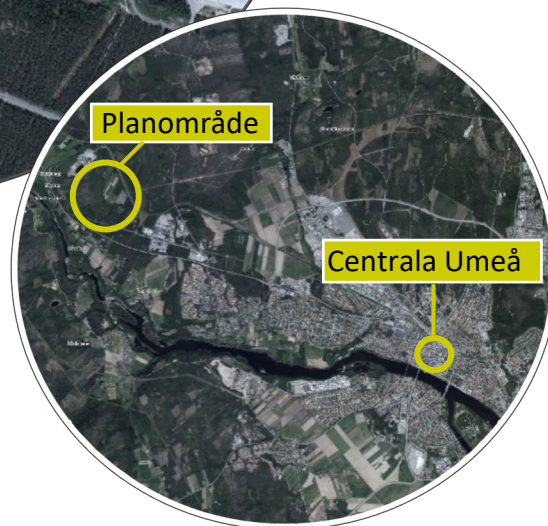
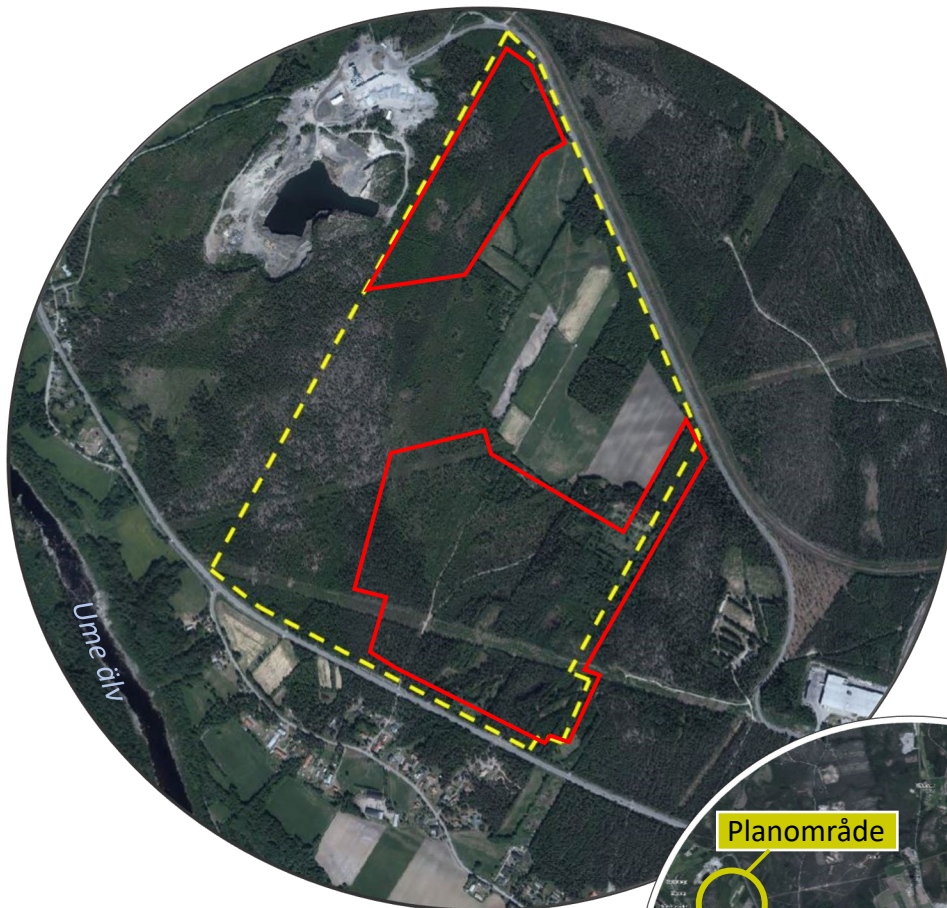


**Detaljplan för del av fastigheten Kåddis 3:1 m.fl.
(Brännlandsberget)
inom Klockarbäcken i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning - samrådshandling

Diarienummer:
BN-2020/00031

Gällande lagstiftning:
PBL 2010:900 t.o.m.
SFS 2020:13

Aktnummer:

Antagen:

Laga kraft:

Detaljplaneprocessen (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.

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
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	2
Plandata.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	3
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	3
Detaljplaner och områdesbestämmelser	7
Gällande detaljplaner	8
Riksintressen.....	9
Strandskydd	10
Undersökning av betydande miljöpåverkan	11
Planförfarande	12
Samrådskrets	12
Förutsättningar och förändringar	13
Stads- och landskapsbild	13
Kulturmiljö	15
Fornlämningar	15
Naturmiljö.....	17
Rekreation	22
Gator och trafik	23
Kollektivtrafik.....	24
Parkering, varumottagning och angöring.....	24
Tillgänglighet	25
Miljöfarlig verksamhet	25
Buller.....	25
Geotekniska förhållanden	26
Förorenad mark.....	26
Radon.....	26
Risk för skred	26
Risk för översvämning	26
Dagvatten	26
Snöhantering	31

Miljö kvalitetsnormer	31
Vatten och avlopp	32
Avfall	33
El	33
Strålning.....	33
Räddningstjänst.....	34
Genomförandefrågor	34
Huvudmannaskap för allmän plats.....	34
Huvudman för vatten och avlopp.....	34
Genomförandetid	35
Avtal.....	35
Exploateringsavtal.....	35
Preliminär tidplan	35
Fastighetsrättsliga frågor.....	36
Fastighetsbildning	36
Gemensamhetsanläggningar	36
Ledningsrätter.....	37
Ekonomiska frågor.....	37
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	37
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	37
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	38
Medverkande	38
Källor	38

Planens huvuddrag

Bakgrund

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

Planförslaget är en naturlig förlängning av Klockarbäckens industriområde västerut. Lagervägen och Handelsvägen förlängs västerut för att ansluta till planområdet. Eftersom linje 81 ska förlängas kommer en vändplan att anläggas i slutet av Lagervägen. Gång- och cykelvägen förlängs efter Lagervägen. Trafikanslutning till det norra området sker genom vägen upp till asfaltsverket. Kraftledningen som finns längs med Lagervägen kommer att finnas kvar i sitt ursprungliga läge. Även kraftledningen som går diagonalt genom området ligger kvar i sitt ursprungliga läge. Planförslaget möjliggör en exploateringsgrad på 0,6, vilket innebär att 60 % av marken kan bestå av industribyggnader om byggrätten utnyttjas fullt ut. Den gröna korridor som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen flyttas västerut. Den jordbruksmark som tas i anspråk bedöms inte vara inte vara brukningsvärd jordbruksmark. Planförslaget innebär att naturvärden som finns inom planområdet kommer att påverkas till viss del.

Den södra delen av området föreslås ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten. Den norra delen föreslås att ej ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten – området hanteras genom en enskild vatten- och avloppslösning. För att minska belastningen på Klockarbäcken och Tvärån föreslås ett antal fördröjande och renande åtgärder inom planområdet, likväl som omledning av dagvatten till Umeälven.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Naturvärdesinventering
- Arkeologisk undersökning
- Dagvattenutredning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för ett industriområde samt möjliggör en förlängning av Lagervägen och Handelsvägen. Syftet är även att hantera dagvatten inom området samt hantera den gröna korridoren som ingår i den övergripande grönstrukturen.

Vidare är syftet att det skogsdominerade området vid Brännlandsberget beaktas så att den behåller sin funktion som närrekreationsområde för Kåddis och Baggböle.

Plandata

Stadsdel/tätort: Klockarbäcken

Planområdets area: ca 147 ha

Avstånd till Rådhusorget: 8 km

Markägförhållanden: Större delen av planområdet är i kommunal ägo och några samfälligheter i privat ägo.

Vattenområden: Ume älv är belägen cirka 500 meter söder om planområdet

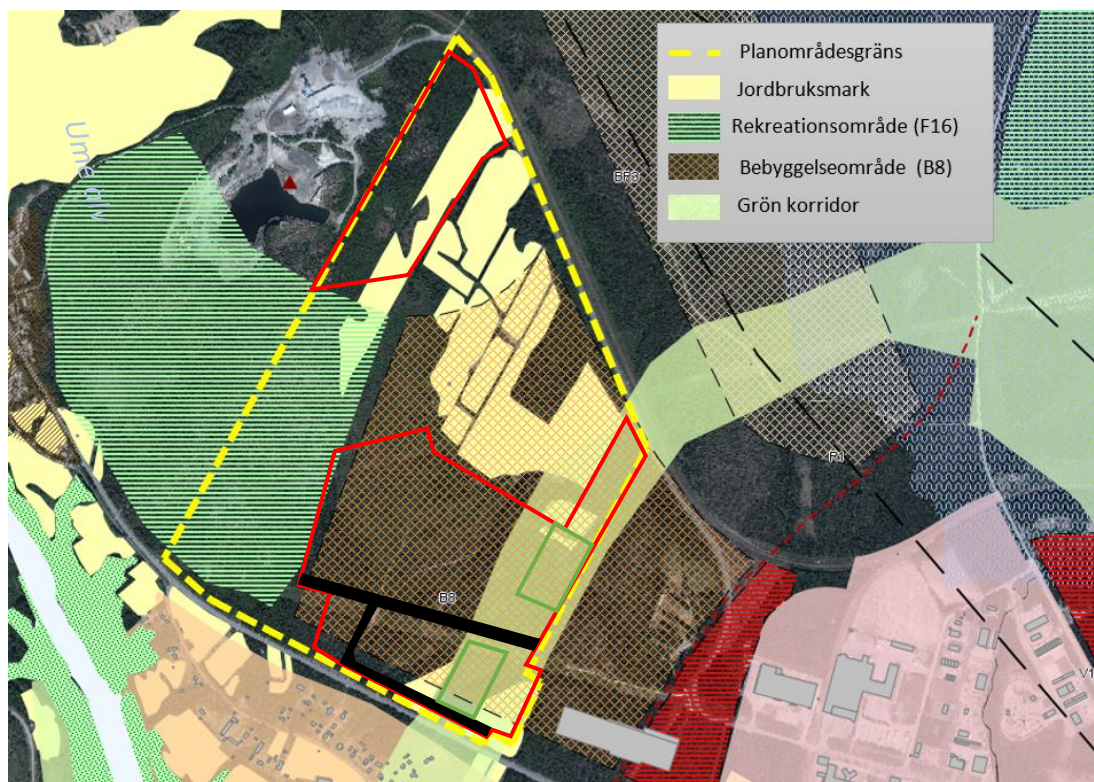


Avgränsningar: I väster gränsar planområdet framför allt till skogsmark samt till ett område i nordväst där det idag bedrivs bergtäkt. I norr gränsar planområdet närmast till järnväg och sedan skogsmark. I öster gränsar planområdet dels till ett område i nordöst som omfattas av detaljplan för industri och i sydöst detaljplan för industri. I söder gränsar planområdet närmast till väg E12 (Vännäsvägen) och sedan bebyggelse och skogs-/jordbruksmark i byn Kåddis.

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeå kommuns översiktsplan fördjupning för Umeå, FFU, reviderad 2018 pekar ut delar av planområdet (markerat med gul streckad linje) som jordbruksmark, framtida bebyggelseområde, grön korridor samt som rekreationsområde (se områden i Figur 2).



Figur 2. Planområdets ungefärliga läge (röd linje) i förhållande till olika utpekade delar i Umeå kommuns översiktsplan, FFU. Ungefärlig utbredning av planförslagets verksamhetsytor redovisas med röd linje, nya vägar i svart och yta för dagvatten med grön linje.

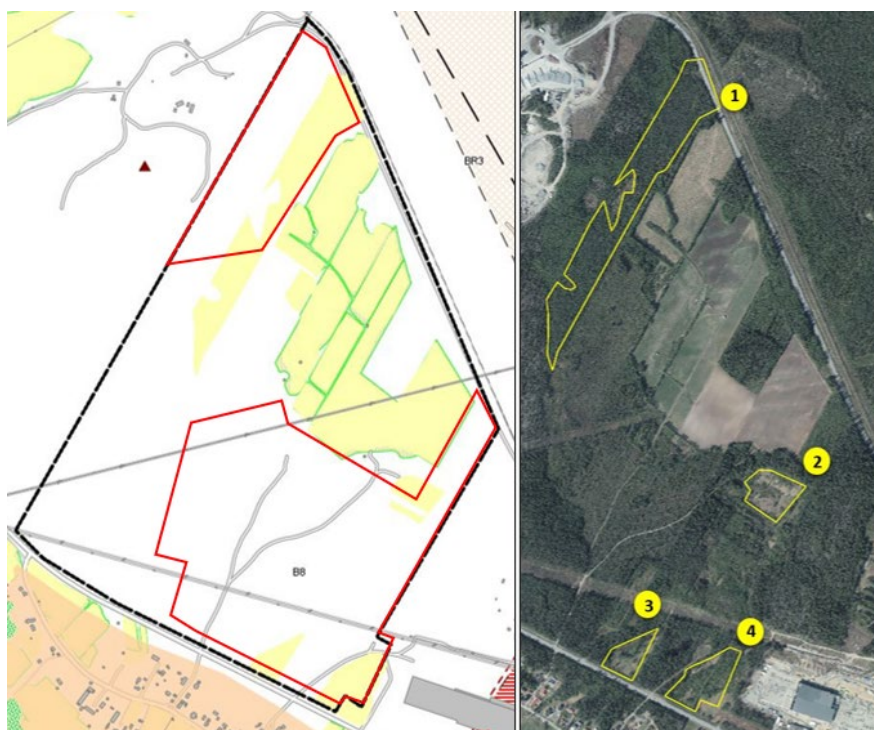
Utpekat bebyggelseområde B8 anges i FFU som ”ny stadsdel som kan bli aktuell efter år 2020. Området avgränsar en utvidgning av klockarbäckens industriområde men är framförallt tänkt som en stadsdel med bostäder och verksamheter.” Det utpekade bebyggelseområdet sträcker sig utanför planområdet i östlig 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.”

I planområdets norra och södra delar ligger även ett flertal områden som i FFU är utpekade som jordbruksmark. Dels ett större sammanhängande område i planområdets norra del, dels tre mindre friliggande områden i planområdets östra och sydöstra del. Endast delar av dessa ytor består dock av produktiv jordbruksmark, vilka även utgör så kallade jordbruksblock och redovisas i Figur 3 med grön kantlinje. Övriga ytor (gula ytor utan grön kantlinje t.v. i Figur 3, samt ytor som ses markerade med gul linje och numrerade 1-4 t.h.) 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 samt grön kantlinje. Till höger: Ortofoto med ungefärlig markering av de ytor som i FFU är utpekade som jordbruksmark men som inte omfattas av jordbruksblock. Ytorna är numrerade från 1-4 för att lättare kunna beskriva dessa.

Förändringar och konsekvenser

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

Avseende bebyggelseområdet görs bedömningen utifrån planområdets omgivning med industri och handel i öster såväl som Europaväg E12 i söder och järnväg i norr att området utgör en naturlig förlängning av Klockarbäckens angränsande industri- och handelsområde. Då området pekas ut som ett område för bostäder och verksamheter anses detaljplanen inte avvika från översiktsplanen i detta avseende.

Avseende utpekad grön korridor så 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 dragningen av den gröna korridoren bedöms kunna säkerställa samma tilltänkta funktioner som tidigare utpekat område. Dock innebär planförslaget i detta avseende en avvikelse från översiktsplanen.

Avseende jordbruksmark så innebär ett genomförande av planförslaget att delar av utpekad jordbruksmark tas i anspråk för industri **[J]** och gata **[GATA]**. 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 naturvården. Under naturvärdesinventeringen hittades häckande trana och kricka som är hotade och rödlistade arter. Större delen av den igenväxande jordbruksmarken bedömdes som påtagligt naturvärde eller högt naturvärde.. Dessa ytor ses numrerade 1–4 i Figur 3 och presenteras närmare nedan i Figur 4-Figur 7:

Område 1:



Figur 4. 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 består av uppvuxen skog. Området ingår inte i ett sammanhängande jordbrukslandskap, men kan utveckla naturvärden relativt snabbt och har på sikt betydelse för naturvärden. 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 industri [J].

Område 2:



Figur 5. 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 ytan tas i anspråk för industri [J].

Område 3:



Figur 6. 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 delar av ytan tas i anspråk för industri **[J]** och vägområde **[GATA]**.

Område 4:



Figur 7. 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 delar av ytan tas i anspråk för industri **[J]** och vägområde **[GATA]**.

Bedömningen görs att inga ytor av brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Detaljplanen anses avvika från översiktsplanen avseende ianspråktagande av jordbruksmark och placering av grön korridor. Då bedömningen görs att ingen brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk, samt då den gröna korridorens tilltänkta funktioner kan säkerställas i andra lägen anses det finnas skäl till avvikelse från översiktsplanen. Då detaljplanen innebär avvikelse mot översiktsplanen handläggs detaljplanen med ett så kallat utökat förfarande.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas inte av tidigare detaljplan eller områdesbestämmelse.

Klockarbäcken som helhet är dock 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 9.

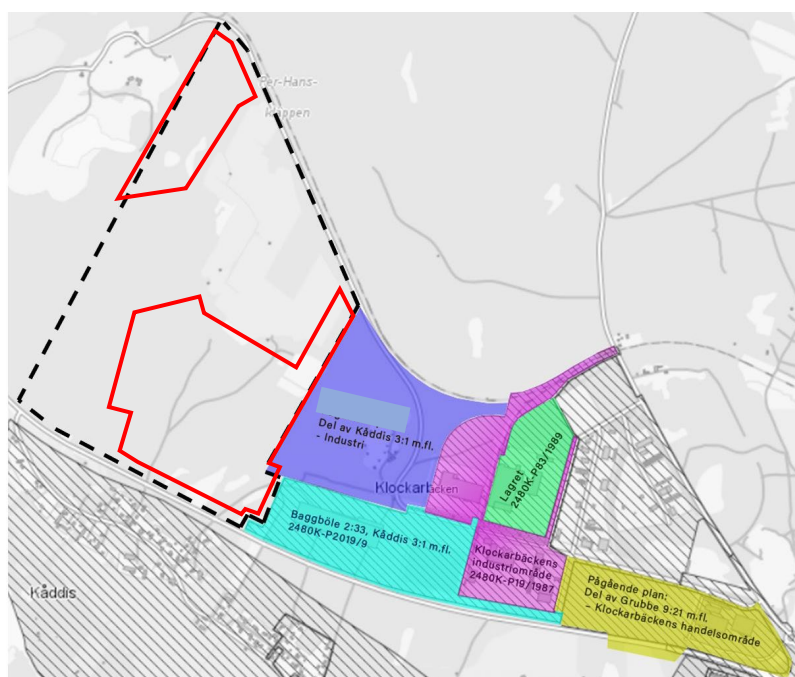
Gällande detaljplaner

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 8) vilken medger industri med en högsta nockhöjd om 20 respektive 30 meter. Ytor för dagvattenhantering föreslås i planområdets östra del.

Vidare österut återfinns även *Detaljplan för Klockarbäckens industriområde* (2480K-P19/1987, rosa yta) vilken medger industriändamål [J] i tre våningar [III], samt *Detaljplan för kvarteret Lagret* (2480K-P83/1989, grön 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) vars preliminära 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 föreslås i planområdets sydöstra del.

Ytterligare österut finns gällande *Detaljplan för del av Grubbe 9:21 m.fl.* (gul yta) vars preliminära 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 trafikorienterat läge som möjliggörs i samband med ringledens färdigställande samt att utöka verksamhetsområdet norr om detta för industri.



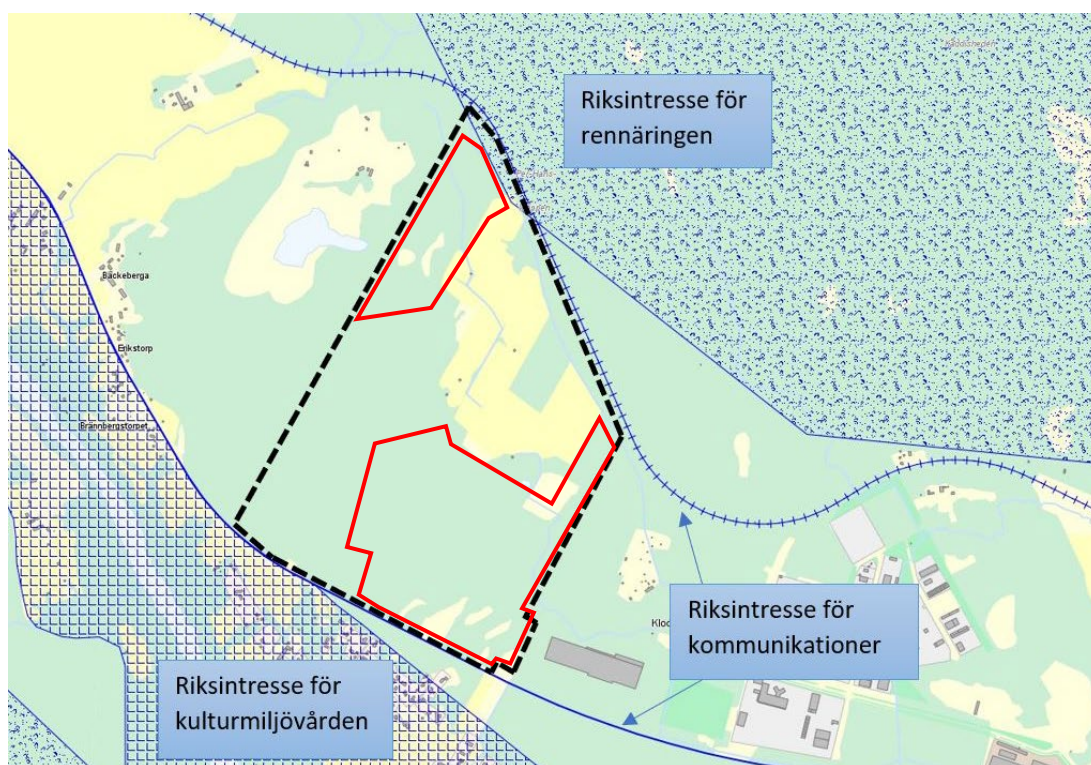
Figur 8. Planområdets ungefärliga utbredning, röd linje, i förhållande till kringliggande gällande detaljplaner. Planområdet ses markerad med svart streckad linje.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestånd som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken. Utpekade 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 9 omfattas en mindre yta i planområdets nord-västra del av riksintresse för rennäringen. Berörd sameby är Rans sameby. Planområdet angränsar också till riksintresseområde för kommunikationer i söder och 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 9. Karta över planområdets ungefärliga läge (markerat med röd linje) i förhållande till riksintresseområde för rennäring, kulturmiljövården och kommunikationer.

Då planområdet berör yta som omfattas av riksintresse för rennäringen, har dialog förts med Rans sameby. Den yta som i och med ett genomförande av denna detaljplan ianspråkats är dock av begränsad karaktär och avgränsas redan idag av både väg och järnväg. Flyttleden för rennäring sammanfaller på ett bra sätt med föreslagen ny dragning av den gröna korridoren samt att den består av jordbruksmark. Bedömningen är att flyttleden inte påverkas av planförslaget.

Utöver detta omfattas stora delar av planområdet 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 hindersfri yta ovan +157,4 meter. Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan har därför reglerats i plankartan.

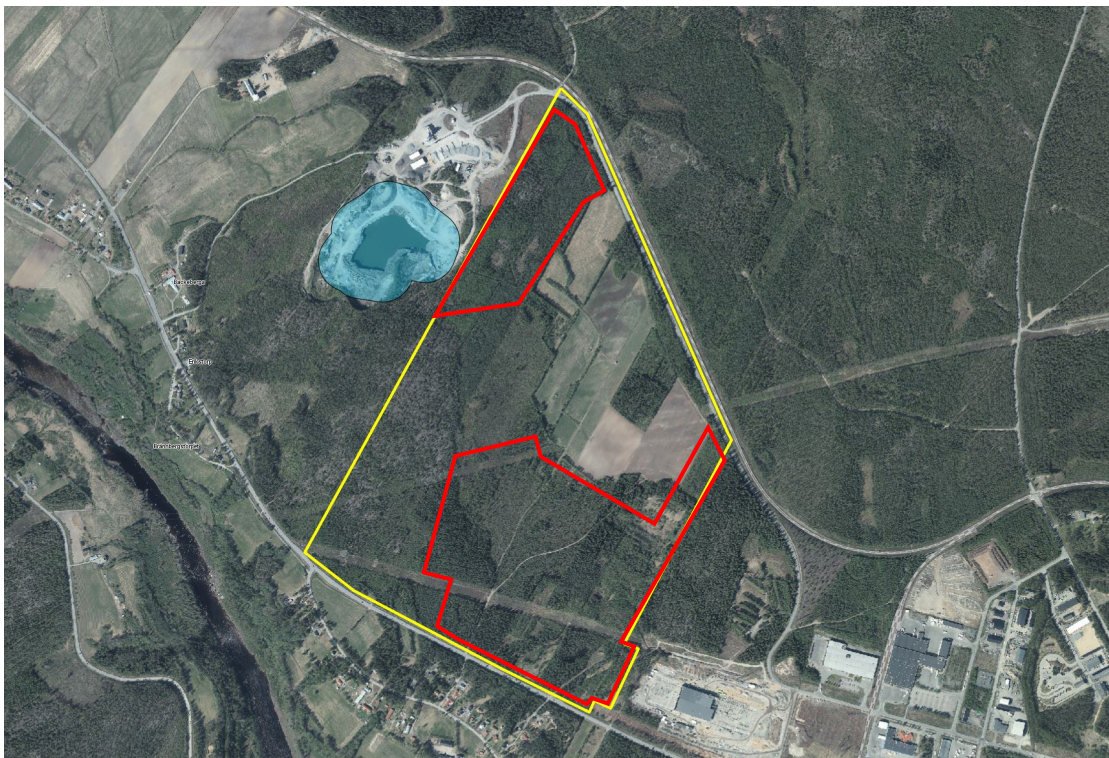
Högsta nockhöjd som medges i detaljplanen är 30 meter och utöver detta får skorsten, fläktrum eller liknande uppföras.

Söder om väg E12 finns riksintresset Norrfors – Klabböle. Det är en älvdalsbygd 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.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset för flyg, kommunikationer, rennäringen eller kulturmiljö.

Strandskydd

Väster om planområdet återfinns ett vattenområde som enligt Länsstyrelsen omfattas av strandskydd, vilket syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strand-områden 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 10 ses planområdet markerad med gul linje i förhållande till vattenområdet och dess strandskyddsområde markerat i blått. Bedömningen är att strandskyddet, 100 meter från strandlinjen, inte går in i det aktuella planområdet.



Figur 10. Ortofoto som visar vattenområde som omfattas av 100 meter strandskydd i förhållande till planområde. Strandskyddets utbredning ses markerad med ljusblått område och ungefärligt planområde med röd linje.

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.

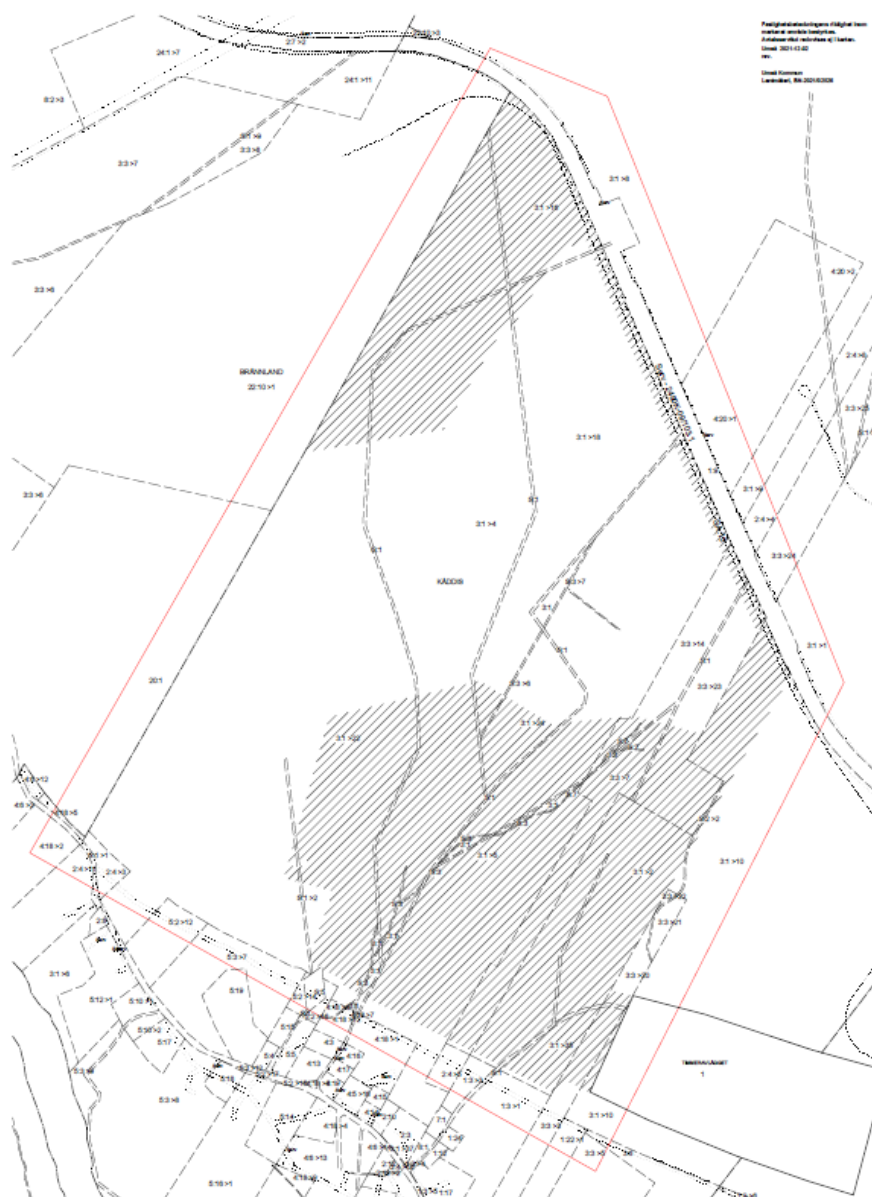
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 27 oktober – 18 november 2020.

Planförfarande

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

Samrådskrets

De angränsande fastigheterna norr om väg E12 samt angränsande fastigheter i norr, väst och öst bedöms ingå i samrådskrets. Se kartan nedan.



Karta som visar avgränsning av samrådskrets i röd linje.

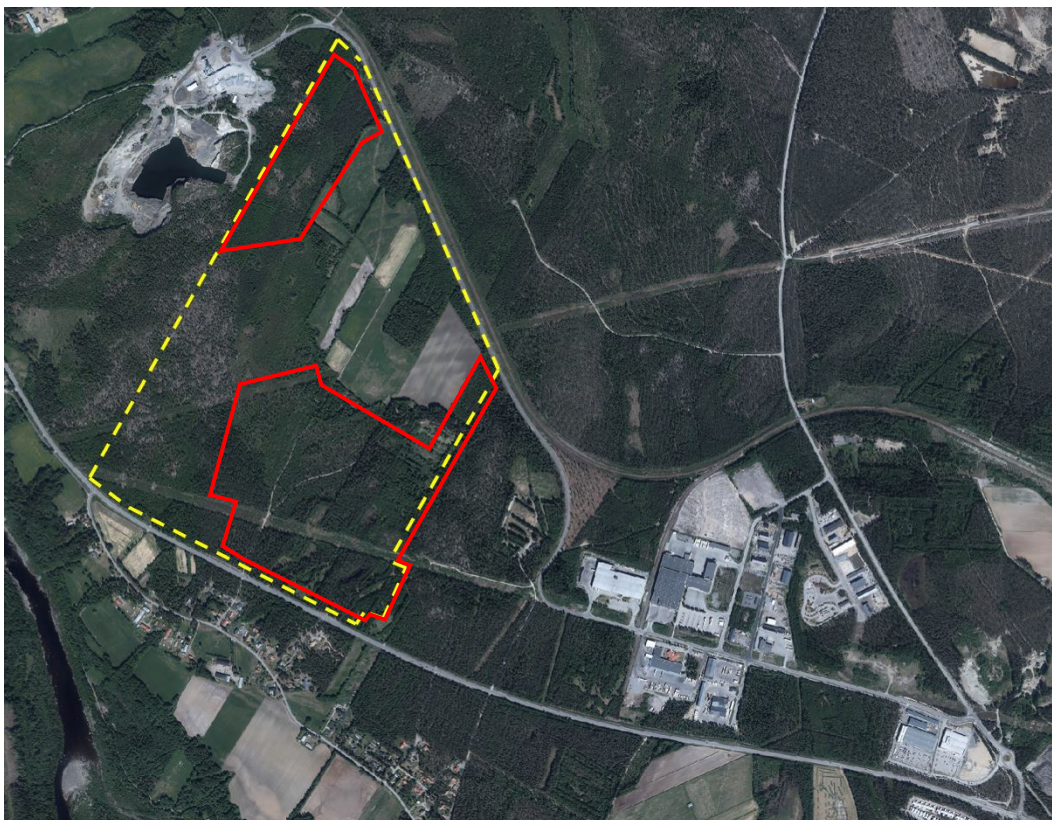
Förutsättningar och förändringar

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 Klockarbäcken som till stora delar består av skog- och industrimark samt handel. I området västra del finns Brännlandsberget 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.

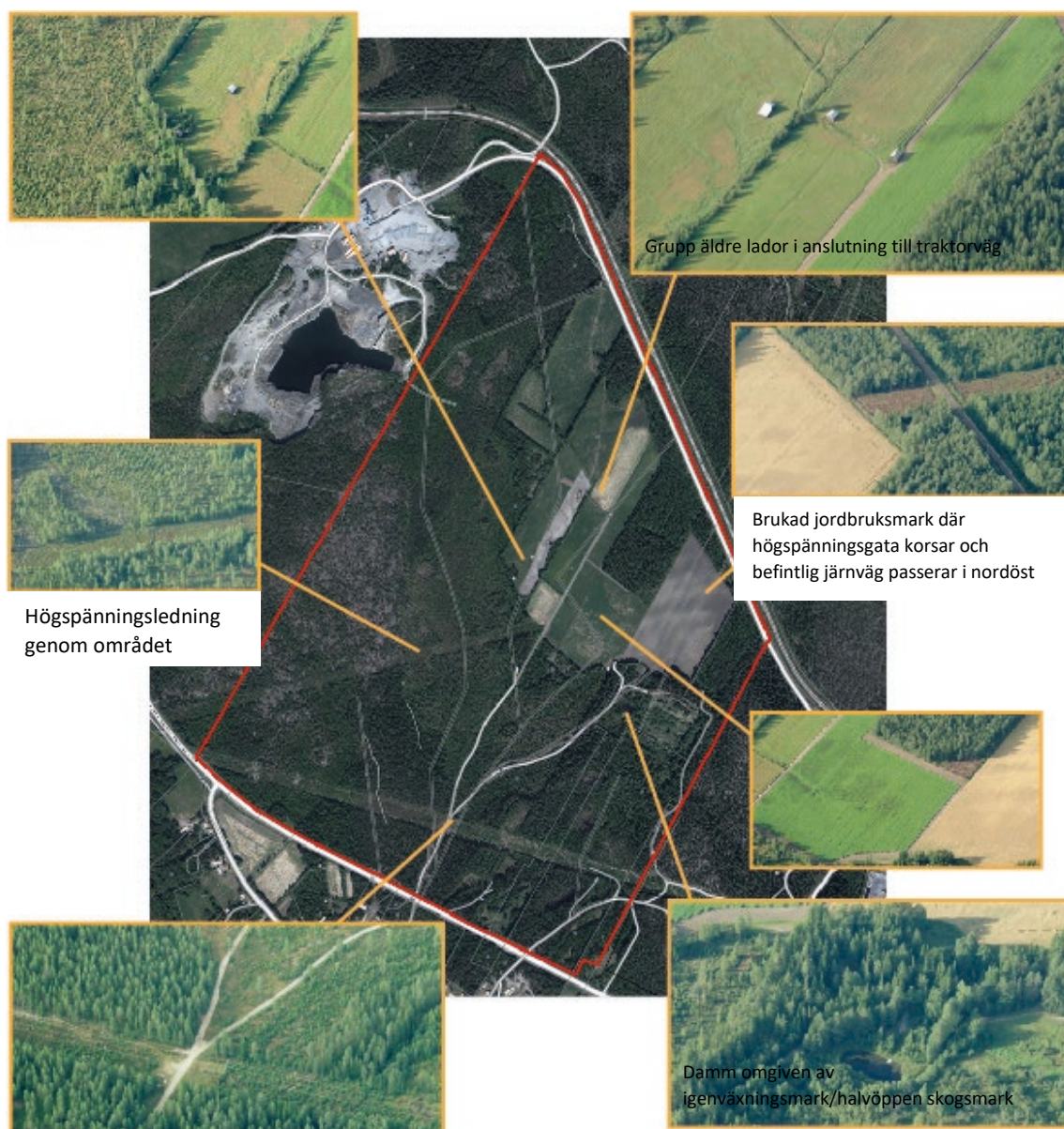
Klockarbäcken är ett område som befinner sig i en period av förändring, framför allt av den nya dragningen av europavägen E12:an sydöst om planområdet, men även av pågående såväl som framtida och planerade etableringar av nya industrier och handel.



Figur 11. Ungefärligt planområde röd linje.

Planområdet gränsar i norr till järnvägen som i sin förlängning västerut fortsätter vidare mot Vännäs. I väster gränsar planområdet till Brännlandsberget i sydväst såväl som Brännlandsbergets stenbrott med aktiv bergtäktsverksamhet i nordväst. I Figur 11 ses planområdet som idag består av främst 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.



Figur 12. Ortofoto med ungefärligt planområde markerat i rött samt inzoomade bilder med gul ram.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget skapar förutsättningar för industriverksamhet i området. 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.

Planförslaget innebär verksamhetsmark för industri varav stora delar kommer att hårdgöras. Här planeras även för att skapa möjlighet att angöra till befintligt rekreativsområde vid Brännlandsberget som ligger utanför planområdet.

För industrimarken föreslås en exploateringsgrad **[e]** på 0,6 för att möjliggöra en ändamålsenlig användning inom Klockarbäckens industriområde. Det innebär en relativt hög exploatering som innebär att det inom stora delar av området kan uppföras bebyggelse för industriverksamhet. Byggnaderna ges en nockhöjd på 30 meter för att möjliggöra en ändamålsenlig användning inom området. För att inte hamna för nära befintliga högspänningsledningar ska huvudbyggnaderna placeras minst 60 meter **[p]** från dessa ledningar.

Kulturmiljö

Söder om väg E12 finns ett utpekade riksintresse för kulturmiljövården (AC 11 Norrfors Klabböle) samt värdefulla bebyggelsemiljöer (Kåddis by).

Förändringar och konsekvenser

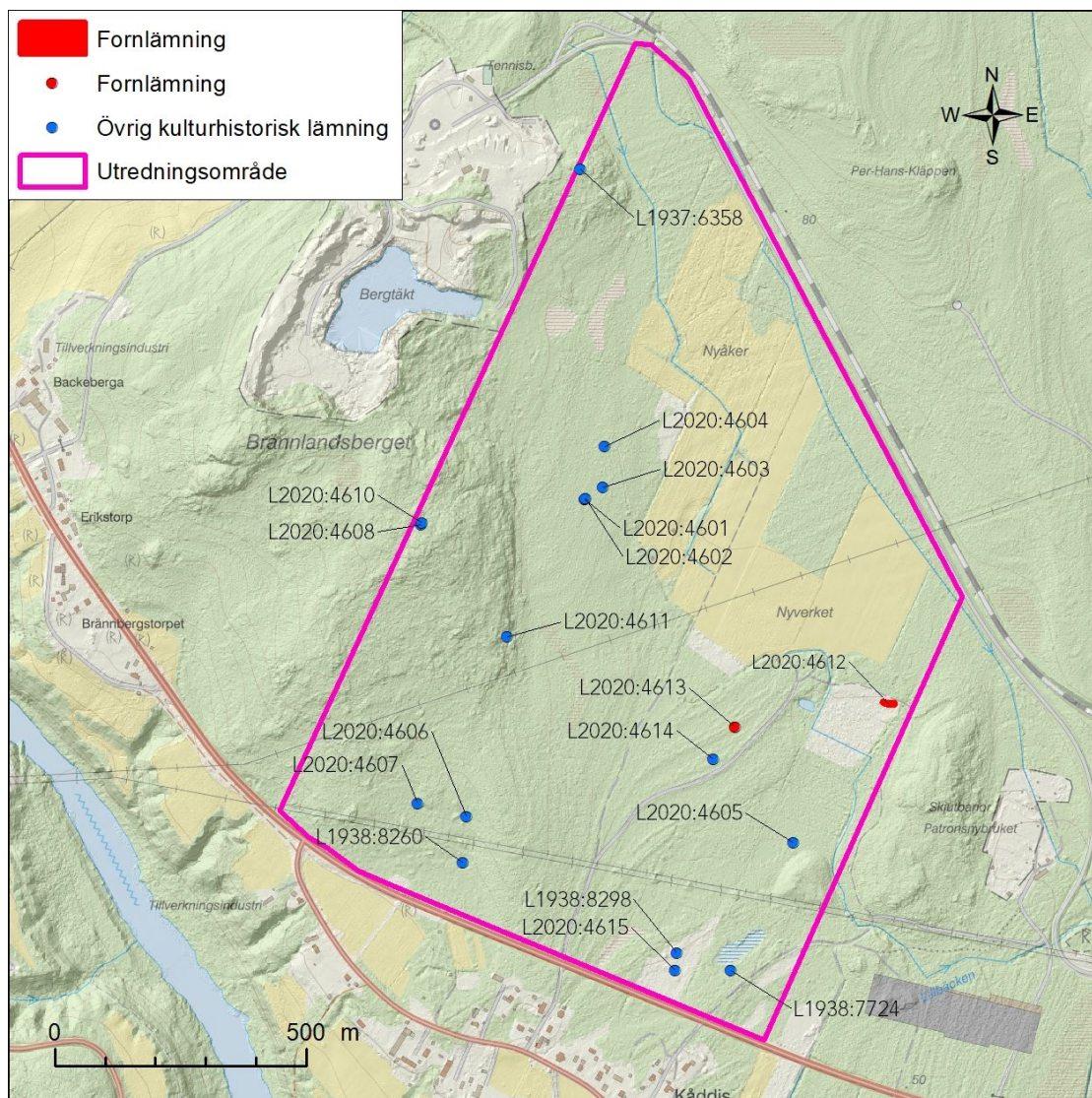
Varken det utpekade riksintresset för kulturmiljövården (AC 11 Norrfors Klabböle) eller Kåddis by bedöms påverkas av planförslaget.

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 tidigare registrerade lämningar, medan ytterligare 14 objekt har registrerats i samband med utredningen.

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



Resultat från utredningen.

Förändringar och konsekvenser

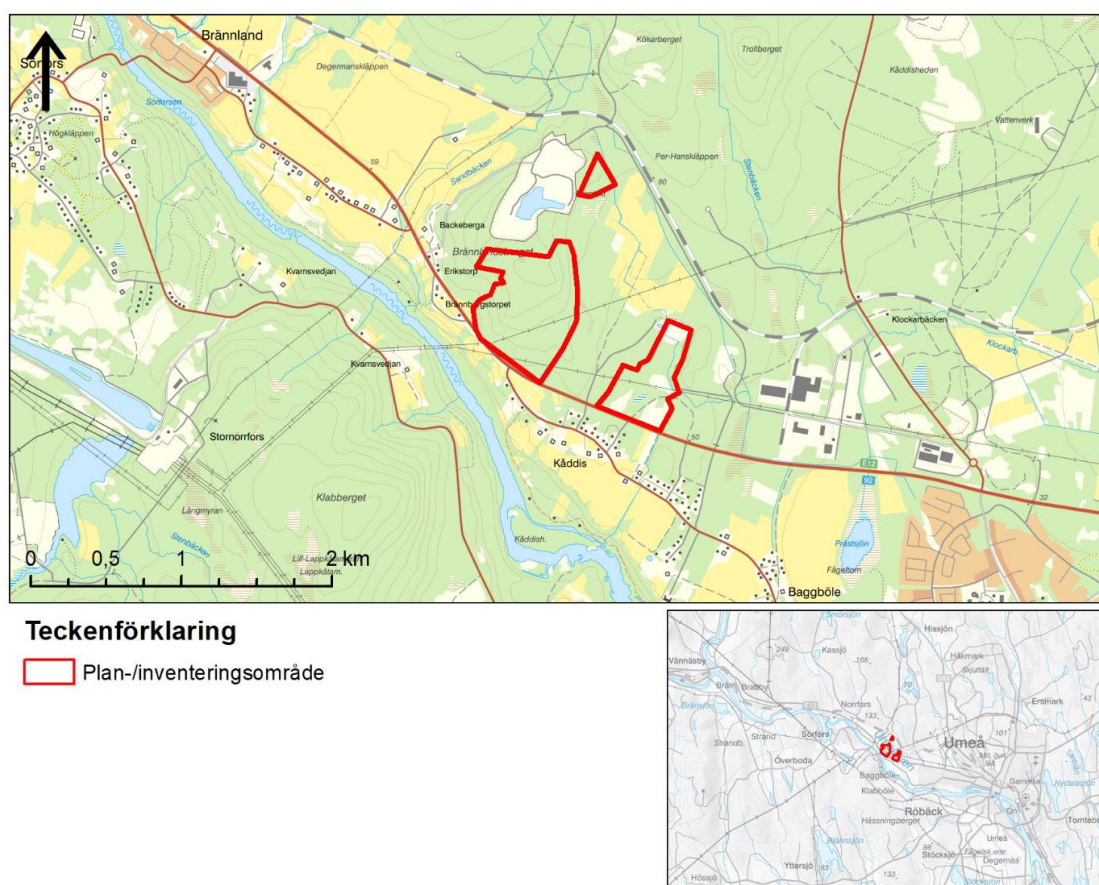
Inom planens markanspråk finns fornlämningar som inte är avgränsade och det krävs tillstånd enligt 2 kap., Kulturmiljölagen (SFS 1988:950) innan den marken kan tas i anspråk enligt planens syfte.

Den yta inom planen som är tillståndspliktig enligt kulturmiljölagen bestäms av Länsstyrelsen efter att en arkeologisk förundersökning har företagits för de aktuella fornlämningarna. Kommunen avser att ansöka om tillstånd till ingrepp i fornlämning under januari 2022 och förmodar att en arkeologisk förundersökning och utgrävning (arkeologisk undersökning) ska kunna utföras under sommaren och hösten 2022.

Naturmiljö

Planområdet utgörs i nuläget av naturmark bestående av åkermark och skogsmark. Området kring Brännlandsberget utgör närreklamationsområde för Kåddis och Baggböle. Inom planområdet finns ett antal skogsvägar och accessvägar till åkermarken

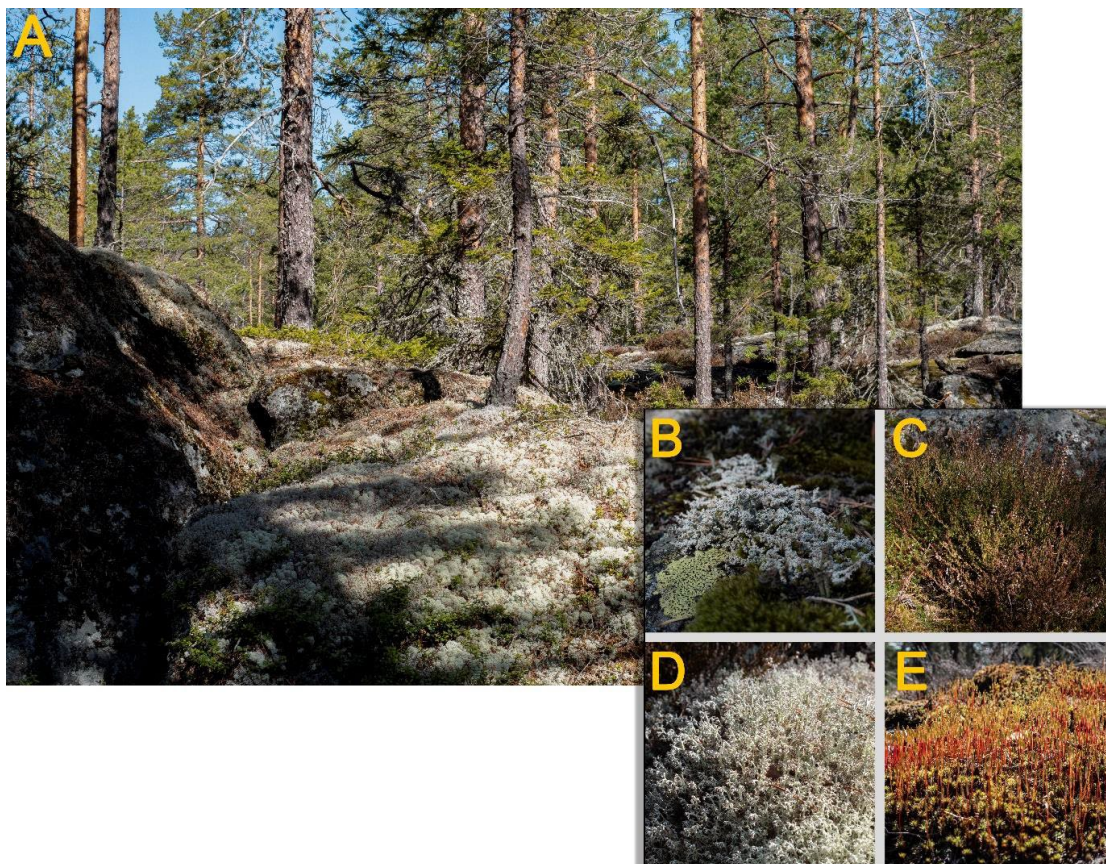
En naturvärdesinventering (Naturvärdesinventering, Brännland – Umeå kommun, 2020) har utförts inom planområdet för att identifiera, värdera och beskriva naturmiljöer som har betydelse för biologisk mångfald inom ett avgränsat inventeringsområde. I det här fallet täcker inventeringsområdet ett ca 65 ha stort område på och öster om Brännlandsberget, strax väster om Umeå centralort.



Figur 13. De tre inventeringsområdena.

Två av inventeringsområdena, som sträcker sig över delar av Brännlandsberget, täcks till stor del av hållmarker där gles och oftast låg tallskog breder ut sig. Tallskogen är betydligt äldre än den omgivande skogen, men riktigt gamla träd saknas och man tycks genom tiderna ha plockat bort större och kanske även äldre träd. Markerna täcks av renlavar, ljung och fattigris (se Figur 2). I mindre delar, runt och mellan hållmarkerna, där skogen är mer produktiv, har man aktivt brukat skogen. 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 14. I bild A syns hällmarkerna och den glesa tallskog som täcker stora delar av Brännlandsberget. I bild B – E syns respektive påskrislav, ljung, gulvit renlav och en björnmossa, som alla förekommer rikligt i denna typ av miljö. Källa: Naturvärdesinventering, Brännland – Umeå kommun, 2020

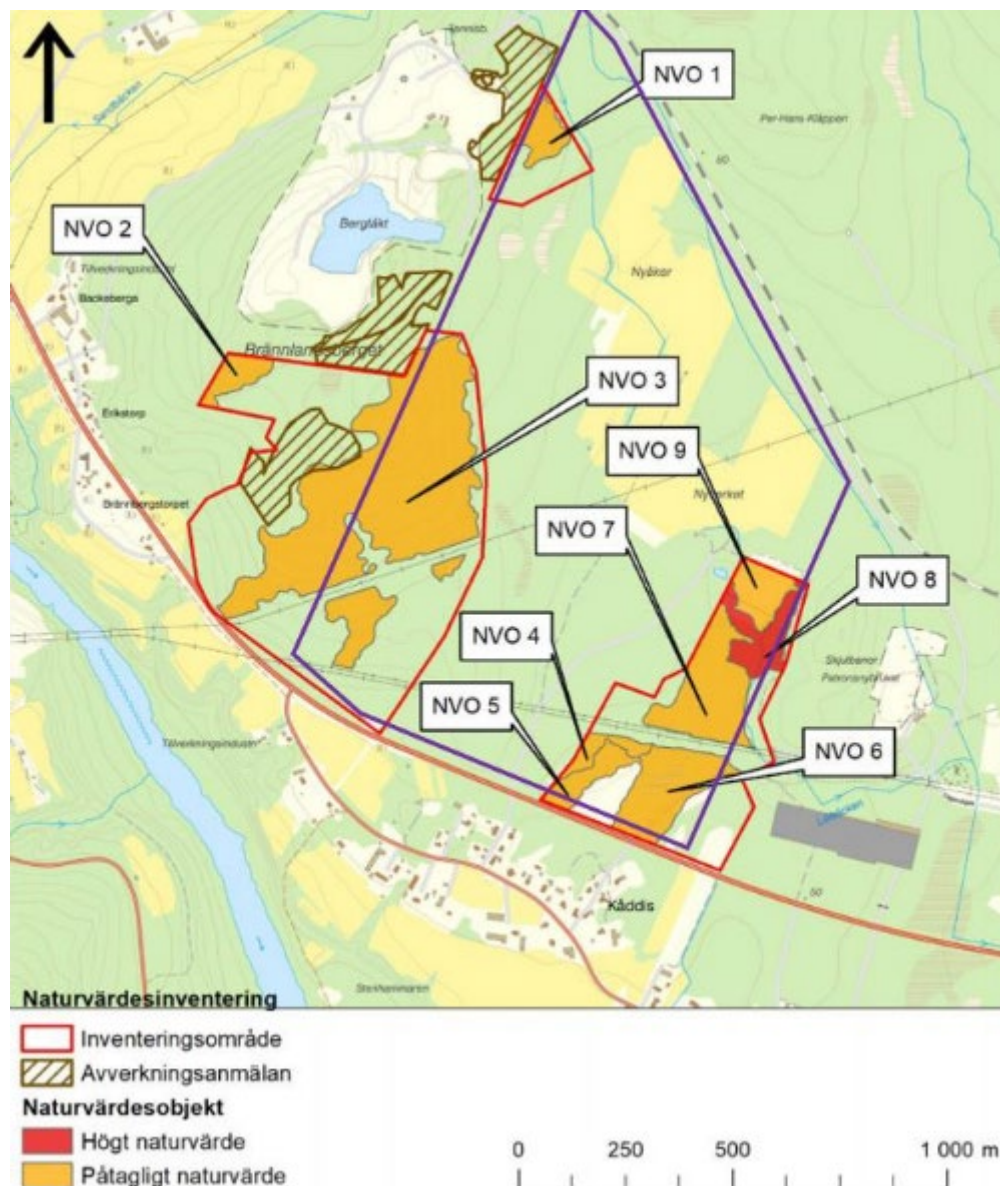
I det tredje delområdet, som hittas strax öster om Brännlandsberget, finns enligt inventeringen helt andra skogstyper, med en annan historik och andra förutsättningar. Det finns även här en del barrskog – med både grandominerade delar och delar där tall trivs bättre. Dessa skogsfläckar tycks vara gamla och har sannolikt inte avverkats under de senaste ca 100. I vissa delar är markerna mycket blöta och stora vattenspeglar syntes vid fältbesöket i maj 2020 som utfördes under inventeringen. Men det som dominerar är trots allt mycket produktiva marker där det nu växer björkdominerad lövskog, som uppkommit efter upphörd hävd. Brukandet av dessa marker tycks ha upphört någon gång under 1970-talet, kanske i samband med att man byggde Väg E12, vilket enligt inventeringen har komplicerat brukandet som skötts av de bönder som bor, eller möjligen bodde på södra sidan om vägen. Markerna är nu till stor del mycket fuktiga och det system av diken som fortfarande syns har inte sällan fallit ihop vilket påskyndar försumpningsprocessen. Lövskogarna har en ålder som varierar mellan endast ett 30-tal år upp mot 50–60 år.



Björkdominerad lövskog på igenväxande jordbruksmarker.

I den översiktliga studien av områdets historik, som baseras på flygfoton från 1944 fram till idag, är den mest uppenbara förändringen att jordbruksmark ersatts av skog – kanske också till största del av lövdominerade dito. Speciellt närmast Umeälven är denna förändring stor, men även närmast Väg E12 har stora förändringar skett – kanske till följd av försvårande konsekvenser av den stora vägen. En annan mycket tydlig förändring är skogsbruket. I bilden 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 (Figur 4). 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.

Totalt avgränsades 9 naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet. Av dessa bedömdes 1 objekt hålla naturvärdesklass 2 – högt naturvärde, 8 objekt hålla naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde.



Naturvärdesobjekt som identifierats inom inventeringsområdet. Avverkningsanmälningar som ligger inom eller i direkt anslutning till inventeringsområdena är markerade med brun rastning.

Naturvärdena inom inventeringsområdet är i huvudsak knutna till den hällmarkstallskog som täcker Brännlandsberget. Här hittades äldre tallskog, som inte tidigare utsatts för kalavverkning och som därmed uppvisar naturskogskaraktärer i form av död ved, variation i stamdiameter och grupperad trädstruktur. Tydliga spår av plockhuggning torde dock innebära att det har skapats ett kontinuitetsbrott vilket lett till brist på grövre död ved. Bristen på naturvårdsarter beror troligen på den tämligen sparsamma förekomsten av död ved och att grövre lågor var mycket ovanliga. De arter som hittades strax utanför NVO 2 torde finnas även inom inventeringsområdet, men i låg frekvens. I området hittades rikligt med tjäderspillning och även sådan spillning som kan ha fällts under spel. Hur många tuppar det i sådant fall skulle röra sig om, som spelar på denna plats, kunde dock inte avgöras. Med en inventering utförd under lämplig tidpunkt på vårvintern skulle man

kunna svara på den frågan. Utan tvekan är dock området viktigt för tjädern under vinterns tallbarrsdiät.

I det östra inventeringsområdet,(NVO 4-NVO9) som till stor del täcks av lövskog i olika åldrar, hittades två häckande fågelarter, trana och kricka – båda är arter som är väl knutna till sumpskogar. Samtidigt är det allmänt känt att de klassiska naturvårdsarterna inom artgrupperna växter, svampar, lavar och mossor inte är det mest intressanta i lövskogarna. Istället skiftas fokus i dessa miljöer med fördel till att leta spår efter hackspettsarterna mindre och vitryggig hackspett. I synnerhet är dessa arter betydelsefulla att utreda i detta område, som i sin helhet ligger inom ett utpekade fokusområde för den senare och betydligt ovanligare hackspettarten. Vid inventeringen gjordes en ytterst översiktlig sökning av hackspår och upphackade hål. För att få en klarare bild över områdets nyttjande av de två hackspettsarterna bör man dock vid lämplig tidpunkt utföra en riktad inventering med uppspelning och noggrann avlyssning. Speciellt i NVO 8 finns lämpliga födoträd.

Utredningen av en eventuell omlokalisering av kommunens utpekade gröna korridor, som passerar strax öster om Brännlandsberget, visar att de naturtyper som finns på dessa platser inte är direkt jämförbara. Att flytta den gröna korridoren, från de igenväxande jordbruksmarkerna med lövskog till de torra och mycket magra tallskogarna på Brännlandsberget, kommer inte ge de arter som lever i dessa lövrika miljöer ett fullvärdigt substitut.

Förändringar och konsekvenser

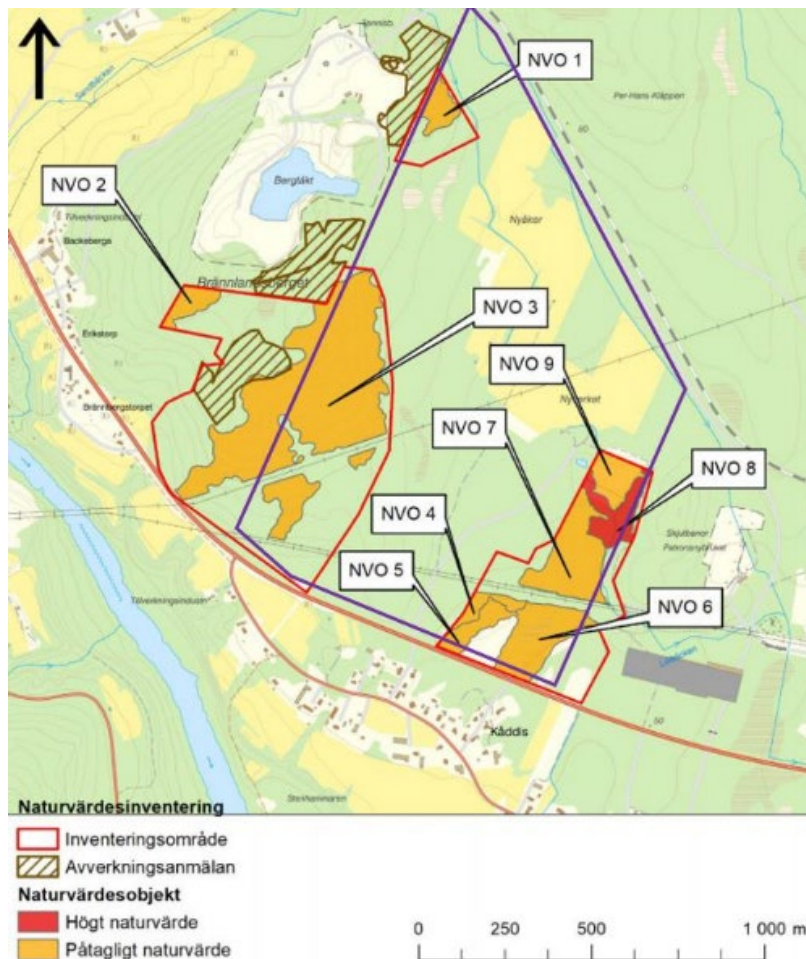
Stora delar av planområdet kommer att tas i anspråk för industriverksamhet. Planförslaget har vägt samhällsintresset att möjliggöra för industriverksamhet inom planområdet och att beakta de naturvärden som finns på platsen. Det strategiska läget skapar goda förutsättningar för större etableringar och 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.

Inom planområdets västra del kommer naturvärdesobjekten NVO 2 och NVO 3 inte att påverkas eftersom de ligger utanför det område som tas i anspråk för industriverksamhet.

Däremot kommer att, i planområdets nordvästra del, ett objekt NVO 1 som håller påtagliga naturvärden att tas i anspråk för industriverksamhet som en konsekvens av planens genomförande.

Inom planområdets östra del, norr om Lagervägen, kommer de områden som ligger inom naturmark **[NATUR, dagvatten]** inte att tas i anspråk för industriverksamhet. Däremot kan delar av området tas i anspråk för den dagvattenhantering som förslaget medför. Naturvärdeobjekt NVO 8 som håller högt naturvärde ligger inom området naturmark **[NATUR, dagvatten]** och kommer inte att tas i anspråk för

industriverksamhet. Däremot kan delar av området tas i anspråk för den dagvattenhantering 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 och att dagvattenhanteringen att sköta sig själv.



Rekreation

Det finns ett skogdominerade 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 för boende och besökare för att ta sig ut i skogsområdet och för att besöka Brännlandsberget.

Förändringar och konsekvenser

Rekreatjonsområdet vid Brännlandsberget påverkas inte direkt eftersom det ligger utanför planområdet. Däremot kan möjligheten till att tas sig till Brännlandsberget för rekreation påverkas eftersom stigar och vägar behöver dras om eller tas bort. Även vägar till jordbruksmarken behöver tas bort eller dras om. Hur tillgång till rekreatjonsområdet ska ske, när stigar och skogsbilvägar försvinner, behöver studeras mer.

Gator och trafik

Inom Klockarbäcken finns det idag ett cykelvägnät som har förbindelse med Umedalen i öster/sydöst. I området är västra länken utbyggd. Gång- och cykelporten som förband Umedalen med Klockarbäcken är riven. Cykelporten har ersatts med nygång- och cykelväg mellan Umedalen och Klockarbäcken via en tunnel under Vännäsvägen, vilket skapar säkrare trafikförhållanden för gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelvägen löper genom Klockarbäcken längs med Lagervägens sträckning och slutar öster om fastigheten Magasinet 2.

För motorfordon är befintlig infart till Klockarbäcken belägen öster om handelsområdet. Planområdet nås från Vännäsvägen (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.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att området ansluts österifrån via en förlängning av Lagervägen och Handelsvägen **[GATA]** samt att vägen upp till stenbrottet bekräftats i sitt ursprungliga läge.

För Lagervägens förlängning **[GATA]** behöver ny väg brytas parallellt med kraftledningen. Lagervägen planeras användas för framförallt godstrafik, men möjliggör även för förlängning av gång- och cykelväg och busslinje. Vägområdet ska inrymma väg och gång- och cykelväg, tillhörande diken samt en vändplan med en diameter av 30 meter i slutet av Lagervägen.

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

Vägen upp till stenbrottet ligger kvar i sitt ursprungliga läge **[GATA₁]** och möjliggöra en anslutning till industriområdet i planområdets nordvästra del. Det är möjligt att släntkrön och diken behöver justeras i och med ett genomförande av planen. För att möjliggöra en eventuell framtida anslutning med järnväg till området får **[GATA₁]** som går upp till stenbrottet korsas av järnväg.

För att möjliggöra en åtkomst till området för tekniska anläggningar och till jordbruksmarken i norr planläggs en yta **[n₆]** i planområdets västra del mot Brännlandsberget.

Placeringen av ytterligare vägar inom kvartersmark regleras inte i detaljplanen.

Trafikflöden

I och med byggnationen av ringleden kommer trafik till och från området framförallt att ske från Kullavägen. En ombyggnad av viktiga trafikstråk i centrala staden med prioritering av kollektivtrafik, gång och cykel kommer att ske när ringleden är klar och etableringarna inom Klockarbäckenområdet bedöms också ske gradvis under flera år.

Kollektivtrafik

Klockarbäckens industriområde har idag låg tillgänglighet med kollektivtrafik. Under vardagar under sommartid trafikerar linje 81 området. Länsbussar trafikerar väg E12.

Klockarbäcken är dock ett område som befinner sig under utveckling och i och med detta så planeras det även för ny dragning av lokaltrafikens busslinjer och busshållplatser. I samband med den planerade förlängningen av Handelsvägen 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 så möjliggörs för förlängning av busslinjen 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. Området ligger inom Zon B och planförslaget ger goda möjligheter att klara Umeå kommuns parkeringsnorm som ska följas.

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.

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.

Miljöfarlig verksamhet

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

Förändringar och konsekvenser

Industri som kan riskera att förorena Vindelälvsåsens vattenförekomst eller Klockarbäcken och Tvärån med utsläpp till vatten eller vid olycka bör inte få 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 bedöms som liten varför någon bullerutredning inte utförts. Däremot beroende på om tillkommande verksamhet är bullrande eller ej kan en bullerutredning behövas i samband med försäljning av mark och/eller lokalisering av en verksamhet inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta (Jordarter 1:25 000 – 1:1 00 000) utgörs planområdets nordöstra del av lera – silt. Brännlandsberget utgörs av berg i dagen som bitvis överlagras med tunna jordlager samt områden med morän. Ett sammanhängande område med postglacial sand skär genom planområdet i nordsydlig riktning. Ett sammanhängande område med silt återfinns i den gröna korridoren samt i de sydöstra verksamhetsområdena.

1971 genomfördes en geoteknisk undersökning i området av Bjurströms Geotekniska Byrå AB. Där beskrivs området ha oregelbunden topografi men mjuk kupering. Den geotekniska undersökningen visar liksom SGU:s jordartskarta på moränområden med berg i dagen på några ställen. I de plana dalstråken och slättområdena mellan moränerna består jorden av sand och silt, vilande på morän. Jämfört med SGU:s kartering indikerar den geotekniska undersökningen från 1971 att marken inom det nordvästra verksamhetsområdet utgörs av morän och berg i dagen snarare än sandiga jordarter.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

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.

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 och 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 (Umeå 2018).

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 översvämningsproblematik.

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. Vidare bör flöden till aktiva markavvattningsföretag i området inte förändras efter exploateringen. Recipienterna Klockarbäcken och Tvärån ställer långtgående krav på rening av dagvattnet från planområdet.

För att det ska vara möjligt att ansluta från Lagervägen, för underhåll och drift, till dagvattendammarna norr om vägen planläggs en yta [z] i planområdets östra del över industrimark [J] norr om Lagervägen samt över industrimark [J] i planområdets nordöstra del.

Området har delats upp i verksamhetsområde A, B, C och D. För att uppnå de flödes- och reningskrav som ställs på dagvattnet från planområdet föreslås ett antal åtgärder nedan inom respektive verksamhetsområde.

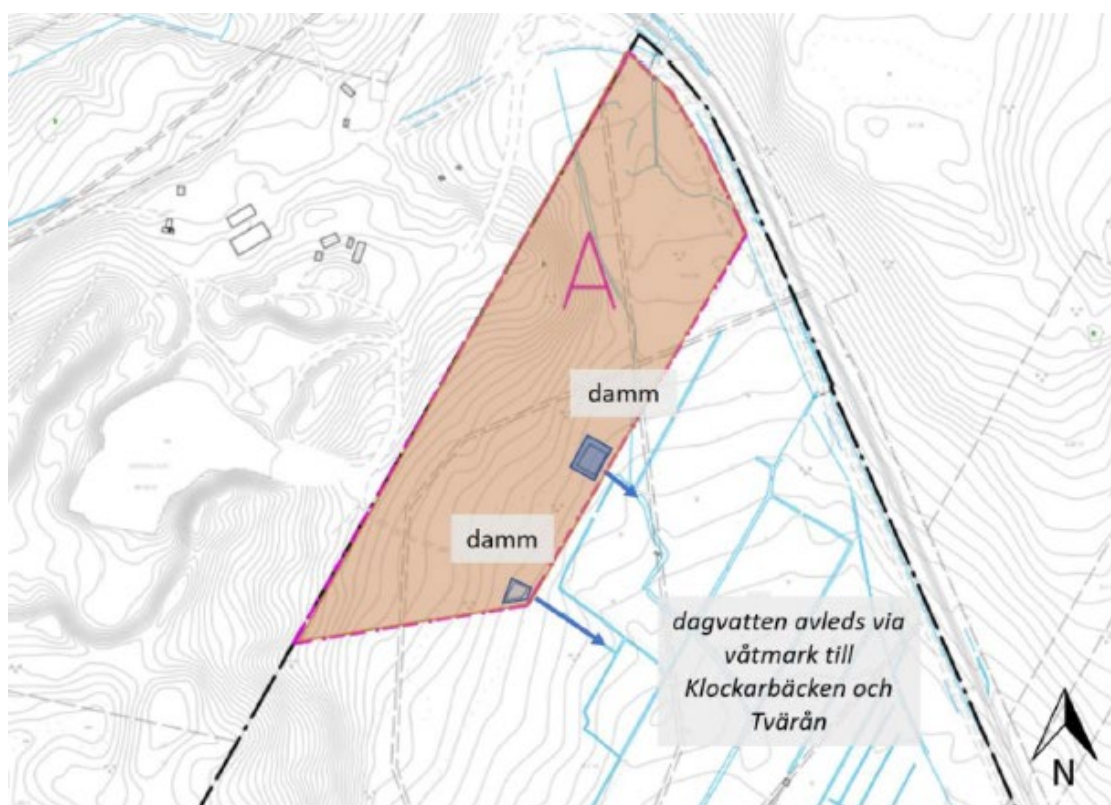
Verksamhetsområde A

Från det norra verksamhetsområdet finns det idag två utlopp, vilka utgörs dels av en bäck som rinner ner från täktverksamheten uppe på Brännlandsberget och dels av ett dike som löper genom hela området och mynnar vid en åkerkant där markavvattningsföretaget Kåddis df 1922 tar vid.

För att inte påverka Klockarbäcken och Tvärån och för att fördröja tillkommande dagvatten samt säkerställa att planerade byggnader inte riskerar drabbas av skador på grund av ytlig avrinning vid skyfall så ska minst 5% av marken vara genomsläpplig till minst 90%, takvattnet ska infiltreras och det dagvatten som kommer från hårdgjorda ytor ska ledas till genomsläpplig mark inom fastigheten [b₁, b₂ och n₁]

Genomförda slugtester visar på goda infiltrationsmöjligheter inom verksamhetsområdet, varför en stor del av dagvattnet bedöms kunna ledas till genomsläpplig mark. Utifrån jordartskartan bedöms dagvatten från 70 % av verksamhetsområde A kunna ledas till genomsläpplig mark.

Avrinnande dagvatten föreslås ledas till befintliga diken genom jordbruksmarken och vidare till Klockarbäcken och Tvärån. Vattnet föreslås fördröjas i två dammar inom verksamhetsområde A [**n₂, n₄ och n₂, n₄**] och därefter till en våtmark [**NATUR, dagvatten**] söder om verksamhetsområde D. Kommunen ansvarar för uppförandet av de två dammarna i område A samt våtmarken söder om verksamhetsområde D. Dammarna inom verksamhetsområde A beräknas ha en reglervolym på 330 m³ [**n₂, n₄**] respektive 720 m³ [**n₂, n₃**]. Dammarna har en reglerhöjd på 1 meter och antas kräva ytterligare ytor i form av vallar och dylikt på 40 % per damm. Utformningen av våtmarken söder om verksamhetsområde D bör om möjligt anläggas så att de naturvärden som identifierats inom området bevaras i så lång utsträckning som möjligt.



Förslagen dagvattenhantering verksamhetsområde A. Infiltration av dagvatten föreslås inom hela verksamhetsområdet.

Verksamhetsområde B och C

Dagvattnet från verksamhetsområde B och C föreslås avledas via markavvattningsföretaget Kåddis df 1948 under väg E12 och vidare mot Umeälven.

Genomförda slugtester visar på goda infiltrationsmöjligheter inom delar av båda verksamhetsområdena. De områden där infiltration föreslås framgår i bilden nedan.

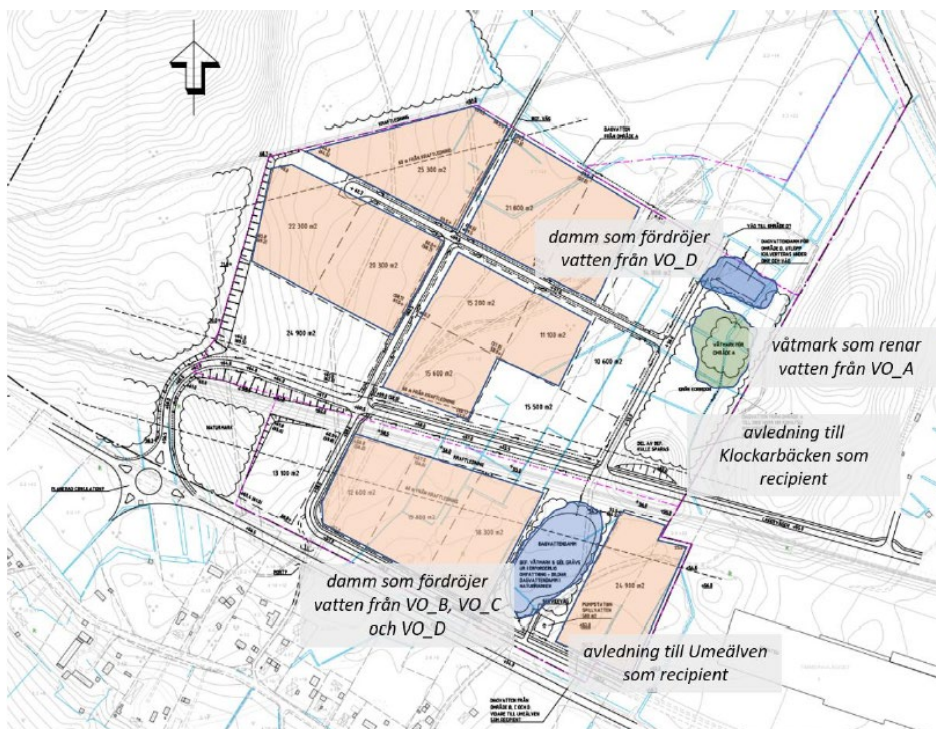
För att inte påverka Klockarbäcken och Tvärån och för att fördröja tillkommande dagvatten samt säkerställa att planerade byggnader inte riskerar drabbas av skador på grund av ytlig avrinning vid skyfall så ska minst 5% av marken vara genomsläpplig

till minst 90%, takvattnet ska infiltreras och det dagvatten som kommer från hårdgjorda ytor ska ledas till genomsläpplig mark inom fastigheten [b₁, b₂ och n₁]

Avrinnande dagvatten föreslås fördröjas i en våt damm [NATUR, dagvatten] inom verksamhetsområde C innan det leds vidare söderut under väg E12 via markavvattningsföretaget Kåddis df 1948 vidare till Umeälven. Dammen anläggs där det idag finns en naturlig göl. Kommunen ansvarar för uppförandet av våt damm inom verksamhetsområde C. Den sammanlagda fördröjningsvolymen i dammen behöver uppgå till ca 15 000 m³ för att fördröja dagvatten från verksamhetsområden A, B och C. Dammen antas ha en reglerhöjd på 1 meter och antas kräva ytterligare ytor i form av vallar och dylikt på 40 %.



Figur 15. Område B och C



Föreslagen dagvattenhantering för verksamhetsområde A, B och C. Infiltration av dagvatten föreslås inom de tomter som är markerade i orange.

Vägtrumman under väg E12 har dimensionen D800 och nedströms finns en trumma med dimensionen D600 som löper under väg 632 (Sockenvägen). Kapaciteten för trumman under väg 632 har beräknats enligt Prandthl-Colebrooks samband i ekv. 4.11 i Svenskt Vatten (2019). Lutningen på trumman har satts till 5 ‰, vattentemperaturen till 10° och råhetsvärdet till 0,1 mm vilket ger en kapacitet på ca 570 l/s.

Flödet från verksamhetsområde C fördröjs ner till 75 l/s vid ett 20-årsregn och kapaciteten hos de befintliga vägtrumorna antas således vara tillräcklig för att hantera det tillkommande dagvattenflödet.

Maximalt utflöde från planområdet har dimensionerats utifrån de delar av verksamhetsområdena som avvattnas till markavvattningsföretaget Kåddis df 1948 i nuläget. Skulle fortsatt utredning av aktuellt markavvattningsföretag leda till att mer vatten får släppas blir i stället trumman under väg 632 dimensionerande. Hur stort flöde som kan släppas till aktuell vägtrumma behöver studeras vidare.

Verksamhetsområde D

Här bedöms infiltrationsmöjligheterna vara begränsade då marken enligt jordartskartan utgörs av silt och lera. Dagvattnet från verksamhetsområde D föreslås fördröjas i en damm söder om verksamhetsområdet, se bilden ovan. Därefter föreslås dagvattnet ledas i ledning under det öppna dike som transporterar vatten från verksamhetsområde A innan det leds vidare till dammen **[NATUR, dagvatten]** inom verksamhetsområde C och vidare till Umeälven. Förslaget bedöms som genomförbart utifrån områdets höjdprofil. Någon detaljerad utredning av den tekniska genomförbarheten har dock inte gjorts i detta skede.

För att inte påverka Klockarbäcken och Tvärån och för att fördröja tillkommande dagvatten samt säkerställa att planerade byggnader inte riskerar drabbas av skador på grund av ytlig avrinning vid skyfall så ska minst 5% av marken vara genomsläpplig till minst 90%, takvattnet ska infiltreras och det dagvatten som kommer från hårdgjorda ytor ska ledas till genomsläpplig mark inom fastigheten **[b₁, b₂ och n₁]**



Område D markerat i rött.

För att minska belastningen på Klockarbäcken och Tvärån föreslås ett antal fördröjande och renande åtgärder inom planområdet, likväl som omledning av dagvatten till Umeälven. Dagvattnet från det södra området föreslås ledas via markavvattningsföretaget Kåddis 1948 under Handelsvägen och väg E12 till Umeälven. Vidare föreslås icke förorenat dagvatten infiltreras där förutsättningarna är goda. Två våta dammar anläggs för att fördröja avrinnande dagvatten från verksamhetsområdena.

Snöhantering

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

Inom vägområdet som är i 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 tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljötillståndet, 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

MKN 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 bakgrundhalten 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 8 prover från samma datum.

Föroreningsbelastningen 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 försämrade 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

Det södra området ansluts till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten, spillvatten och dagvatten hanteras med enskild lösning i det norra området. Pumpstation placeras norr om Lagervägen i området [NATUR].

Verksamhetsområdet utvidgas i samband med antagandet av detaljplanen, vilket görs av kommunfullmäktige.

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 ej beror dock på hur området delas upp och fastighetsindelas vid senare 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.

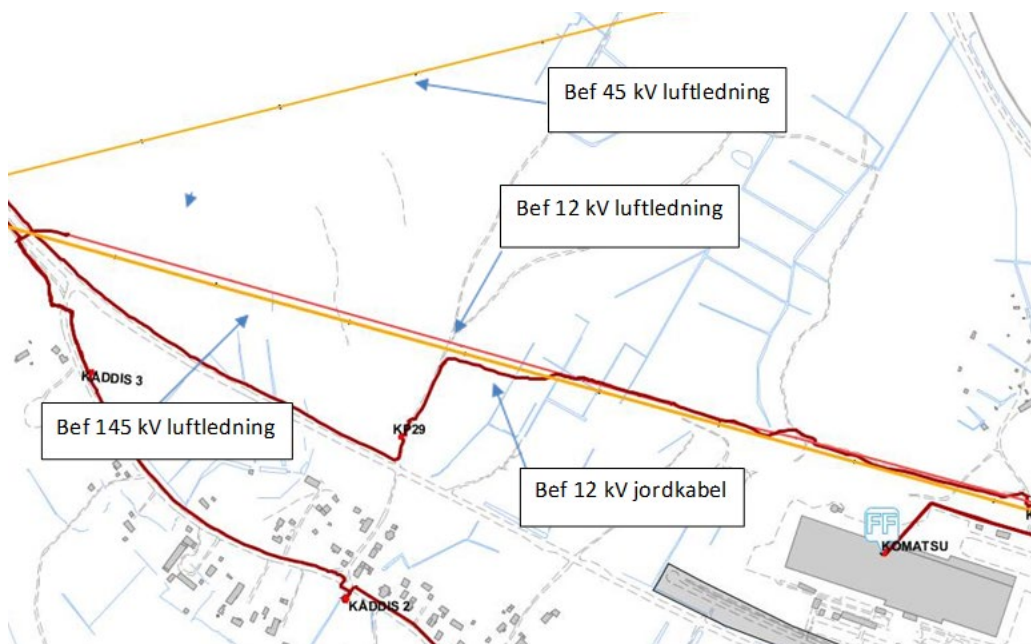
Avfall

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. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

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

E1

I planområdet så finns idag följande ledningar:



Förändringar och konsekvenser

Umeå Energi Elnät AB planerar för 2 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. Befintlig 145 kV luftledning som går genom området i väst-östlig riktning bekräftas i sitt befintliga läge [E1].

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

Utöver detta planläggs ytan söder om högspänningsledningen som prickmark i plankartan. Dock får industrispår dras på denna yta.

Räddningstjänst

Inom och utanför planområdet ska det vara möjligt att genomföra räddningsinsatser. Brandposter ska placeras strategiskt för att tillgång till dessa ska kunna ske. 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 och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten fattas av Kommunfullmäktige. Det södra området föreslås att anslutas till verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten. Det norra området föreslås att ej ingå i VO för vatten och spillvatten samt dagvatten – enligt Vakin kan

behov ej anses föreligga. Beroende på avstyckning och hur många aktörer som etablerar sig inom området kan frågan om utvidgande av verksamhetsområde prövas – denna prövning görs då inte inom ramen för detaljplanen utan i ett senare skede. För att anse att möjligheten till att anordna vatten och avlopp ska vara prövad måste enskilt vatten och avlopp gå att anordna inom det norra området.

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 ett (jakt) arrende som ska upphöra inom Kåddis 3:1 & 3:3. 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 10 år.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Lantmäteri handlägger ett ärende där några gamla samfälligheter för väg (S:1,S:2,S:3,S.7) ska regleras till kommunens fastighet Kåddis 3:1.

Innan försäljning och avstyckning för utbyggnad VA ska samråd med Vakin genomföras.

Gemensamhetsanläggning

Syftet med gemensamhetsanläggningen [g] i västra delen av planområdet 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. Syftet med gemensamhetsanläggningen [g] i östra delen av planområdet är för det gemensamma ändamålet att sköta och underhålla diket.

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.

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 (**Fastighetsbeteckning X:X**). Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen och omfattas av en expeditionsavgift.

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.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet kan det bli aktuellt att lösa gemensamma behov så som till exempel tillfartsvägar inom kvartersmark, dagvatten, avfallshantering och parkering genom gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. En ansökan om bildande och omprövning av gemensamhetsanläggning görs av exploatör/fastighetsägare. Ansökan lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå

kommun. Det är de delägande fastigheterna som tillsammans bekostar drift och underhåll utifrån deras respektive andelstal i gemensamhetsanläggningen. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Ledningsrätter

Ledningsrätter för allmännyttiga underjordiska ledningar kan tillskapas inom [GATA] och [NATUR] för att säkerställa planområdets möjlighet till anslutning av kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten.

Ledningsrätt bildas genom förrättning hos Lantmäterimyndigheten.

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.

Processen med att anordna ledningsrätter kan vara tidskrävande, varför det bör påbörjas i ett tidigt skede.

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

Utbyggnad av kvartersmark inom nybildade fastigheter bekostas av respektive fastighetsägare.

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 förlängningen av Lagervägen och Handelsvägen samt för anläggning och flytt av ny vägsträcka i nord-sydlig riktning.

Planförslaget innebär ökade drift- och underhållskostnader för gator och allmänna platser. Dels 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 ledningar bekostas av den part som initierar flytten.

Medverkande

Detaljplanering

Johan Marklund, handläggare

Liza Alcazar, medhandläggare

Sandra Thomée, kartingenjör

Kommunala verksamheter

Mark- och exploatering

Miljö

Gator och parker

Vakin

Umeå energi

Umeå kommunföretag AB

Konsulter

Sweco

Tyréns

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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