

Detaljplan för del av fastigheten

Grubbe 9:21 m.fl.

inom Klockarbäcken i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - antagandehandling

Diarienummer:

BN-2016/01065

Gällande lagstiftning: Aktnummer:

Antagen:

Laga kraft:

2010:900, SFS 2014:1014

2480K-P2021/7

2021-04-26 581

2021-05-26

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



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 två veckor. 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

Detaljplaneprocessen.....	2
Innehållsförteckning.....	3
Planens huvuddrag.....	5
Planhandlingar.....	5
Underlag och utredningar	5
Planens syfte.....	6
Plandata.....	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	6
Detaljplaner och områdesbestämmelser	7
Planprogram	9
Riksintressen.....	9
Vägplan för väg E12 delen Röbäck – Norra länken	9
Mellankommunala frågor.....	10
Behovsbedömning.....	10
Planförfarande.....	11
Förutsättningar och förändringar	11
Stads-/landskapsbild	11
Marknads- och konsekvensanalys.....	17
Fornlämningar	19
Naturmiljö.....	21
Service	21
Gator och trafik	21
Kollektivtrafik.....	24
Parkering, varumottagning, in- och utfarter	26
Riskbedömning av transportled för farligt gods.....	27
Drivmedel	29
Buller.....	30
Geotekniska förhållanden	31
Förorenad mark.....	33
Radon.....	33
Risk för skred	34

Risk för översvämning	34
Dagvatten	34
Miljö kvalitetsnormer	36
Vatten och avlopp	38
Avfall	38
El	38
Elektromagnetiska fält.....	39
Upphävande av detaljplaner	40
Genomförandefrågor	42
Huvudmannaskap för allmän plats.....	42
Huvudman för vatten och avlopp.....	42
Genomförandetid.....	42
Avtal och överenskommelser	42
Fastighetsrättsliga frågor.....	43
Gemensamhetsanläggningar	44
Ledningsrätt	45
Upphävande.....	45
Ekonomiska frågor.....	45
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	45
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	45
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	45
Antagande	46
Medverkande	46
Källor	46

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att en ny anslutning till området skapas via en ny cirkulationsplats som ska få namnet Prästsjörondellen. I huvudsak möjliggör detaljplanen för detaljhandel, verksamheter samt restaurang i två våningar. I planområdets västra del möjliggörs även för hotellverksamhet, kontor, gym, restaurang, smådjursveterinär och sporthall i fem till sju våningar. Smådjursveterinär tillåts även i planområdets östra del. I anslutning till Kullavägsrondellen möjliggör planen för drivmedel.

Byggnadshöjden regleras till 12 meter för den östra delen av området och 20 respektive 30 meter för områdena mot väster. Exploateringsgraden regleras med högsta totala byggnadsarea för respektive bebyggelseområde. Totalt medger detaljplanen cirka 201 400 m² bruttoarea varav 51 000 m² i markplan.

Detaljplanen innebär även att delar av gällande detaljplaner *Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 (2480K-P07/318)*, *Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 (2480K-P05/112)* samt *Detaljplan för del av Västra Umedalen inom Backen (2480K-P03/180)* upphävs. Områdena som upphävs är belägna inom vägplanen för Västra Länken. Upphävningen innebär ingen förändring i området.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. I planarbetet har dagvattenhantering samt geotekniska förhållanden varit viktiga frågeställningar.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Klockarbäcken i Umeå PM (2016)
- Digitaliserade borrhälspunkter (2019)
- Dagvattenutredning (2019)
- Trafikutredning (2019)
- Kompletterande trafikutredning (2020)
- Riskbedömning drivmedelsstation (2020)
- Konsekvensanalys – Livsmedelsetablering (2020)
- Tilläggsanalys – Livsmedelsetablering (2020)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att förbättra förutsättningarna för handel inom Klockarbäckens handelsområde genom att skapa planmässiga förutsättningar för en ny anslutning från Prästsjörendellen och att utöka befintligt handelsområde i det trafikorienterade läge som skapas i samband med ringledens färdigställande, den s.k. Västra länken. Detaljplanen ska möjliggöra för nya gång- och cykelanslutningar för att öka tillgängligheten till området.

Ett annat syfte med detaljplanen är att utöka Klockarbäckens handelsområde till att även möjliggöra för restaurang, gym, hotell, sporthall, kontor, verksamheter, smådjursveterinär, bilservice och drivmedelsförsäljning.

Syftet med detaljplanen är även att inom planområdet säkerställa ett grönt ekologiskt stråk i anslutning till Klockarbäcken och Prästsjöns utlopp, en hållbar dagvattenhantering samt ett säkerhetsavstånd till väg E12 (Vännäsvägen).

Detaljplanen syftar även till att upphäva delar av detaljplanerna 2480K-P07/318, 2480K-P05/112 och 2480K-P03/180.

Plandata

Stadsdel: Klockarbäcken

Planområdets area: 299 483 m² dvs ca 30 hektar

Avstånd till Rådhusorget: 6 km

Markägoförhållanden: Fastigheten Bronsdolken 1 och fastigheten Bronsdolken 2 är i privat ägo. Övriga fastigheter inom planområdet är i kommunal ägo.

Vattenområden: Klockarbäcken, Vindelälvsåsen och Prästsjöns utlopp

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I den fördjupade översiktsplanen för Umeå, FFU, reviderad 2018 beskrivs Umeås framtida tillväxt varvid det föreslås en utökning av Klockarbäckens handels- och verksamhetsområde, rödskrafferade ytor i figur 1. Där anges förväntad utveckling av området som handel inkl. dagligvarubutik samt att området anses lämpligt för stora ytkrävande lager och industrier beläget i direkt anslutning till E12. Längre västerut är det i översiktsplanen redovisat ett framtida område för bostäder vid Brännlandsberget.

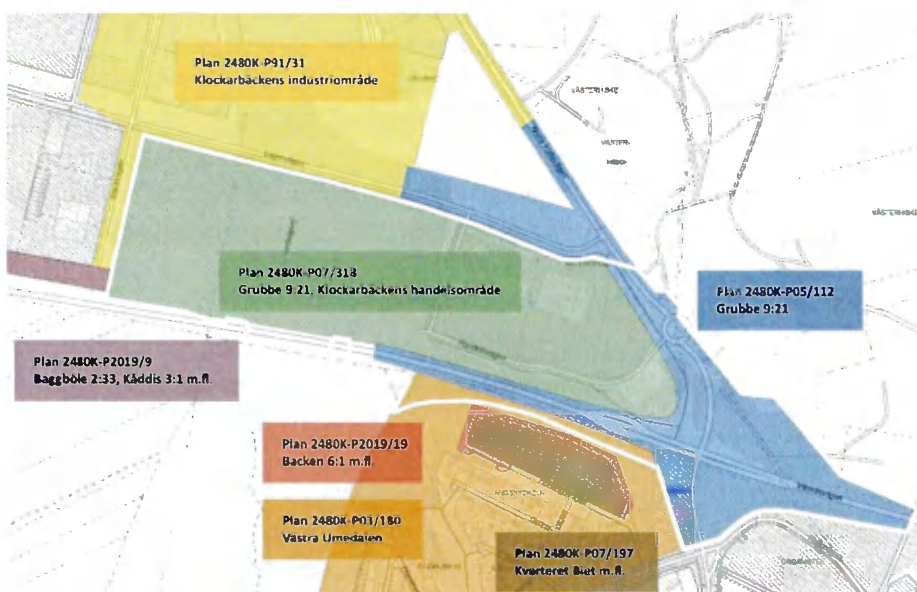
Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.



Figur 1. Karta från FFU över Klockarbäcken. Vägreservat för nya E4/E12 (Västra länken) ses öster och väster om Prästsjön. Röd prick illustrerar cirkulationsplats, den nya infarten till handelsområdet.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Detaljplanen berör tre detaljplaner där genomförandetiden gått ut. Även områden som inte är planlagda berörs. Figur 2 nedan redovisar berörda samt närliggande detaljplaner.



Figur 2. Översiktlig karta med gällande detaljplaner i området. Planområdes-gränsen är markerad med vitt.

Berörda detaljplaner

- 2480K-P07/318 Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 (Klockarbäckens handelsområde). Laga kraft 2007-11-30. Genomförandetid 10 år. Markerad med grönt i figur 2.
Ny angöring till Prästsjörendellen/Vännäsvägen och utökning av handelsområdet kräver detaljplaneändring. Delar av detaljplanen som är belägna inom vägplanens område upphävs.

- 2480K-P05/112 Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 (Klockarbäckens handelsområde). Laga kraft 2005-04-26. Genomförandetid 10 år.
Markerad med blått i figur 2.
Del av detaljplan kräver detaljplaneändring då allmän platsmark avses bli kvartersmark. Delar av detaljplanen upphävs då de är belägna inom vägplanens område.

- 2480K-P03/180 Detaljplan för del av Västra Umedalen inom Backen.
Laga kraft 2003-06-10. Genomförandetid 5 år. Markerad med orange i figur 2.
En mindre del av detaljplanen kräver detaljplaneändring då mark planlagd som, "naturområde som kan beröras av trafiksystem" [NATUR-T] ändras till "naturområde" [NATUR]. Enligt Trafikverkets förslag i vägplanen illustreras ny gång- och cykelförbindelse på plankartan med illustrationslinjer. Etableringen bedöms av detaljplanering, Umeå kommun som förenlig med gällande detaljplan. Delar av detaljplanen upphävs då de är belägna inom vägplanens område.

Närliggande detaljplaner

- 2480K-P91/31 Detaljplan för Klockarbäckens industriområde.
Laga kraft 1991-01-11. Genomförandetid 5 år. Markerad med gult i figur 2.
Planen omfattar industrigatan Stackvägen, del av Lagervägen, Källarvägen och del av Norra Kullavägen. Planen möjliggör för industri med en högsta byggnadshöjd om 8 respektive 10 meter.

- 2480K-P2019/9 Detaljplan för del av fastigheterna Baggböle 2:33, Kåddis 3:1 m.fl.
Laga kraft 2019-03-27. Genomförandetid 5 år. Markerad med lila i figur 2.
Planen omfattar fortsättningen av Handelsvägen västerut samt möjliggör för industri. Planen reglerar en högsta nockhöjd om 20 respektive 30 meter.

- 2480K-P07/197 Detaljplan för kvarteret Biet m.fl.
Laga kraft 2007-05-04. Genomförandetid 5 år. Markerad med brunt i figur 2.
Detaljplanen omfattar kvarteret Biet och möjliggör för bostäder i en till två våningar.

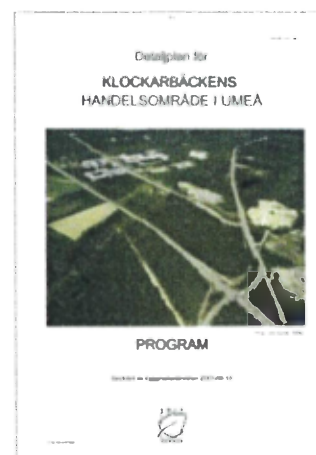
- 2480K-P2019/19 Detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1 m.fl.
Laga kraft 2019-07-18. Genomförandetid 5 år. Markerad med rött i figur 2.
Planen omfattar ett naturområde som löper utmed kvarteret Biet samt del av Honungsvägen. Detaljplanen möjliggör för att ett bullerplank ska uppföras mot väg E12.

Planprogram

Byggnadsnämnden godkände ett detaljplaneprogram för Klockarbäckens handelsområde augusti 2003. Syftet med programmet var att Klockarbäcken skulle fungera som ett långsiktigt hållbart stadsdelsövergripande handelsområde, med huvudsaklig inriktning på tung handel och volymvaror. Att området skulle vara lättillgängligt från det övergripande vägnätet för bil-, gång-, cykel och busstrafik var viktigt. Området avsågs byggas ut etappvis, med möjlighet till en successiv utveckling i takt med efterfrågan.

”För att ge handlingsutrymme att även kunna etablera systembolag har efter programsamrådet övre gränsen för dagligvaror ökats från 4 000 m² till 6 000 m² bruttoarea.”

I enlighet med dåvarande handelspolicy upprättades en Marknads- och konsekvensanalys för att bedöma vika effekter ett nytt västligt handelsområde skulle ge på befintlig handel i kommunen och i grannkommunerna. Utredningen gjordes av Nordplan AB (2002-03-25).



Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalansintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3:e och 4:e kapitlet 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.

Planområdet berörs av riksintresse för europavägen E12. Europavägarna genom Umeå håller på att ersättas med ett ringledssystem. Arbetet drivs av Trafikverket och tre fjärdedelar av länkarna är färdigställda, kvarstår gör den så kallade *Västra länken*, vilken är den del som passerar aktuellt planområde. Planområdet berörs även av riksintresse för flyg, vilket inte påverkas av planförslaget.

Vägplan för väg E12 delen Röbäck – Norra länken

Trafikverket beslutade 2017-01-31 att fastställa vägplan¹ för väg E12 delen Röbäck – Norra länken. Det är den sista delen i ett ringledssystem för trafik runt Umeå.

¹ Planbeskrivning. Vägplan E12 Röbäck - Norra länken, Umeå kommun, Västerbottens län. Rapport, ärendenummer: TRV 2015/5999. Trafikverket (2016-04-25).

Prästsjörondellen blir ny infart till handelsområdet Klockarbäcken. Det fjärde benet norrut i rondellen redovisas inte i Trafikverkets handlingar då den delen inte inkluderats i vägplanen utan behandlas i aktuell detaljplan. Ny trafikplats Klockarbäcken ingår i vägplanen och kommer förbättra trafiksäkerheten samt framkomligheten till Klockarbäcken. Planområdet berörs även av två gång- och cykelpassager mellan Klockarbäcken och Umedalen där den västra pekas ut som BRO 743 i figuren nedan. Den östra gc-passagen sammanfaller med den nya trafikplatsen, markerad som bro 744 i figuren nedan. Se även avsnittet *Gator och trafik*.



Figur 3. Översiktskarta som visar delar av Västra länken. Gul linje redovisar gång- och cykelvägar. Källa: Trafikverket.

Mellankommunala frågor

I samband med tillkomsten av handelsområdet genomfördes samråd med grannkommunerna. Förändringen som nu föreslås bedöms inte erfordra förnyade samråd.

Behovsbedömning

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 en behovsbedömning göras. Om behovsbedömningen 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.

I behovsbedömningen har bedömningen gjorts att detaljplanen innebär en risk för inverkan på faktorerna: Prästsjöns utlopp, Klockarbäcken och Vindelälvsåsens miljö känslighet, skredrisk, översvämningsrisk, ljusförhållanden, radon i mark, förorenade områden, elektromagnetiska fält, verksamheter som medför risk för miljö och hälsa, kulturmiljö, naturmiljö, dagvattenhantering, påverkan på trafiksituationen, påverkan

på miljön i överordnande projekt, utnyttjande av vattenområde samt att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Inga riksintressen påverkas.

Länsstyrelsen har i september 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen förväntar sig att den kommande planbeskrivningen belyser de punkter som i bedömningsmallen har bedömts som risk för inverkan samt kompletteras med erforderliga utredningar.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 27 augusti 2014 till och med 16 september 2014.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 (efter 1 januari 2015).

Motiv till beslut

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. I behovsbedömningen har bedömningen gjorts att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Klockarbäckens handelsområdet är ett av fyra utpekade externa handelsområden och av intresse för allmänheten. Då området sedan tidigare är planlagt för handel bedömer kommunen att förändringarna som detaljplanen innebär inte är av betydande intresse för allmänheten.

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-/landskapsbild

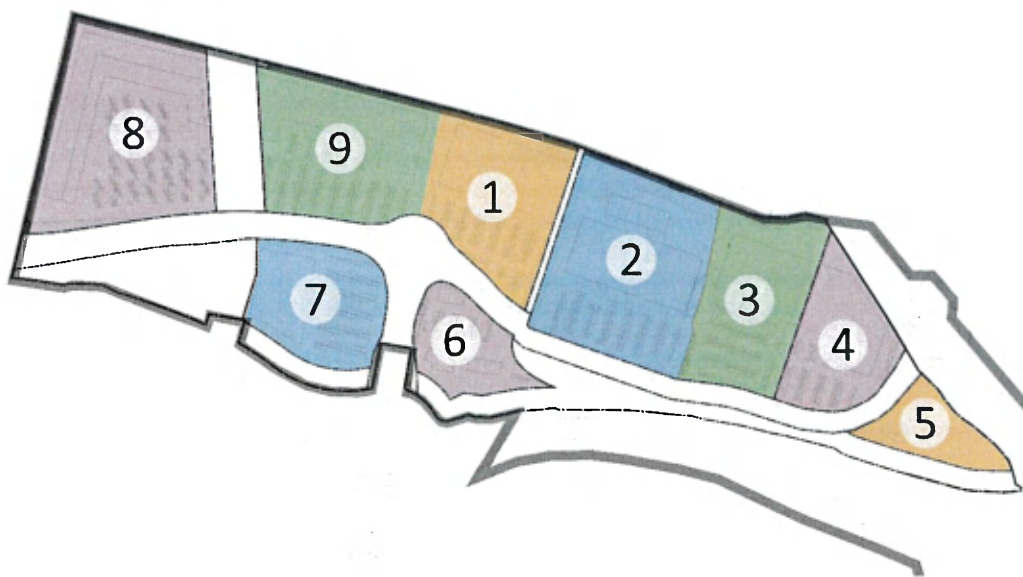
Med färdigställandet av Västra länken, som medger en ny anslutning till handelsområdet, förväntas handelsområdets attraktivitet att öka. Tidigare mål om att skapa ett långsiktigt hållbart stadsdelsövergripande handelsområde, med huvudsaklig inriktning mot tung handel och volymvaror såväl som stor dagligvarubutik, kvarstår.

Planområdet har i östra delarna exploaterats med handelsverksamhet medan västra delen är oexploaterad. Prästsjödiket och Klockarbäcken korsar planområdet i nordsydlig riktning.

Förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Detaljplanen innebär utökning av Klockarbäckens handels- och verksamhetsområde. Handelsområdet är uppdelat i 9 olika delområden där varje enskilt område reglerats individuellt. Se delområdena i figuren nedan.



Figur 4. Illustrationskarta som redovisar de 9 olika delområdena inom detaljplanen.

Byggnadshöjden regleras till 12 meter för de östra delarna av planområdet, delområde 1–6. I väster regleras byggnadshöjden till 30 meter för områdena 7 och 8. För delområde 9 är byggnadshöjden 20 meter. En byggnadshöjd om 12 meter motsvarar två våningar vilket har bedömts som lämpligt för handelsverksamhet. För områdena i väster tillåts andra verksamheter så som hotell, kontor samt idrottshall som har behov av en högre byggnadshöjd än 12 meter. Den högre byggnadshöjden om 30 respektive 20 meter samspelar med byggnadshöjden för närliggande fastigheter i väster.

Exploateringsgraden regleras med högsta totala byggnadsarea för respektive bebyggelseområde, se tabell nedan. Exploateringsgraden är anpassad utifrån användningsområdenas storlek där byggnadsarean motsvarar ett e-tal om 0,32.

Den totala byggnadsarean för området blir 51 000 m². En uppskattad bruttototalarea för handelsområdet, baserad på reglerad byggnadsarea samt högsta byggnadshöjd inom respektive delområde, är 201 400 m².

Delområde	Bestämmelse
1	[e ₁] - Största exploatering är 6100 kvadratmeter byggnadsarea.
2	[e ₂] - Största exploatering är 7900 kvadratmeter byggnadsarea.
3	[e ₃] - Största exploatering är 6600 kvadratmeter byggnadsarea.
4	[e ₄] - Största exploatering är 4800 kvadratmeter byggnadsarea.
5	[e ₅] - Största exploatering är 690 kvadratmeter byggnadsarea.
5	[e ₆] - Största exploatering är 210 kvadratmeter byggnadsarea.
6	[e ₇] - Största exploatering är 1500 kvadratmeter byggnadsarea.
7	[e ₈] - Största exploatering är 5300 kvadratmeter byggnadsarea.
8	[e ₉] - Största exploatering är 9600 kvadratmeter byggnadsarea.
9	[e ₁₀] - Största exploatering är 8300 kvadratmeter byggnadsarea.

Användning

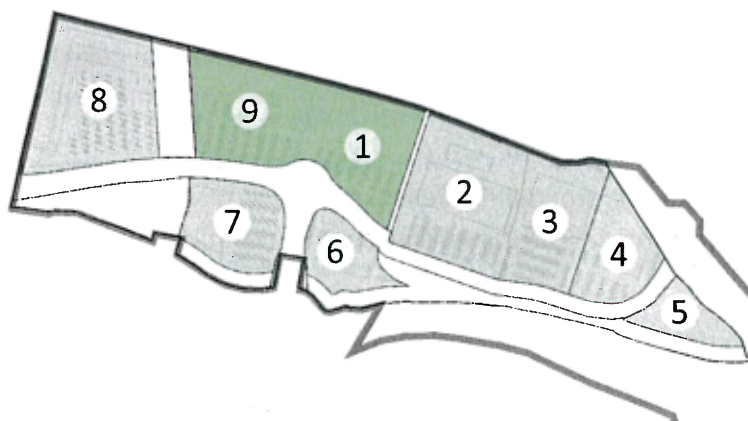
Detaljhandel

Detaljplanen möjliggör för detaljhandel i samtliga delområden. I planområdets norra del, område 1 och 9, kan även en dagligvarubutik kan etableras. Detta säkerställs med användningsbestämmelse handel [H₁]. För resterande kvartersmark anges bestämmelsen handel ej livsmedel [H₂].

Inom det sammanlagda planområdet regleras byggnadsarean för livsmedelverksamhet till högst 7 500 m². Livsmedelsverksamhet får endast anordnas i bottenplan [f₁].

Sammantaget innebär bestämmelserna [H₁], [H₂] samt [f₁] att livsmedelsverksamhet endast kan anordnas i bottenplan inom delområde 1 och 9. Inom dessa två områden är den sammanlagda byggnadsarean för livsmedelsverksamhet begränsad till 7 500 m². Detaljplanen möjliggör för att fritt kunna fördela andelen livsmedelsverksamhet mellan delområde 1 och 9, så länge den totala byggnadsarean ej överstiger 7 500 m².

Nedan redovisas delområdena där livsmedelsverksamhet kan anordnas i grönt (1 och 9). Resterande områden, där livsmedelsverksamhet ej kan anordnas, är redovisade i grått.



Figur 5. Delområden där livsmedelsverksamhet kan anordnas är markerade i grönt. Områden där livsmedel ej kan anordnas är markerade med grått.

Begränsningen av andelen livsmedel baseras på en konsekvensanalys för livsmedel som utfördes år 2020. I detaljplanen har begreppet livsmedel/livsmedelsverksamhet likställts med begreppet dagligvaror. Se avsnitt "Marknads- och konsekvensanalys".

Handel är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden som är avsedda för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten inklusive internethandel. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå och restaurang.

Centrum – hotell, restaurang och gym

I anslutning till planområdets två infarter skapar detaljplanen förutsättningar för restaurangverksamhet, delområde 5 och 6. Detta säkerställs med användningen restaurang [C₁].

Restaurangverksamhet möjliggörs även i planområdets västra del, delområde 7 och 8. Här möjliggör även detaljplanen för hotell [C₂] och gym [C₃]. Inom användningen hotell ingår alla former av hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig vistelse.

Både restaurang, hotell och gym är preciseringar av användningsslaget, Centrumverksamhet där endast den preciserade formen av användning är tillåten.

Verksamheter

Inom stora delar av planområdet, delområde 1–5 samt 8–9, skapas förutsättningar för verksamheter [Z].

Verksamheter är en generell användningsbestämmelse som tillåter en bred användning. Här ingår olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Vid infarten från Kullavägsrondellen, delområde 5, har användningen verksamheter preciserats till bilservice [Z₁]. Detta möjliggör för verksamheter så som biltvätt, bilverkstad mm.

Bilservice är en precisering av användningsslaget Verksamheter där endast den preciserade formen av användning är tillåten.

Kontor

I planområdets västra del, område 8–9, möjliggör detaljplanen för kontor [K]. I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och personalutrymmen.

Drivmedelsförsäljning

I anslutning till infarten från Kullavägsrondellen, delområde 5, möjliggörs ett strategiskt läge för drivmedelsförsäljning [G].

Drivmedelsförsäljning är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning.

Smådjursveterinär

I planområdets östra samt nordvästra del, område 4 och 8, möjliggör detaljplanen för smådjursveterinär [L₁]. Detta är en precisering av användningsslaget Odling och djurhållning, där endast den preciserade formen av användning är tillåten.

Sporthall

Detaljplanen möjliggör för uppförande av en sporthall [R₁] i planområdets västra och mittersta del, område 8 och 9. Sporthall är en precisering av användningsslaget Besöksanläggningar, där endast den preciserade formen av användning är tillåten.

I delområde 9 regleras sporthall till bebyggelsens övervåning med bestämmelsen [f₂], sporthall får inte anordnas i bottenplan.

Gestaltning

Handelsområdet ska disponeras med en livfull framsida mot söder. Detaljplanen säkerställer detta genom bestämmelsen, huvudentréer ska placeras mot Handelsvägen [p₁]. Generellt ska huvudentréer placeras parallellt med Handelsvägen. Om en byggnad exempelvis utformas som en L- eller U-byggnad kan huvudentréer placeras både parallellt och vinkelrätt mot Handelsvägen så länge bestämmelsens syfte med en tydlig framsida mot Handelsvägen säkerställs. Nedan illustreras möjliga placeringar av huvudentréer.



Figur 6. Illustrationerna ovan redovisar byggnader i lila med fasader där entréer anses vara placerade mot Handelsvägen markerade med mörkgrönt. Den ljusgröna pilen redovisar ytan som från vägen upplevs som byggnadens framsida.

Bebyggelseområde 5–7 berörs ej av bestämmelsen då de angränsar både till Handelsvägen och Vännäsvägen varav huvudentréer i flera riktningar kan anses skapa en tydlig framsida i området.

Stor omsorg ska ägnas gestaltning av fasader, rumslig utformning, vistelseytor, cykelparkering, kundvagnsgarage, bilparkering, belysning, trädplantering etc. Kännetecknande för området bör vara att så långt möjligt bevara tallhedskaraktären och att området upplevs ljust och luftigt. Det är viktigt att träd och grönska planteras i de stora parkeringsområdena. Detta kan med fördel kombineras med grönytor mellan parkeringskeppen för infiltration av dagvatten.

Fasadens utformning regleras i plankartan med bestämmelse, byggnader inom fastigheten ska ha enhetlig kulör eller fasadmateriäl [f₃]. Med detta menas att byggnader inom samma fastighet antingen ska förses med samma fasadmateriäl (fasadkulörer kan variera) eller utformas med samma fasadkulör (fasadmateriäl kan variera). Syftet med utformningsbestämmelsen är att skapa ett enhetligt intryck inom respektive fastighet.

Pylon

Detaljplanen möjliggör för skyltning med pylon. Antal och höjd på pyloner inom planområdet har reglerats för att hålla ihop placering och utformning. Syftet med pyloner är att samordna skyltningen i området, vilket möjliggör för en minimering av antalet stora fristående skyltar.

Pyloner i området är reglerade till tre användningsområden i anslutning till handelsområdets entréer, delområde 4–6. Utformningen regleras med utförandebestämmelserna som ses listade nedan.

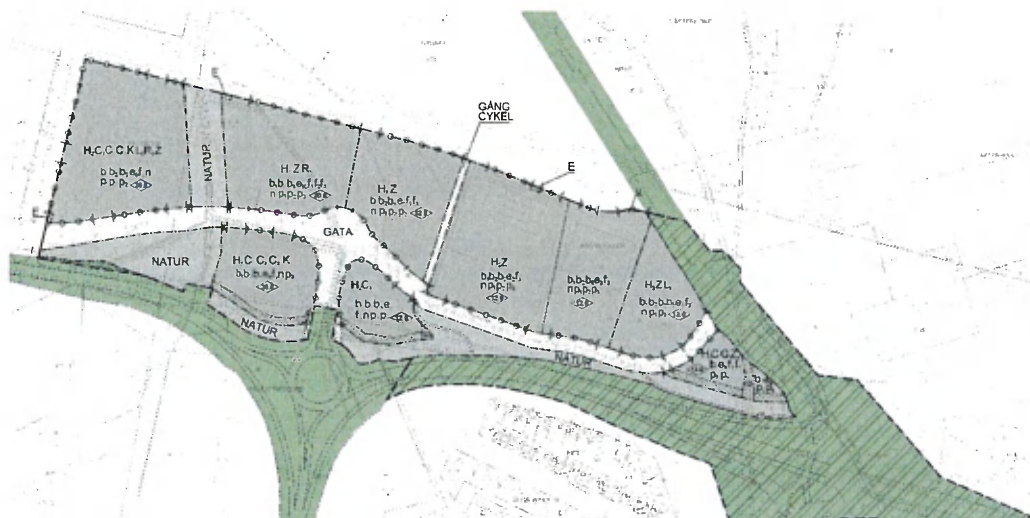
- Högst 1 pylon inom användningsområdet till en höjd av maximalt 27,5 meter [b₃]
- Högst 1 pylon inom användningsområdet till en totalhöjd av maximalt 15 meter [b₄]

Syftet med att reglera pylonernas höjd till 27,5 respektive 15 meter är att anpassa pylonerna till bebyggelsen inom området. Maxhöjden om 27,5 meter bekräftar den befintliga pylonen i området. Inom resterande områden får pylon ej uppföras [b₅].

Detaljplanen reglerar även pyloners placering med två placeringsbestämmelser.

- Pylon ska placeras minst 15 meter från statligt vägområde [p₄].
- Pylon ska placeras minst 27 meter från statligt vägområde [p₅].

Syftet med att reglera pylonernas placering är att säkerställa att pyloner ej påverkar närliggande statliga vägar vid ett eventuellt fall. Men vägområde för statlig väg menas området inom plankartan markerat med grönt i figur 7.



Figur 7. Plankarta med vägområde för statlig väg markerat med grönt.

Skyltar får ej blinka, blända, vara bildväxlande, ha rörliga bilder eller på annat sätt inverka menligt på trafiksäkerheten. Detta regleras i bygglövs-skedet.

Marknads- och konsekvensanalys

Gällande detaljplan, *Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21* (2007), möjliggör för 6 000 m² livsmedel inom handelsområdet. Andelen livsmedel baseras på en marknads- och konsekvensanalys fram som utfördes 2002 av Nordplan AB och kompletterades sedan 2006.

Förändringar och konsekvenser

År 2016 tog RSD fram en utredning² som redovisar en bedömning av möjlig omsättning för handel i Klockarbäcken.

För att utreda konsekvenserna för närliggande butiker i dagsläget samt pröva möjligheterna för en större andel livsmedelsverksamhet har en ny konsekvensutredning för livsmedel tagits fram. Utredningen har utförts år 2020 av Niras AB³.

Utredningen redovisar eventuella konsekvenser på omkringliggande handel utifrån tre scenarion enligt nedan:

- **Scenario 1:** 6 000 m² bruttoarea (BTA) för livsmedelsverksamhet kvarstår men utöver detta möjliggörs det för 1 500 m² BTA Systembolag.
- **Scenario 2:** BTA för livsmedelsverksamhet inom planområdet utökas till 7 500 m². I detta scenario ska man räkna på att all BTA utgörs av

² Klockarbäcken i Umeå PM, RSD (2016)

³ Konsekvensanalys Grubbe 9:21 – Livsmedelsetablering, Niras (2020)

livsmedelsverksamhet (ej Systembolag) samt att ett systembolag ej tillkommer utöver angiven BTA.

- **Scenario 3:** 6 000 m² bruttoarea (BTA) livsmedel kvarstår. Utredningen redovisar vad detta får för konsekvenser idag.

Syftet med att utreda dessa scenarion var att jämföra befintlig mängd livsmedel (6000 m²) med både en utökning i form av ett 1500 m² systembolag samt med en motsvarande utökning i form av annan livsmedelsverksamhet. Kommunen har ej utvärderat sannolikheten att ett Systembolag etableras inom Klockarbäcken.

I rapporten bedömer Niras att en butik med en totalyta på 6 000 m² får en omsättning på ca 230 miljoner kronor jämfört med 250 miljoner i scenario 1 och 2. Då scenario 1 och 2 innebär en lika stor omsättning samt påverkan på närliggande butiker redovisas dessa scenarion tillsammans.

Niras bedömning är att en dagligvarubutik i scenario 1 och 2 innebär en påverkan på andra butiker som blir ca 5–10% högre jämfört med i scenario 3.

I tabellerna nedan redogörs Niras bedömning av omsättningstapp för befintliga butiker i scenario 1 och 2 respektive scenario 3. För de butiker som inte nämns i tabellen är Niras bedömning att påverkan kommer att bli under 5 %.

Omsättningstapp för befintliga butiker i scenario 1 och 2

BUTIK	PÅVERKAN %
Lidl Grisbacken (Ny butik)	10–15
ICA Kvantum Kronoparken	10–15
Willys Umeå Syd	5–10
Willys Umeå	5–10
Stora Coop Umeå	5–10
Coop Vännäsby	5
Coop Röbbäck	5
Maxi ICA Stormarknad Umeå	5
ICA Supermarket Böleäng	5
Coop Vännäs	0–5
Ica Supermarket Vännäs	0–5
ICA Nära Västerslätt	5
Coop Grisbacken	5
Ica Nära Hissjö Handel	5
ICA Supermarket Hedlunda	2–5
Stora Coop Tomtebo	0–5

Niras bedömda omsättningstapp för befintliga butiker

Omsättningstapp för befintliga butiker i scenario 3

BUTIK	PÅVERKAN %
Lidl Grisbacken (Ny butik)	9-14
ICA Kvantum Kronoparken	9-14
Willys Umeå Syd	4-9
Willys Umeå	4-9
Stora Coop Umeå	4-9
Coop Vännäsby	4-5
Coop Röbbäck	4-5
Maxi ICA Stormarknad Umeå	4-5
ICA Supermarket Böleäng	4-5
Coop Vännäs	0-4
Ica Supermarket Vännäs	0-4
ICA Nära Västerslätt	4-5
Coop Grisbacken	4-5
Ica Nära Hissjö Handel	4-5
ICA Supermarket Hedlunda	2-4
Stora Coop Tomtebo	0-4

Niras bedömda omsättningstapp för befintliga butiker

En butik med ordnad ekonomi klarar en minskning med 5 % med vissa omställningar, främst en minskning av arbetade timmar.

Om butiken redan före den nya konkurrensen ligger på gränsen lönsamhetsmässigt, kan i något enstaka fall ett tapp på 5 % leda till nedläggning.

En minskning med 10–15 % är en allvarlig utmaning, men i detta fall är påverkan störst på stora butiker som bör ha goda möjligheter att försvara sig, i vart fall i en växande marknad. Dock kan det krävas betydande omställningar i butiken.

Med utgångspunkt från konsekvensutredningen utökas andelen livsmedelsverksamhet till 7 500 m² BTA.

Begreppet livsmedel/livsmedelsverksamhet likställs med begreppet dagligvaruhandel som i Niras utredning definieras som ett ”sammanfattande begrepp för alla livs- och speciallivsbutiker, service- och jourbutiker, blommor, tobak, tidningar och kioskar samt Systembolaget och receptfritt på apotek”.

Begränsningen om 7 500 m² inkluderar alla funktioner som krävs för verksamheten inklusive personal och lagerutrymmen.

Fornlämningar

Fornlämningar finns inom området. De fynd som gjorts vid undersökningar år 1998 och 2003 består av grav, kokgropar, härdar, rödbrända fläckar, slaggbitar m.m. Området omfattar tidsperioder från bronsålder fram till vikingatid och modern tid.

Även 2007 gjordes utredningar som omfattade skogsområdet väster om fastigheten Bronsdolken 1.



Figur 8. Ortofoto med handlingsområdet markerat i vitt. Fornlämningar är markerade med gul skraffering.

Fornlämningar och övrig kulturhistorisk lämning inom planområdet redovisas i figur 8 ovan samt tabellen nedan.

Arkeologiska fynd inom planområdet	Status
1. Umeå stad 600:1 Grav- och boplatsoområde	Undersökt och borttagen.
2. Umeå stad 542:1 Boplatsoområde	Undersökt och borttagen.
3. Umeå socken 228 Fyndplats	Övrig kulturhistorisk lämning.
4. Umeå socken 229 Boplatsoområde	Undersökt och borttagen.
5. Umeå socken 596 Fyndplats	Övrig kulturhistorisk lämning.
6. Umeå socken 594 Fyndplats	Övrig kulturhistorisk lämning.

Förändringar och konsekvenser

Länsstyrelsen har gjort bedömningen att det inte finns behov att komplettera befintliga arkeologiska utredningar. Fornlämningarna som upptäckts inom området har undersökts och tagits bort. Lämningarna som kvalificerats som *övrig kulturhistorisk lämning* är ej skyddade och kan tas bort utan undersökning.

Vidare gäller enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen att om en forn lämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas inom den del forn lämningen berör. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

Naturmiljö

Planområdets östra del har exploaterats med handelsverksamhet. Den västra delen av planområdet är oexploaterad och består av ung till medelålders skog på igenväxande åkermark. Marken utgör områdets lågpunkt och är sank med ett flertal diken som avvattnar området mot vattendraget Klockarbäcken.

Genom planområdet löper ett grönt ekologiskt stråk i nordsydlig riktning från Prästsjön till Kullabäcken. Det gröna stråket bidrar till samband och artspridning mellan områdena och fyller samtidigt en viktig funktion för dagvattenhantering.

Förändringar och konsekvenser

Det gröna ekologiska stråket säkerställs i detaljplanen med användningsbestämmelsen [NATUR].

Natur är en generell användningsbestämmelse för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Inom ett naturområde kan mindre park-, vatten- eller friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning finnas.

För marken planlagd som natur i den västra delen av planområdet rekommenderas att skogen sköts genom att gynna lövträd och ta bort uppväxande gran. Skogen ska då inte städas mer än att ta bort uppväxande gran och låta lövskogen utvecklas fritt. Om siktröjning blir aktuell tillämpas handledning för röjning av lövskogar.

Service

I området idag finns två handelsetableringar. Närmaste matvaruaffär är belägen cirka 2,5 km österut, vid Kronoparken.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör utveckling av den befintliga handelsverksamheten med flertalet nya etableringar. Även dagligvarubutiker, restauranger, veterinär, gym samt hotellverksamhet kan etableras i området.

Gator och trafik

Inom Klockarbäcken finns ett cykelvägnät som har förbindelse med Umedalen i söder. Befintlig infart är belägen öster om handelsområdet. Biltrafiken leds från Vännäsvägen via Norra Kullavägen för att sedan anlända vid handelsområdet.

Förändringar och konsekvenser

Gång-, cykel- och mopedtrafik

I samband med byggnationen av Västra länken rivs den befintliga gång- och cykelporten som förbinder Umedalen med Klockarbäcken. Cykelporten ersätts med en ny gång- och cykelväg mellan Umedalen och Klockarbäcken via en tunnel under Vännäsvägen, markerad med orange cirkel i figuren nedan. Från anslutningen till planområdet i söder, via tunneln under Vännäsvägen, fortsätter den nya gång- och cykelvägen i norr ut genom planområdet och ansluter till Lagervägen.

I öst-västlig riktning finns en befintlig gång och cykelväg som löper parallellt med Handelsvägen. I samband med att Handelsvägen förlängs mot väster, byggs även den befintliga gång- och cykelvägen ut. Den befintliga gång- och cykelvägen dras även om i öster för att ansluta till busshållplatser vid Vännäsvägen.



Figur 9. Karta som illustrerar gång- och cykelvägar inom handelsområdet i grönt. Gång- och cykelvägar utanför handelsområdet är illustrerade i blått. Busshållplatser är utpekade med lila markeringar. Orange cirkel markerar passage under Vännäsvägen.

Gång- och cykelvägarna inom planområdet säkerställs som allmän platsmark i plankartan med användningarna **[GÅNG]** **[CYKEL]** och **[NATUR]**. Inom kvartersmarken ska gående och cyklister prioriteras så att det är möjligt att på ett säkert och smidigt sätt gå eller cykla mellan etableringar. För att underlätta för gående och cyklister att nå etableringarna i området bör alla fastigheter som angränsar till en gång- och cykelväg skapa minst en anslutning till denna.

För att trafiken inom planområdet ska vara säker krävs det fri sikt. Detta säkerställs med bestämmelsen, huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot Handelsvägen, Lagervägen, Stackvägen, Norra Kullavägen, gångväg och cykelväg **[p₃]**. Med gångväg och cykelväg menas områden inom plankartan med användning **[GÅNG]** eller **[CYKEL]**. Utöver detta ska det finnas hastighetssäkrade planpassager inom planområdet.

Vägtrafik

I och med byggnationen av Västra länken byggs befintlig trafikplats Klockarbäcken om och en ny planskild passage skapas över Vännäsvägen från Umedalen. Även en ny infart till området möjliggörs via Prästsjörondellen. Befintlig lokalgata, Handelsvägen, inne i handelsområdet förlängs västerut och binder samman handelsområdet. Handelsvägen, planlagd som allmän platsmark med användningen [GATA], kompletteras med en cirkulationsplats som fördelar trafiken inom planområdet. Handelsvägen ansluter till Stackvägen i väster för att möjliggöra trafik mot angränsande industriområde. Handelsvägen ska däremot inte fungera som genomfart för den tunga trafiken.

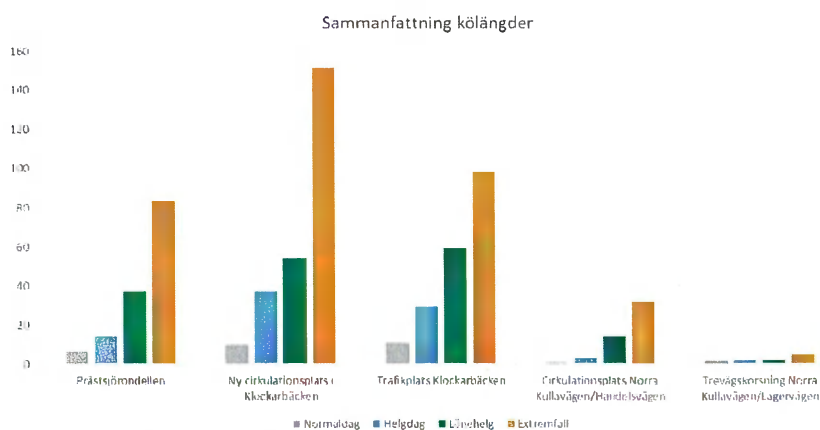
Trafikutredning

En trafikutredning⁴ har tagits fram för att säkerställa tillgängligheten till området. Syftet med utredningen var att beräkna trafiklastningen för området samt klargöra förutsättningarna för en anslutning till den kommande Prästsjörondellen.

Utredningen har studerat framkomligheten för personbils-, gods- och kollektivtrafik. Korsningar som studeras särskilt i utredningen är cirkulationsplats Norra Kullavägen/Handelsvägen, trevägskorsning Norra Kullavägen/Lagervägen och Prästsjörondellen.

I simuleringen prövades fyra trafiknivåer som motsvarar normaldag, helgdag, lönehelg samt ett extremfall som motsvarar exempelvis julhandeln. Detta gjordes för att dra slutsatser om vid vilken trafiknivå som problem uppstår.

Utredningen visar att vissa köer och fördröjningar kan komma att ske vid extremfall, t.ex. julhandeln, detta anses dock inte utgöra något större problem.



Figur 10. Sammanfattning av körlängder (meter) i området. En bil i kö är ca 8 meter. Källa Ramböll.

För att ytterligare minska risken för fördröjning inom planområdet planeras det för fyra körfält vid infarten i anslutning till Prästsjörondellen. I och med de extra kör-

⁴ Trafikutredning Klockarbäcken, Ramböll (2019)

fälten samt cirkulationen på Handelsvägen kommer eventuella köer vid extremfall ske inom handelsområdet. Risken för att trafiken inom handelsområdet påverkar det övergripande vägnätet är mycket låg.

I april 2020 togs en kompletterande trafikutredning⁵ fram för att undersöka om ett norrgående ben i cirkulationsplatsen i handelsområdet samt en förflyttning av busstrafik från Lagervägen till Handelsvägen påverkar kapaciteten på E12/Västra länken.

Den kompletterande utredningen visar att det studerade scenariot inte medför negativ påverkan på kapaciteten i Klockarbäckens handelsområde eller i Prästsjörondellen.

Kollektivtrafik

Handelsområdet trafikeras av både regional och lokal busstrafik. Flera regionala busslinjer passerar området vid hållplatsen Umedalen E12, se figur 11 nedan.

Den lokala busstrafiken mellan Klockarbäcken och Umeå centrum sker i huvudsak via busslinje 81 vid hållplatsen Lagervägen.

Busshållplatsen Paradisgränd som trafikeras av den lokala busslinjen 1, 72 och 81 är belägen söder om planområdet i anslutning till en gång- och cykelbro som löper över väg E12 och ansluter till handelsområdet. Busslinje 1 har hög turtäthet. Från hållplatsen Paradisgränd kan man antingen gå till planområdet via cykelbron eller byta till linje 81.

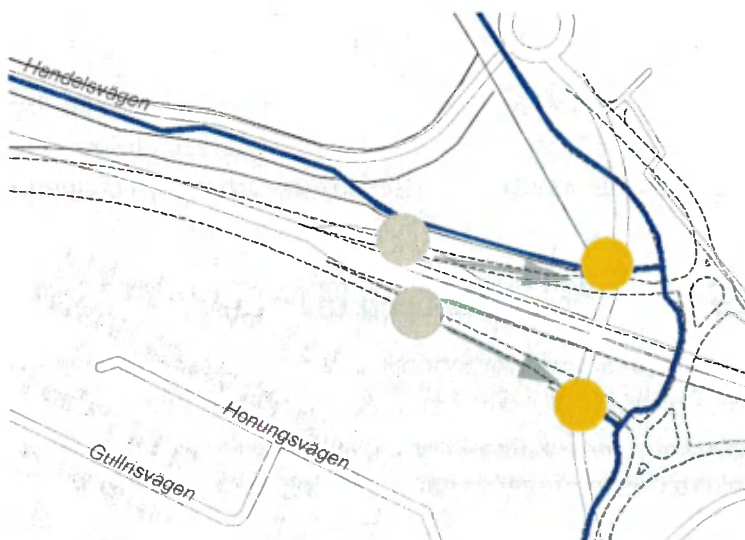


Figur 11. Ortofoto med befintliga busshållplatser.

⁵ Kompletterande trafikutredning Klockarbäcken, Ramböll (2020)

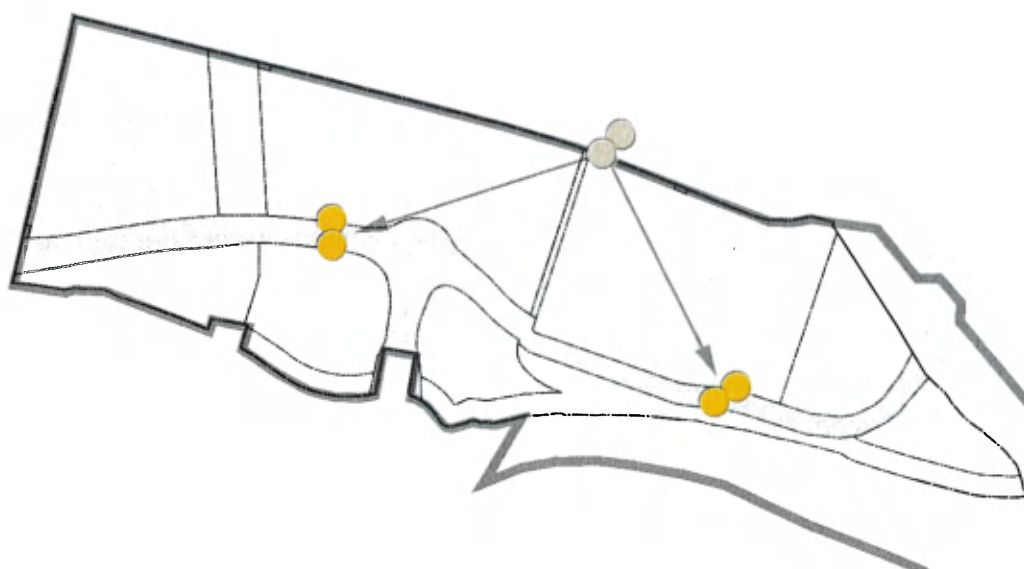
Förändringar och konsekvenser

Busshållplatserna för den regionala busstrafiken kommer i och med ombyggnationen av väg E12 flyttas till ramperna för trafikplats Klockarbäcken.



Figur 12. Vid ombyggnationen av E12 flyttas befintliga busshållplatserna för Länstrafiken (beigea markeringar) till ramperna för trafikplats Klockarbäcken (gula markeringar).

Den lokala busstrafiken planeras att flyttas från Lagervägen i norr till Handelsvägen. I samband med att Handelsvägen förlängs i väster anläggs även nya busshållplatser. Busshållplatserna utmed Lagervägen, redovisade med beige markering i figuren nedan, utgår. Figuren redovisar de nya busshållplatsernas ungefärliga placering.



Figur 13. Vid förlängningen av Handelsvägen flyttas de befintliga busshållplatserna för lokaltrafiken (beigea markeringar) till nya hållplatser utmed Handelsvägen (gula markeringar).

I den kompletterande trafikutredningen från april 2020⁶ redovisas att nydragningen av busstrafik från Lagervägen till Handelsvägen medför en restidsökning med ungefär 70 sekunder. Denna restidsökning beror framförallt på att nydragningen innebär att bussen trafikerar 4 istället för 3 hållplatser samt att den nya sträckningen är 250 meter längre än den tidigare. En dragning via Handelsvägen gör även bussen känslig för köbildning på Handelsvägen vilket inte är ett problem på Lagervägen.

Då målpunkten för merparten av bussresenärerna förväntas vara etableringarna inom handelsområdet innebär omdragningen att de flesta resenärerna totalt får en snabbare restid då avståndet mellan busshållplatserna och de nya etableringarnas entréer minskar.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

För befintliga etableringar är kundparkeringar belägna i den södra delen av planområdet och varutransporter sker från Lagervägen i norr. Befintlig entré till området är belägen öster om handelsområdet via Norra Kullavägen. Utgångspunkt för det redan exploaterade området är minst 35 bilplatser per 1000 m² BTA för handelsområdet.

Förändringar och konsekvenser

Cykelparkering

Attraktiva cykelparkeringar ska finnas nära etableringarnas entréer. För att skapa ett attraktivt område för kunder som cyklar eller nyttjar kollektivtrafiken bör även kundvagnsgarage lokaliseras i anslutning till cykelparkeringar samt i anslutning till busshållplatser. Det ska även anordnas tillräckligt stora cykelparkeringar för anställda inom området. Cykelparkering för anställda bör utföras väderskyddad med möjlighet till fastlåsning i ramen.

Bilparkering

Detaljplanen reglerar att huvudentréer ska placeras mot Handelsvägen för att skapa en tydlig framsida mot söder, kundparkeringar kan däremot placeras fritt. Detta för att möjliggöra för byggnader att placeras i anslutning till Handelsvägen och därmed minska avståndet till huvudentréer för gång- och cykeltrafikanter samt för besökare som anländer med kollektivtrafik.

Parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga och barnfamiljer ska anläggas nära butiksentréer liksom angöringsplatser för hämta/lämna passagerare eller varor. Några platser bör förses med möjlighet att ladda elbilar.

För att inte parkeringsytorna ska dominera stads-/landskapsbilden är det positivt att behålla delar av en skogsidå längs Klockarbäcken. Detta säkerställs i detaljplanen med användningen **[NATUR]**. Det är även viktigt att träd och grönska planteras i de

⁶ Kompletterande trafikutredning Klockarbäcken, Ramböll (2020)

stora parkeringsområdena. Detta kan med fördel kombineras med grönytor mellan parkeringskeppen för infiltration av dagvatten.

Enligt kommunens parkeringsnorm har en parkeringsutredning⁷ tagits fram för området där de planerade butikernas/verksamheternas parkeringsbehov har värderats. Utredningen redovisar ett behov av ca 43 bilplatser per 1000 m² butiksytta. Med butiksytta menas ytor inom bebyggelsen som nyttjas av kunder/besökare.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska tillämpas.

In- utfarer samt varumottagning

I och med detaljplanens genomförande skapas en ny huvudentré till området från Prästsjörundellen. Befintlig infart via Kullavägsrundellen kvarstår som en alternativ entré till området i öster. I väster möjliggörs även en mindre infart till handelsområdet via Stackvägen.

In- och utfarer till samtliga etableringar i området regleras med utfartsförbud i plankartan med undantag för kvartersmark mot Norra Kullavägen. Då Norra Kullavägen är en statlig väg hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelser i väglagen.

Enligt väglagen får en enskild körväg inte anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens, Trafikverkets, tillstånd. Vid behandling av en fråga om tillstånd skall väghållningsmyndigheten pröva om den tilltänkta åtgärden är lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten och framkomligheten på den allmänna vägen. I samband med tillstånd kan väghållningsmyndigheten meddela föreskrifter om väganslutningens läge och utförande i övrigt.

För att öka trafiksäkerheten i området ska in- och utfarer utmed Handelsvägen samordnas med gång- och cykelinfarter.

Inom planområdet ska besöks trafik ske från Handelsvägen. Varumottagning ska huvudsakligen ske från Lagervägen i norr vilket regleras med bestämmelsen, varuhantering ska placeras mot Lagervägen [p₂]. För fastigheter som ej är belägna i anslutning till Lagervägen, delområden 5–7, sker varumottagning från Handelsvägen.

Riskbedömning av transportled för 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.

⁷ Tillkommande trafik Klockarbäcken, RSD (2018)

Markanvändningen styr hur stora avstånd som behöver säkerställas. I Länsstyrelsens riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods⁸ delas markanvändningen in i fyra kategorier/zoner som används för att bedöma skyddsavstånd.

I tabellen nedan redovisas vilken markanvändning 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

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet möjliggörs det för verksamheter som inom zon A, B och C. För områdena som är belägna i anslutning till Vännäsvägen möjliggörs det bland annat för hotellverksamhet, kontor och restauranger vilket bedömts som verksamheter under zon C.

När Vännäsvägen är ombyggd kommer vägen bestå av en fyrfältsväg där hastigheten förbi planområdet kommer begränsas till 80 km/h. Årsdygnstrafiken, genomsnittliga trafikflödet av fordon per dygn och år, för lastbilar beräknas vara 1000 fordon år 2030.

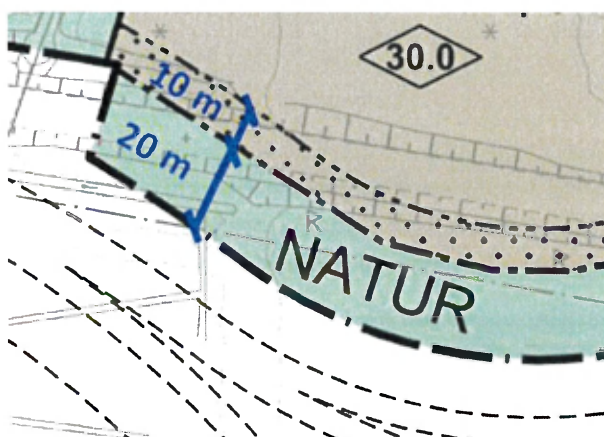
Länsstyrelsens riktlinjer på beräknad ÅDT för lastbilar 2040. Uppräkning från senast uppmätta ÅDT lastbil till prognosår 2040 görs med hjälp av en kvot redovisad av Trafikverket⁹. Givet en jämn trafikökningen är den årliga kvoten för lastbilstrafiken 1,011 i Västerbottens län. För Vännäsvägen innebär detta en ÅDT för lastbilar om 1116 fordon år 2040.

⁸ 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)

⁹ Trafikuppräkningsstat för EVA och manuella beräkningar 2014-2040-2060, Trafikverket (2018)

Detta innebär att ett 30 meters säkerhetsavstånd krävs mellan Vännäsvägen och kvarteretsmarken där normalkänslig verksamhet (zon C) möjliggörs. Inget säkerhetsavstånd krävs för ej känslig verksamhet (zon A).

Med naturmark, delvis prickmark samt korsmark säkerställer detaljplanen ett säkerhetsavstånd om 30 meter från vägområde för markanvändning inom zon C. Inom korsmark får skärmtak för cykel- och kundvagnsparkeringar uppföras då dessa markanvändningar bedöms som ej känslig verksamhet (zon A).



Figur 14. Utklipp ur plankarta som redovisar 20 meter naturmark samt 10 meter korsmark i anslutning till vägområde för väg E12.

Drivmedel

Gällande detaljplan möjliggör för drivmedelsförsäljning. I samband med gällande detaljplan gjordes en riskutredning som en del av miljökonsekvensbeskrivningen för detaljplanen (2007).

Förändringar och konsekvenser

Då drivmedelsförsörjningen läge förändras något i samband med planförslaget samt att Vännäsvägen byggs om till riksväg har en ny riskbedömning¹⁰ för drivmedelsstation tagits fram av Sweco 2020.

Riskutredningen beskriver relevanta krav, identifierar risker samt beräknar strålningspåverkan vid ett utsläpp av brandfarlig vätska klass 1 inom delområde 5.

Utredningen redovisar även risken för att en brand ska inträffa inom planerad drivmedelsstation beräknas till en gång på 217 år.

Den troliga pölstorleken som förväntas vid en olycka inom aktuellt planområde uppgår till 50 m². För att vara konservativ föreslås att en pölstorlek motsvarande 100 m² väljs som dimensionerande. En sådan brand kräver ett skyddsavstånd motsvarande 26 m.

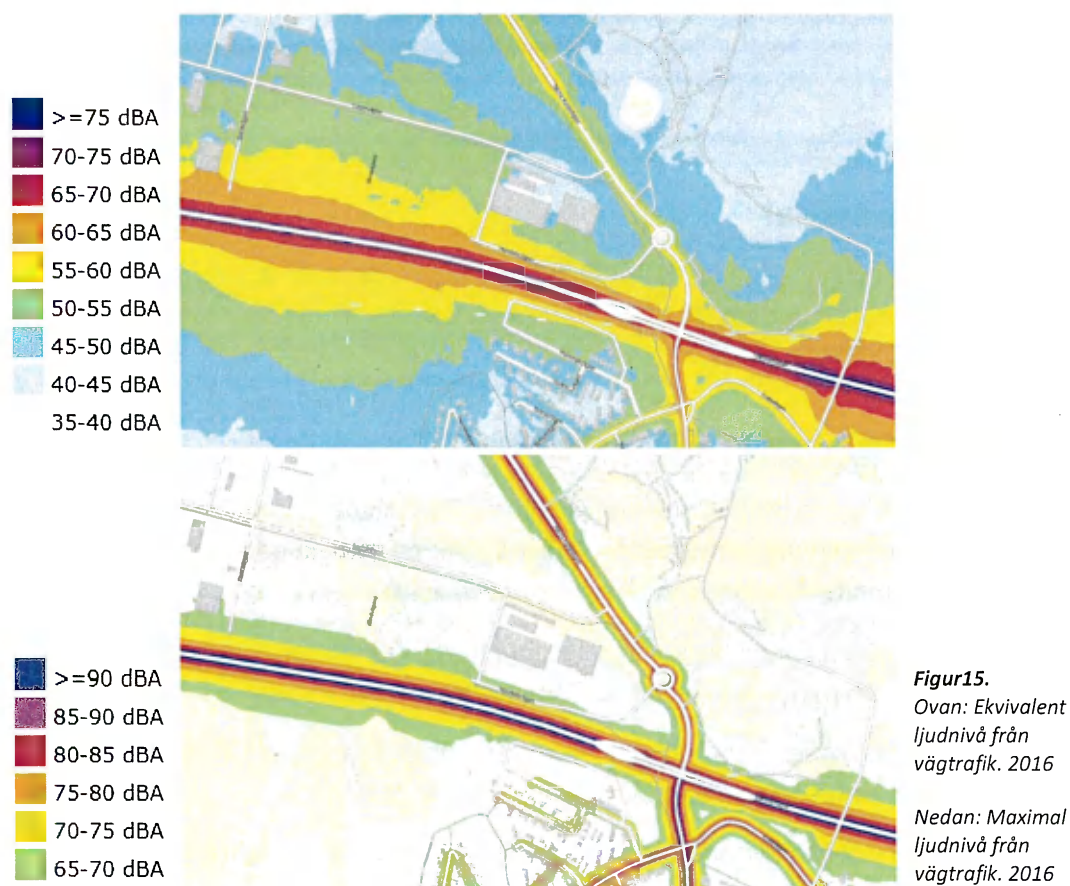
¹⁰ Riskbedömning drivmedelsstation Grubbe 9:21, Sweco (2020)

Lossningsplatsen för brandfarlig vätska är den mest kritiska platsen avseende brand inom drivmedelsstationen. Eftersom det i detaljplaneskedet inte är fastställt var lossningsplatsen placeras samt att detta kan förändras inom bensinstationens område över tiden förutsätts konservativt att lossningsplatsen placeras i fastighetsgräns mot handelsområdet. Detta avstånd uppgår till ca 20 m.

Säkerhetsavståndet om 20 meter säkerställs med bestämmelsen, Lossningsplats inom drivmedelsanläggning ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot Handelsvägen [f4].

Buller

Bullernivåer från vägtrafik enligt trafikstrukturen 2016 visas i figur 15 nedan, dessa värden redogör ett befintligt scenario. Planområdet angränsar till större vägar och ett industriområde. Närmaste bostadsbebyggelse är belägen söder om väg E12.



Bullernivåerna vid bostadsbebyggelsen understiger gällande riktvärden i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, se figur 15. Dock tangeras värdet för bostadsområdet söder om väg E12, där gällande detaljplan reglerar riktvärde 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. I samband med *Detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1 m fl*, som fick laga kraft 2019-07-18 har reglering om bullerplank säkerställt att riktvärden kan uppnås, detta gäller även efter ombyggnation av vägen enligt prognos 2030, se figur 16.

Förändringar och konsekvenser

I samband med att väg E12 omvandlas möjliggör detta för handelsområdet att utvecklas. Området ges nya infarter och kommer huvudsakligen att angöras antingen via nya Trafikplats Klockarbäcken eller nya Prästsjörondellen. Detta innebär att sträckan längs E12 förbi bostadsområdet antas belastas med en mindre mängd trafik som genereras pga. handelsområdets utveckling.

Bedömningen som gjorts är att trafikmängden som planförslaget genererar är en så marginell del av det totala trafikflödet på väg E12 att den ökade ljudnivån från planområdet är försumbar. Då planområdet ej kommer påverka bullerbilden längs väg E12 har Trafikverkets bullerprognos för vägen använts i planhandlingarna.

Färdigställandet av ringleden innebär däremot högre bullernivåer längs Västra länken, detta behandlas i Trafikverkets vägplan. I figuren nedan redovisas ekvivalent och maximal ljudnivå för prognoser 2030. Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för nuläge och prognosår med antal tunga fordon (TT) redogörs i sin helhet i *PM Buller för Vägplan E12 Röbbäck – Norra länken*.



Figur 15. Ekvivalent och maximal ljudnivå för prognoser 2030. Källa Trafikverket.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdets östra del består undergrunden främst av sand med en bedömd mäktighet av upp till cirka 20 meter. Inslag av löst lagrad silt förekommer på djupet. Mot Vännäsvägen ungefär mitt i planområdet finns ett område bestående av torv. Grundvattenytan ligger i östra delen av handelsområdet ca 0,5–2,5 meter under markytan. Fasta icke tjälfarliga jordar dominerar.

Inom planområdets västra del har stora delar dåliga grundförhållanden. En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd av Orrje & Co AB år 1977. Där gäller översiktligt att stora delar av undergrunden utgörs av sediment, främst bestående av utsvallat material av sand och silt överlagrande silt och siltig lera. Ställvis kan inslag av gyttja förekomma. Det förekommer stora partier med organisk jord, torv.

Den översiktliga geotekniska undersökningen anger att den organiska jorden överlagrar lösa sediment. Mäktigheten på den organiska jorden varierar, som mest är ca 2 meter tjocka torvlager påträffade.

Grundvatten

Enligt kommunal kartering har stora delar av planområdet infiltrationsbenägen jordart med viktig grundvattentillgång (markerad med rött i figur nedan). Infiltrationshastigheten kan överstiga 10 m/h. Övriga delar har infiltrationsbenägen jordart med obetydlig eller ingen grundvattentillgång (markerad med brunt i figur nedan). Även vissa områden med våtmark förekommer, i detta fall Prästsjön och diket från Umedalen (markerad med beige i figur nedan).

Grundvattenförekomst

Vindelälvsåsen är en viktig och stor grundvattenförekomst i kommunen. Delar av åsen klassas som riksintresse för dricksvatten och stora delar av kommunen får sitt vatten från Vindelälvsåsen. Planområdet ligger utanför skyddsområdet men väl inom grundvattenförekomsten. I delar av området är grundvattennivåerna höga vilket gör vattenförekomsten sårbar och det finns en risk för påverkan.



Figur 16. Infiltrationsbenägen jordart med viktig grundvattentillgång är markerad med rött. infiltrationsbenägen jordart med obetydlig eller ingen grundvattentillgång är markerad med brunt. Våtmark är markerad med beige. Silt och lera med underliggande större grundvattentillgång är markerad med grönt.

Förändringar och konsekvenser

Den översiktliga geotekniska undersökningen utförd av Orrje & Co AB år 1977 har digitaliserats av WSP 2019. Antalet punkter som digitaliserats uppgick till 35 stycken vilket utgjorde ca hälften av de tidigare utförda borrhöjningarna inom området.

Då stora delar av planområdets västra del har dåliga grundförhållanden kan omfattande grundläggningsåtgärder komma att krävas, se område i figur 18 nedan.



Figur 17. Område med dåliga grundförhållanden

Vid grundläggning och markarbeten i områdets västra del behöver försiktighetsmått vidtas för att inte äventyra vattenförekomsterna Klockarbäckens och Vindelälvsåsens kvalitet. Det kan gälla exempelvis påverkan från sulfidhaltiga jordar, grumling från grävarbeten, läckage av petroleumprodukter eller vid utformningen av den planerade dagvattenhanteringen.

Förorenad mark

Inom området kan sura sulfatjordar förekomma. Dessa är 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. De är stabila och utgör ingen risk för förorening på omgivande miljö så länge de befinner sig under grundvattenytan.

Exponeras däremot sura sulfatjordar för luftens syre oxiderar mineralen 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

Delar av området utgörs av grovkorniga isälvsediment eller svallgrus med normal till låg radiumhalt. En mindre del av området utgörs enligt kommunal kartering av lågriskområde med finsand, silt eller lera.



Figur 18. Lila markering redovisar område med svallgrus med normal till låg radiumhalt. Kommunalt lågriskområde redovisas med grön markering.

Risk för skred

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

Risk för översvämning

Enligt undersökningar och åtgärder som redovisas i avsnittet Dagvatten finns det ingen risk för översvämning inom området.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt rinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Utförd dagvattenutredning¹¹ redovisar förutsättningarna i området samt ger förslag på hantering av dagvattnet, se sammanfattning nedan.

Topografi, vattendrag och avrinningsområde

Planområdets höjdpunkt motsvarar en höjd på ungefär +54 m och områdets lågpunkt en höjd på +33 m. Dessa är lokala hög- respektive lågpunkter inom ett annars relativt flackt område.



Figur 19. Ortofoto med vattendrag som löper genom planområdet.

¹¹ Klockarbäcken dagvattenutredning, WSP (2019)

Genom området går tre vattendrag, se figur 20. Lillbäcken (som kommer västerifrån), utloppet från Prästsjön söderifrån och bäcken från Umedalen västerifrån. Dessa tre går idag ihop inom planområdet och leds därefter norrut mot Klockarbäcken.

Planområdena ingår i en del av Ume- och Vindelälvens avrinningsområde. Cirka 2 km nordost ovanför planområdet sträcker sig Kulla-Forslunda och Vindelälvsåsens vattenskyddsområde.

Befintlig dagvattenhantering

Vattnet inom planområdet rinner genom skog och grönområde med ett stilla flöde innan det når Klockarbäcken som är områdets recipient. Hit rinner vattnet från ett större dike som rinner i nordlig riktning. Den östra delen av området avrinner dock i sydöst mot gång- och cykeltunneln som går under Vännäsvägen. Dikena som finns inom planområdet har varierande flöden. Diket närmast Lagervägen har en hög vattennivå med relativt stillastående vatten (vilket kan tyda på en hög grundvattennivå). Diket som går i mitten av planområdet har en hög vattennivå med porlande vatten. Några diken i skogen väster om fastigheten Bronsdolken 1 är i det närmaste obefintliga.

Förändringar och konsekvenser

Höjdsättning

För handelsområdet bör befintliga höjder användas i så stor utsträckning som möjligt för att kostnaderna för masshantering ska bli låga. Dock måste byggnader höjdsättas på ett sätt så att de inte riskeras att översvämmas vid skyfall d.v.s. med lutning bort från fasad. Detaljplanen reglerar hur dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas med bestämmelsen, dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas mot genomsläpplig mark inom fastigheten [n]. Med genomsläpplig mark menas ett område som utifrån platsens förutsättningar har fördröjande och renande egenskaper. Bestämmelsen, takvatten ska fördröjas inom fastigheten [b₂], säkerställer att takvatten omhändertas.

Markens genomsläpplighet

För att möjliggöra fördröjning av dagvatten ska minst 13% av kvartersmarken vara genomsläpplig till minst 90 % [b₁]. Med mark som är genomsläpplig till 90% menas en gräsyta eller annan yta med en avrinningskoefficient om 0.1. Den genomsläppliga ytan kan med fördel utformas som svackdiken eller skelettjordar.

Omledning/kulvertering

Bäcken som går från Umedalen rinner idag igenom delar av det planerade handelsområdet, se figur 21. För att möjliggöra för handelsexploatering kommer bäcken behöva ledas om alternativt kulverteras, vilket kommunen ombesörjer och bekostar i samband med pågående förlängning av Handelsvägen. Huvudalternativet är att leda om bäcken i ett öppet dike, enligt orange markering. Vid omledning av bäcken kommer en trumma under Västra länken bli nödvändig.



Figur 20. Illustrationen redovisar hur bäcken från Umedalen kan omledas (markerad i orange) eller kulverteras (markerad i rött). Översvämningsbar yta för 100-årsregn är markerad i gult.

Omhändertagande av dagvatten

Inom handelsområdet finns ingen yta att omhänderta varken ett 10-års eller 100-årsregn. Fortsatt utredning av områdets lämplighet eller alternativa lägen för fördröjande och renande åtgärder inom området Klockarbäcken ses över. En separat utredning specifikt för denna detaljplan har initierats för att klara miljökraven, dessa åtgärder kommer följas upp i pågående detaljplan Grubbe 9:21 m.fl, BN-2019/00243.

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 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 tätort inte har fler än 100 000 invånare och därmed finns inget krav på bullerkartläggning.

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 kvaliteten.

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 försämrans. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrans för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Klockarbäcken innefattas av vattenförekomst för grundvatten inom nedre Vindelälvsåsen. Grundvattenförekomsten har statusklassning *God* för både kemisk och kvantitativ status.

Vattnet inom planområdena rinner genom skog och grönområde med ett stilla flöde innan det når Klockarbäcken som är områdenas recipient.

Klockarbäcken uppnår, enligt VISS, *ej god kemisk status* och har *måttlig ekologisk status*. Miljöproblem som är identifierade är miljögifter, flödesförändringar samt morfologiska förändringar och kontinuitet (fysiskt förändrad eller om flödesvägen är bruten av barriärer).

Precis som i många andra vattendrag i Sverige uppnår vattendraget *ej god kemisk status* med avseende på kvicksilver (Hg) och bromerad difenyleter (PBDE) som de två enda klassade ämnena. Det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE och Hg till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Föroreningarna kommer från industrier och sprids via läckage från fabriker samt via atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter.

Inom Klockarbäckens avrinningsområde förekommer jordbruk samt att vattenförekomsten ingår i kommunal detaljplan för tätort vilket kan medföra att potentiellt sura sulfatjordar behöver grävas ut eller att dränering av mark sker. Detta riskerar att orsaka försurning i närliggande vatten, därav har det morfologiska tillståndet betydande påverkan på recipienten.

Enligt en provtagning som gjordes 2008 tyder artsammansättningen i Klockarbäcken på mycket sura förhållanden.

Både sekundär recipient Tvärån och tertiär recipient Umeälven har i den senast klassningen bedömts ha *måttlig ekologisk status* och uppnår *ej god kemisk status*. För miljökvalitetsnormen god ekologisk status respektive god kemisk status har tidsfrist satts till år 2027. För god kemisk status krävs dock mindre stränga krav för Hg och PBDE.

I och med byggnationen av Västra länken har krav på kompensation ställts i samband med tillstånd för att anlägga väg E12 inom Natura 2000 område. Ett av de fyra övergripande målen för dessa kompensationsåtgärder är förbättra vattenmiljöerna i Klockarbäcken och i förlängningen Tvärån.

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

Vatten och avlopp

Delar av planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Förändringar och konsekvenser

I planområdets södra del planläggs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] som även planläggs med prickmark. Syftet med markreservatet inom kvartersmark är att möjliggöra för en genare dragning av vatten- och avloppsledningar genom området.

Befintlig tryckspillvattenledning som korsar planområdet i nord-sydlig riktning kommer att flyttas till ett nytt läge i Handelsvägen som ansluts till Lagervägen.

För den västra delen av området, delområde 1 samt 6–9, planeras vatten och avloppsledningar att anläggas med självfall. Ledningarna planeras att dras inom vägområdet för Handelsvägen samt planlagd naturmark i anslutning till Prästsjödiket.

Även för den östra delen av planområdet, delområde 4 och 5, planeras vatten och avloppsledningar att anläggas med självfall. Ledningar planeras att dras inom vägområdet för Handelsvägen samt planlagd naturmark i anslutning till Vännäsvägen.

Kommunalt verksamhetsområde

En förutsättning för detaljplanen är att hela planområdet inkluderas i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Avfall

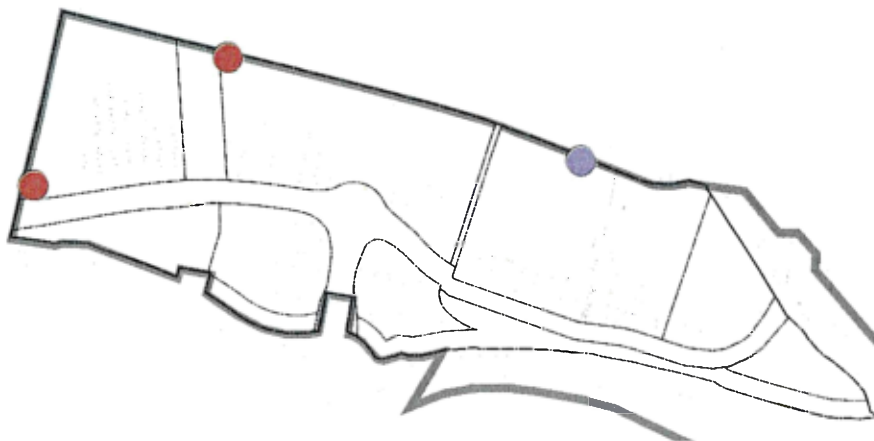
VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Avfallsutrymmen placeras med fördel i närhet till parkeringar. En placering av avfallsutrymmen i anslutning till entréer bör undvikas. Full sortering förordas med kärl för restavfall, matavfall, förpackningar och tidningar.

EI

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. En befintlig nätstation är belägen inom planområdets nordöstra del, se figur 22. Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Förändringar och konsekvenser

För områdets elförsörjning fodras 2 nya nätstationer. En ny nätstation lokaliseras i planområdets norra del, i anslutning till naturområdet i väster. Den andra nätstationen lokaliseras i planområdets västra del, i anslutning till Stackvägen. Samtliga nätstationer reserveras med områden för tekniska anläggningar i plankartan [E]. I figur 22 nedan är befintlig samt nya nätstationer redovisade.



Figur 21. Illustrationen redovisar befintlig samt nya nätstationer inom planområdet. Befintlig nätstation är markerad i lila och nya nätstationer i rött.

Befintliga ledningar inom delområde 3 och 5 säkerställs med u-område [u] samt prickmark.

Elektromagnetiska fält

En högspänningsledning med spänningen 145kv är belägen norr om planområdet, och löper parallellt med Lagervägen. Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetiska fält vilket kan utgöra en hälsorisk.

Förändringar och konsekvenser

Högspänningsledningen är belägen på ett avstånd så att den, med hänsyn till hälsoeffekter, inte påverkar planerad bebyggelse inom planområdet.

Upphävande av detaljplaner

Delar av detaljplanerna listade nedan är belägna inom vägområdet för vägplan Väg E12 delen Röbbäck – Norra länken (vägplan för Västra länken).

- Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 (2480K-P07/318)
- Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 (2480K-P05/112)
- Detaljplan för del av Västra Umedalen inom Backen (2480K-P03/180)

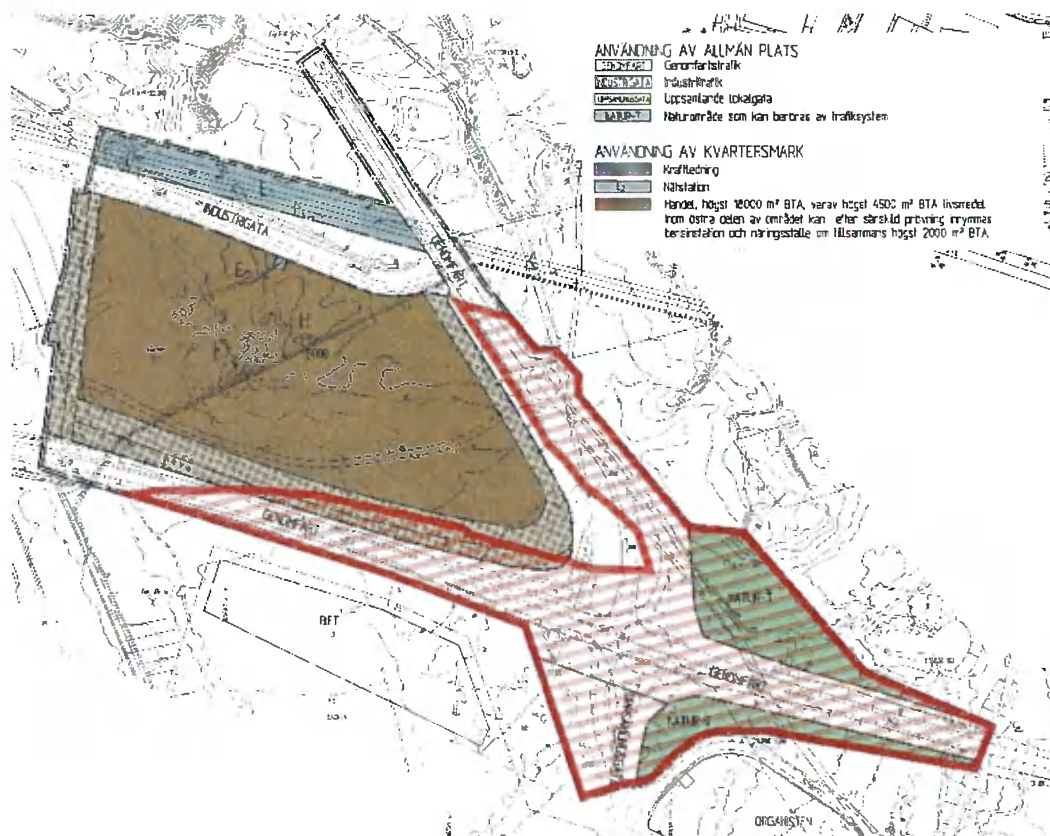
Delar av dessa detaljplaner avses upphävas i och med att detaljplanen antas. Syftet med ett upphävande är en formell ändring för att möjliggöra genomförande av vägplanen för Västra länken.

Upphävandet medför att aktuella delar inte längre omfattas av en detaljplan. Då områdena redan omfattas av Trafikverkets vägplan är det denna plan som förblir gällande för området. Upphävandet medför alltså inga förändringar mot vägplanen. Områdena som upphävs är markerade i plankarta med röd skraffering.

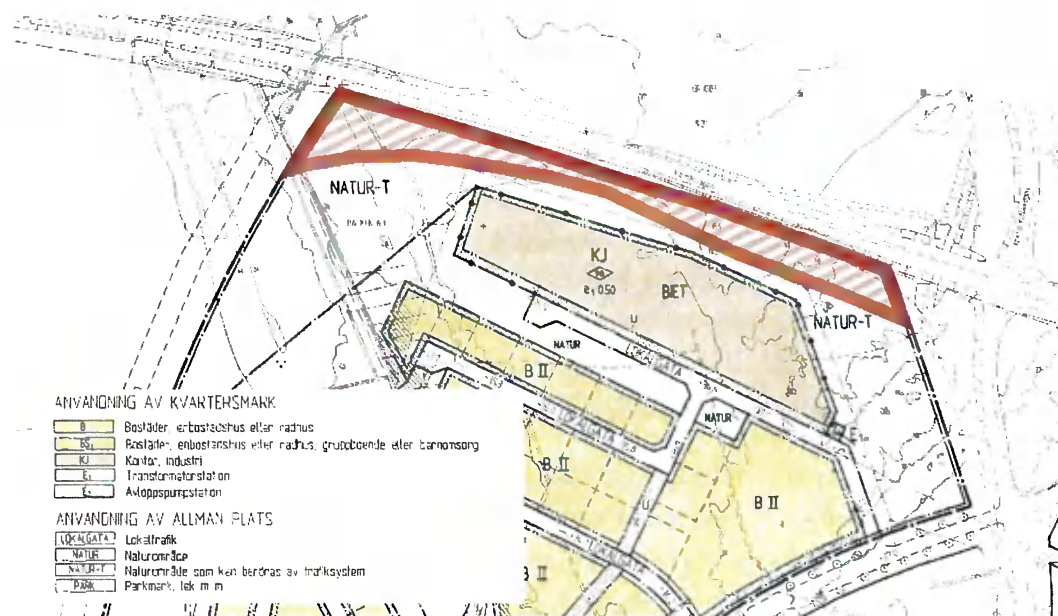
Nedan redovisas respektive plankarta markerade med områdena som avses upphävas, se figur 23–25.



Figur 223. Plankarta för detaljplan 2480K-P07/318 med områden som avses upphävas markerade i rött.



Figur 234. Plankarta för detaljplan 2480K-P05/112 med område som avses upphävas markerat i rött.



Figur 245. Plankarta för detaljplan 2480K-P03/180 med område som avses upphävas markerat i rött.

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

Delar av planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Kommunens verksamhetsområde planeras att utvidgas för att inkludera hela planområdet. Beslut om utvidgning av verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten fattas av Kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen 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 och överenskommelser

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Umeå kommun och exploatör för området. Detta innebär att när detaljplanen fått laga kraft har exploatören rätt att förvärva del av fastigheterna Grubbe 9:21, Baggböle 2:33, Umeå Kyrkobord 1:27 och Backen 6:1. Särskilt köpeavtal ska upprättas. Avtalet förutsätter att detaljplanen fått laga kraft, att bygglov erhållits och att byggnadsarbeten ska påbörjas.

Vid försäljning av del av fastigheterna Grubbe 9:21, Baggböle 2:33, Umeå Kyrkobord 1:27 och Backen 6:1 behöver en fastighetsbildning göras. Ansökan om fastighetsbildning ska lämnas in till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun senast 6 månader efter det att köpet är upprättat för att förvärvet inte ska bli ogiltigt.

Fastighetsrättsliga frågor

De fastigheter som berörs av detaljplanen är Bronsdolken 1, Bronsdolken 2 samt del av fastigheterna Grubbe 9:21, Baggböle 2:33, Umeå Kyrkobord 1:27 och Backen 6:1.

Inom fastigheten Grubbe 9:21 samt Bronsdolken 2 planläggs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kommunen får inte godkänna bygglov som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat.

Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken. När området har tagits i anspråk av en ledningsrätt kan begränsningar även finnas i ledningsrättsbeslutet vilka kan vara av betydelse för ytterligare byggnation.

Planen möjliggör för att fastigheterna kan avstyckas. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. För mark utlagd som allmän platsmark, där kommunen är huvudman, gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. Vid eventuell inlösen så kommer ersättning att utgå.

Fastighet	Konsekvenser och åtgärder
Bronsdolken 1	<p>Detaljplanen medför ökad byggrätt.</p> <p>Någon förändring av fastighetsgränser är inte nödvändig för att genomföra planen i de delar som berör fastigheten.</p> <p>Det kan bli aktuellt med bildande av gemensamhetsanläggning, se nedan.</p>
Bronsdolken 2	<p>Detaljplanen medför ökad byggrätt.</p> <p>Någon förändring av fastighetsgränser är inte nödvändig för att genomföra planen i de delar som berör fastigheten.</p> <p>Inom detaljplanens u-område som belastar fastigheten kan ledningsrätt bildas för befintliga eller nytillkomna ledningar.</p> <p>Det kan bli aktuellt med bildande av gemensamhetsanläggning, se nedan.</p>
Grubbe 9:21	<p>Detaljplanen medför ökad byggrätt.</p> <p>Avstyckningar för handel, verksamheter, drivmedelsförsäljning etc. kan komma att ske från fastigheten. Även avstyckning av E-område kan bli aktuellt.</p> <p>Allmän platsmark kan överföras till kommunal gatufastighet eller bilda en egen gatufastighet.</p> <p>Inom detaljplanens u-område som belastar fastigheten kan ledningsrätt bildas för befintliga eller nytillkomna ledningar.</p>

	<p>Det kan bli aktuellt med bildande av gemensamhetsanläggning, se nedan.</p> <p>Befintliga inskrivna rättigheter inom fastigheter kan komma att påverkas vid fastighetsbildning.</p> <p>Befintliga ledningar kan behöva tryggas med ledningsrätt.</p>
Baggböle 2:33	<p>Detaljplanen medför ökad byggrätt.</p> <p>Avstyckningar för hotell, kontor, verksamheter etc. kan komma att ske från fastigheten. Även avstyckning av E-område kan bli aktuellt.</p> <p>Allmän platsmark kan överföras till kommunal gatufastighet eller bilda en egen gatufastighet.</p> <p>Det kan bli aktuellt med bildande av gemensamhetsanläggning, se nedan.</p> <p>Befintliga inskrivna rättigheter inom fastigheter kan komma att påverkas vid fastighetsbildning.</p> <p>Befintliga ledningar kan behöva tryggas med ledningsrätt.</p>
Umeå Kyrkobord 1:27	<p>Allmän platsmark kan överföras till kommunal gatufastighet eller bilda en egen gatufastighet.</p> <p>Befintliga inskrivna rättigheter inom fastigheter kan komma att påverkas vid fastighetsbildning.</p>
Backen 6:1	<p>Allmän platsmark kan överföras till kommunal gatufastighet eller bilda en egen gatufastighet.</p> <p>Befintliga inskrivna rättigheter inom fastigheter kan komma att påverkas vid fastighetsbildning.</p>

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet kan det bli aktuellt att lösa gemensamma behov så som t.ex. dagvatten, avfallshantering och parkering genom gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning. I samband med denna beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka kring ansvar för byggande, skötsel och fördelning av kostnader för den gemensamma anläggningen. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur förvaltas av en samfällighetsförening. Fastighetsägaren ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning hos

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Det kan eventuellt bli fråga om ersättning vid bildandet av gemensamhetsanläggning, dvs för mark som upplåts för anläggningen.

Ledningsrätt

I plankartan finns markreservat markerade med [u]. Inom markreservatet kan ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar bildas. Exempel på allmännyttiga ledningar är kommunala vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar samt elledningar. Ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning. Det kan eventuellt bli fråga om ersättning vid bildandet av ledningsrätt, dvs för mark som upplåts för ledningsområdet.

Inom planområdets allmänna platsmark kan det komma att bildas ledningsrätt för allmänna ledningar med ändamål vatten och avlopp, elektrisk starkström, elektroniskt kommunikationsnät m.fl. Respektive ledningsrättshavare betalar för den fastighetsbildningen om inte annat följer av avtal.

Ledningsrätt innebär en rättighet för all framtid att ha, underhålla och förnya ledningen.

Upphävande

Delar av detaljplanerna 2480K-P07/318, 2480K-P05/112 och 2480K-P03/180 avses upphävas i och med att detaljplanen antas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Markägaren står för alla kostnader som berör exploateringen såsom fastighetsbildning, bygglov, anslutningsavgifter för fjärrvärme, vatten, avlopp och dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Del av fastigheterna Grubbe 9:21, Baggböle 2:33, Umeå Kyrkobord 1:27 och Backen 6:1 förvärvas av sökande. Särskilt köpeavtal ska upprättas.

Planförslaget innebär ökade driftskostnader för gator och allmänna platser.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Planförslaget innebär ökade driftskostnader för de kommunala bolagen Vakin samt Umeå Energi. Detaljplanen innebär även kostnader för anläggning av nya el-, vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar. Det kan bli aktuellt med särtaxa med anledning av oklarheter kring lösning av dagvattenhanteringen för området.

Antagande

Detaljplanen avses godkännas av byggnadsnämnden och sedan antas av kommunfullmäktige i samband med beslut om utvidgning av kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Medverkande

Clara Persson Harlin, Detaljplanering
Villiam Brännström, Detaljplanering
Sandra Thomée, Detaljplanering
Per Westergren, Mark- och exploatering
Emilio Arango Nilsson, Mark- och exploatering
Eva Maaherra Lövheim, Gator och parker
Gunnar Teglund, Gator och parker
Frida Bergström, Gator och parker
Inger Engström, Gator och parker
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
Linus Häggström, Lantmäteri
Ethel Björklund, Lantmäteri
John Eklund, Vakin
Ove Jonasson, Vakin
Christer Stenmark, Vakin
Magnus Johansson, Umeå Energi
Kristofer Tornemar, Umeå Energi

Källor

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges
Ortofoton: Lantmäteriet

Detaljplanering Umeå kommun, mars 2021

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