av planen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål ingår även i användningarna [**NATUR**] och [**GATA**].

Ekonomiska frågor

Inom planområdet behöver åtgärder vidtas som kan komma att medföra kostnader, vilka redovisas nedan.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatören belastas av kostnader för förvärv av kvartersmark, fastighetsbildningsåtgärder, utbyggnad av kvartersmark, iordningställande av mark- och dagvattenanläggningar med tillhörande anslutningsavgifter. Om det uppstår behov av ytterligare dragning av stickspår inom nybildade fastigheter för att ansluta dessa, bekostas detta av respektive fastighetsägare.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Umeå kommun står för kostnaderna att anlägga gatumark.

Planförslaget innebär ökade drift- och underhållskostnader för gator och allmänna platser, i form av tillkommande gator samt naturmark med dagvattenlösningar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Detaljplanen innebär ökade driftskostnader för de kommunala bolagen Vakin samt Umeå Energi. Detaljplanen innebär även kostnader för anläggning av nya el-, vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar och dagvattendammar.

Kostnaden för ökade driftskostnader för kommunens VA-huvudman debiteras fastighetsägarna i form av VA-taxa.

Kostnader för eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av den part som initierar flytten.

Medverkande

Avdelningar vid Umeå kommun och kommunala bolag som medverkat i upprättandet av detaljplanen:

Detaljplanering
Mark- och exploatering
Miljö- och hälsoskydd
Gator och parker
Vakin
Umeå Energi
Umeå kommunföretag AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges