

Detaljplan för fastigheten Holmsund 2:65 m.fl., Umeå hamn – etapp 2, Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning- Antagandehandling			Aktnummer: 2480K-P2026/3	Diarienummer: BN-2022/01126
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 129 2022-05-18	Detaljplan påbörjad: 2022-05-18	Antagen: KF, 2026-01-26, § 21	Laga kraft: 2026-02-26

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 utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



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 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	6
Planhandlingar	7
Upplysningar.....	7
Underlag och utredningar	7
Planens syfte	8
Plandata.....	8
Markägförhållanden.....	9
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	10
Umeå hamn.....	10
Historia.....	10
Hamnen idag	10
Planerade åtgärder i närtid	13
Hamnen i framtiden	15
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	16
Detaljplaner och områdesbestämmelser	17
Pågående planprocesser	21
Masterplan Umeå hamn.....	21
Riksintressen.....	21
Riksintresse för kommunikationer	22
Riksintresse för yrkesfisket	25
Riksintresse för kulturmiljövård	27
Avvägning riksintressen	32
Förändringar och konsekvenser.....	33
Strandskydd.....	34
Allmänt om strandskydd	34
Förändringar och konsekvenser.....	34
Andra särskilda områdesskydd.....	35
Natura2000	35
Biosfärsområde	35
Undersökning av betydande miljöpåverkan	36
Kommunala beslut	37
Delad detaljplan	37
Planförfarande	37
Samrådskrets	37

Förutsättningar och förändringar	38
Mark- och vattenanvändning	38
Förändringar och konsekvenser	38
Stads- och landskapsbild	42
Förändringar och konsekvenser	42
Kulturmiljö	43
Förändringar och konsekvenser	43
Fornlämningar	43
Förändringar och konsekvenser	43
Naturmiljö	44
Förändringar och konsekvenser	47
Rekreation och friyta	47
Förändringar och konsekvenser	47
Service	47
Förändringar och konsekvenser	47
Tillgänglighet och trygghet	48
Förändringar och konsekvenser	48
Kommunikationer	48
Gator och fordonstrafik	48
Järnväg och transporter i hamnen	51
Parkering, varumottagning och angöring	52
Gång- och cykeltrafik	53
Kollektivtrafik	54
Geotekniska förhållanden	54
Förändringar och konsekvenser	55
Risker och störningar	56
Miljöfarlig verksamhet	57
Närhet till väg E12	58
Transporter av farligt gods	59
Totalförsvaret	62
Framkomlighet för utryckningsfordon	63
Buller	63
Vibrationer	68
Elektromagnetiska fält	70
Lukt och damning	70
Förorenad mark och vatten	71

Radon	74
Risk för översvämning.....	75
Risk för ras, skred och erosion	77
Barlastvatten.....	77
Teknisk försörjning	78
Markledningar.....	78
El och bredband	78
Vatten och avlopp	79
Dagvatten.....	80
Snöhantering.....	84
Avfall	85
Miljömål.....	86
Miljökvalitetsnormer	87
MKN för utomhusluft.....	88
MKN för omgivningsbuller	88
MKN för vattenförekomster	90
Genomförandefrågor.....	93
Organisatoriska frågor.....	93
Huvudmannaskap för allmän plats	93
Huvudman för vatten och avlopp	93
Genomförandetid	94
Avtal	94
Tidplan.....	94
Fastighetsrättsliga frågor.....	94
Fastighetsbildning	94
Gemensamhetsanläggningar	98
Servitut och ledningsrätter	98
Ekonomiska frågor.....	99
Planavgift	100
Tekniska frågor.....	100
Medverkande.....	100
Källor	100
Bilaga.....	101
Planbestämmelser med lagstöd	101

Planens huvuddrag

Umeå hamn behöver utvecklas för att möta framtidens behov. Därav behöver flertalet åtgärder göras, varav vissa inte är förenliga med gällande detaljplaner. Avsikten med detaljplanen är att göra en översyn av hamnområdet och ta ett helhetsgrepp för den utveckling som behöver ske i hamnen inom de närmsta åren med målbild 2050.

I enlighet med Sveriges klimatmål och regeringens nationella godstransportstrategi behöver utsläppen från transportsektorn minska. Ett sätt att minska utsläppen från transporter är att flytta över gods från vägtransporter till järnväg och sjöfart som har lägre klimatpåverkan. Utbyggnaden av Umeå hamn, i enlighet med denna detaljplan, möjliggör en ökad kapacitet för intermodala järnvägs- och sjöfartstransporter, vilket i sin tur skapar förutsättningar för att en större mängd gods kan flyttas över från vägtrafiken.

Detaljplanen möjliggör främst för hamn [V], industri [J], trafikändamål [T], verksamheter [Z] och tekniska anläggningar [E] samt för parkering [P] och drivmedel [G] på vissa platser. Avsikten är att möjliggöra en flexibel användning av hamnen för framtida behov. Föreslagna användningar och avgränsningar av dessa bedöms lämpliga med hänsyn till hamnens och berörda intressen.

Detaljplanen medger att bebyggelse och anläggningar inom området kan anpassas till olika verksamheter och behov. Byggrätten regleras i utbredning och höjd.

Hamnen är en verksamhet som innebär möjlighet till etablering av miljöfarlig verksamhet som kan innebära störningar för närområdet av exempelvis buller. Frågorna beskrivs i detaljplanen med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning och utredningar. Vissa miljöfarliga verksamheter, som detaljplanen möjliggör för, ska därefter tillståndsprövas enligt miljöbalken. Vid en sådan prövning prövas den enskilda specifika verksamheten med dess risker och störningar till omgivningen. I tillståndsprövsprocessen säkerställs också att erforderliga skyddsåtgärder finns på plats.

Området berörs av flera riksintresseanspråk. Riksintressena för kommunikationer bedöms komplettera och stärka varandra. Riksintresseområdena för kulturmiljövården respektive kommunikationer utgör en viss intressekonflikt. Hamnändamålet bedöms vara den verksamhet som är lämpligast på platsen och som bäst främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt.

Detaljplanen bedöms stämma överens med och bidra till att förverkliga intentionerna i kommunens översiktsplan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Upplysningar

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2019 och BFS_2020_10_01_Bestämmelsekatalog.xml.

Underlag och utredningar

- Undersökning BMP, 2021-03-17
- MKB (strategisk miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplan Holmsund 2:65 m.fl. etapp 2, Tyréns Sverige AB, 2025-06-10.
- Utredningar (bilaga nr.):
 1. Riksintresseanalys, Umeå kommun, 2021-09-24 reviderad 2021-11-18 samt 2022-07-04
 2. Naturvärdesinventering samt riktad inventering av groddjur, häckfågel och kärlväxter för förslag till detaljplan Umeå hamn, 2019 och 2021, Pelagia Nature & Environment AB, 2021-08-31 reviderad 2021-12-08
 3. Påverkan på Naturmiljö brackvatten & MKN ytvattenförekomster, Tyréns Sverige AB, 2025-02-24
 4. Dagvattenutredning DP Umeå hamn – etapp 2, Sweco Sverige AB, 2021-09-15 reviderad 2023-03-06
 5. Detaljerad riskbedömning – Transport av farligt gods på väg och järnväg, WSP, 2020-12-15, reviderad 2022-10-13. Bilaga: Detaljerad riskbedömning för planprogram Umeå kommun – Märkpojken 1 & 6, WSP, 2020-12-07
 6. Bullerutredning för detaljplan Holmsund 2:65, Tyréns Sverige AB, 2021-09-24 reviderad 2022-02-10
 7. Transportutredning detaljplan Holmsund 2:65 – etapp 1, Tyréns Sverige AB, 2021-08-30 reviderad 2022-02-10 samt 2023-07-03
 8. Sammanställning geotekniska utredningar Umeå hamn, WSP 2022-01-26
 9. Åtgärdsutredning Umeå hamn, WSP Sverige AB, 2022-02-28
 10. Artskyddsutredning i området kring Umeå hamn, 2021, Pelagia Nature & Environment AB, 2022-06-14
 11. Handlingsplan dagvatten, 2025, Umeå Hamn
- Grundkarta upprättad 2021-03-03, reviderad 2025-05-27
- Fastighetsförteckning upprättad 2021-09-13, reviderad 2025-05-12

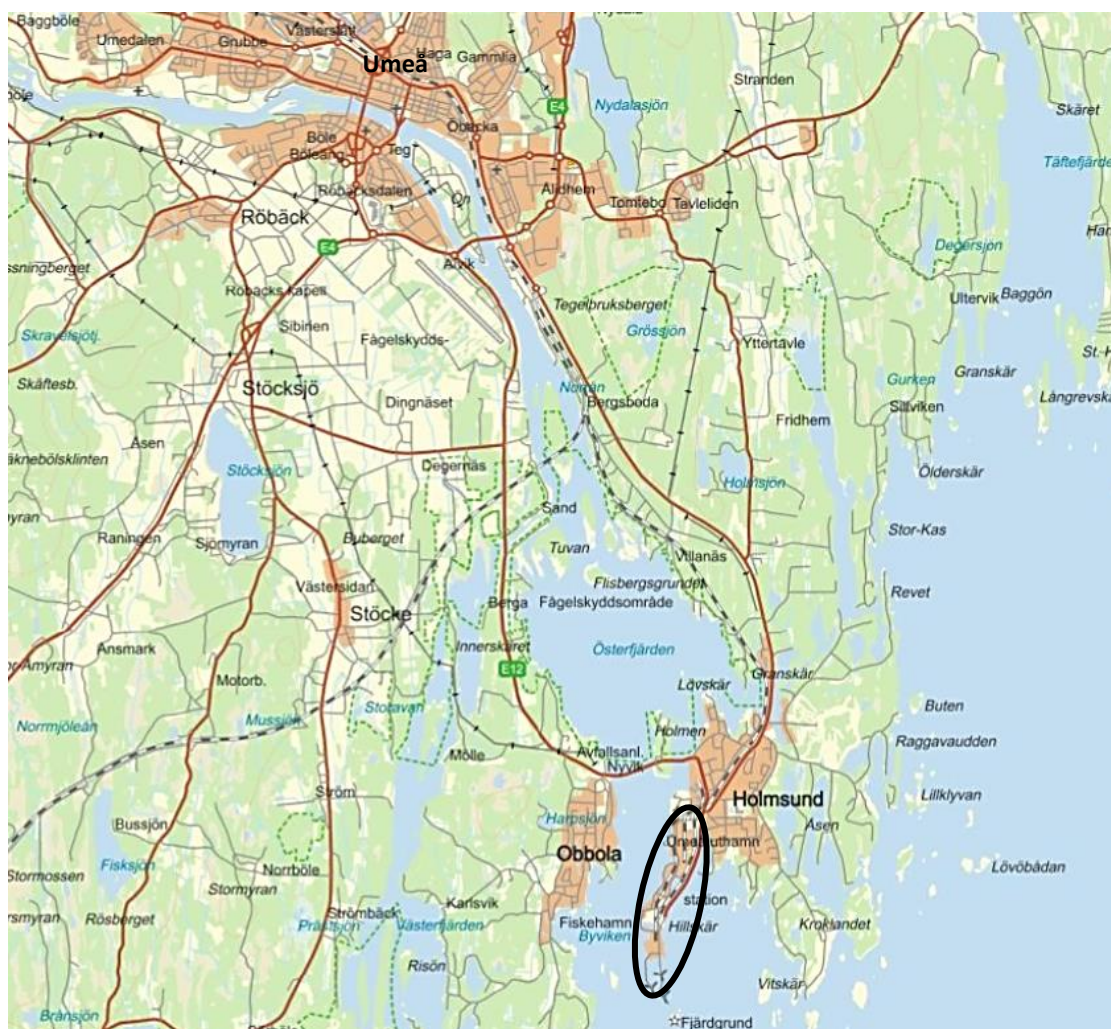
Planens syfte

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

Plandata

Detaljplaneområdet är cirka 380 ha (3808323 m²) stort varav cirka hälften utgörs av vattenområden som delvis kan omvandlas till landområden i framtiden, se Figur 1.

Detaljplaneområdet (Umeå hamn) ligger i Holmsund, cirka 16 km söder om centrala Umeå.



Figur 1 Översiktskarta. Detaljplaneområdet markeras ungefärligt med svart ring.

Markägförhållanden

Detaljplaneområdet utgörs till största del av fastigheten Holmsund 2:65. Inom området finns ett mindre antal avstyckade fastigheter. Större delen ägs av Umeå hamn AB. Umeå kommun eller andra kommunägda företag äger angränsande mark samt större delen av järnvägsspåren i området. Del av fastigheter och byggnader inom området har upplåtits genom olika former av arrende eller hyra.

För mer information, se rubrik *Fastighetsbildning*.

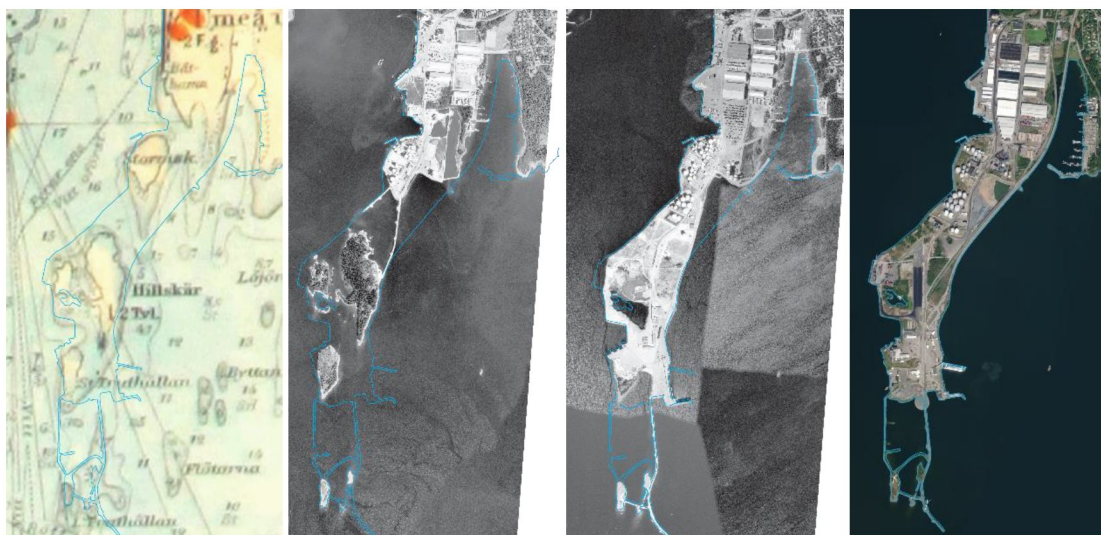
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Umeå hamn

Historia

Umeå hamn har historiskt förändrats över tid. Hamnen, som från början låg inne i Umeå, flyttades ut till Holmsund i mitten av 1800-talet på grund av att landhöjningen gjorde älven svårare att ta sig fram på. I Holmsund låg hamnområdet på norra och västra sidan av Holmsund samhälle där också sågverksindustrierna låg. Med tiden uppstod behov av en hamn med bättre djupförhållanden och Umeå uthamn skapades på aktuell plats i början av 1900-talet.

Med åren har vikar och sund fyllts ut så att de tidigare fristående öarna har bundits samman till en udde. Kartor och ortofoton nedan, Figur 2, visar hur hamnen utvecklats över tid.



Figur 2 Kartbilder från vänster till höger. 1. Sjökort från 1949 med rättningar till 1957, 2. Ortofoto från 1963, 3. Ortofoto från 1975, 4. Ortofoto från 2020. Källa: Masterplan.

Hamnen idag

Umeå hamn är idag en strategisk logistiknod som sedan 2015 drivs av hamnbolaget Kvarken Ports Ltd. Bolaget ägs av Umeå Hamn AB, och syftar till att stärka hamnens marknadsposition och transportstråk. Umeå Hamn AB äger hamnens fasta anläggningar, kajer, järnvägsspår med mera.

I området finns flertalet olika verksamheter, Figur 3, - hamnanknutna respektive fristående. De flesta har kopplingar till sjötransporter, men det finns också verksamheter med helt landbaserade transporter. Huvudverksamheterna utgörs av skogs- och petroleumprodukter, enhetsgods på trailer och container samt färjetrafik Umeå-Vasa. I Umeå Hamn bedrivs också en omfattande terminalverksamhet med lagring, montering och vidareförädling. Verksamheten pågår dygnet runt.

Umeå Hamns upptagningsområde sträcker sig från Kiruna i norr till Sundsvall i söder och Mo i Rana i väster. Färjetrafiken Umeå-Vasa tjänar som en länk över havet för väg E12 genom Finland, Sverige och Norge. Färjan hanterar både gods och passagerartransporter.

Umeå hamn är en internationell hamn med tät linjetrafik till och från kontinenten och den hamn med flest anlöp i norra Sverige. Hamnen har ett gynnsamt strategiskt läge, där de stora Europavägarna E4 i nordsydlig riktning och E12 i östvästlig riktning möts. E12-stråket, som är det största godsstråket i östvästlig riktning i Västerbotten, går från väg E6 i Mo i Rana via Umeå hamn över till Vasa i Finland och vidare mot sydost. Färjeförbindelsen till Vasa är den enda färjeförbindelsen mot Finland norr om Stockholm. Umeå hamn är därmed så kallad brohamn och en viktig länk i E12-stråket.

Väg E12, järnväg och anslutning mot öster (färja) ansluter hamnen och i hamnområdet finns ett omfattande nät av transportvägar (på väg och järnväg).

Holmsundsvägen slutar vid hamnens Huvudentré (15). Rakt västerut från entrén reser sig Lantmännens foderfabrik (16) och söder om denna finns Norra kajen (17) samt Umeå hamns och SCA:s terminalbyggnader (18, 19). Längst ned på SCA:s industrimark finns en uppläggningsyta för returpapper (20). På Stormskär ligger oljehamnen (21), med kaj och ett stort antal cisterner. På andra sidan järnvägen ligger Nynäs AB:s bitumendepå. Utfyllnadsarbete pågår mellan Stormskär och den nya väg- och järnvägssträckningen mot Hillskär (22). Hillskär (25) är till del skogbevuxet och utgör disponibel yta för framtida etableringar. Längst västerut på Hillskär ligger kajen *Gustafs udde* (24), där containergods hanteras. På Stortruthällan (27) finns flera verksamheter etablerade, bland annat Fodercentralen, Sjöfartsverket, Kustbevakningen och Västerbottens Fisk AB. Från färjeterminalen (28) avgår färjan till Vasa,



Figur 3 Hamnens funktioner. Källa: Avvägning av riksintressen, Holmsund (Umeå kommun, 2020).

Finland. På pirerna ut till Lilltruthällan finns ett antal vindkraftverk (31) och mellan dessa ett framtida utfyllnadsområde (30). Nummer 14 och 29 i kartbilden ovan finns inte kvar längre (maj 2025).



Figur 4 Flygfoton från hamnen. Källa: Masterplan

Karantänshamn

I Sverige finns åtta karantänshamnar, varav Umeå hamn är en av dessa. Syftet med en karantänshamn är enligt Folkhälsomyndigheten att "[...] upptäcka och hantera internationella hot mot människors hälsa." Hanteringen av upptäckter av internationella hot mot människor regleras av *lag (2006:1570) om skydd mot internationella hot mot människors hälsa*. Det är regering alternativt ett av regeringen utsett organ som tillsammans med kommuner och regioner beslutar om vilka hamnar som ska fungera som karantänshamnar. De uppgifter som omfattas av karantänshamnar är bland annat att diagnostisera samt vårda sjuka resenärer, säkerställa avskilda lokaler för djur och människor för undersökning och karantän samt tillhandahålla utbildad personal för inspektion av fartyg. Det är regeringen eller en annan av regeringen utsedd myndighet som får besluta om vad karantänshamnar ska tillhandahålla. Det är i sin tur kommunerna och regionerna som tillgodoser sådana resurser.

2. Norra kajen

Norra kajen, som är den äldsta delen av hamnen, fyller idag primärt en funktion som inlastning till Lantmännens och Cementas verksamheter i hamnen. Kajen är i behov av upprustning genom att befintlig kaj rätas ut och kajlinjen flyttas ut cirka 7 - 10 meter från befintlig linje. Genom de planerade åtgärderna ökas djupet i hamnbassängen med 2 meter till att klara 8,8 meter djupgående. En rak 350 meter lång kaj ersätter därmed den nuvarande som har ett veck på mitten. RoRo-kajen i södra änden utökas samtidigt och i den norra delen avses en kaj för hamnens verksamhetsbåtar anläggas.

3. Södra kajen

Södra kajen nyttjas för Umeå hamns stora, över tid stabila flöden bestående av RoRo-hanterad kraftliner från SCA:s anläggningar i Obbola och Munksund samt för containerhantering. Kajen hyser idag två kajer med begränsade längder - "Piren" 170 meter lång med djup om 8,8 meter och "Södra kajen" 160 meter lång med djup om 10,0 meter. Hanteringsytorna i anslutning till dessa är begränsade.

Södra kajen avses byggas ut och få en ny kajlinje om totalt cirka 600 meter. Djupet ökas samtidigt. Samtliga kajlägen vid Södra kajen kan på så sätt ta emot större fartyg. Utformning innefattar två RoRo-lägen som samtidigt medger containerhantering med kran.

Genom de föreslagna åtgärderna kommer ytorna att öka rejält, samtidigt som kajerna öppnar för en mer flexibel hantering.

4. Energipiren

För att bereda plats för utvecklingen vid Södra kajen och möjliggöra större tonnage (last) på tankbåtarna byggs en ny oljepir ett par hundra meter söder om den nuvarande. Ny energipir kommer att anläggas cirka 100 meter ut i vattnet med en brygga på cirka 200 meter. Dykdalber (bottenfast sammanbundet pålknippe för förtöjning) kommer även att behöva anläggas.

5. Väg E12 Pölen

Inom området avses verksamhetsyta anläggas för uppställning av projektlaster. Ytan kan även innehålla en sidoentré till hamnen.

6. Gustavs udde

I Gustafs uddes närhet finns stora ytor som passar för lagring av projektlaster. Genom att uppföra nya magasin (höglager) för bland annat virkeslagring kan området bli en naturlig plats för hantering av virke som ska skeppas utan att vara lastat i container. I området planeras även för hantering och upplag av förorenade massor.

Kajen vid Gustavs udde är idag 147,5 meter lång. Hamndjupet innebär att förutsättningar finns för att förlänga kajen både norrut och söderut om behov uppstår.

7. Hillskär

Inom området finns livsmedelshantering i form av spannmål/foder och ska fortsatt möjliggöra olika typer av lagring (höglager). I området finns idag möjlighet att lasta och lossa mindre fartyg, men det är idag ingen sammanhängande kaj och djupet är begränsat.

8. Färjeläge

Arbeten pågår för närvarande med att bygga kajer, ramper och uppställningsytor anpassade för ny färja som tagits i bruk under 2021. Färjeläget har anpassats så att lastning och lossning kan ske snabbt och landströmsanslutning möjliggörs till färjan. Åtgärderna genomförs bland annat med stöd av nyligen lagakraftvunnen detaljplan för området.

9. Lagunen

Det finns goda förutsättningar för att i framtiden anlägga kajer i detta område samt att muddra hamnlägen in i lagunen. Området ligger längst bort från bostadsbebyggelse och kan därför vara väl lämpat att reservera för en eventuell framtida torrbulkshantering, exempelvis om nya gruvetableringar i Västerbotten skapar behov av malmtransporter med mera.

Muddring av farled

Utöver förändringar på land behöver farleden (vattenområden som sjöfarten använder) in till Umeå hamn fördjupas och breddas för att klara av större fartyg. Den nuvarande Umeå-max är 215 meter långt, 33 meter brett med ett djupgående på 10,2 meter (i mörker 9 - 9,2 meter). Ytterligare begränsningar finns utifrån andra yttre omständigheter som strömförhållanden, vind med mera.

Ny Umeå-max avses bli 245 meter långt, 35 meter brett och 11 meter djupgående. Detta innebär drygt 30% större tonnage (lastförmåga) dagtid, och nästan 50% större i mörker, vilket ger lägre kostnader per transporterat ton.

Muddring i hamnområdet och anpassning av kajer med mera möjliggörs genom detaljplanen. Farleden och dess muddring och eventuell breddning hanteras inte i detaljplanen utan i särskilt tillstånd enligt miljöbalken.

Hamnen i framtiden

Med tanke på att hamnanläggningar byggs för en livslängd på cirka 70-100 år är det svårt att förutspå hur hamnverksamheten kommer se ut mot slutet av perioden. Fartygsstorlekar, hanteringsutrustning, miljöregler och arbetsmiljöregler har förändrats kraftig under hamnens livslängd och liknande förändringar kommer troligen ske framåt i tiden också, fast kanske även på andra områden.

Enligt Kvarken Ports prognos kommer godsvolymen i Umeå hamn (inklusive terminalgoods) att öka från 2,5 miljoner ton år 2024 till 5 miljoner ton år 2040 respektive till 5,1 miljoner ton år 2050.

Stora volymökningar, 5 - 7 procent per år, förväntas för färjegods 2021 - 2026, kopplat till att den nya färjan togs i drift 2021. Därtill väntas stora volymökningar för

papper (kraftliner) 2023 - 2024 (15 procent per år) och returfiber 2023 - 2026 (10 - 15 procent per år), vilket hänger samman med SCA Obbolas utbyggnad. Även trävaror förväntas öka starkt 2021 - 2025, med fem till sex procent per år. Övrigt gods (inklusive terminalgoods) prognoseras öka med två procent per år fram till 2050. Energiprodukter väntas ha en mer måttlig ökning med en procent per år under hela prognosperioden.

Som ett led av ovanstående behöver planmässiga förutsättningar ses över för en, så långt det är möjligt, flexibel hamnverksamhet.

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen beskriver hur kommunen önskar använda kommunens mark och vatten och hur bebyggelsen bör utvecklas i ett långsiktigt perspektiv.

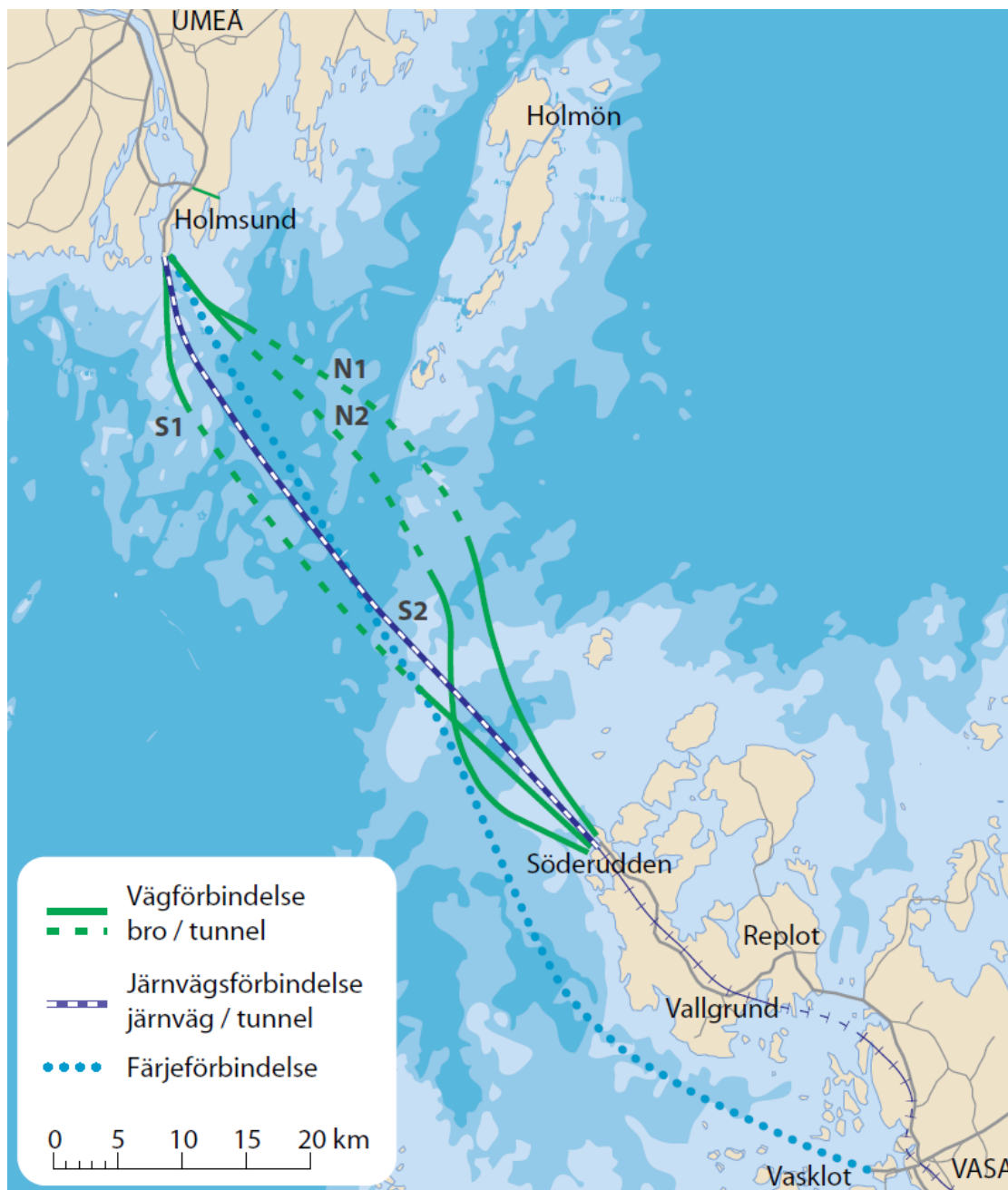
Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument. Dokumentet *Översiktsplan Umeå kommun* (2018) håller ihop översiktsplanens olika dokument och lotsar till de olika delarna, det vill säga fördjupningar av olika geografiska områden samt tematiska tillägg. För aktuellt planområde, Umeå hamn, hänvisas till *Fördjupning för Umeå* (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2024).

I fördjupning för Umeå redovisas att hamnen i framtiden om möjligt kan utökas söderut mot och kan även omfatta Fjärdgrundet. Oljehamnen och depåområdet avses för verksamheter med brandfarliga varor där skyddsområde till annan verksamhet eller bebyggelse gäller om minst 100 meter. Genomförd rätning av väg E12 och tvärbanan nämns samt en förlängning av järnvägen till färjeterminalen. Den långsiktiga visionen är en fast förbindelse över Kvarken. Ett antal alternativ, via korridorer för en fast förbindelse, är studerade. Samtliga av dessa angör land i Umeå hamn för vidare anslutning till väg E12, Figur 6. Dessa korridorer får ses som reservat i FÖP och bör beaktas i fortsatt planeringsarbete.

Holmsund och hamnen ingår inte i översiktsplan, *Fördjupning för kusten* (antagen av kommunfullmäktige 2013), men Holmsunds framtida behov av expansionsområden beskriv dock inom ramen för "delområde 6 Holmsund". I övrigt hänvisas till kommande fördjupning för Holmsund och Obbola som är under framtagande.

Detaljplanen bedöms stämma överens med och bidra till att förverkliga intentionerna i kommunens översiktsplan.

För berörda riksintressen, se rubrik *Riksintressen*.



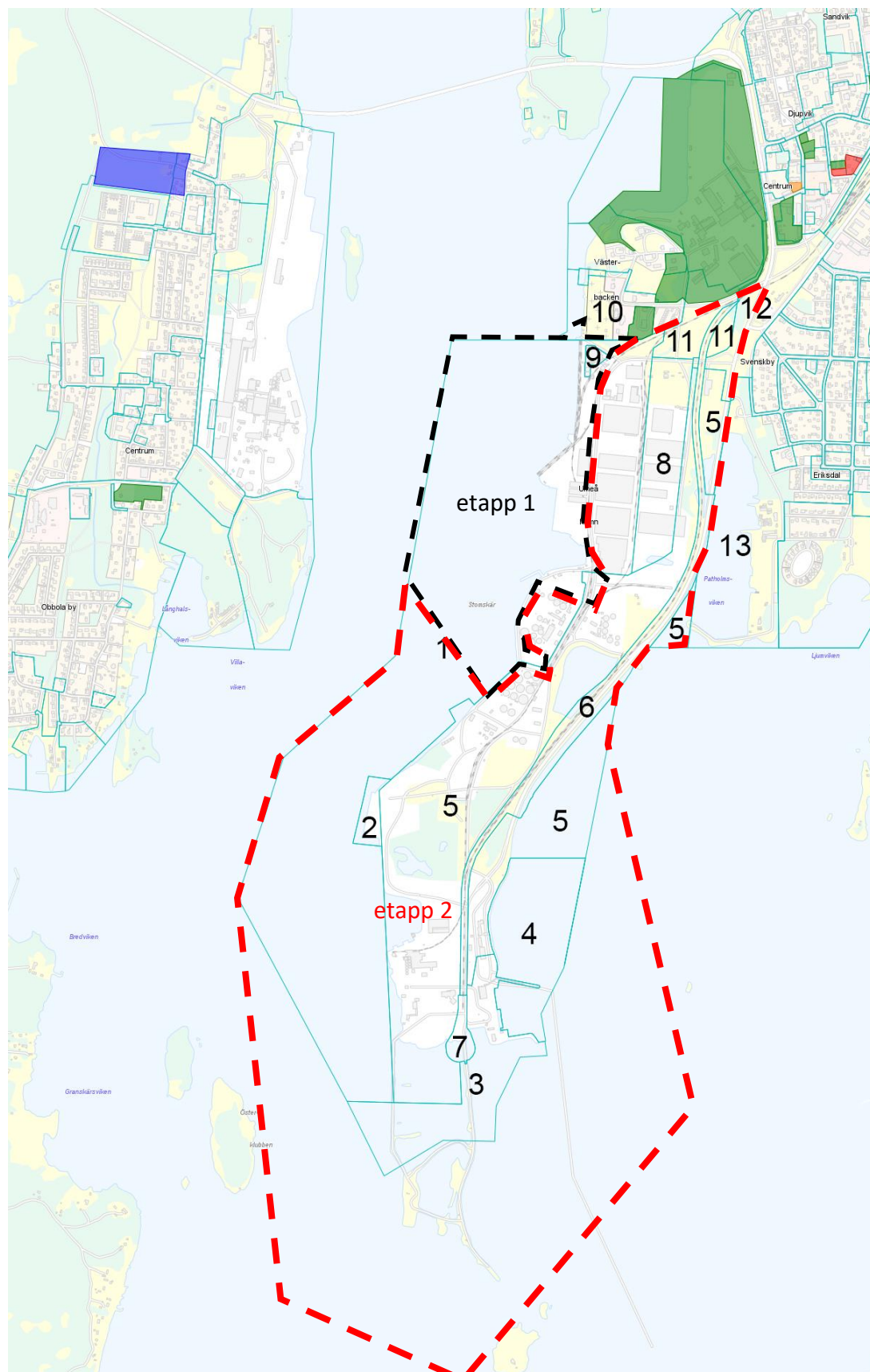
Figur 6 Alternativ för en fast förbindelse mellan Umeå och Vasa. Karta: ÅF Infraplan 2010, FÖP för Umeå.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Hamnområdet regleras idag genom flertalet detaljplaner framtagna från 1964 och framåt. Den senaste detaljplanen antogs år 2020 avseende hamnområdets sydöstra del (färjeterminalen). Två av detaljplanerna har genomförandetid kvar, men ingen förändring sker i reglering/användning av dessa.

I gällande detaljplaner regleras bygggrätten företrädesvis genom reglering med mark som inte får bebyggas. Byggnadshöjder regleras till upp till mellan 3,5 - 15 meter samt upp till 52 meter i områdets nordvästra del (Lantmännens foderfabrik). I de flesta fall får taklutning inte överstiga 30 grader.

Gällande detaljplaner redovisas nedan, Figur 7 och Tabell 1.



Figur 7 Gällande detalplaner (avgränsas med blå linjer). Aktuellt planområde (etapp 2) markeras ungefärligt med röd streckad linje. Etapp 1 markeras ungefärligt med svart streckad linje.

Tabell 1 Gällande detaljplaner inom planområdet

Laga kraft datum (genomförandetid)	Nr. på karta	Namn (planbeteckning / diarienummer)	Huvudsaklig markanvändning
			Byggrätt (inom gällande del)
1964-05-13	11	Detaljplan (stadsplan) för industriområdet samt järnvägsområdet (2480K-P-HO-A1-20)	storindustri
			Byggrätten regleras med mark som inte får bebyggas (prickad mark på plankartan).
1967-10-16	8	Detaljplan (stadsplan) för industriområdet (2480K-P-HO-A1-31)	storindustri, allmänt ändamål, park
			Byggrätten regleras med mark som inte får bebyggas (prickad mark på plankartan). Byggnaders (byggnads-)höjd regleras till max 15 meter samt en taklutning om max 30 grader.
1967-12-11	1	Detaljplan (stadsplan) för Umeå uthamnsområde (2480K-P108-1968)	hamn, upplag, vattenområde, järnväg
			Byggrätten regleras med mark som inte får bebyggas (prickad mark på plankartan). Inom område för hamnändamål får endast mindre byggnader uppföras och placeras så att de inte förhindrar eller försvårar för hamntrafiken eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar. Byggnaders (byggnads-)höjd regleras till max 6-15 meter samt en taklutning om max 30 grader.
1971-07-26	13	Detaljplan (stadsplan) för området mellan Patholmsviken och Ljumviken (2480K-P-HO-A1-45)	vattenområde (småbåts-)hamn
			Området ligger utanför/i anslutning till hamnområdet.
1974-05-13	5	Detaljplan (stadsplan) för Umeå uthamnsområde samt södra delen av industriområdet (2480K-P85-1974)	allmänt ändamål, industri, vatten
			Byggrätten regleras med mark som inte får bebyggas (prickad mark på plankartan). Inom område för hamnändamål får endast mindre byggnader uppföras och placeras så att de inte förhindrar eller försvårar för hamntrafiken eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar. Byggnaders (byggnads-)höjd regleras till max 3,5-21 meter samt en taklutning om max 30 grader. Inom område för allmänt ändamål får byggnader uppföras med två våningar.

1983-03-23	10	Detaljplan (stadsplan) för kyrkogårdsområdet m.m. (2480K-P48-1983)	kyrka, begravning, allmänt ändamål, bostäder, samlingslokaler samt vattenområde som får överbyggas
			Vattenområdet får överbyggas med mindre bryggor och liknande. Området ligger utanför/i anslutning till hamnområdet för etapp 2.
1995-04-13	12	Detaljplan för ny E12/Sågverksgatan (2480K-P-95-8 / PLA 94-24)	natur, vägar
			Området ligger utanför/i anslutning till hamnområdet.
2003-06-04	3	Detaljplan för Holmsund 2:65 m.fl. (2480K-P03-188 / PLA 01-33)	hamn, öppet vattenområde
			Byggnader får uppföras med en (byggnads-)höjd om max 15 meter. Undantag gäller för skorstenar, master och liknande.
2004-11-16	2	Detaljplan för del av Holmsund 2:65 (2480K-P04-235 / PLA 04-15)	hamn
			Byggnader får uppföras med en (byggnads-)höjd om max 15 meter.
2011-10-26	6	Detaljplan för Holmsund 2:65 m.fl. (2480K-P11-42 / PLA 10-53)	järnväg, väg
			Byggrätten regleras med mark som inte får bebyggas (prickad mark på plankartan)/mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
2019-01-14 (2024-01-14)	7	Detaljplan för Holmsund 2:65 och del av 2:1 2480K-P2019-2 / BN-2017/01930)	hamn, trafik
			Byggrätten regleras med mark som inte får bebyggas (prickad mark på plankartan)
2020-07-22 (2025-07-22)	4	Detaljplan för del av Holmsund 2:65 (2480K-P2020-11 / BN-2018/02233)	hamn (på land och vatten)
			Byggnader får uppföras med en (byggnads-)höjd om max 15 meter.
2024-06-17 (2029-06-17)	etapp 1	Detaljplan för Holmsund 2:65 m.fl. (Umeå hamn) – etapp 1	hamn (på land och vatten), industri, verksamheter, trafik, tekniska anläggningar
			Byggrätten regleras med mark som inte får bebyggas (prickad mark på plankartan). Byggnader får uppföras med en nockhöjd på 50 resp. 52 meter.

Detaljplan för Holmsund 2:65 m.fl. (Umeå hamn) – etapp 1 har tagits fram och antogs av kommunfullmäktige den 28 november 2022 (§ 206). Detaljplanen överklagades upp till mark- och miljööverdomstolen. Detaljplanen fick därefter laga kraft från och med 2024-06-17.

Pågående planprocesser

Arbete pågår med en FÖP (fördjupad översiktsplan) för Holmsund och Obbola. FÖP:ens syfte är att beskriva hur Holmsund och Obbola bäst utvecklas enligt kommunens strategi för hållbar tillväxt och bidrar till att nå visionen om 200 000 Umeåbor. Scenariot är att Holmsund och Obbola ska växa hållbart med cirka 5 000 personer till år 2050. Arbetet kan följas på kommunens hemsida.

Masterplan Umeå hamn

En utvecklingsplan eller ”masterplan” för Umeå hamn är under framtagande (A fry, 2020) som beskriver hamnens utveckling historiskt och framtida utvecklingsbehov. Masterplanen bedöms, när den är klar, ha många olika målgrupper och har därmed lite olika syften. Det gemensamma är att planen ska vara en samlad kunskapsbank som skapar den förståelse som respektive målgrupp behöver för att på bästa sätt bidra till den nytta hamnen innebär för samhället och de företag som verkar där. Identifierade målgrupper är:

- hamnen internt
- beslutande och tillståndsgivande organ.
- planeringsfunktioner
- allmänheten

I masterplanen lyfts att det i planläggningssammanhang är viktigt att ta höjd för möjlig utveckling av hamnen. För trafikinfrastruktur, där kraven förändras över tid, är det särskilt viktigt att i planarbete tar höjd för denna utveckling. Hamnen är en sådan infrastruktur där beredskap måste finnas för relativt snabba förändringar av flödesmönster och behov.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebaserade intressen 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.

Detaljplaneområdet omfattas/berörs av riksintresse för:

- kommunikationer – befintlig väg, E12, enligt 3 kap. 8§ miljöbalken.
- kommunikationer – befintlig järnväg enligt 3 kap. 8§ miljöbalken.
- kommunikationer – befintlig farled inkl. buffertzoner enligt 3 kap. 8§ miljöbalken.
- kommunikationer – msa-yta för Umeå Airport enligt 3 kap. 8§ miljöbalken.
- kommunikationer – befintlig hamn enligt 3 kap. 8§ miljöbalken.
- yrkesfisket (Umeå skärgård Täftefjärden) enligt 3 kap. 5§ miljöbalken

ton per år eller 200 000 passagerare per år över en femårsperiod eller på annat sätt är så väsentlig för landets beredskap, försörjning, energiförsörjning eller godshantering att den inte utan olägenhet för det allmänna intresset kan ersättas med annat trafikslag eller annan hamn.

Umeå hamn är utpekad som riksintresse (enligt beslut av Trafikverket 2013-02-20, TRV 2013/10869) med motiveringen att hamnen ingår i TEN-T, att hamnen årligen omsätter en godsmängd på 2,4 miljoner ton samt har stor betydelse för godshantering i norra Sverige.

Riksintresset för Umeå Hamn är ännu inte preciserat av Trafikverket och har därför ingen fysisk avgränsning.

Syftet med detaljplanen är bland annat att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utvecklad hamnverksamhet och säkerställa allmänhetens tillgång till färjeläge. Detaljplanens genomförande bedöms säkerställa hamnen och därmed riksintressets värden även på lång sikt.

Riksintresse för kommunikationer – befintlig farled

Detaljplaneområdet omges av flera farleder utpekade som riksintressen som leder in till Umeå hamn:

- Måsungen/Orions grund - Umeå hamn
- Gamla Finlandsfärjeleden - Umeå hamn
- Nya Finlandsfärjeleden - Umeå hamn
- Stygnet – Bredskärssund
- Trehövda - S Fjärdgrund (Petlandsleden)

Dessa är delvis också del av det transeuropeiska transportnätet (TEN-T), det vill säga viktiga transportstråk inom Europeiska unionen.

Syftet med detaljplanen är bland annat att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utvecklad hamnverksamhet och säkerställa allmänhetens tillgång till färjeläge. Detaljplanens genomförande bedöms säkerställa hamnens funktion och därmed värdena för riksintresset befintlig farled även på lång sikt.

Riksintresse för kommunikationer – befintlig järnväg

Järnvägen Umeå – Holmsund är av interregional betydelse samt av betydelse för den regionala utvecklingen. Av denna anledning är banan utpekad som riksintresse. Funktionen av riksintresseanspråket är att säkerställa för transporter med järnväg till/från Umeå hamn.

Aktuell del av banan (inom Umeå hamn) trafikeras idag enbart av godstrafik.

Det östra järnvägsstråket, som löper parallellt med väg E12, reserveras som järnväg [T₁] i detaljplanen. Övriga järnvägsspår ingår som del av kvartersmarken för hamn (se rubrik *Förutsättningar och förändringar - Mark- och vattenanvändning*). Syftet att inte reglera de senare särskilt är att järnvägsspåren vid behov ska kunna flyttas i samband med utveckling av hamnen för att passa verksamheten och logistiken inom hamnområdet. På detta sätt bedöms att funktionen kvarstå och tillgodoses från den

statliga anläggningen via den kommunala ut i hamnområdet. Riksintressets värden bedöms inte skadas av genomförandet av aktuell detaljplan. Riksintressets geografiska avgränsning bör dock ses över vilket åligger Trafikverket.

Riksintresse för kommunikationer – befintlig väg, E12

Väg E12, Umeå – Riksgränsen ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägarna i det nationella stamvägnätet är av särskild nationell betydelse och är därför utpekade som riksintresse. Vägen börjar i Umeå Hamn och sträcker sig längs hamnens östra sida strax norr om färjeterminalen och följer Umeälven upp till svensk-norska gränsen, öster om Mo i Rana. Vägen ansluter till hamnen och flygplatsen i Umeå vilka också är utpekade som riksintressen.

Väg E12 utgör ett viktigt stråk för godstransporter (rekommenderad väg för transporter med farligt gods) mellan kust och inland och är en viktig länk mot Norge, samt för arbetspendling mellan Holmsund-Umeå och vidare västerut.

Under 2019 förändrades Trafikverkets väghållaransvar för del av vägsträckningen av väg E12. Enligt avtal ansvarar numera Umeå kommun för de sista 900 metrarna av vägen fram till färjeterminalen inom Umeå hamn.

Väg E12 reserveras som väg [VÄG] i detaljplanen och riksintressets värden bedöms därmed säkras i genomförandet av aktuell detaljplan.

Riksintresse för kommunikationer – msa-yta för Umeå Airport

Trafikverket har pekat ut Umeå flygplats som riksintresse utifrån Umeås strategiska läge i norra Sverige. Riksintresset för Umeå flygplats omfattar riksintresseområdet i markplan samt flygplatsens så kallade influensområden. Riksintresseområdet utgör en markyta runt flygplatsen (1500x500 meter) vilket skyddar merparten av den luftfartsanknutna utrustning som krävs för att skydda flygplatsen funktion såväl idag som i framtiden. Riksintresseområdet utgör en kritisk zon vid start och landning och innebär att icke luftfartsanknutna etableringar inom denna zon ska behandlas ytterst restriktivt. Nya etableringar inom detta område kan endast göras utifrån bedömning av påverkan på riksintresset.

Influensområdena utgörs av markområden utanför riksintresseområdet inom vilka tillkomsten av höga anläggningar, bullerkänslig bebyggelse eller anläggningar som orsakar elektromagnetisk störning kan leda till restriktioner på flygverksamheten. Det i sin tur kan påtagligt försvåra eller omöjliggöra utnyttjandet av flygplatsen. Det finns tre typer av influensområden runt en flygplats:

- Influensområde med hänsyn till flyghinder
- Influensområde med hänsyn till flygbuller
- Influensområde med hänsyn till elektromagnetisk störning

Flygplatsens hinderyta innebär begränsning i högsta totalhöjd av höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) vilka kan innebära fysiska hinder för luftfarten. Hinderytan gäller inom centralorten och cirka 4 km runt flygplatsen. Denna

flyghinderyta gäller därmed inte i Umeå hamn och Holmsund. Flygplatsens influensområde med hänsyn till flygbuller och elektromagnetisk störning berör heller inte Holmsund och Umeå hamn.

Detaljplaneområdet innefattas i msa-yta (inflygningsyta till en instrumentflygplats) för Umeå flygplats (civilflyget) vilken sträcker sig med en radie om 55 km kring flygplatsen. Tillkommande anläggningar och bebyggelse inom detaljplaneområdet riskerar inte att generera en negativ inverkan på flygplatsens inflygningsyta.

Riksintresse för yrkesfisket

Vattenområdena kring hamnen berörs av riksintresse för yrkesfisket, se Figur 9.

Riksintressanta områden för yrkesfisket är av Havs- och vattenmyndigheten utpekade inom havsområde, sjöar och vattendrag samt för fiskehamnar.

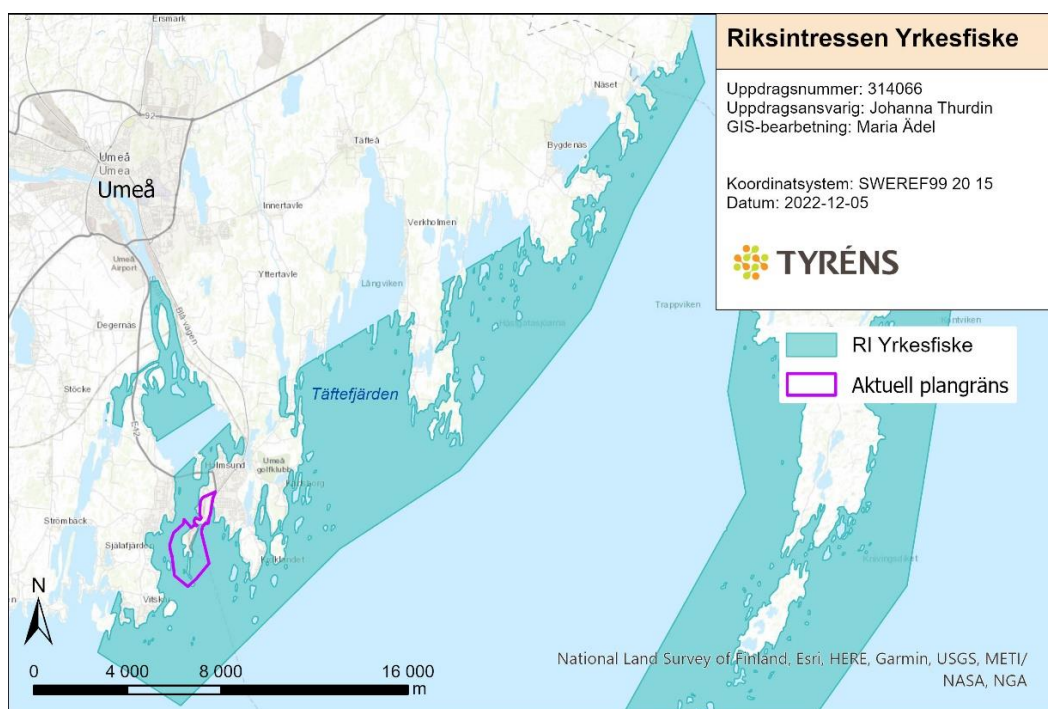
Tillämpningen av miljöbalken innebär att planeringen för användning av mark- och vattenområden ska säkerställa fiskesektorns tillgång till fångstområden i både havet och inlandsvatten. Det är också avgörande att planeringen säkerställer nödvändig infrastruktur av hamnar med service för fiskefartygen och som erbjuder lämpliga möjligheter för landning av fångsten.

De områden som anges som riksintresse för yrkesfiske uppfyller sammantaget dessa kriterier:

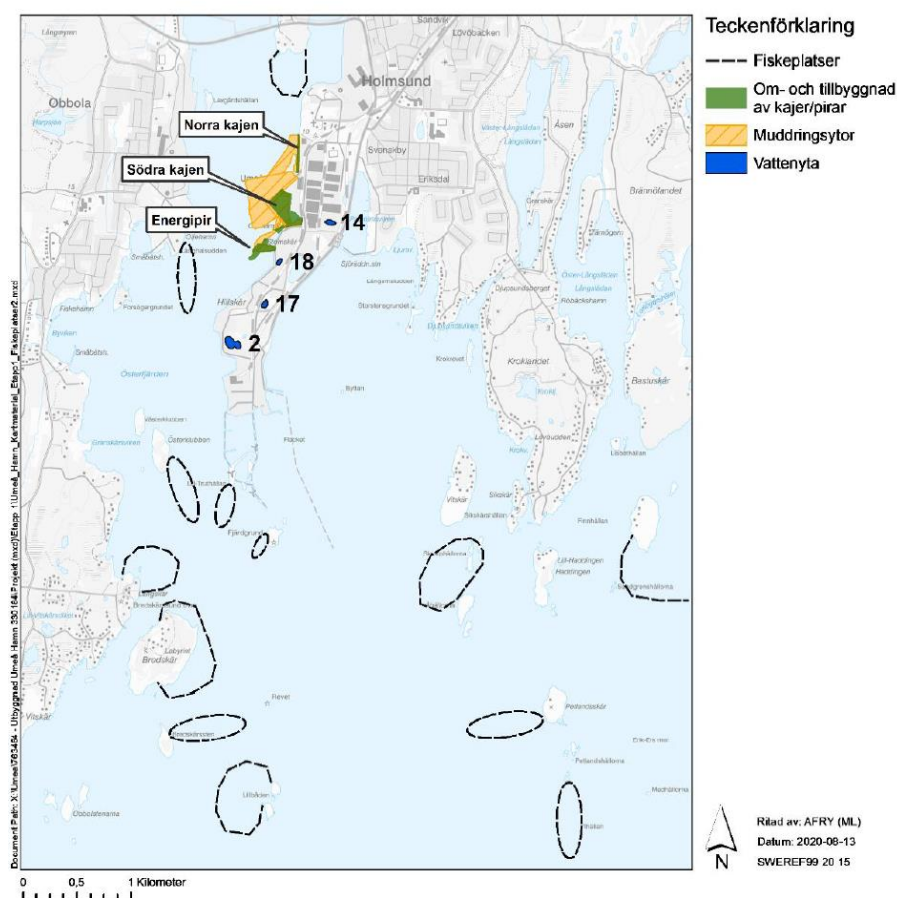
- området hyser värden av stor nationell vikt
- området behövs för att uppfylla Sveriges internationella åtaganden eller
- området behövs för att genomföra eller upprätthålla nationellt viktiga strukturer.

Fisket i Bottenviken domineras av siklöja, sik och lax. Värdet av detta fiske är här högre än inom andra områden inom svensk ekonomisk zon. I aktuellt vatten, i skärgården utanför Umeå/Holmsund samt kring Holmön/Ängesön, finns betydelsefulla fångstområden för främst lax och sik men också andra sötvattensarter, se Figur 10. Ume/Vindelälvens mynningsområde är vidare en viktig vandringsväg för lax, sik och havsöring. Lekområden för sik, siklöja, strömming och andra arter som fångas kommersiellt finns överallt i skärgårdarna och innerfjärdarna av Bottenviken.

Ingen riksintressant hamn för yrkesfisket finns utpekad i närområdet.



Figur 9 Riksintresseområde för yrkesfiske. Planområdet markeras ungefärligt i lila. Källa: MKB (strategisk miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplan Holmsund 2:65 m.fl. – etapp 2, 2022-03-24.



Figur 10 Områden som pekats ut som viktiga fiskeplatser av licensfiskare i Umeå hamns närområde (Afrý 2020). Källa: MKB (strategisk miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplan Holmsund 2:65 m.fl. – etapp 2, 2022-03-24.

Påverkan från genomförandet av detaljplanen på yrkesfisket kan ske genom att grumlig från muddring och byggarbeten skulle kunna störa fiskar eller leda till igenslamning av fiskeredskap. Byggnationer som möjliggörs av detaljplanen skulle potentiellt kunna påverka strömförhållanden även utanför detaljplaneområdet. Fler och större fartyg innebär även att ett större geografiskt område tas i anspråk för fartygstrafik i farleden.

Grumling till följd av muddring och byggnation behöver tillståndsprövas som vattenverksamhet, varvid skyddsåtgärder såsom siltgardiner eller andra grumlingsskydd kan föreskrivas av mark- och miljödomstolen. Påverkan på strömningsförhållanden har inte utretts i detaljplaneärendet, men sannolikheten för en påtaglig påverkan bedöms som liten. Detta eftersom strömmen i området styrs av Umeälven som troligen inte påverkas av de i detta sammanhang relativt små utbyggnaderna i vattenområdet.

Då farleden redan idag trafikeras av ett relativt stort antal fartyg bedöms det mindre sannolikt att fiske förekommer så pass nära att de skulle störas även om antalet fartyg blir fler. En indirekt effekt av planförslaget är att det kan bli aktuellt med utökning av farleden. Eventuella konsekvenser av detta behöver hanteras vid en framtida tillståndsprövning. Sammanvägt bedöms planförslaget innebära liten eller mycket liten påverkan för yrkesfisket.

Genomförandet av detaljplanen bedöms sammanfattningsvis inte innebära en betydande negativ påverkan på värdena av riksintresse för yrkesfisket.

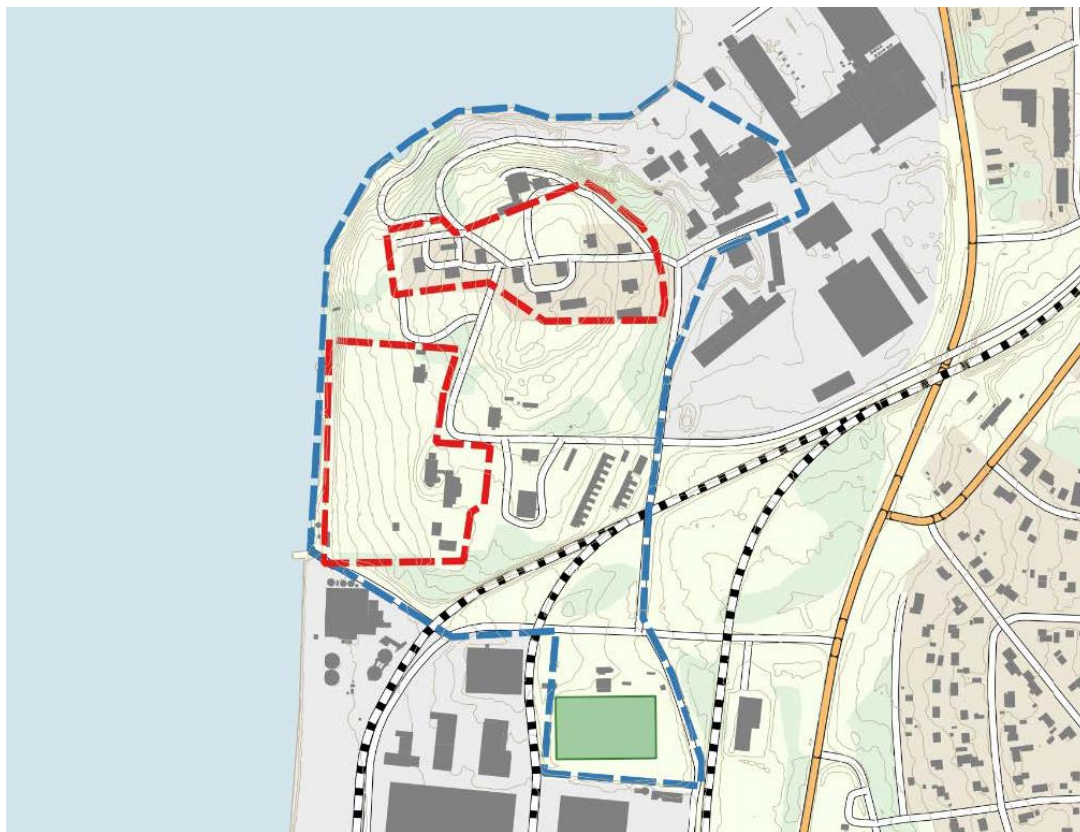
Riksintresse för kulturmiljövård

I den norra delen av hamnområdet, angränsande till riksintresse för hamnen, ligger området Västerbacken, vilket är ett utpekat riksintresseområde för kulturmiljövård (enligt beslut av Riksantikvarieämbetet, RAÄ 1997-11-17), Figur 11. Riksintresset Västerbacken - Holmsund [AC 7] utgörs enligt motiveringen i riksintressebeskrivningen av en industrimiljö från 1850-talet vid Baggböle sågverks dåvarande lastageplats. Riksintresset uttrycks genom att det i området finns ett tiotal väl bibehållna timrade arbetarbostäder från 1850-talet med senare uppförda uthuslängor. Kyrkan och prästgården uppfördes av företaget under 1860-1880-talen.

Länsstyrelsen Västerbotten lade 2017 fram ett förslag till revidering av riksintresset där motivering och gränsdragning utvidgats. Detta är ett arbetsmaterial som inte ännu inlämnats för formellt beslut till Riksantikvarieämbetet. Gränsen för riksintresseområdet föreslås utvidgas för att inkludera SCA:s f.d. huvudkontor (1952–53), den närmaste äldre industribyggelsen, skolhuset, "Kyrkskolan" med gymnastikhuset som uppfördes av Holmsunds bolag i början av 1900-talet, lärarbostaden (ursprungligen som skola, byggd 1885 av bolaget), arbetarbostäder i Kv. Spiken från 1947 samt idrottsplatsen Kamratvallen och byggnader på industriområdet. Motiveringen till riksintresset föreslås utvecklas med beskrivningen *"Miljön speglar industrisamhällets etablering och framväxt med dess ekonomiska, sociala, religiösa och estetiska utveckling - från de patriarkala idealen vid skogsindustrins framväxt under 1800-talets andra hälft till folkbildningsidealen under*

första hälften av 1900-talet.” Uttrycket för riksintresset föreslås också utvecklas med beskrivningen: ”Kuperat område i höjdläge med utblickar mot havet. Medvetet planlagd och grupperad bebyggelsestruktur med lummiga öppna ytor där emellan. Nio timrade och rödfärgade bostadshus i två våningar för arbetare och förmän, uppförda på 1850-talet samt senare uppförda uthuslängor. Inga tomtavgränsningar eller trädgårdsanläggningar. Kyrka uppförd 1860–63, gravkapell och prästgård i ljus oljefärg samt kyrkogård. Skola från 1900-talets början med gymnastikbyggnad i ljus oljefärg och lärarbostad med uthus. F.d. kontorsanläggning uppförd 1952–53 som huvudkontor för SCA. Idrottsplatsen Kamratvallen. Radhuslägenheter i Kv. Spiken, byggt 1947 för Holmsunds AB. På industriområdet ställverk från 1885 respektive mitten av 1900-talet, såghus från 1939 och verkstadsbyggnad från 1948.”

Riksantikvarieämbetets beslutade riksintressebeskrivning från 1997 är den som har juridisk status.

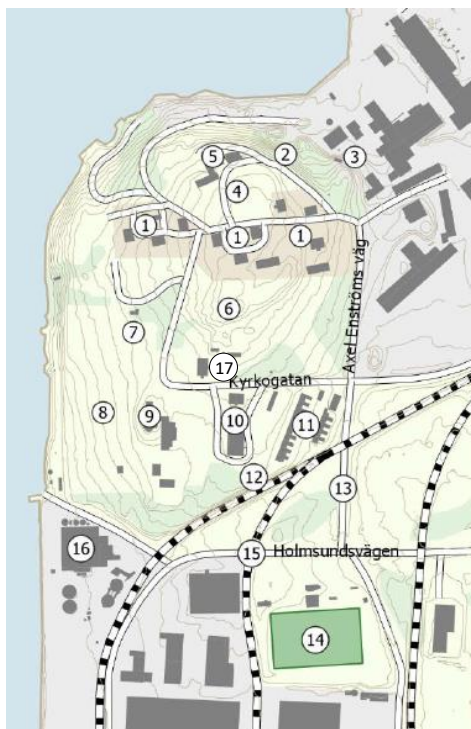


Figur 11 Avgränsning för riksintresse för kulturmiljö. Röd linje: Avgränsning 1997. Blå linje: Förslag till ny avgränsning 2017.

Beskrivning av området

Västerbacken ligger på en liten höjd som sluttar ned mot Österfjärden, Figur 12. Området avgränsas i öster av Axel Enströms väg och i norr av en brant, tätbevuxen slänt (2). Nedanför slänten ligger ett antal sågverksbyggnader från början av 1900-talet (3), vars tak och skorstenar är synliga från området. På området finns ett tiotal timrade arbetarbostäder (1) från 1850-talet, inordnade i en planlagd bebyggelsestruktur med tydliga gårdsbildningar. Husen innehåller idag hyreslägenheter, förutom ett, som inhyser ett museum för sågverksepoken. På en

gräsyta vid arbetarbostäderna finns skulpturen Stabbläggaren (4), utförd i armerad betong av studenter vid ABF:s konstskola 1981. Längst norrut på området ligger en konferensanläggning (5) som tidigare var kontorsbyggnad för sågverksbolaget. Byggnaden uppfördes på 1950-talet, men dess tidstypiska uttryck har försvagats i och med tillbyggnader på 70- och 80-talen i avvikande skala, tegelformat och takbeklädnad. Söder om arbetarbostäderna finns en kuperad natueryta (6) som karaktäriseras av nakna berghällar högt gräs. Västerut ligger Holmsunds kyrka (9), byggd 1860-tal, med tillhörande prästgård (7), kyrkogård (8) och gravkapell. Kyrkan har en tillbyggd församlingsgård från 1985. I bakgrunden reser sig Lantmännens foderfabrik (16) inom hamnområdet. Bredvid kyrkan finns två skolbyggnader (10) från början på 1900-talet, båda i relativt dåligt skick. Direkt norr om dessa skolbyggnader finns ytterligare en gammal skolbyggnad från 1885 som idag nyttjas som bostad (17). Längst sydost på området ligger kv. Spiken (11) med två radhuslängor från 1940-talet. Västerbacken avgränsas i söder av kraftiga barriärer (12) i form av järnväg, brant järnvägsvall, stängsel och tät växtlighet. Söder om järnvägen är marken betydligt flackare än på Västerbacken. Här finns en förbindelseväg (Axel Enströms väg) mellan Kyrkogatan och Holmsundsvägen (13). På båda sidor av vägen finns tomma, delvis bevuxna upplagsytor. Dessa ytor är planlagda för storindustriändamål i gällande detaljplan (stadsplan) för Umeå uthamnsområde (1955). Holmsundsvägen slutar vid hamnens huvudentré (15). Idrottsplatsen *Kamratvallen* (14) från 1920-talet, med naturgräsplan och tillhörande publikläktare, avbytarbås, biljettbås med mera från mitten av 1900-talet är nu riven. Flertalet byggnader inom den norra delen av riksintresseområdet är skyddade som byggnadsminnen.



1. Arbetarbostäder
2. Barriär
3. Sågverksbyggnader
4. Konstverk
5. f.d. huvudkontor
6. Naturområde
7. Prästgård
8. Kyrkogård
9. Kyrka
10. Skolbyggnader
11. Radhus
12. Barriär
13. Industrimark
14. Idrottsplats
15. Hamnentré
16. Foderfabrik
17. Bostäder (f.d. skola)

Figur 12 Byggnader och miljöer inom Västerbacken. Källa: Avvägning av riksintressen, Holmsund (Umeå kommun, 2020).



Tv: Västerbacken sedd från Axel Enströms väg (1). Th: Arbetarbostäder (1).



Tv: Sågverksbyggnad (3), sedd från Västerbacken. Th: Konstverk "Stabbläggaren" (4)



Tv: Huvudkontor, f.d. konferensanläggning (5). Th: Naturyta (6).



Tv: Holmsunds kyrka (9) med foderfabriken i bakgrunden (16). Th: Prästgården (7) samt kyrkogården (8)



Skolbyggnader (10)



Tv: Radhus, kv. Spiken (11). Th: Järnvägs korsning vid Axel Enströms väg. Till höger kv. Spiken (11). Till vänster industrimark (13).



Bostäder (17)



Tv: Västerbacken sedd från industriområdet söder om järnvägen (13). Räls, dubbla stängsel och järnvägsvall utgör kraftiga barriärer (12). Th: Hamnentré (15).

Avvägning riksintressen

Enligt tredje kapitlet miljöbalken ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt bland annat på grund av) deras kulturvärden så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Även mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för bland annat anläggningar för industriell produktion och kommunikationer ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Om ett område berörs av flera riksintresseanspråk ska en avvägning göras mellan oförenliga riksintressen. Företräde ska då ges åt det eller de ändamål som på lämpligaste sätt främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt.

I aktuellt fall berörs flera riksintresseanspråk. Riksintressena för kommunikationer är inte oförenliga, utan bedöms komplettera och stärka varandra.

Riksintresseområdena för kulturmiljövården respektive kommunikationer (Umeå hamn och befintlig järnväg) utgör två skilda områden enligt Riksantikvarieämbetets beslutade riksintressebeskrivning. Den intressekonflikt, för idrottsplatsen Kamratvallen, som beskrivs i underlaget är inte aktuell längre då idrottsplatsen är riven.

Hamnändamålet bedöms vara den verksamhet som är lämpligast på platsen och som bäst främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. Den planerade nya hamnentrén skulle ha en positiv inverkan på den väg- och rälsburna logistiken till och från Umeå hamn. Att behålla idrottsplatsen Kamratvallen på aktuell plats bedöms påtagligt försvåra utvecklingen och nyttjandet av hamnen. Det är sannolikt också mycket svårt att kombinera idrottsverksamhet för allmänheten med hamnens behov på ett säkert sätt. Kamratvallens immateriella kulturmiljövärde föreslås dock att dokumenteras och lyftas fram informationstavlor i anslutning till riksintresseområdets bebyggelsemiljö.

Se utförligare beskrivning och resonemang i *Riksintresseanalys - bedömning av detaljplanens påverkan på riksintressen – Bilaga till PLANBESKRIVNING och MKB*, Umeå kommun, 2021-09-24 reviderad 2025-06-10.

Fastighetsägaren (SCA) har som ett led av planerad utveckling sagt upp avtalet med föreningen för Kamratvallen. Förutsättningar att bygga upp verksamheten finns om behovet uppstår i detaljplan för vid Bräntevägen, öster om Holmsund.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset Västerbacken - Holmsund [AC 7]. En genomgång av påverkansfaktorer har gjorts i *Riksintresseanalys - bedömning av detaljplanens påverkan på riksintressen – Bilaga till PLANBESKRIVNING och MKB*, Umeå kommun, 2021-09-24 reviderad 2021-11-18 samt 2022-07-04. Detaljplanens inverkan på riksintresset bedöms i huvudsak bli liten och begränsad. Hänsyn till att minska den visuella påverkan inifrån och utifrån riksintresset behöver tas i detaljplanen. Detta har hanterats genom att byggrätterna i möjligaste mån har begränsats i riksintresseområdets närhet.

Strandskydd

Allmänt om strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strand-områden och 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. Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften. I aktuellt område råder inget utökat strandskydd.

Förändringar och konsekvenser

För stor del av den detaljplanlagda hamnen råder inget strandskydd idag. När en ny detaljplan upprättas återinträder dock strandskyddet (enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken). För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom detaljplaneområdet.

Strandskyddet behöver upphävas inom hela detaljplaneområdets kvartersmark samt allmän platsmark (väg och gång- och cykelväg) för att reglerna om strandskydd inte ska strida mot planerad utveckling med nya byggnader, anläggningar med mera.

Strandskyddet behöver även upphävas inom detaljplaneområdets alla vattenområden för att reglerna om strandskydd inte ska strida mot behövliga åtgärder och anläggningar i vattenområdena och att verksamheten avhåller allmänheten och till viss del djur- och växtliv från dessa områden.

För anspråken mark med allmän platsmark, verksamheter samt berörda vattenområden åberopas (1) att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För nya områden i söder samt gång- och cykelväg längs väg E12 åberopas att (4) området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. För de obebyggda områdena i den nordöstra delen av detaljplaneområdet, som inte är beroende av vattenläge, åberopas att (2) området genom en väg och järnväg är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Strandskyddet inom kvartersmark upphävs enligt ovan genom en generell bestämmelse på plankartan.

Strandskyddet inom allmän platsmark upphävs enligt ovan genom en generell bestämmelse på plankartan.

Strandskyddet inom vattenområden upphävs enligt ovan genom bestämmelse [a₃].

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. Fri passage är inte aktuellt i hamnområdet på grund av

säkerheten inom hamnen. Längs den östra sidan av hamnen, där gång- och cykelväg möjliggörs längs väg E12, kommer dock fri passage för allmänheten råda ner till färjeterminalen.

Djur- och växtlivet i området och allmänhetens tillgång till strandområden bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt av beslutet.

Andra särskilda områdesskydd

Inom detaljplaneområdet finns inga kända värdefulla eller enligt lag skyddade naturområden eller objekt.

Natura2000

Umeälvens delta och område, cirka 1 km norr om hamnen, är utpekad som Natura2000 område (enligt habitat och fågeldirektivet) samt som Ramsarområde och naturreservat. Deltat är uppbyggt av sediment från Umeälven och de grunda områdena är bland annat viktiga reproduktionsområden för fisk och vattenområdena är även viktiga häcknings- och rastområden för fåglar.

En stor hamn har påverkan på sin omgivning. Med en utbyggnad skapas bland annat förutsättningar för större och fler fartyg att angöra hamnen. Utökad areal industrimark ger också förutsättningar för fler verksamheter som kan påverka vattenförekomsterna genom utsläpp till vatten och fysisk påverkan av vattenområdet. Påverkan sett ur ett detaljplaneperspektiv utgörs framför allt av miljöeffekter som ett led av byggnationer (skapandet av nya landområden). De verksamheter som i senare skede tar plats inom industriområdet är inte möjligt att bedöma i detaljplaneskedet, utan utreds och bedöms i tillståndsprocessen (enligt miljöbalken) för respektive verksamhet.

Då bedömningen i detaljplaneskedet endast kan hantera själva anspråktagandet av havsbotten har det inte bedömts aktuellt att bedöma påverkan på skyddade områden inom Umeälvens delta då dessa ligger utanför detaljplaneområdet (*Påverkan på Naturmiljö brackvatten & MKN ytvattenförekomster*, Tyréns Sverige AB, 2021-09-24).

Biosfärsområde

Området (Umeå hamn) ingår i av Unesco utsett biosfärsområde, Vindelälven-Juhtadahka. Biosfärområden är områden som uppvisar goda exempel på hur nyttjande och bevarande kan gå hand i hand. Dessa områden är pilotområden där nya metoder och ny kunskap testas för att nå en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Biosfärprogrammets vision är att samhället säkerställer basen för mänsklig välfärd genom bevarande av biologisk mångfald och hållbart nyttjande av ekosystemtjänster. Biosfärsområdet Vindelälven-Juhtadahka sträcker sig längs Vindelälven från norska gränsen i nordväst till Holmsund och Norra Kvarnen i öster och är cirka 1,3 miljoner hektar stort. Området har ett unikt landskap med höga natur- och kulturvärden.

Fortsatt utveckling av hamnen, inom ramen för gällande lagstiftning, bedöms vara förenlig med biosfärsområdets syften.

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 MKB (miljökonsekvensbeskrivning) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning, vilken gjordes i inledningen av planarbetet (se rubrik *Delad detaljplan* nedan), kan detaljplanens genomförande antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en strategisk MKB har upprättats enligt 6 kap. miljöbalken. Enligt genomgången finns det för faktorer anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan och planen kan därför antas medföra betydande miljöpåverkan.

- Det finns anledning att anta att planen medför negativ påverkan på riksintresse för yrkesfiske och kulturmiljövård.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen innebär betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 24 mars till den 14 april år 2021.

Vissa av planerade åtgärder som detaljplanen ska möjliggöra inom hamnen kräver tillstånd enligt miljöbalken. En eller flera miljöbedömningar kommer därmed även att krävas för åtgärderna. Eftersom dessa är specifika och inte berör hela detaljplaneområdet har det bedömts att miljöbedömningarna för detaljplanen respektive åtgärderna inte kan samordnas (enligt 6 kap. 46§ miljöbalken). Dock har flertalet utredningar för åtgärderna legat till underlag för den miljöbedömningen av detaljplanen.

Kommunala beslut

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

Delad detaljplan

Byggnadsnämnden beslutade 18 maj 2022 (BN §129) att

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

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

Underlag och utredningar har arbetats om i enlighet med gjorda avgränsningar.

Planförfarande

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

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av alla verksamhetsutövare inom och i direkt anslutning till hamnen, närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen.

Kända sakägare ska meddelas under planprocessens skeden. Eftersom detaljplaneområdet är stort och berör många kommer detaljplanen kungöras både under samråd och granskning. Meddelande skickas även ut särskilt till de fastigheter som ligger närmast angränsande detaljplaneområdet. De som inte meddelas särskilt bedöms ha meddelats genom annonsering (kungörelse).

Förutsättningar och förändringar

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

Mark- och vattenanvändning

Detaljplaneområdet Umeå hamn, är i huvudsak ianspråktaget för hamnverksamhet både på land och vatten. Inom området finns mindre grönytor som till del avses tas i anspråk för verksamheter i samband med hamnens utveckling, exempelvis utfyllnader i vattenområden.

Inom hamnområdet finns äldre bergrum som inte längre nyttjas. Vissa är sedan tidigare avslutade och plomberade medan andra är tomma och sanering pågår.

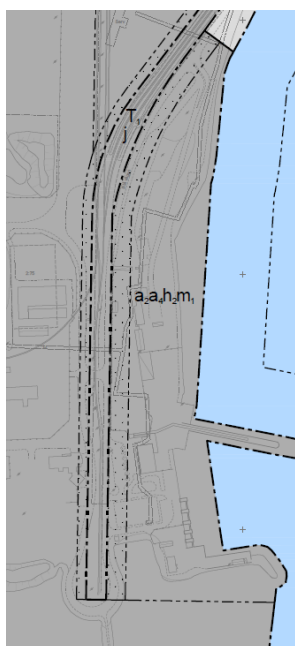
Hamnområdet regleras idag genom flertalet detaljplaner framtagna från 1960-talet och framåt med markanvändning som avser framför allt hamn (på land och vatten), industri, upplag samt trafikändamål som väg och järnväg.

Området består till stor del av utfylld mark mellan mindre öar och har idag en nivåskillnad från cirka +2-3 meter över havet (m.ö.h.). Området är relativt plant.

Se även under rubriken *Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden - Umeå hamn*.

Förändringar och konsekvenser

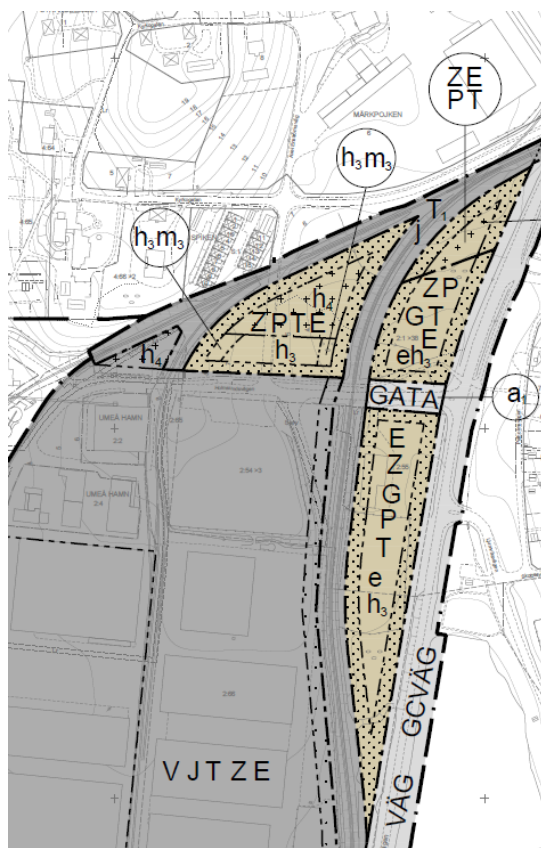
Detaljplanen möjliggör för hamn [V], industri [J], trafikändamål [T], verksamheter [Z] och tekniska anläggningar [E]. Syftet är att möjliggöra en flexibel användning av hamnen då framtida behov inte fullständigt säkerställts. Föreslagna användningar och avgränsningar av dessa, Figur 15, bedöms lämpliga med hänsyn till hamnens och berörda intressen.



Järnvägsspåren som leder in mot hamnen fastslås delvis för järnväg [T₁]. Järnvägsspåret i öster, som går parallellt med väg E12 och ner till färjetterminalen, ligger fast och användningen är därmed låst till järnväg. Inom detta område inryms kompletterande spår åt väster. För att möjliggöra en förlängning av järnvägen söderut, bland annat utifrån en långsiktig visionen om en fast förbindelse över Kvarken, får mark inte förses med byggnad [*prickad mark*] i hamnens södra del. Övriga järnvägsspår och vägar i hamnområdet kan på sikt behöva justeras beroende av verksamheten varför trafikändamål [T], där järnvägsändamål ingår, möjliggörs inom hela hamnområdet, även entréområdet.

Figur 13 Järnvägsområde med kringområden

I hamnområdets nordöstra delar, närmast bebyggelsen inom Holmsunds samhälle, regleras mindre störande verksamheter [Z]. Vakins/Umevas befintliga återvinningscentral, befintliga transformatorstationer inom hamnområdet och behov av eventuella andra tekniska anläggningar som idag inte är kända säkerställs genom bestämmelse [E].



Umeå hamn har många återkommande transporter där både fordon och chaufförer är kända och har passerkort till hamnen. I takt med att verksamheten utvecklas kommer allt fler tillfälliga fordon/förare att leverera gods till eller från hamnen. För att hanteringen vid infarterna ska bli så smidig som möjligt behövs ett system för incheckning som inte hindrar efterkommande fordon om inpassage dröjer, exempelvis då handlingar saknas eller behöver kompletteras. Med fler långväga ekipage ökar också behovet av service och med en entréfunktion placerad i anslutning till väg E12. I områdets nordöstra del, vid infarten till hamnen, möjliggörs därmed för uppställning (parkering) [P] och tankning av fordon genom försäljning av drivmedel [G] med målpunkt Umeå hamn.

Figur 14 Detaljplanens reglering i hamnområdets nordöstra delar.

I området avses exempelvis service med incheckning, fordonsvåg, WC och dusch, enklare restaurang samt en trygg uppställningsplats för paus eller dygnsvila. Området ligger minst 100 meter från närmaste bostad i öster varför eventuella risker med hänsyn till hälsa och säkerhet bedöms bli små. Mot norr gränsar järnvägen som skapar en barriär mot bebyggelsen på Västerbacken samt utvecklingsområde för bostäder (fastigheten Märkpojken 6 m.fl.). Ingen anläggning för drivmedel eller annat än komplementbyggnader (korsmarkerad mark) får placeras inom 100 meter från fastigheten Märkpojken 6. Närmast järnvägen får inga byggnader uppföras [prickad mark].

Väg E12, längs hamnens östra sida, regleras som allmän platsmark, väg [VÄG₁]. Inom detta område inryms även gång- och cykelväg [GCVÄG] hela vägen ut till färjeterminalen. I den norra delen av planområdet, där väg och gång- och cykelväg passerar under en järnvägsbro, har användningen specificerats till väg som får överbyggas med järnväg [VÄG₂].

Vattenområdena avses till största del nyttjas för hamntrafiken och hamnens verksamheter [W₁]. I detaljplaneområdets östra del ska vattenområdets hållas öppet [W] för åtkomst till småbåtshamnen Patholmsviken.

Hamn [V]

Användningen hamn ska tillämpas för områden för hamnverksamhet och sjötrafik med kompletterande handel och service. Även komplement till verksamheten hamn ingår i användningen. Eftersom en liten del av småbåtshamnen i öster berörs av aktuell detaljplan regleras denna del som småbåtshamn [V₁].

Industri [J]

Användningen industri ska tillämpas för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen.

Verksamheter [Z]

Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Trafik [T]

Användningen trafik ska tillämpas för områden för väg- och spårtrafik med tillhörande anläggningar samt vägreservat. Här ingår spårområden och liknande anläggningar samt stations- och servicebyggnader. Även komplement till verksamheten trafik ingår i användningen. I området specificeras ändamålet delvis till endast järnväg [T₁].

Tekniska anläggningar [E]

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Drivmedel [G]

Användningen drivmedel ska tillämpas för områden för hantering och försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning. Även komplement till verksamheten drivmedel ingår i användningen.

Parkering [P]

Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen.

Vattenområde [W]

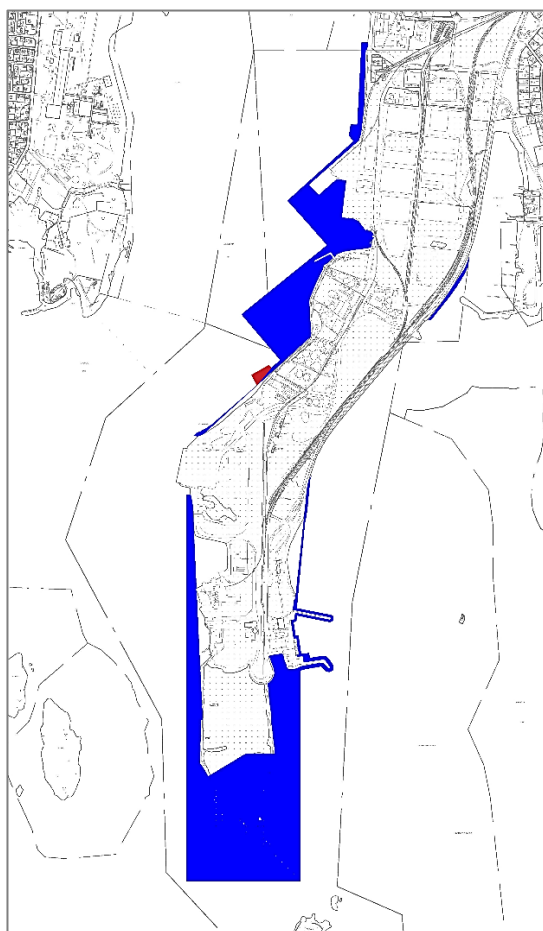
Vattenområde ska endast tillämpas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. I området specificeras ändamålet till att avse hamn [W₁].

Väg [VÄG]

Användningen väg ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

Gång- och cykelväg [GCVÄG]

Användningen gång- och cykelväg ska tillämpas för områden avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. I nordost specificeras ändamålet till gång- och cykelvägväg som får överbyggas med järnväg [GCVÄG].



Figur 15 Illustration (etapp 1 och 2) av tillkommande kvartersmark (blå ytor) respektive utgående kvartersmark (röd yta) för hamnverksamhet jämfört med gällande detaljplaner. Alla erosionsskydd i vatten utanför kajkanter etc. ska placeras inom kvartersmarken.

Då berggrum redan finns i området är avsikten att, om behov skulle uppstå och det är möjligt, ta dessa i drift igen. Ett berggrum kan exempelvis användas för lagring av olja och flytande naturgas.

Stads- och landskapsbild

Hamnens byggnader har tillkommit under en period på drygt 70 år, från 1949 fram till idag. Underhåll, ombyggnationer och andra modifieringar har utförts under åren, men byggåret ger en indikation på dess status.

Se mer utförlig beskrivning av hamnens olika verksamheter under rubriken *Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden – Umeå hamn*.

Förändringar och konsekvenser

Byggrätt

Detaljplanen medger att bebyggelse och anläggningar inom området kan anpassas till olika verksamheter och behov.

Byggrätten i aktuell detaljplan regleras, så som tidigare gjorts i hamnområdet, med mark som inte får bebyggas [*prickad mark*]. Kvarvarande markytor får bebyggas upp till 30% BYA (byggnadsarea) av fastighetsarean inom aktuellt användningsområde [**e**]. Syftet med det är att bibehålla viss luftighet i byggnationerna närmast omkringliggande bebyggelse. Det bedöms i övrigt ligga i verksamhetsutövarens intresse att bebygga marken på ett sätt som bäst fungerar för verksamheten.

Begränsning av byggrätten har, förutom hänsyn till landskapsbilden, till syfte att säkerställa viktiga kommunikationsspråk inom hamnområdet samt för att skapa säkerhetsavstånd mellan byggnader och kommunikationsstråk. I de östra delarna får marken inte bebyggas närmare än 30 meter från väg E12 [**VÄG**] och järnväg [**T₁**] av säkerhetsskäl. Se mer om detta under rubriken *Förutsättningar och förändringar – Kommunikationer – Gator och trafik – Väg E12*. Inom riskzon avseende farligt gods längs järnvägen [**T₁**] ligger bland annat byggnad för befintlig återvinningscentral. Befintliga byggnader kan tills vidare stå kvar inom område som inte får förses med byggnadsverk [*prickad mark*] och får underhållas [**s**], men eventuell ny byggnad inom detta område måste placeras utanför prickmarksområdet, längre från farligt gods- led.

Byggnaders och konstruktioners höjder

Högsta nockhöjd på byggnader begränsas i den östra delen av hamnområdet till 25 meter [**h₂**]. Höjden är anpassad till tidigare reglering, som föreskrev 15 meter byggnadshöjd med tak om 30 graders lutning, med ett tillägg på 5 meter. I den västra delen tillåts upp till 50 meter nockhöjd [**h₁**] med syfte att möjliggöra behövliga höglager (cirka 40 meter höga) inklusive viss handlingsfrihet i höjd inför framtiden.

Närmast omgivande bebyggelse i nord/nordost begränsas högsta nockhöjd till 15 meter [**h₃**] då det i dessa delar krävs större hänsyn till omgivningen. Här begränsas också byggrätten med mark som inte får bebyggas [*prickad mark*] och områden som endast får bebyggas med komplementbyggnader [*korsmarkerad mark*] med nockhöjd om max 5 meter [**h₄**].

Ingen totalhöjd regleras vilket innebär att andra anläggningar inte begränsas i höjd förutom att hänsyn måste tas till Umeå flygplats i msa-yta (inflygningsyta). Inom

MSA-ytan regleras lägsta flyghöjd, i aktuellt läge 183 meter över havet. Tillkommande anläggningar inom detaljplaneområdet bedöms inte riskera att generera en negativ inverkan på flygplatsens inflygningsyta. Om tveksamhet råder ska samråd ske med Trafikverket. Se även rubrik *Riksintressen, Riksintresse för kommunikationer – msa-yta för Umeå Airport*.

Ändrad lovplikt

För att underlätta för en föränderlig verksamhet har lovplikten undantagits för upplag och materialgårdar under hela den tid detaljplanen gäller [a₂]. Detta innebär att inget bygglov krävs för upplag eller exempelvis container som används för material vid industri eller avfall.

Kulturmiljö

Ingen utpekad kulturmiljö, så som byggnadsminnen och andra värdefulla byggnader eller bebyggelseområden, finns inom planområdet.

I den norra delen av hamnområdet, angränsande till riksintresse för hamnen, ligger området Västerbacken, vilket är ett utpekat riksintresseområde för kulturmiljövård [AC 7] enligt beslut av Riksantikvarieämbetet, RAÄ 1997-11-17. För utförlig beskrivning se under rubrik *Riksintresse kulturmiljövård*.

Flertalet byggnader inom den norra delen av riksintresseområdet är skyddade som byggnadsminnen.

Förändringar och konsekvenser

Se under rubrik *Riksintresse kulturmiljövård*.

Fornlämningar

Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (SFS 1988:950).

Det finns inga kända fornlämningar i detaljplaneområdet eller dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

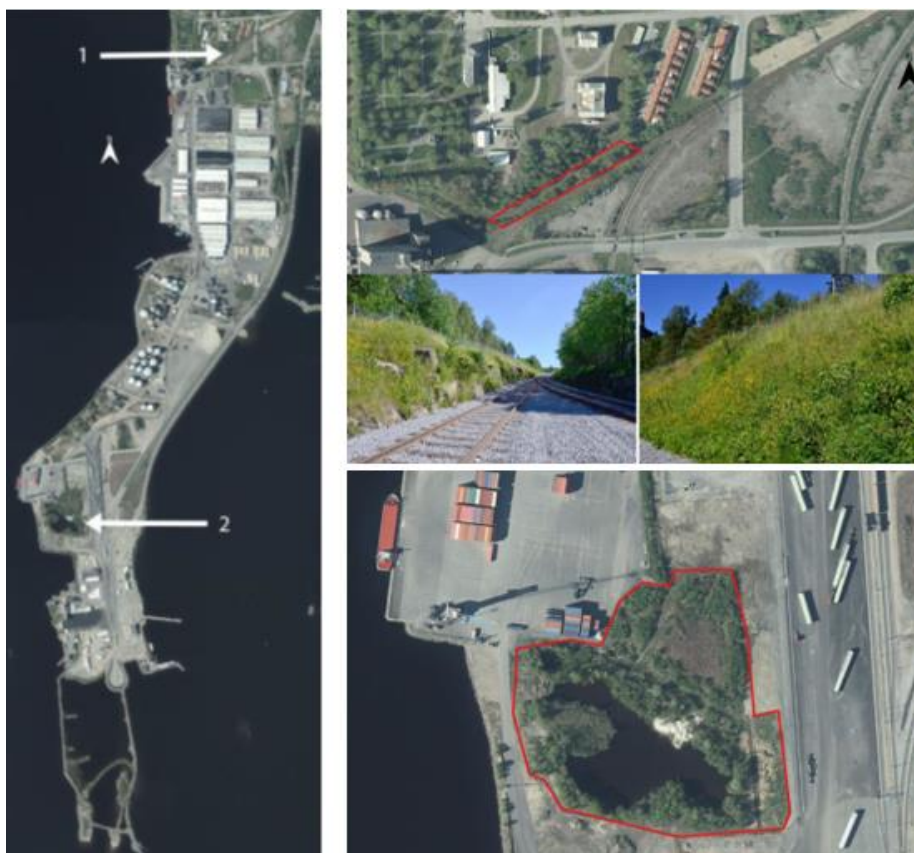
Detaljplaneområdet berörs inte av några kända värdefulla eller enligt lag skyddade naturområden. Växtligheten i området är till stor del påverkad av pågående verksamheter.

Landrelaterad naturmiljö

En naturvärdesinventering samt riktad inventering av groddjur, häckfågel och kärlväxter har gjorts som underlag till detaljplanen (*Naturvärdesinventering samt riktad inventering av groddjur, häckfågel och kärlväxter inom detaljplanerat område av Umeå Hamn, 2019 och 2021, Pelagia Nature & environment AB, 2021-08-31 reviderad 2021-12-08 avseende två felaktiga växtnamn*).

Naturvärdesinventeringen resulterade i att två områden, Figur 16, bedömdes ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Det ena området utgörs av en örtrik sluttning i anslutning till järnvägsspåret i norra delen av hamnområdet (markerat med 1 på kartan nedan). Det andra området utgörs av en vattensamling, det vill säga en större damm som omgärdas av träd och buskar i södra delen av hamnområdet (markerat med 2 på efterföljande karta). Endast vattensamlingen berörs/ingår i detaljplaneområdet för etapp 2.

Aktuella vattenområden, med undantag av del av lagunen längst ner i söder, kan idag fyllas igen med stöd av gällande detaljplaner och även när aktuell detaljplan får laga kraft.



Figur 16 Tv: Två områden (1 och 2 i flygbilden) bedömdes ha Påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Th ovan: En sydsluttning (inom röd linje i flygfotot) med en karaktär av örtrik äng och i viss mån torräng. Th nedan: Vattensamling tillsammans med omgivande träd- och buskskikt (inom röd linje i flygfotot).

1. Örtrik sluttning intill järnvägsspår

Beskrivning: Järnvägsspåret har delvis skurits genom berggrunden i söder varför den södra delen av sluttningen är torrare jämfört med den norra delen. Området saknar träd och buskarna är låga vilket ger intryck av att området motsvarar en ängsmark. Ett flertal örter växer i sluttningen, dock ingen sällsynt eller hotad art. Däremot förekommer ett flertal arter förknippade med öppna marker och/eller ängsmarker som till exempel backskärvfrö, bergsyra, fårsvingel, gråfibbla, liten blåklocka, prästkrage, vanlig smörblomma och vanlig ögontröst. De många blommande arterna tilldrog sig vid inventeringstillfället ett större antal insekter däribland bin och humlor.

Bedömning: Sluttningen har en karaktär som påminner om äng och i vissa delar som näringsfattig torräng även om ingen egentligen slåtter existerar. Området präglas det vill säga av örtrik markvegetation som liknar ogödslade hävdade ängs- och gräsmarker, vilka under en lång följd av år minskat arealsmässigt (Naturvårdsverket 2021). Av denna anledning bedöms sluttningen ha påtagligt biotopvärde i och med att den representerar en mindre vanlig biotop. Då mer eller mindre vanliga arter och inga sällsynta, rödlistade arter eller arter upptagna i Artskyddsförordningen finns i sluttningen bedöms denna ha obetydligt artvärde. Sammantaget bedöms sluttningen ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3).

2. Vattensamling

Beskrivning: Vattensamlingen som är relativt grund omges av lövbärande arter som jolster, gråal, björk och diverse viden som skapar en lummig barriär mot omgivande verksamhetsområde i Umeå hamn. Vattensamlingen tillsammans med träd- och buskskiktet fungerar som en grön ö i det omgivande landskapet och utgjorde häckningsplats för grönbena (listad i bilaga 1 i Artskyddsförordningen) och sävsparv (rödlistad i kategorin nära hotad, NT). Dessutom fanns lekande åkergroda (listad i bilaga 1 i Artskyddsförordningen) och padda (fridlyst i Sverige enligt 6§ i Artskyddsförordningen) i vattensamlingen. Inom området växte den i Västerbotten ovanliga arten tiggarranunkel.

Bedömning: I och med förekomsten av grönbena, sävsparv, åkergroda, padda och den i Västerbotten ovanliga tiggarranunkeln bedöms området ha visst artvärde. Även om området är litet till ytan (cirka 3 ha) så fungerar vattensamlingen tillsammans med det omgivande träd- och buskskiktet som en grön ö i ett öppet landskap och bidrar till den biologiska mångfalden varför området bedöms ha påtagligt biotopvärde. Sammantaget bedöms området ha Påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3).

Havsrelaterad naturmiljö

Havsbottnarna i aktuellt område bedöms hysa låga naturvärden. Botten utgörs främst av mjukt substrat som inte bedöms hysa några täta bestånd av kransalger eller kärlväxter som vanligtvis förknippas med höga naturvärden och viktiga ekologiska funktioner. På hårda bottenar som främst förekommer i strandnära lägen växer troligen fintrådiga algsamhällen, vilka utgör livsmiljöer med förekomst av relativt triviala bottenlevande djur och växter.

Artskydd

Under perioden 2010-2020 har flertalet observationer av rödlistade arter gjorts i området och rapporterats in till Artportalen. Framför allt rör det sig om fågelarter, exempelvis havsörn som är nära hotad och Ejder som är starkt hotad. Därutöver har några nära hotade däggdjursarter observerats i området (utter, skogshare och igelkott) samt två arter av nära hotade kärlväxter (Höstlåsbräken och Klofibbla). Ingen art är akut hotad.

En naturvärdesinventering samt riktad inventering av groddjur, häckfågel och kärlväxter har gjorts som underlag till detaljplanen (*Naturvärdesinventering samt riktad inventering av groddjur, häckfågel och kärlväxter inom detaljplanerat område av Umeå Hamn, 2019 och 2021*, Pelagia Nature & environment AB, 2021-08-31, reviderad 2021-12-08 avseende två felaktiga växtnamn). Därutöver har en kompletterande artskyddsutredning gjorts (*Artskyddsutredning i området kring Umeå hamn, Umeå kommun - år 2021*, Pelagia Nature & environment AB, 2022-06-14).

Vid inventeringstillfällena har grodor och paddor påträffats inom vattensamling 2, se Figur 17. Äggsamlingar har påträffats i ett dike i anslutning till vattensamling 2 samt vid vattensamling 17a. Vanlig padda är fridlyst i Sverige enligt 6§ i Artskyddsförordningen (Svensk författningssamling 2007). Åkergroda är upptagen i bilaga 1 i Artskyddsförordningen och behöver noggrant skydd.

Vid inventeringstillfällena noterades 59 fågelarter förekomma inom hamnområdet, varav 28 arter bedömdes häcka och tre arter bedömdes som troligen häckande. Övriga arter bedömdes inte häcka inom området utan har endast nyttjat detta för födosök/övernattning eller för tillfälligt besök.

Vid inventeringstillfällena noterades 164 arter av kärlväxter inom hamnområdet. Inga av de noterade kärlväxterna är rödlistade eller finns listade i artskyddsförordningen.



Figur 17 Undersökta vattensamlingar

Förändringar och konsekvenser

Den identifierade örtrika sluttningen (1) i norra delen av hamnområdet regleras i detaljplan för etapp 1 och omfattas inte av aktuell plan.

Detaljplanen medger omvandling av vattenområden till nya landområden, nya kajer med mera, vilket innebär förlust av havsbottenyta. Specifika miljöeffekter som uppstår i det framtida byggskedet eller av de verksamheter som i senare skede tar plats inom hamnområdet hanteras i kommande tillståndprocesser för respektive verksamhet.

Del av befintliga vattenområden inom hamnområdet kan idag fyllas igen med stöd av gällande detaljplaner. Utredningar hur det är möjligt att undvika negativ påverkan, eventuella skyddsåtgärder och behov om att söka dispens från artskyddsförordningen sker parallellt med detaljplanearbetet. Med skadelindrande åtgärder för aktuella arter bedöms i detta skede planerade utfyllnader inte omfattas av förbuden i artskyddsförordningen. Frågan hanteras i kommande tillståndprocesser.

Om arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen påträffas under exploatering ska samråd hållas med länsstyrelsen avseende vidare hantering för att säkerställa att bevarandestatusen för arterna inte påverkas och för att reda ut om dispens från förordningen krävs.

Rekreation och friyta

Detaljplaneområdet innehåller inga lämpliga ytor för rekreation. Området är heller inte lämpligt för utevistelse på sådant sätt.

Landmiljön har betydelse för fågellivet, främst som rastlokal och området är ett populärt utflyktsmål för bland annat ornitologer, även om tillgängligheten till området är begränsad av säkerhetsskäl.

Förändringar och konsekvenser

Tillgängligheten till området kommer sannolikt bli mer begränsad för fågelskådning av säkerhetsskäl. Ytor för fåglar kommer även på sikt att försvinna.

Miljöer lämpliga för utevistelse kring arbetsplatser behöver anordnas i lämplig omfattning.

Service

Offentlig och kommersiell finns närmast i Holmsund, Obbola och Umeå centrum.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändring avseende service.

Tillgänglighet och trygghet

Området består till stor del av utfylld mark (mellan mindre öar) och är relativt plant. Området har idag en nivåskillnad från cirka +2-3 m.ö.h. (meter över havet).

Förändringar och konsekvenser

Tillgängligheten kommer att säkerställas i kommande bygglovsskede.

För att säkerställa att obehöriga inte kommer in i verksamhetsområdet och till exempel skadar sig eller saboterar omgärdas hamnområdet av stängsel/yttre skalskydd. Detta kommer att kvarstå och utvecklas i och med att hamnen växer.

Skalskydd kan kombineras med skydd mot buller, insyn, ljus och så vidare.

Skalskyddet innebär lämplig typ av hägnad samt bevakade in- och utfarter.

Plank/stängsel för skydd mot störningar och intrång får uppföras vid behov inom all kvartersmark i hela detaljplaneområdet [*generell bestämmelse*].

Kommunikationer

Gator och fordonstrafik

Väg E12 börjar i Helsingfors och går via Vasa över till Umeå hamn och sträcker sig längs hamnens östra sida strax norr om färjeterminalen och följer Umeälven upp till svensk-norska gränsen, öster om Mo i Rana. Vägen är utpekad som riksintresse. Se mer om det under rubrik *Riksintressen*.

Väg E12 är en viktig länk österut mot Finland med färjeförbindelsen till Vasa och västerut till Mo i Rana i Norge. E12 utgör ett viktigt stråk för godstransporter och är rekommenderad väg för transporter med farligt gods samt för arbetspendling.

Under 2019 förändrades Trafikverkets väghållaransvar för del av vägsträckningen av väg E12. Enligt avtal ansvarar numera Umeå kommun för de sista 900 metrarna av vägen fram till färjeterminalen inom Umeå hamn.

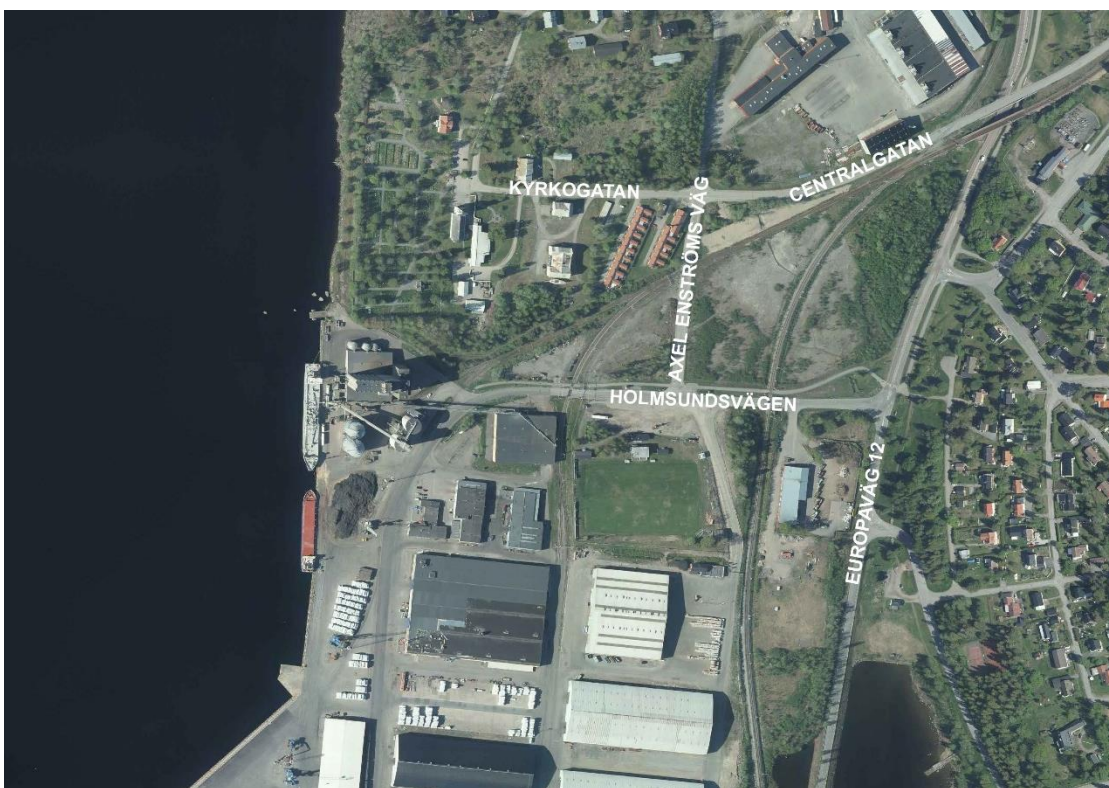
Vägtrafiksystemet i anslutning till Umeå hamn passerar genom samhället Holmsund. Huvudstråket är väg E12, men även Holmsundsvägen nyttjas. Trafikverket ansvarar för hastighetsbegränsningen, skicket och slitaget på väg E12 och Obbolabron.

Huvudinfarten till Umeå hamn utgörs av Holmsundsvägen, Figur 18. Från Holmsundsvägen, strax innan järnväg och bommar in mot hamnområdet, knyter Axel Enströms väg norrut till Kyrkogatan/Centralgatan och området Västerbacken. Via Centralgatan österut, samt via Holmsundsvägen, nås Holmsunds samhälle. För dessa vägar är kommunen huvudman, Figur 19. För övriga vägar inom hamnområdet är Umeå hamn AB enskild väghållare.

Ytterligare in-/utfarter till hamnområdet/väg E12 finns längre söderut, bland annat vid oljehamnen.



Figur 18 Vy mot söder väg E12 korsning Holmsundsvägen (entré till hamnen). Källa: Google maps.



Figur 19 Karta vägar.

Längs berörd vägsträcka av väg E12 begränsas hastigheten till 60 km/h fram till Holmsundsvägen, delen som leder mot nordost. Här uppgår trafikflödena mellan 4000 – 5000 ÅDT. Söder om denna korsning minskar trafikflödena ner till 1000 – 2000 fordon ÅDT. Hastigheten begränsas till 40 km/h ett par hundra meter före och efter korsningen väg E12-Holmsundsvägen in mot hamnen. Även Holmsundsvägen hastighetsbegränsas till 40 km/h. Av sammanlagd tung trafik på Holmsundsvägen plus väg E12 antas 90 % ha destination hamnen.

Längs Holmsundsvägen, från väg E12 in mot hamnområdet, finns en separerad gång- och cykelväg.

Axel Enströms väg är relativt smal med trottoar på den östra sidan. Vägen passerar järnvägen in mot hamnområdet i plan, utan bommar och signaler. Axel Enströms väg är idag den enda tillfarten som klarar skrymmande transporter in till hamnområdet.

En transportutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (*Transportutredning till detaljplan Holmsund 2:65*, Tyréns Sverige AB, 2021-08-30 reviderad 2022-02-10 samt 2022-06-30). Utredningen syftar till att sammanställa transportsiffror och prognoser för nuvarande och framtida transportmängder. Transportsiffrorna utgör bland annat underlag för bedömning av konsekvenser av trafikens påverkan på luftföroreningar och buller. I transportutredningen har persontrafiken (utifrån dagens trafikmängder) räknats upp/beräknats på samma sätt som godstrafiken, det vill säga med 50% för nollalternativet (om utvecklingen av hamnen sker i enlighet med gällande detaljplaner) respektive 100% (en dubblering) för prognosår 2040, det vill säga utvecklingen av hamnen i enlighet med ny detaljplan. Genom att dubblera persontrafikflödena bedöms trafikökningen grovt inkludera planerad befolkningsökning och övrig utveckling i Holmsund. Den samlade bedömningen av framtida trafikflöden kommer dock att göras i den kommande fördjupningen av översiktsplanen för Holmsund/Obbola.

Förändringar och konsekvenser

Det är viktigt att ta höjd för möjlig utveckling av hamnen, exempelvis kan behov och krav för trafikinfrastrukturen förändras över tid och beredskap måste finnas för relativt snabba förändringar av flödesmönster och behov. Av denna anledning har detaljplanen utformats flexibelt. Användningen trafik [T], där väg- och spårtrafik med tillhörande anläggningar ingår, möjliggörs därför inom all kvartersmark.

Väg E12 reserveras till största del som allmän platsmark, väg [VÄG] i detaljplanen. I den norra delen, där väg och gång- och cykelväg passerar under en järnvägsbro [T₁] säkerställs allmännyttig passage med markreservat för allmännyttig körtrafik [z] samt allmännyttig gång- och cykeltrafik [x]. Närmast färjeterminalen i söder är vägområdet flexibelt genom användningen trafik [T]. Här säkerställs också en framtida förlängning av vägen söderut genom mark som inte får bebyggas [*prickad mark*]. För att säkra hamnens långsiktiga tillgänglighet och konkurrenskraft är ambitionen att hinder längs väg E12 successivt arbetas bort så att väg E12 kan nyttjas hela vägen även för skrymmande transporter. Detta kan dock inte hanteras i detaljplanen.

Axel Enströms väg, Figur 20, och del av Holmsundsvägen, delen söder om Västerbacken, inkluderas i hamnområdet och överförs till kvartersmark för hamnen. Syftet med regleringen är hamnens markanspråk och möjlighet till utveckling som tidigare beskrivits, bland annat behov av skalskydd och uppställning (parkering) och tankning av fordon med målpunkt Umeå hamn. Del av Holmsundsvägen som är huvudinfart till hamnen kvarstår som gata [GATA], men ges ett enskilt huvudmannaskap [a₁]. Skälet till det enskilda huvudmannaskapet i det här fallet är att gatan ska kunna ingå i hamnens område och därmed få en enhetlig förvaltning. Axel Enströms väg norr om järnvägen förblir tills vidare kommunal gata för att

osäkerheter råder kring framtida markanvändning av vägvsnittet/marken fram till korsningen Centralgatan.

Utöver huvudinfart till hamnen i norr finns ytterligare in-/utfarter till hamnområdet via väg E12 längre söderut. För att möjliggöra en funktionell lösning för större fordon planeras korsningen i höjd med energihamnen att ses över och kompletteras med en parallellväg längs väg E12 söderut. Utrymmesbehov för detta, inklusive behövliga erosionsskydd i vattenområdet, säkerställs i detaljplanen. För nya anslutningar till väg E12 krävs tillstånd enligt väglagen. In- och utfarter för väg kan göras över och under järnvägsområdet [T₁] [j].

Personbilsflödena till och från färjeterminalen förväntas öka något mer än den allmänna trafiktillväxten. I anslutning till färjans ankomst respektive avgång förekommer flödestoppar som gör att det kan uppstå svårigheter för den tunga trafiken att ta sig ut från hamnen. Detta kan lösas med trafikljus eller att viss trafik styrs till planskildheter. Detaljplanen motverkar inte sådana lösningar.

Arbetsplatser genererar persontrafik till och från hamnen, både gång- och cykeltrafik och biltrafik. Det är önskvärt att inom hamnområdet separera flöden och undvika blandning av cyklister, fotgängare och personbilar bland de tunga fordon och maskiner som trafikerar området. Förbestämda trafikstråk med tydlig uppmärkning av körvägar och körriktningar är nödvändigt. Exempelvis behövs skyltning som går att begripa även för de som inte kan svenska eller engelska. Belysning och färgsättning ökar orienterbarheten. Utformningen regleras inte i detaljplanen då den behöver anpassas till pågående verksamhet. Detta bedöms vara i verksamhetsutövares intresse.

Järnväg och transporter i hamnen

I hamnområdet finns ett omfattande nät av vägar och järnvägsspår.

Transporterna till och från hamnen via järnväg förväntas öka i framtiden och det är värdefullt med en nära koppling mellan spår och kaj. Samtidigt är hanteringen av tågsätt inne i hamnområdet problematisk på grund av de barriäreffekter det medför för andra flöden. Spåren i sig utsätts också för stora påfrestningar och slitage på grund av annan trafik.

Bangårdsfunktioner som idag finns vid Holmsunds station är under utredning och det finns anledning att se över vilken funktionalitet som ska finnas, var den ska lokaliseras och framför allt att se över arbetssättet och hur kopplingen mellan järnväg och fartyg kan bli snabb och effektiv. Vissa delar av järnvägsnätet kan behöva modifieras och andra delar kan eventuellt utgå.



Figur 20 Järnvägs korsning vid Axel Enströms väg.

Förändringar och konsekvenser

Kopplingen mellan land- och vattentransporter blir allt viktigare ju större upptagningsområde hamnen når. Det bedöms inte vara nödvändigt, eller på sikt hållbart, att i detaljplanen reglera annat än de östra järnvägsspåren [T₁] och Väg E12 [VÄG] i området. Detta eftersom verksamheten är föränderlig över tid och detaljplanens syfte är att möjliggöra hamnens utveckling.

Inom detta område inryms kompletterande spår åt väster. Övriga järnvägsspår och vägar i hamnområdet kan på sikt behöva justeras beroende av verksamheten, varför trafikändamål [T], där väg- och spårtrafik med tillhörande anläggningar ingår, möjliggörs i större delen av hamnområdet.

Parkering, varumottagning och angöring

Umeå hamn har idag en huvudentré, Figur 21, och flera grindar in till området. Fler in- och utfarter finns längre söderut via väg E12. I läge med järnvägsspåren vid huvudentrén finns en mindre kur för anmälan vid inpassage. Här finns i övrigt bara en bom, vilket inte räcker för att skydda anläggningen i perioder av höjd beredskap.

Servicefunktioner för tung trafik i form av mat, bränsle och uppställningsplatser vid behov av paus eller dygnsvila saknas. Incheckningsservicen och skyltning med mera är otydlig.

Personalparkering sker idag i anslutning till verksamheterna.



Figur 21 Hamnentré (vy mot väster, Holmsundsvägen).

Förändringar och konsekvenser

Umeå hamn har många återkommande transporter där både fordon och chaufförer är kända och har passerkort till hamnen. I takt med att verksamheten utvecklas kommer allt fler tillfälliga fordon/förare att leverera gods till eller från hamnen. För att hanteringen vid infarterna ska bli smidig som möjligt behövs ett system för incheckning som inte hindrar efterkommande fordon om inpassage dröjer, exempelvis då handlingar saknas eller behöver kompletteras. Med fler långväga ekipage ökar också behovet av service och med en entréfunktion placerad i anslutning till väg E12. I områdets nordöstra del, vid befintlighuvudentré till hamnen, möjliggörs därmed för uppställning (parkering) och tankning av fordon med målpunkt Umeå hamn [**Z**, **P** och **G**]. I området avses exempelvis service med incheckning, fordonsvåg, WC och dusch, enklare restaurang samt en trygg uppställningsplats för paus eller dygnsvila. I övrigt måste entrén tydliggöras och skalskyddet behöver stärkas.

Placering av personalparkeringar behöver utredas och säkerheten måste öka. Parkeringsbehovet ska fortsatt möjliggöras i anslutning till den egna fastigheten/verksamheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen/behovet tillämpas.

Gång- och cykeltrafik

Separerade gång- och cykelvägar finns idag längs väg E12:s östra sidan fram till korsningen väg E12-Holmsundsvägen samt längs Holmsundsvägen, där entrén till hamnen ligger. Inom hamnområdet finns inga utmärkta gång- och cykelvägar.

Förändringar och konsekvenser

En utbyggnad av gång- och cykelväg längs väg E12, hela vägen ner till färjeterminalen, möjliggörs genom att detaljplanen reglerar [**GCVÄG**]. För att

inrymma gång- och cykelväg behöver vägområdet breddas åt öster. Behövliga erosionsskydd inryms därför i tilltaget vägområde. Plats finns därutöver att inom hamnområdet anordna gång- och cykelvägar. Förslagsvis bör sådana anläggas från entréområdet i ett huvudstråk i nord-sydlig riktning.

Arbetsplatser genererar persontrafik till och från hamnen, både gång- och cykeltrafik och biltrafik. Det är önskvärt att separera flöden och undvika blandning av cyklister, fotgängare och personbilar bland de tunga fordon och maskiner som trafikerar området. Detaljplanen medger ytor för detta ändamål både längs nuvarande Holmsundsvägen, men också längs väg E12 ända ner till färjeterminalen.

Kollektivtrafik

Holmsund trafikeras med flera lokala busslinjer, flera turer i timmen med ett antal busshållplatser inom 500 meter från hamnens entré. Vid regionala resor krävs åtminstone ett byte.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring i kollektivtrafikförsörjningen. Kompletterande busshållplats närmare hamnen skulle stärka arbetspendlingen på sikt.

Geotekniska förhållanden

Umeå hamn består till stor del av utfylld mark (mellan mindre öar) och har idag en nivåskillnad från cirka +2-3 m.ö.h. Större delen av området är plan mark, men i norra delen finns en låg höjdsträckning bestående av morän.

Området närmast oljepiren och oljeterminalen utgörs av den tidigare ön Stormskär, därmarken sticker cirka 5 meter över omgivningen och berget går i dagen.

Cisternerna på Stormskär står på berg och under mark finns äldre, numera nedlagda, bergrum för beredskapslagring av oljeprodukter.

Hamnområdes berggrund omfattas mestadels av paragnejs med inslag av basalt-andesit och granodiorit-granit. I avseendet jordarter består hamnområdet av fyllnadsmassor med undantag i söder där det förekommer svallsediment samt grus och block, Figur 22. Fyllnadsmassorna har skiftande innehåll men kommer främst från muddringar i älven samt byggmaterial.

Hamnens vattenområden har varierande djup. Utanför kajerna i norra hamnen, södra hamnen och vid oljepiren har det muddrats. Utanför Gustafs udde är det naturliga djupet större och botten sluttar undan snabbt.

Vattenståndet i havet har inverkan på grundvattennivån i hamnområdet särskilt i de delar som närmast gränsar mot havet. De geotekniska undersökningar som utförts visar att grundvattennivån mestadels ligger på nivåer mellan +0 och cirka +1 (i höjdsystemet RH2000) med ställvis högre nivåer strax under markytan. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd.

Genom åren har ett stort antal geotekniska utredningar gjorts i hamnen, både på land och i vattnet.

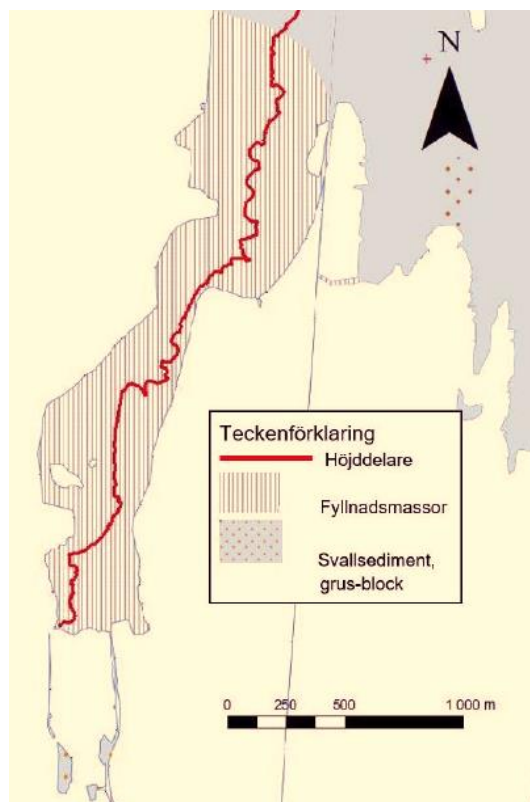
En sammanställning med syfte att översiktligt redogöra för de geotekniska och geologiska förutsättningarna för detaljplaneområdet har tagits fram (*Sammanställning geotekniska utredningar Umeå hamn*, WSP 2022-01-26). I utredningen beskrivs de geotekniska förhållandena översiktligt tillsammans med grundläggningsrekommendationer för olika delområden av detaljplaneområdet.

Förändringar och konsekvenser

I utredningen har olika tänkbara scenarier som kan påverkas av de geotekniska förhållandena identifierats. Dessa scenarier kan exempelvis vara vid uppfyllnader och uppförande av byggnader på områden med lös jord, nybyggnad av kajer/utfyllnader i vatten, ökad belastning på mark på grund av påbyggnad av befintliga byggnader samt belastning av slänter nära vattnet.

Stabilitetsförhållanden i området ska, enligt utredningen, särskilt kontrolleras i följande fall:

- Då mark närmast strandlinjen/slänter mot vattnet belastas med byggnader, tung trafik eller uppfyllnad.



Figur 22 Geotekniska förutsättningar för Umeå hamn. Detaljplanområdet markeras ungefärligt med en svart ring

- Då områden med lösa sediment fylls ut eller belastas.
- Då nya utfyllnader i vattnet sker.
- Då uppfyllnad på befintliga vallar i Lagunen utförs.
- Vid utfyllnad av Lagunen.
- Då schaktning utförs under grundvattenytan eller mot befintlig byggnad/anläggning.

Sulfidjord förekommer på djupet inom delar av hamnområdet. Uppschatad sulfidjord ska återplaceras under grundvattenytan eller omhändertas enligt gällande miljölagstiftning och kommunala anvisningar.

Inom de områden där lösa finkorniga sediment finns (muddrade som naturliga) uppstår sättningar om marken belastas med fyllning, nyttiga laster eller last från byggnad. Grundläggning i dessa områden måste därför ske med hänsyn tagen till dessa sättningar.

Inga ytterligare utredningar än vad som tidigare gjorts har genomförts som underlag till detaljplanen. Kommunen bedömer det inte kostnadsmässigt motiverat att göra mer utredningar eller att redovisa de geotekniska förutsättningarna ytterligare i detaljplanen. De geotekniska förutsättningarna har inte utgjort några anmärkningsvärda problem i samband med anläggande av de verksamheter som bedrivs i området idag, exempelvis stora cisterner för bränsle, farligt avfall och bitumen. Eftersom stor del av nuvarande hamnområde utgörs av utfylld mark mellan öar finns det därmed ingen anledning att misstänka att tillkommande områden inte skulle vara lämplig för ändamålet. Detaljerade utredningar ska dock vid behov genomföras inför kommande projekteringar i kommande tillståndsprocesser för utfyllnad i vattenområden med mera.

Risker och störningar

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning av fastigheter) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett allmänt och kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Miljöfarlig verksamhet

Hamnen är en verksamhet som kan innebära störningar för närområdet av exempelvis buller, lukt och störande belysning av bland annat anslutande landtransporter på väg, järnväg och vatten. Verksamheten pågår dygnet runt, något som kan bli ännu viktigare i framtiden om sjötransporter ska kunna konkurrera med landtransporter och bidra till mer hållbara transporter. Landvägen finns särskilda behov avseende tunga eller skrymmande transporter. Detta medför att hänsyn behöver tas i utformning av korsningar, exempelvis avseende ökat utrymme. Idag är de längsta ekipagen för vindkraftvingar 94 meter långa och transformatorer för vattenkraft och andra stora elproducerande anläggningar väger flera hundra ton.

Detaljplanen möjliggör för miljöfarlig verksamhet som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detta kan vara verksamheter som exempelvis bullrar, alstrar miljöfarligt avfall, föroreningar, lukt samt risk för miljö och hälsa. Vissa av de aktuella åtgärderna som detaljplanen ska möjliggöra kräver därmed tillstånd enligt 9 kapitlet miljöbalken. Eftersom dessa är specifika och inte berör hela detaljplaneområdet har det bedömts att miljöbedömningarna för detaljplanen respektive åtgärderna inte kan samordnas enligt 6 kap. 46§ miljöbalken.

Kvarnen Portens har låtit upprätta en övergripande riskbedömning för sin verksamhet inom Umeå hamn. Riskanalysen inkluderar de ombyggnationer som verksamhetsutövaren nu planerar i hamnen och syftar till att kartlägga vilka olika skadehändelser som kan inträffa, bedöma hur sannolika dessa händelser är och vilka konsekvenser de medför om de inträffar. Övergripande risker kopplade till hamnverksamheten kan vara spill och läckage av flytande kemikalier, trafikolyckor, brand samt och eventuellt explosion eller gasbildning om det förekommer kemiska ämnen med sådana egenskaper.

Enligt genomförd riskbedömning bedöms det inte föreligga någon generell och överhängande risk för olycksfall eller miljöpåverkan inom hamnens verksamhetsområde. Den största risken återfinns kring hantering av brandfarliga varor i oljehamnen och verkstaden. Vidare finns risker för trafikolyckor i de allmänna

delarna av hamnområdet och risk för intrång i området. Det finns även risker kopplade till verksamheter inom hamnen, där brand och utsläpp kan ske.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för att mängden gods som hanteras i hamnen ökar och att nya verksamheter kan etableras.

Generellt bedöms riskerna i framtiden komma att bestå av samma typer av händelser som idag, men frekvensen kan öka med ökad omfattning på verksamheterna. Framför allt risker kopplade till trafik kan komma att öka om vägar inte fullt ut dimensioneras för förekommande trafik.

Om verksamheter som klassas som miljöfarliga verksamheter ska etableras inom området kommer de att genomgå en anmälnings- eller tillståndprocess enligt miljöbalken innan de kan starta sin verksamhet. I denna process säkerställs att erforderliga skyddsåtgärder finns på plats. Det bedöms därmed inte finnas behov av särskilda föreskrifter i detaljplanen kopplat till risker i verksamheter som provas enligt miljöprövningsförordningen.

Skydd mot störningar

Nödvändiga plank och stängsel får uppföras inom all kvartersmark i hela detaljplaneområdet vid behov [*generell bestämmelse*]. Syftet är att möjliggöra skydd mot omgivningen mot buller och andra störningar samt som säkerhet mot intrång (skalskydd).

Närhet till väg E12

Vägens sidoområde behöver generellt utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen, en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 meter ovan marknivå), stup och djupt vatten ($\geq 0,5$ meter). Säkerhetszonens bredd är beroende av bland annat högsta tillåten hastighet och trafikflöde årsmedeldygnstrafik (ÅDT). Det finns också andra skäl till att det behövs ett fritt utrymme längs vägar, bland annat för snöupplag och för att få plats med vägmärken och belysning.

Säkerhetszon längs hela sträckan uppgår till mellan 2-3 meter mellan vägbanekant (avseende övergripande huvudväg/tätortsgenomfart med flack släntutformning) och närmaste hinder. Enligt § 47 väglagen (1971:948) om tillståndspliktig zon får därutöver inte, utan länsstyrelsens tillstånd, uppföras byggnader, tillbyggnader eller andra anläggningar som menligt kan inverka på trafiksäkerheten. Tillståndsplikten gäller inom ett avstånd av tolv meter från ett vägområde (körbana inklusive diken och slänter). Länsstyrelsen kan, om det är nödvändigt med hänsyn till trafiksäkerheten, föreskriva att avståndet utökas upp till 50 meter. Längs väg E12 (Holmsund-riksgränsen vid Umbukta) gäller utökad tillståndsplikt med krav på bebyggelsefritt avstånd om 30 meter från vägområdet. Särskild utredning kan dock motivera kortare säkerhetsavstånd. Detta kan medges med särskilt tillstånd, eller genom reglering i detaljplan.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen tillåter ingen bebyggelse eller område för stadigvarande vistelse närmare vägområdet än 15 meter. Mellan körbanan och område som kan bebyggas är det som minst cirka 20 meter. I detta område finns dike för avvattnings av vägen.

På grund av avståndet bedöms exploateringen inte hamna i konflikt med trafikanläggningen avseende säkerhet, drift med mera.

Transporter av farligt gods

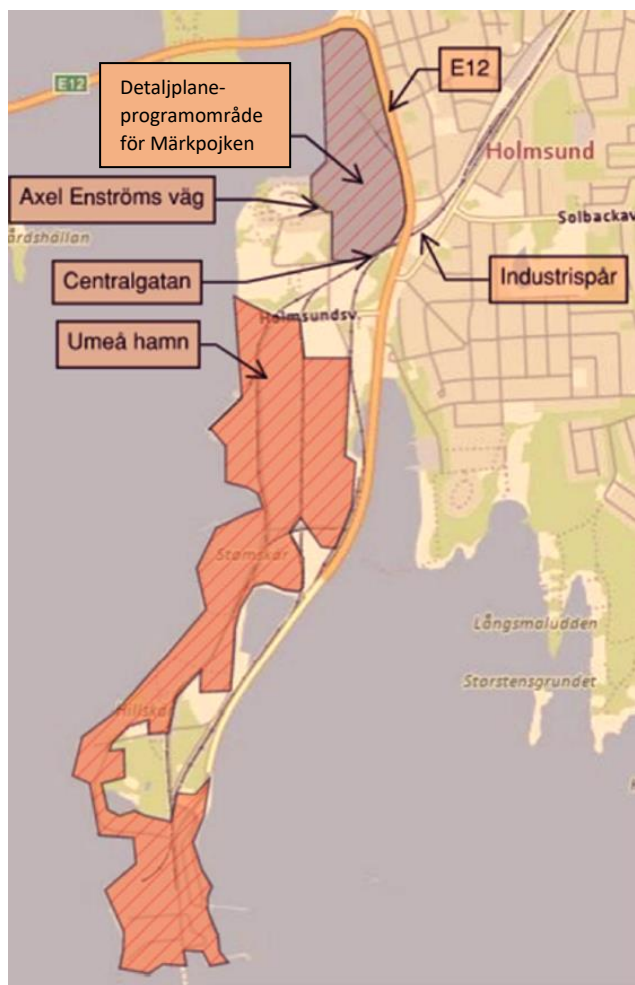
Vägtrafiksystemet i anslutning till Umeå hamn passerar genom samhället Holmsund. Huvudstråket är väg E12, men även Holmsundsvägen nyttjas. Båda vägarna är primär rekommenderad väg för farligt gods. Farligt gods transporteras även längs järnvägen.

Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet vid riskidentifiering i den kommunala planprocessen och har tagit fram regionala riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods (*Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farlig gods i Norrbotten Västerbottens län*, Länsstyrelsen Norrbotten och Västerbotten, november 2019). Enligt de riktlinjer som presenteras bör ett riskhanteringsavstånd från transportled för farligt gods på 150 meter tillämpas. Om detta inte är möjligt behövs en riskbedömning med syfte att avgöra behov av skyddsavstånd eller säkerhetshöjande åtgärder.

En riskutredning i enlighet med i länsstyrelsens riktlinjer har genomförts för den utveckling som planeras i hamnen (*Detaljerad riskbedömning, transport av farligt gods på väg och järnväg*, WSP, 2021-12-15, reviderad 2022-10-13). Syftet med utredningen har varit att redovisa om åtgärder krävs inom hamnområdet så att hamnens expansion kan ske med tillräcklig hänsyn till risker från ökade transporter av farligt gods på väg och järnväg. Riskbedömningen hanterar endast transporter till och från hamnen via väg E12, Holmsundsvägen och järnvägen. Ökning av antalet transporter med farligt gods förutsätts öka proportionerligt mot mängden hanterat gods i hamnen.

Risker förknippade med verksamheterna i hamnen har inte utretts. Nya verksamheter, eller ändring av befintliga verksamheter, som innebär förändring av olycksrisker hanteras i respektive tillstånd enligt miljöbalken.

En liknande riskutredning har tidigare även tagits fram, Figur 23, för detaljplaneprogram för fastigheterna Märkpojken 1 och 6 norr om Umeå hamn (*Detaljerad riskbedömning för planprogram Umeå kommun – Märkpojken 1 & 6*, WSP, 2020-12-07). Slutsatserna i denna utredning bedöms delvis kunna tillämpas för aktuell detaljplan då Umeå hamn, söder om programområdet, är målpunkt för transporter med farligt gods via väg- och spårtrafik.



Figur 23 Schematisk bild över området för planprogram i relation till hamnen. Källa: Detaljerad riskbedömning för planprogram Umeå kommun – Märkpojken 1 & 6, WSP, 2020-12-07.

Förändringar och konsekvenser

Baserat på förutsättningarna i riskutredningen bedöms relevanta åtgärder i första hand utgöras av skyddsavstånd tillsammans med hantering av brandfarlig vätska.

Enligt utredningen behöver skyddsavstånd om 30 meter säkerställas längs väg E12 och järnvägen inom detaljplaneområdet. Inom detta område kan ej känslig verksamhet/Zon A-verksamheter (se tabell nedan) placeras utan riskreducerande åtgärder.

I detaljerad riskbedömning för detaljplaneområdet Märkpojken redovisas skyddsavstånd och förslag på lämplig markanvändning på olika avstånd vilket också kan appliceras inom hamnområdet, se Tabell 2 Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner. Källa: Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farlig gods i Norrbotten Västerbottens län, Länsstyrelsen Norrbotten och Västerbotten, november 2019. Tabell 3 nedan.

Tabell 2 Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner. Källa: Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farlig gods i Norrbotten Västerbottens län, Länsstyrelsen Norrbotten och Västerbotten, november 2019.

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
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: • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar	Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer: • Detaljhandel (< 3000 m²) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom: • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet	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): • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

Tabell 3 Tabell som visar krav på riskreducerande åtgärder för etablering inom 15 – 30 meter från farligt godsleder i området. Åtgärder för zon D, Känslig verksamhet, redovisas inte då någon sådan verksamhet inte tillåts inom hamnen. Källa: Detaljerad riskbedömning för planprogram Umeå kommun – Märkpojken 1 & 6, WSP, 2020-12-07.

Zon A – Ej känslig verksamhet	
Avstånd [m]	Riskreducerande åtgärder
0 - 15	Skyddsavstånd. Marken kan exempelvis utgöras av grönområden eller cykelväg eller jordvall. Dike/invallning krävs för att inte utsläpp ska nå närmare planområdet
15 - 150	Inga riskreducerande åtgärder krävs för etablering av zon A.
Zon B och C – mindre känslig verksamhet och normalkänslig verksamhet	
Avstånd [m]	Riskreducerande åtgärder
0 - 15	Ingen etablering.
15 - 30	Etablering av zon B och zon C möjlig om följande riskreducerande åtgärder vidtas: ▪ Byggnadstekniskt brandskydd (se avsnitt 5.1.2) ▪ Ej oskyddad stadigvarande vistelse utomhus (se avsnitt 5.1.2) ▪ Säker utrymningsväg (se avsnitt 5.1.3) ▪ Placering av friskluftsintag och ev. nödstopp (se avsnitt 5.1.5)
30 - 150	Överväg placering av friskluftsintag och att förse mekanisk ventilation med nödstopp för personintensiva verksamheter. Inga övriga riskreducerande åtgärder bedöms nödvändiga.

I aktuell detaljplan medges endast kategori A - ej känslig verksamhet, 0-15 meter från farligt godsled [m₂].

Inom riskzon avseende farligt gods längs järnvägen [T₁] ligger bland annat byggnad för befintlig återvinningscentral. Befintliga byggnader kan tills vidare stå kvar inom område som inte får förses med byggnadsverk [*prickad mark*] och får underhållas, men eventuell ny byggnad inom detta område måste placeras längre från farligt gods-led.

Möjligheten till uppsamling av brandfarlig vätska längs med aktuella farligt gods-leder bör därutöver övervägas för att ytterligare reducera risknivåerna. Diken bör anordnas med syfte att samla upp utsläpp. Åtgärden kan med fördel kombineras med vall med syfte att tjäna som en fysisk barriär mellan farligt gods-led och verksamheter. Dikens djup och bredd och vallars höjd och utbredning bör utredas i detalj för att anpassa den riskreducerande effekten. Inom ett område upp till 150 meter från farligt gods-led bör också friskluftsintag generellt vändas bort från farligt godsled och förses mekanisk ventilation med nödstopp för personintensiva verksamheter.

Sammanfattningsvis bedöms att genomförande av detaljplanen kan göras med en risknivå som är acceptabel avseende farligt gods.

Påverkan från farligt gods genom Holmsund hanteras inte särskilt i denna detaljplan då farligt gods fortsatt ska ledas på vägar som är rekommenderade för farligt gods och tillstånd krävs för miljöfarlig verksamhet som etablerar sig inom hamnområdet. För nyetablering inom Holmsundområdet bör skyddsavstånd och förslag på lämplig markanvändning på olika avstånd som beskrivs i detaljerad riskbedömning för detaljplaneprogramområdet Märkpojken följas.

Totalförsvaret

Hänsyn till totalförsvarets intressen behöver tas i planeringen (enligt 3 kap. 9§ miljöbalken), exempelvis skyddsobjekt, utrymningsvägar och skyddsrum, tillgänglighet för utryckningsfordon och militär transport samt skydd av objekt och mark- samt vattenområden som är av betydelse för totalförsvaret. Hamnar är viktiga transportnoder för Sveriges försörjningsberedskap. Vid krig kan hamnen utgöra ett troligt mål för bekämpning av främmande makt.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, har det övergripande ansvaret för landets skyddsrum. Ytterst är det riksdag och regering som beslutar om skyddsrummen. MSB ansvarar inriktat och håller samman arbetet med att utveckla befolkningsskydd med varningssystem, skyddsrum och utrymning och inkvartering. MSB kontrollerar bland annat att mängden skyddsrum bevaras.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom detaljplanen bland annat medger objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse, berör europaväg och tillståndspliktig hamn har detaljplanen remitterats Försvarsmakten.

Detaljplanen berör inga riksintressen eller andra kända intressen för totalförsvaret.

Inom detaljplaneområdet finns flertal registrerade skyddsrum som inrymmer cirka 300 personer. Skyddsrum och ljudsändare regleras inte i detaljplanen och kommunen gör ingen bedömning av behovet inom ramen för planarbetet. Kommunen bedömer att detaljplanen inte utgör något hinder om behov finns att utöka befolkningsskyddet med t.ex. skyddsrum och varningssystem inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för befintliga skyddsrum och ljudsändare.

Skyddsrum finns i övrigt i både Holmsund och Obbola samhällen.

Framkomlighet för utryckningsfordon

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer. På Umeå brandstation jobbar heltidsanställda brandmän. Övriga nio är deltidsstationer som bemannas av brandmän i beredskap, bland annat i Holmsund.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 15 km norr om Umeå hamn.

Förändringar och konsekvenser

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god. Flera infarter finns därtill in till hamnområdet samt parallellvägar ifall exempelvis väg E12 skulle bli blockerad.

Brandposter ska vid behov anordnas på lämpliga ställen i hamnområdet.

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Inom detaljplaneområdet medges och finns det verksamheter som leder till bullerstörningar, både i och från området, men även längs transportleder som till och från hamnområdet. Bullerpåverkan i området runt Umeå hamn har utretts vid flera tillfällen i samband med detaljplane- och tillståndprocesser.

Nedan redovisas buller sammanfattat utifrån olika bullerkällor. För fördjupad information om riktvärden och beräkningar för detaljplaneområdet, se *Bullerutredning för detaljplan Holmsund 2:65*, Tyréns Sverige AB, 2021-09-24 reviderad 2022-02-10.

Industri- och verksamhetsbuller

Boverket har tagit fram allmänna råd och vägledning för omgivningsbuller utomhus från industriell och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2), exempelvis rangerbangårdar, vid godshantering, fordonsrörelser med anknytning till verksamheter inom verksamhetsområden, hamnar och färjelägen.

Vägledningen, Tabell 4 och

Tabell 5, utgår från tre olika zoner (A, B och C) som bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

Tabell 4 Boverkets riktvärden för buller från industrier och andra verksamheter vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå natttid kl. 22-06
Zon A. Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B. Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna bullernivåer förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C. Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	> 60 dBA	> 55 dBA	> 50 dBA

Tabell 5 Boverkets riktvärden för buller från industrier och annan verksamhet vid luddämpad sida på bostadsbyggnad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå natttid kl. 22-06
Högsta bullernivå vid luddämpad sida och vid uteplats om sådan anordnas	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Utöver ovan angivet gäller att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma natttid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen.

Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning, Tabell 6, om industri- och annan verksamhetsbuller (rapport 6538, april 2015) med riktvärden för bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler. Vägledningen syftar till att vara ett stöd för tillsyns- och prövningsmyndigheter och stämmer i stort överens med Boverkets allmänna råd för etablering av nya bostäder.

Tabell 6. Naturvårdsverkets riktvärden för ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde utomhus.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22 samt helgdag kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå natttid kl. 22-06	Maximal ljudnivå
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler (utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet).	50 dBA	45 dBA	40 dBA	55 dBA
Friluftsområde ¹	40 dBA	35 dBA	35 dBA	50 dBA

1) Med friluftsområden avses i det här sammanhanget ett område i översiktsplan för det rörliga friluftslivet, eller andra områden som nyttjas mer frekvent för friluftsliv, där naturupplevelsen är en viktig faktor och där en låg ljudnivå utgör en särskild kvalitet.

Inom hamnområdet regleras buller från de flesta verksamheter genom tillstånd eller andra typer av beslut med stöd i miljöbalken. Även tillfälliga åtgärder som byggen och markarbeten får ofta gränsvärden för buller genom beslut av en tillsynsmyndighet.

I gällande tillstånd (2000-12-19) för att bedriva verksamhet vid Umeå hamn, finns bullervillkor. Buller från verksamheten inklusive transporter inom hamnområdet får utomhus vid bostadsbebyggelse inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå än följande riktvärden:

- 50 dBA dagtid vardagar kl. 07-18
- 45 dBA kvällstid kl. 18-22 och dagtid sön- och helgdag kl. 07-18
- 40 dBA natttid kl. 22-07.
- Natttid kl. 22-07 får den maximala ljudnivån utomhus vid bostäder inte överstiga 55 dBA som riktvärde.

Särskilt störande ljudkaraktärer

När buller från industriell verksamhet karaktäriseras av ofta återkommande impulser eller av ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i Naturvårdsverkets tabell sänkas med 5 dBA.

Lågfrekvent ljud

Betydande förekomst av lågfrekvent ljud kan bedömas som särskilt störande. Lågfrekvent ljud bör därför beaktas vid lokalisering, placering och utformning av bostadsbyggnader.

Buller från väg- och spårtrafik

I *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid *nya* bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Buller från spårtrafik och vägar bör enligt förordningen inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om ljudnivån som anges i punkt 1 ändå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om ljudnivå 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrids, bör nivån inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Dubbdäck kan öka ljudnivån från vägtrafik, men riktvärden, beräkningar och mätningar gäller för odubbade däck och torr vägbana.

Tabell 7 Ljudnivåer för att i normalfallet avgöra när skyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått behöver övervägas för befintliga bostäder vid trafikbuller (frifältsvärden utomhus).

	1997 – 2015 ”nyare befintlig miljö”	Före 1997 ”äldre befintlig miljö”
Buller från väg, vid fasad	55 dBA Leq	65 dBA Leq
Buller från spår, vid fasad	60 dBA Leq	55 dBA ¹ Lmax inomhus under natt
Buller från väg och spår, uteplats	55 dBA ² Leq	-
	70 dBA ³ Lmax	

1) Värdet får överskridas maximalt 5 ggr/årsmedelnatt i rum för sömn och vila (sovrums), kl. 22-06.

2) Varken infrastrukturpropositionen eller praxis har någon tydlig angivelse för vägbuller vid uteplats. Enligt Naturvårdsverket är en tänkbar nivå för att nå en god miljö kvalitet 55 dBA Leq, det vill säga samma som för buller från spår.

3) Tidsvägning Fast. Får överskridas maximalt 5 ggr/genomsnittlig maxtimme under dag och kväll, kl. 06-22.

Förändringar och konsekvenser

En bullerutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen (*Bullerutredning för detaljplan Holmsund 2:65*, Tyréns Sverige AB, 2021-09-24 reviderad 2022-02-10) med syfte att visa på hur detaljplanens genomförande påverkar omgivningen. I utredningen redovisas beräknade ljudnivåer från verksamheter i Umeå hamn samt från transporter på de vägar som används till och från hamnen. Prognosåret har satts till 2050 där hela hamnområdet enligt detaljplanen har ianspråktagits. Utredningen redovisar dagens bullersituation, bullersituationen med gällande detaljplaner ("nollalternativet") samt bullersituation med ny detaljplan (prognos 2050).

Verksamhetsbuller

Nollalternativet, det vill säga om hamnen byggs ut i enlighet med gällande detaljplaner, beräknas innebära i stort sett samma bullerpåverkan på närliggande bostäder från verksamheterna som nuläget (år 2021). Detta eftersom stor del av hamnen närmast befintliga bostäder redan är ianspråktagen. Skillnad uppstår framför allt i detaljplaneområdets södra del, där ny kvartersmark och därmed fler bullerkällor tillkommer. Detta buller påverkar befintliga bostäder i mindre grad.

Utifrån antaganden om hur mycket verksamheterna förväntas öka fram till 2050 med ny detaljplan beräknas bullernivåerna öka något vid befintliga bostäder jämfört med nollalternativet. Naturvårdsverkets riktvärden för ljudnivå från industri/verksamhet beräknas dock inte överskridas i dessa lägen under vardagar (kl. 06-18). Risk finns dock att ljudnivåer kan överstiga riktvärdena kvällar, helger och nätter för de bostäder som ligger absolut närmast hamnområdet och om alla verksamheter i hamnen är i gång samtidigt (värsta fall scenario).

För fördjupad information och illustrerande kartor, se *Bullerutredning för detaljplan Holmsund 2:65*, Tyréns Sverige AB, 2021-09-24 reviderad 2022-02-10.

Trafikbuller

Bullerberäkningar har utförts för trafik på järnväg och de vägar som används för transporter till och från hamnen (väg E12 och Holmsundsvägen). Nollalternativet, det vill säga om hamnen byggs ut i enlighet med gällande detaljplaner, beräknas innebära i stort sett samma bullerpåverkan vid närliggande bostäder som idag (år 2021). Enligt beräkningarna blir ekvivalent ljudnivå upp till 2 dBA högre för prognos 2050 jämfört med nollalternativet på grund av den ökade mängden gods som planeras att hanteras. De maximala nivåerna avseende tåg förblir oförändrade medan de maximala nivåerna för väg (maxtimme) ökar med upp till 1 dBA.

När hamnen är fullt utbyggd enligt detaljplanen beräknas bullernivåerna längs järnvägen, väg E12 och Holmsundsvägen vid närmaste bostäder (bottenplan) sammanfattningsvis leda till ekvivalenta nivåer upp till 64 dBA respektive maximala nivåer upp till 77 dBA. De högsta nivåerna berör de bostäder som ligger norr om

hamnen, relativt nära väg E12 och järnvägen. Riktvärdena i förordning om trafikbuller (SFS 2015:2016) riskerar därmed att överskridas för vissa bostäder i utsatta lägen. Riktvärdena överskrids i dessa lägen även idag. Eftersom denna förordning endast tillämpas på ny bebyggelse (uppförd efter år 2015) behöver nivåerna för respektive bostad jämföras med äldre riktvärden för befintlig miljö beroende av när bostaden är uppförd (se Naturvårdsverkets sammanställning ovan). För fördjupad information och illustrerande kartor, se *Bullerutredning för detaljplan Holmsund 2:65*, Tyréns Sverige AB, 2021-09-24 reviderad 2022-02-10.

Åtgärder

För att nå acceptabla bullernivåer i utsatta lägen kan kompletterande bullerskyddsåtgärder komma att krävas om transporter, godsmängder och verksamheter ökar enligt vad som detaljplanen möjliggör. Detaljplanen tillåter plank som skydd mot bullerstörningar inom detaljplaneområdet och byggnader tillåts placeras så att bullerdämpning kan ske åt olika håll. Ljudnivåer bör med fördel sänkas vid källan, exempelvis genom användande av eldrivna fordon, ansluta fartyg till landström.

Om det finns särskilda skäl får kommunen i detaljplan bestämma högsta tillåtna värden för störningar som omfattas av 9 kap. miljöbalken. En förutsättning för en sådan reglering är att störningarna ska ha en viss varaktighet. Ett särskilt skäl kan vara att detaljplaneområdets lokalisering innebär att kommunen behöver ange en gränsnivå för den framtida miljöbelastningen. Syftet med bestämmelserna är att garantera att lokaliseringen även på sikt förblir lämplig. Bestämmelser om högsta tillåtna värden för störningar syftar dock inte till att minska befintliga störningar eller störningar i enlighet med tillstånd enligt miljöbalken.

För många verksamheter i hamnområdet (befintliga och nya) hanteras störningar i de miljötillstånd som krävs för verksamheten. För att säkerställa att riktvärden för buller hålls för verksamheter som *inte* tillståndsprövas enligt miljöbalken har plankartan försetts med bestämmelse som säkerställer gällande riktvärden för buller för de verksamheter som inte kräver tillstånd enligt miljöbalken. Bestämmelsen har bedömts vara nödvändig för att hamnens lokalisering ska vara lämplig avseende bullerstörningar på omgivningen även på sikt. Nya bostäder eller annan störningskänslig verksamhet ska samtidigt undvikas i lägen som utsätts för störningar från hamnen idag och i framtiden. Kommunstyrelsen har bland annat fastslagit att en generell försiktighetsprincip bör tillämpas i fråga om att tillåta ny bostadsbebyggelse inom hamnverksamhetens influensområden för att inte förhindra eller försvåra ett fullt utnyttjande av hamnen (KS-2015/00691 § 115).

För mer information, se rubrik *Miljö kvalitetsnormer – MKN för omgivningsbuller*.

Vibrationer

Risk för störande vibrationer från exempelvis järnvägstrafik och tunga transporter föreligger framför allt i områden där både järnväg och närliggande bebyggelse är grundlagda på vibrationskänsliga jordar, det vill säga lösa finkorniga sediment av lera

och silt. Vid byggande på finkorniga sediment krävs i allmänhet förstärkningsåtgärder för att uppnå stabilitet och jämnhet. Grundförstärkningsåtgärder bidrar till att minska vibrationsstörningar och kan helt förhindra att problem uppstår om exempelvis pålning eller urgrävning väljs. Vid byggande på sådana jordar ska projektering även ske ur vibrationssynpunkt.

Umeå hamn består till stor del av utfyllnadsområden mellan ett antal mindre öar. Större delen av området är plan mark, men i norra delen finns en låg höjdsträckning bestående av morän. På vissa områden går berg i dagen.

Förändringar och konsekvenser

Området består inte av sådana jordar som är känsliga för vibrationer. Några särskilda åtgärder har därmed inte tagits i detaljplanen.

Elektromagnetiska fält

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Strålsäkerhetsmyndigheten bedömer att magnetfält upp till 0,2 μT i årsmedelvärde är normala för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.).

Elanläggningar och vissa (elektrifierade) järnvägsspår inom detaljplaneområdet omges av elektriska och magnetiska fält.

Förändringar och konsekvenser

Ytterligare transformator-/fördelningsstationer kan behövas inom detaljplaneområdet samt en större fördelningsstation i område kring färjeläget. På grund av osäkerheten var dessa kan behöva uppföras och om befintliga stationer behöver flyttas, byggas om eller dylikt, har detta inte reglerats särskilt på plankartan. I reglerade användningar (se rubrik *Mark- och vattenanvändning*) ingår även de komplement som behövs för användningens funktion utan att det särskilt behöver anges i planen. Komplement kan utgöras av exempelvis transformator- och fördelningsstationer. Användningen tekniska anläggningar [E] möjliggörs även inom all kvartersmark för att garantera olika typer av anläggningar som behövs för verksamheten. Eftersom kraven på anläggningarna kan vara olika beroende av ändamål har denna typ av anläggning inte specificerats.

På 30 meters håll är påverkan från järnvägen svagare än det som förekommer i ett vanligt svenskt hem. Något skyddsområde har inte reglerats på plankartan. Områden närmast järnvägen bör dock nyttjas för funktioner där inte människor vistas mer än tillfälligt.

Det bedöms vara i verksamhetens intresse att anläggningarna utformas och placeras på sådant sätt att det fungerar för ändamålet och för användningen av området som helhet. Detta inkluderar tillräckligt avstånd till områden där människor vistas mer än tillfälligt i avseende av påverkan från elektriska och magnetiska fält.

Lukt och damning

Detaljplanen tillåter lagring och hantering av ämnen som kan innebära lukt och damning.

Lukt är en svår störning att mäta och är många gånger individuell. Om lukten kan bedömas vara påtaglig kan en så kallad organoleptisk bedömning utföras. Detta innebär att lukten värderas av det mänskliga luktsinnet. Ämnets lukttröskel bestäms först vilket innebär den koncentration vid vilken det mänskliga sinnet nätt och jämt kan förnimma lukt. Luktstyrkan (uttrycks i luktenheter) bestäms sedan genom hur många gånger ämnet måste spädas för att lukttröskeln ska underskridas. Med luktfrekvens beskrivs därefter den del av den totala tiden (angiven i procent) som lukttröskeln överskrids. Klagomål på lukt kan redan förekomma om lukttröskeln överskrids ett par procent av tiden och åtgärder kan då krävas.

Förändringar och konsekvenser

Det är viktigt att lagring av material som kan ge upphov till lukt och damning lokaliseras på ytor där påverkan för omgivningen minimeras. När skyddsåtgärder, exempelvis att materialet byggs in, och bästa möjliga teknik tillämpas bedöms att risken för betydande störningar kan minimeras.

Om verksamheter anläggs inom detaljplaneområdet som innebär att riktlinjer för partiklar i luft överskrids krävs omedelbara åtgärder (MKN för partiklar i luft gäller).

Förorenad mark och vatten

Hamnområdet har under lång tid använts för olika typer av verksamheter med miljöfarlig verksamhet. De större verksamheterna har utgjorts av hamnverksamhet och träimpregnering. Hamnverksamheten har bedrivits sedan 1900-talets början. Träimpregneringen var verksam mellan åren 1944 och 1981.

Hamnen är utpekad som industriområde, både i nuvarande detaljplaner och i denna detaljplan. Denna detaljplanen möjliggör även en expansion av hamnverksamheten söderut. Markanvändningen inom detaljplaneområdet är av typen mindre känslig markanvändning (MKM).

Utöver hamnverksamhet bedrivs även många andra typer av verksamheter inom hamnområdet. Här finns exempelvis stora olje-, bitumen- och avfallsverksamheter, tull och kustbevakning samt ett antal andra företag som inte ingår i hamnens verksamhet. Dessa bolag arrenderar mark eller hyr lokaler av hamnen och har vid behov egna tillstånd enligt miljöbalken. Bolagen ansvarar också för eventuella mark- eller grundvattenföroreningar som uppkommit inom deras verksamhetsområde, genom den egna eller tidigare verksamhet.

De flesta av de enligt miljöprövningsförordningen tillståndspliktiga verksamheterna har gjort egna miljötekniska utredningar av mark och grundvatten, dels genom så kallade MIFO Fas 2-utredningar, dels genom statusrapporter med mark- och grundvattenutredningar. MIFO Fas 2 omfattar en översiktlig undersökning av mark och grundvatten och riskklassning. I och med riskklassningen görs en översiktlig bedömning av de risker för människors hälsa och miljön som det förorenade området kan innebära idag och i framtiden. De bolag som genomfört MIFO Fas 2-utredningar är Nynäs AB, Preem Raffinaderi AB (finns inte längre kvar i hamnen), RagnSells AB, SAKAB (idag RagnSells depå 10), Svenska Statoil AB (idag Circle K AB), Norsk Hydro Olje AB (idag Circle K), Umeå Tank & Miljö (idag Stena Recycling AB) och Umeå hamn (idag Kvarkenhamnar). Information om dessa utredningar och riskklasser finns i länsstyrelsens Ebh-databas.

Idag finns det 17 MIFO-objekt (områden som Länsstyrelsen riskklassat som potentiellt förorenade områden) inom planområdet, Figur 24, varav två objekt är sanerade; oljedestruktionsområdet och träimpregneringsområdet. Vid ytterligare ett objekt, en ledning för bunkerolja, har delåtgärd skett.



Figur 24 Karta med de område Länsstyrelsen riskklassat som potentiellt förorenade områden. Källa: VISS.

En stor del av hamnområdet där det finns eller funnits verksamheter som kan gett upphov till föroreningar i mark eller grundvatten har undersökts. Utredningarna har visat att det förekommer föroreningar i mark och grundvatten hos vissa av dessa verksamheter. Föroreningar förekommer även i sediment utanför hamnen, bland annat områden som avses muddras eller fyllas igen, vilket hanteras i tillståndsansökan för vattenverksamhet. Föroreningarna utgörs i första hand av aromater och alifater som härrör från hantering av petroleumprodukter men även tungmetaller och PAH har påvisats. I de fall tillsynsmyndigheten har bedömt att det finns risk för hälsa eller miljö eller spridning av förorening har kontrollprogram upprättats med krav på grundvattenprovtagning med syfte att se om det finns behov av efterbehandlingsåtgärd eller inte. Det har även genomförts ett antal saneringar under åren, både av kända föroreningar och av sådana som inte tidigare varit kända och som upptäckts i samband med schaktning eller liknande aktiviteter. Exempel på stora saneringsprojekt är, som ovan nämnt, sanering av den före detta träimpregneringsanläggning i Holmsund (arsenik, zink, PAH med mera) och sanering

av Hillskär (olja och tungmetaller) och som utförts av Umeå kommun. Flera saneringar och delsaneringar, såväl mindre som större, har också genomförts av bolag som arrenderar mark av Umeå hamn. Saneringarna har genomförts huvudsakligen som schaktsaneringar där förorenade massorna körts på godkänd deponi men även behandling av massor in-situ har förekommit. De har genomförts i nära samråd med tillsynsmyndigheten som lämnat synpunkter på upplägg av åtgärder och förelagt om försiktighetsåtgärder.

Utöver verksamheter som kan ha gett upphov till förorenade områden inom detaljplaneområdet är området i sig utfyllt etappvis under hela 1900-talet. Utfyllnad av hamnens ytterdelar skedde huvudsakligen under 1960–1970-talen. Vilken typ av fyllnadsmassor som användes för utfyllnad av området är till viss del okänt men enligt miljötillståndsansökan för fortsatt och utökat tillstånd (som Umeå Hamn AB erhöll tillstånd för 2000-12-19) skedde markutfyllnaden genom att anlägga stenpirar mellan de skär som tidigare fanns där. Utrymmet mellan skären fylldes därefter ut med muddermassor från farleder samt överskottsmassor från vägbyggnationer och liknande.

Brandsläckningsskum har använts i slutna cisterner vid Fodercentralen på Hillskär och vid Foderfabriken i inre hamnen samt vid utlastningen vid Circle K (vid tidpunkten asfalterad yta med brunnar ut i havet). År 1978 brann det i en magasinsbyggnad närmast Kamratvallen. Skum användes då i ett hörn av byggnaden. Ett nytt magasin står här idag. Ett antal bilbränder har också skett inom hamnområdet genom åren, bland annat vid färjeterminalen, då begränsade mängder skum använts. Även bränder i fartyg har förekommit, men då har skum endast använts på själva fartygen. Övningsskum har till sist använts på älven/ute i vattnet.

Det är som ovan nämnt konstaterat att föroreningar finns inom hamnområdet och det finns en relativt stor mängd utredningar som beskriver föroreningssituationen. Det har, som tidigare nämnt, även genomförts ett antal saneringar under åren, både av kända föroreningar och av sådana som inte tidigare varit kända och som upptäckt i samband med exempelvis schaktning. Det finns dock inget samlat/fullständigt register över vilka utredningar och saneringar som genomförts. En åtgärdsutredning har dock tagits fram om underlag till detaljplanen (*Åtgärdsutredning Umeå hamn*, WSP Sverige AB, 2022-02-28) med syfte att redovisa resultat från kända miljötekniska utredningar som har gjorts inom Umeå hamn. I utredningen har åtgärder föreslagits för områden med påträffade föroreningar över riktvärden för aktuell/föreslagen markanvändning. För övriga områden har åtgärder inte bedömts vara nödvändiga. I de delar där utredningar inte har genomförts fastslås att utredning av jord och grundvatten ska göras innan aktuellt område exploateras i enlighet med gällande lagstiftning i 26 kap. 22 § miljöbalken.

För viss sorts verksamhet med hantering och lagring av farliga ämnen finns krav på invallning av motsvarande volymer ifall ett oavsiktligt läckage skulle inträffa, exempelvis för lagring av vissa kemikalier och petroleumprodukter. Många dagvattenanläggningar är strategiskt viktiga ur katastrofhänseende för skydd av

recipienten i anslutning till en eventuell olycka, exempelvis brand eller spill/läckage, då dagvattenssystemet oftast utgör lågstråk eller lågpunkter inom området.

Förändringar och konsekvenser

Mot bakgrund av föroreningssituationen vidtas idag försiktighetsåtgärder vid alla grävningar och åtgärder inom hamnområdet. Påträffade föroreningar hanterats i enlighet med gällande lagstiftning, bland annat miljöbalken och förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Detta innebär bland annat att underrättelse till tillsynsmyndigheten och upprättande av saneringsanmälan alltid sker vid påträffande av förorening. Processen inkluderar miljötekniska markundersökningar för att avgränsa förorening och minimera risk för spridning i samband med efterbehandling. Arbetet sker och ska fortsatt ske i nära samarbete med tillsynsmyndigheten.

Kommunen bedömer det inte kostnadsmässigt motiverat att göra mer utredningar eller att redovisa föroreningssituationen ytterligare som underlag till detaljplanen. Hamnområdet är stort till ytan och det har här bedrivits många olika miljöfarliga verksamheter under lång tid. Det är därför inte rimligt att ytterligare utreda och redovisa exakt vilka områden som kan vara förorenade eller inte. Större delen av området används för samma syfte som ny detaljplan möjliggör. Detaljplanen bedöms vara genomförbar och det finns ingen anledning att misstänka att marken inte skulle vara lämplig för ändamålet.

En effekt av detaljplanen bedöms vara en ökad frekvens av markarbeten med risk att påträffa föroreningar i marken. Konsekvenserna av detta kan både vara positiv och negativ. En positiv konsekvens är att hittills okända föroreningar identifieras och åtgärdas, vilket i förlängningen ger en positiv inverkan på miljömålet giftfri miljö. En negativ konsekvens kan uppstå om markarbeten bidrar till spridning i miljön av föroreningar som i dagsläget är relativt orörliga i marken och därmed inte utgör någon risk. Den sammanvägda bedömningen är att en ökad expansion kommer att skynda på efterbehandlingstakten inom området vilket är positivt.

Försiktighetsåtgärder och jord- och grundvattenundersökningar ska ske vid alla grävarbeten och åtgärder inom hamnen i tidigare ej undersökt mark. För att säkerställa att så sker regleras med egenskapsbestämmelse för de aktuella områdena att startbesked inte får ges för byggnad förrän ev. markföroreningar är avhjälpna till en nivå för riktvärden för mindre känslig markanvändning [a₅].

Det är av stor vikt att dagvattenssystemet anpassas för att på ett bra sätt kunna uppsamla släckvatten och spill vid händelse av en olycka. In och utlopp bör om möjligt förses med möjlighet till snabb avstängning för att kunna fungera som katastrofskydd vilket då samlar spillet eller det mycket kraftigt förorenade vattnet vilket ger bra förutsättningar för en smidigare sanering.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i

huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området specifikt i samband med framtagande av planhandlingarna. Eftersom det genom åren har gjorts ett stort antal geotekniska utredningar finns sannolikt uppgifter om risk för radon i hamnområdet.

Förändringar och konsekvenser

Frågan om radon ska hanteras i samband med bygglovgivning då grundläggningsmetod fastställs för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Risk för översvämning

Området består till stor del av utfylld mark mellan mindre öar och har idag en nivåskillnad från cirka +2-3 m.ö.h. Området är relativt plant.

Havsyntans nivå varierar mellan -1,17 och +1,47 i höjdsystemet RH2000, enligt SMHI:s vattenståndsuppgifter för mätstation Ratan:

Högsta högvattenstånd, HHW +1, 47
 Medelhögvattenstånd, MHW +0, 85
 Lägsta högvattenstånd, LHW +0, 41
 Medelvattenstånd, MW +0, 05
 Högsta lågvattenstånd, HLW -0, 22
 Medellågvattenstånd, MLW -0, 65
 Lägsta lågvattenstånd, LLW -1, 17

Risk finns att havet stiger som ett led av global uppvärmning. Hur mycket havet riskerar att stiga skiljer sig åt i landet och i världen. Detta beror i Sverige exempelvis på landhöjningen, vilken i vissa delar kompenserar för havsnivåhöjningen. Längs aktuell kust är landhöjningen cirka 9 mm per år.

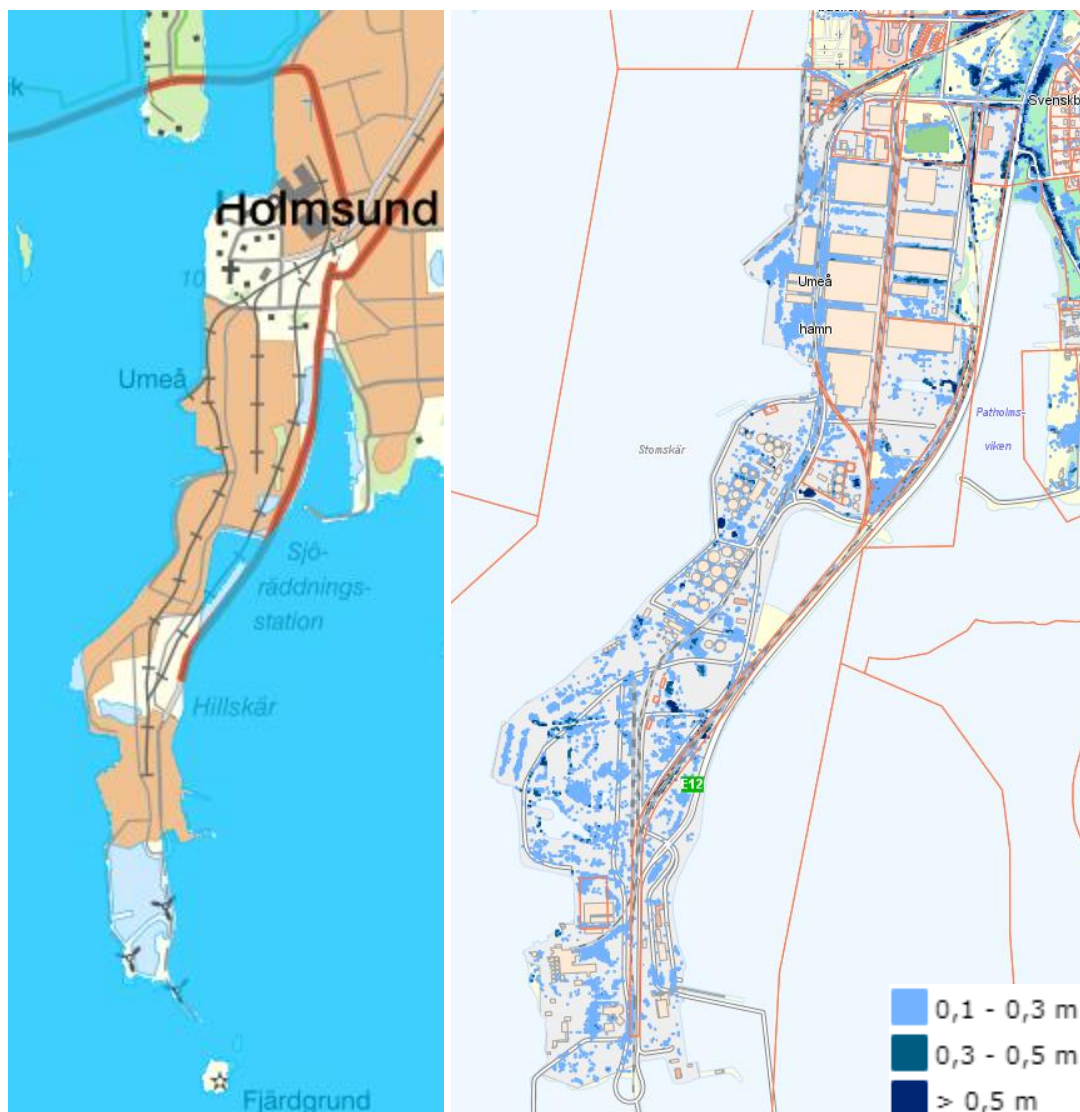
Hur mycket havet riskerar att stiga är inte möjligt att ange då olika faktorer spelar in. För att kunna planera för stigande hav finns intervaller framtagna på framtida medelvattenstånd utifrån olika flera framtida utsläpps-scenarier. Enligt beräknad framtida höjning av det globala medelvattenståndet kan havsnivån höjas upp till 1 meter till år 2100 i värsta fall. Under denna period innebär landhöjningen att aktuell kust höjer sig cirka 70 cm.

Risken med höjda havsnivåer är förutom översvämningar även exempelvis ökad erosion, att kvaliteten på dricksvatten i brunnar och vattentäkter i närheten av havet försämras om saltvatten läcker in och att grundvattennivåer påverkas.

Utöver höjda havsnivåer kan skyfall ställa till stora skador i form av översvämningar. Klimatförändringarna med höjda temperaturer väntas leda till allt fler och mer intensiva skyfall i framtiden. SMHI:s definition av skyfall är minst 50 mm nederbörd

på 1 timme eller minst 1 mm på en minut. I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva vilket ökar risken för översvämningar. Förutom att översvämningar kan ha stor påverkan på samhällsviktiga funktioner kan de även innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och infrastruktur.

Länsstyrelsens skyfallskartering (2017), Figur 25, visar att det finns risk för höga vattennivåer på många platser inom hela hamnområdet vid 100-års regn, företrädesvis mellan 10-30 cm. På några fåtal platser finns risk för höga vattennivåer upp till 0,5-1 meter.



Figur 25 TV: Illustration av 1 meter högre havsnivå (Källa: MSB – Översvämningsportalen). TH: Maxdjup vid framtida 100-årsregn (utdrag från Länsstyrelsens skyfallskartering, 2017).

Förändringar och konsekvenser

Värsta fall scenariot med höjda havsnivåer till år 2100 skulle inte påverka detaljplanens genomförande i någon större utsträckning. Kajer med mera kan dock behöva justeras. Eftersom detaljplanen inte reglerar höjdsättningen medger detaljplanen anpassning utifrån höjd havsnivå. Detaljplanen möjliggör även anläggande av erosionsskydd.

En genomtänkt markplanering och dagvattenhantering krävs för hela hamnområdet. Umeå hamn AB / Kvarken Ports Ltd ansvarar för den övergripande planeringen och dagvattenhanteringen inom detaljplaneområdet. Respektive verksamhet/fastighetsägare ansvarar för sin planering och dagvattenhantering. Ytterligare utredningar krävs i samband med att verksamheten förändras för att långsiktigt säkra en hållbar utveckling som bland annat kan hantera höga vattenflöden. Se även rubrik *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Risk för ras, skred och erosion

Umeå hamn har i Statens geotekniska institut (SGI) kartunderlag redovisats som aktsamhetsområde med förutsättningar för sked i finkorning jordart i strandnära områden. Området bedöms dock ha låg eroderbarhet. Underlaget kommer från Statens geologiska institut (SGU).

En sammanställning med syfte att översiktligt redogöra för de geotekniska och geologiska förutsättningarna för hamnområdet har tagits fram (*Sammanställning geotekniska utredningar Umeå hamn*, WSP 2022-01-26). I utredningen beskrivs bland annat stabilitetsförhållandena för området. Eftersom de befintliga hamnytorna byggts upp med fyllning av god kvalitet som täcker de lösa sedimenten på djupet bedöms inga stabilitetsproblem föreligga. Risk för stabilitetsproblem finns dock i strandzonen på de ställen där lösa sediment finns på djupet under fyllningen, särskilt om dess partier belastas. Vidare finns risk för stabilitetsproblem i Lagunen där lösa sediment förekommer i samband med att utfyllnad sker. Stabilitetsproblem kan även uppstå i gränsområdet mot de ytor i vattenområdena som muddras.

Förändringar och konsekvenser

Ingen större risk för ras, skred eller erosion bedöms finnas utifrån terrängens lutning och aktuella förhållanden. Erosionsskydd behövs dock för anläggande av kajer och andra utfyllnader i vattenområdet, exempelvis väg/gång- och cykelväg i öster.

Erosionsskydd ska placeras inom kvartersmark på plankartan genom bestämmelse [m₁] och får inte placeras i vattenområdet utanför kajer och liknande. Inom område för väg E12 [**VÄG, GCVÄG**] bedöms att erosionsskydd inryms inom den allmänna platsmarken och behöver således inte placeras inom vattenområdet. Syftet med regleringen är att på ett tydligt sätt avgränsa vattenområdet som ska hållas fritt från sådana ingrepp.

Barlastvatten

Ett av de främsta hoten mot den biologiska mångfalden i Östersjöområdet är spridning av främmande organismer genom tömning av barlastvatten. Beroende på barlastvattnets ursprung kan det innehålla ett flertal för Östersjön främmande arter som riskerar att försämma förutsättningarna för eller konkurrera ut ursprungsarter.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär inga förändringar när det kommer till hantering av barlastvatten.

Teknisk försörjning

Markledningar

Området för hamnen har ett omfattande ledningsnät under mark, bland annat el, opto/fiberledningar, vatten- och avloppssystem; dricksvatten, spillvatten och dagvattensystem. Systemen ska klara skiftande flöden och kraven blir allt större i takt med att fartyg ska kunna landanslutas, bland annat med el och olika typer av avloppsvatten kunna omhändertas.

Ledningssystemen i området har byggts i flera etapper under många år. De äldsta delarna kan redan ha passerat sin tekniska livslängd och behöver eventuellt bytas ut. Det pågår för närvarande en inventering av ledningssystemens status. I samband med inventeringen har det bland annat framkommit att markledningar inte följer de reservat som finns i gällande detaljplaner. För vissa ledningsstråk har ledningsrätt inrättats, men i vissa fall ligger inte ledningarna inom rättighetsområdet. För vissa ledningar finns servitut, men för andra saknas skydd.

Belastningar på ytorna i hamnen medför stora påfrestningar för ledningssystem i mark. Tunga transportutrustningar ger återverkningar långt ner i marken. En Reachstacker har exempelvis axellaster på 130 till 145 ton, motsvarande en jumbojet. Kranar har stora punktlaster på sina stödben.

Det finns markledningar längs efter järnvägen i hamnområdets östra del, efter väg E12 och på vissa ställen korsar ledningarna under rälsen. Byte av ledningar kan ske utan ingrepp i rälsområdet eftersom avståndet mellan räls och ledningsgrav är tillräckligt samt att ledningarna är placerade i korsande rör under järnvägen.

Förändringar och konsekvenser

Verksamheterna inom hamnområdet är föränderliga. Av denna anledning kan ledningar behöva flyttas och/eller kompletteras beroende av aktuell verksamhet. Eftersom verksamheten kräver flexibilitet har inga ledningsområden för allmänna underjordiska ledningar reserverats i planen. Istället avses ledningsrätt, servitut eller andra typer av avtal bli aktuellt för de ledningar som behöver särskilt skydd i området.

El och bredband

Umeå Energi har ett stort nät av el- och opto/fiberledningar inom hamnområdet och Trafikverket Infrastem (avdelning Vägsystem/enheterna Infrateknik och IT) har ledningar och elektrisk vägutrustning i anslutning till väg E12.

Hamnen matas med el från tre olika håll från Holmsunds fördelningsstation. De befintliga vindkraftverken ute vid lagunen förser också området med el. Det pågår för närvarande ett projekt om att reservera huvudstråk för elledningar i hamnområdet.

Den nya färjan är redo för landanslutning av el. Lagstadgade miljökrav kan komma att medföra krav på landanslutning också av andra fartyg. Sjöfartens egen strävan att bli mer miljöanpassad gör också att landanslutning kommer vara viktigt. Vissa fartyg börjar dessutom redan idag att åtminstone delvis drivas av batterier. Även en framtida kusttrafik kan komma att ha hybridsystem. Övriga hamndelar behöver därför åtminstone förberedas för landanslutning och det är viktigt att identifiera strategiska punkter för anslutningsutrustningar och ha med kanalisation fram till dessa vid projektering av nya kajer och hamnplaner.

Umeå energi innehar ledningsrätt eller avtalsservitut för vissa ledningar. Skydd saknas helt för vissa ledningar och nätstationer och en del ledningar ligger fysiskt utanför ledningsrättsområdet.

Förändringar och konsekvenser

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

Ytterligare transformator-/fördelningsstationer kan behövas inom detaljplaneområdet. Det krävs normalt bygglov för att uppföra, flytta eller väsentligt ändra denna typ av anläggning. På grund av osäkerheten var dessa kan behöva uppföras och om befintliga stationer kan behöva flyttas, byggas om eller dylikt, har detta inte reglerats särskilt på plankartan. I reglerade användningar (se rubrik *Mark- och vattenanvändning*) ingår även de komplement som behövs för användningens funktion utan att det särskilt behöver anges i detaljplanen. Användningen tekniska anläggningar [E] möjliggörs också inom all kvartersmark för att garantera olika typer av tekniska anläggningar som behövs för verksamheten. I bygglovsskedet ska därmed denna typ av teknisk anläggning kunna uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Eftersom kraven på anläggningarna kan vara olika beroende av ändamål har inte heller denna typ av anläggning reglerats på annat sätt i detaljplanen. Det bedöms vara i verksamhetens intresse att anläggningarna utformas och placeras på sådant sätt att det fungerar för ändamålet och för användningen av området som helhet.

För kommande ledningsnät för el och opto/fiberledningar avses ledningsrätt, servitut eller andra typer av avtal för de ledningar som behöver särskilt skydd i området.

Vatten och avlopp

I hamnområdet finns ledningsnät för vatten- och avlopp och det pågår för närvarande en inventering av rörsystemens status. Sammanställning av ritningar har gjorts och en planering för filmning och andra undersökningar pågår.

Vatten och avloppssystem i hamnområdet ägs idag av Umeå hamn. VA-huvudmannen (Vakin) sköter dock systemen vilket regleras med avtal. Ägande och skötsel av sådana system hör dock inte till hamnens kärnverksamhet, varför målet har varit att på sikt införliva området i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp samt dagvatten. Frågan om Umeå hamn ska införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten är dock komplex och det finns för närvarande inga planer för det. Kommunen (via VA-huvudmannen) har bedömt att förutsättningarna för verksamhetsområde enligt 6 § LAV (lag om allmänna vattentjänster, 2006:412) inte är uppfyllda i dagsläget.

Förändringar och konsekvenser

I samband med Umeå hamns planer på utökad verksamhet blir frågan om hamnens framtida vatten- och spillvattenförsörjning aktuell. Enligt gällande avtal tillgodoser VA-huvudmannen (Vakin) vatten och tar emot spillvatten. Eftersom avtalet inte tillåter att fler kunder nyttjar vattentjänsterna utan VA-huvudmannens godkännande krävs en översyn av avtalet. Leverans av vatten i syfte för hushållsändamål kan ske till utökad hamnverksamhet, men det förutsätter att inga vattenförbrukande verksamheter etablerar sig som kraftigt avviker som hushållsnormen. Vid behov av stora flöden kan det vara nödvändigt att anlägga en reservoar för att tillskapa erforderlig volym då det allmänna vattennätet idag har en begränsad kapacitet.

Avtal för att säkerställa att hamnens verksamhet även i framtiden kan försörjas med vatten hanteras separat från detaljplanprocessen.

De beräknade ökade spillvattenflödena som tillkommer i samband med en utökning av hamnens verksamhet kan tas emot i det allmänna spillvattennätet, förutsatt att rätt åtgärder vidtas. Genom att anlägga fördröjningsanläggningar för spillvatten inom planområdet, och styra tömningen av dessa så att den inte sker vid tider då det kommunala spillvattennätet är högt belastat – vilket vanligtvis inträffar vid ett fåtal tillfällen per år i samband med kraftiga regnhändelser – är det möjligt att hantera de ökade volymerna på ett hållbart sätt. För att möjliggöra dessa åtgärder behöver gällande avtal som reglerar spillvattenhanteringen revideras. Av denna anledning behövs i framtiden en enskild hantering av områdets spillvatten via ett uppförande av ett lokalt reningsverk med egen utsläppspunkt till recipient. Huvudmannaskap för detta reningsverk bör vara enskilt. Lokalt reningsverk kan uppföras på lämplig plats i hamnområdet i enlighet med reglerade användningar på plankartan [E].

För kommande ledningsnät och anläggningar för vatten och avlopp avses ledningsrätt, servitut eller andra typer av avtal för de ledningar och anläggningar som behöver särskilt skydd i området.

Dagvatten

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

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplan med MKB (*Dagvattenutredning DP Umeå hamn*, Sweco Sverige AB, 2021-09-01, reviderad 2023-03-06). Syftet med utredningen har varit att beskriva den befintliga dagvattensituationen samt redovisa förslag på hur dagvattenhanteringen inom hamnområdet kan utformas efter den exploatering som detaljplanen medger. I utredningen har flöden för nuläget och efterläget beräknats tillsammans med uppskattning av föroreningsbelastningen inom området. I utredningen ges lämpliga principer för den framtida dagvattenhanteringen som utformas så att vattnet kan släppas till recipient med hänsyn till MKN (miljökvalitetsnormerna). I utredningen ges också förslag på vilka typer av ytor som bör omfattas av dagvattenfördröjning/-rening och vilka typer av ytor som eventuellt kan undantas från uppsamling.

Detaljplaneområdet är tämligen flackt med mindre nivåskillnader. Genom området går en diffus höjdrygg som delar in hamnen i två huvudavrinningsområden (västra och östra). Rinnvägarna är korta med många mindre avrinningsområden. Dagvatten som uppkommer på västra området avrinner mot Österfjärden medan dagvatten som uppkommer på östra området avrinner mot Fjärdgrundsområdet.

Detaljplaneområdet är inte en del av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Umeå Hamn AB är äger större delen av det befintliga ledningsnätet. Därutöver har vissa av de verksamheter som är aktiva inom hamnen egna dagvattensystem, medan andra är sammankopplade med Umeå Hamn AB:s dagvattensystem. Ledningsnätet har under åren byggts ut och byggts om och ledningar har tagits ur drift. Även om mycket är känt, finns inget fullständigt material som redovisar hur dagvattnet tas omhand i hela hamnområdet. För att förbättra kunskapen och dokumentationen av ledningsnätet driver Umeå Hamn AB en utredning. Dagvattenutredningen har av denna anledning utgått från det material som funnits tillgängligt kompletterat med vissa antaganden. För fördjupad information om förutsättningarna, se *Dagvattenutredning DP Umeå hamn*, Sweco Sverige AB, 2021-09-01 reviderad 2023-03-06.

I aktuellt fall finns för närvarande inga planer att detaljplaneområdet ska införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten eftersom frågan är komplex. Kommunen (via VA-huvudmannen) har bedömt att förutsättningarna för verksamhetsområde enligt 6 § LAV (lag om allmänna vattentjänster, 2006:412) inte är uppfyllda i dagsläget.

Förändringar och konsekvenser

Den totala avrinningen från området kommer att öka i och med att hårdgjorda ytor tillkommer. Även förändringar i klimatet kommer att öka avrinningen från området i och med att nederbördsintensiteten förväntas öka med upp till 30 %. Med havet som mottagande recipient är flödesfördröjning inte avgörande, för hamnområdet kommer i stället dagvattenrenande åtgärder att vara prioriterande.

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen föreligger det ett visst reningsbehov av dagvattnet inom området. Flödesfördröjning är sekundärt på grund av närheten till havet och den relativt begränsade översvämningssrisk som finns inom området. De föroreningsberäkningar som gjorts för den principiella dagvattenhanteringen visar att det teoretiskt sett är möjligt att inom hamnområdet hantera dagvattnet på sådant vis att erforderlig rening kan ske i den utsträckning som krävs för att inte försämra statusen i recipienterna. Aktuell detaljplan (etapp 2) bedöms därmed inte riskera möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för vare sig Österfjärden eller Fjärdgrundsområdet. Genom att kombinera olika reningsmetoder och anpassa dessa till de förutsättningar som finns inom olika delområden kommer totalbelastningen av föroreningar till respektive recipient att minska.

För efterläget ökar halterna för samtliga analyserade föroreningar både för det västra och östra området. Främst koppar, krom, zink, arsenik, PAH:er och PCB:er. För att inte försämra recipientens status och MKN kopplat till recipienterna måste förorenat dagvatten tas om hand på olika sätt beroende på vilka ytor som vattnet uppkommer på och leds via. En stor källa till spridning av tungmetaller är material från till exempel takbeläggningar, trafikerade vägar och parkeringar.

Eftersom markanvändningen och de framtida verksamheterna inte exakt är fastlagda och kan förändras på sikt har lösningar för hantering av dagvatten angetts på ett övergripande plan med principiella åtgärder tillämpbara inom detaljplaneområdet. En viktig aspekt för dagvattenhanteringen inom området är att det första flödet från ytorna inom hamnområdet omhändertas för dagvattenrening då de största koncentrationerna av föroreningar återfinns i detta flöde. Det är även viktigt att avspolade "rena" ytor exempelvis tak sedan förbileds, då utspädning kan försvåra avskiljningen av dagvattenföroreningar. Ytor där dagvattenförorenande ämnen uppkommer kontinuerligt under hela regnhändelsen behöver hanteras så att dagvattenrening kan ske för hela det dimensionerande regnet.

Dagvattenhantering till utloppspunkter i Patholmsviken behöver tillse att uppvirvling minimeras, vilket bedöms som möjligt antingen genom flödesbegränsning och eller speciell utformning av utloppspunkten. I och med utfyllnaden och utbyggnaden av vattenområdena kommer grunda strandzoner att försvinna. Dagvattenutlopp på djupt vatten minskar riskerna för grumling.

En utökning i verksamheterna inom hamnområdet medför att hårdgörandegraden kommer att öka och likaså dagvattenföroreningarna jämfört med nuläget. Därav är det viktigt att dagvattenrening tillskapas för nya och tillkommande verksamheter och att en översyn görs av det befintliga dagvattensystemet. Det finns fördelar att se över det befintliga systemet också och i detta göra riktade punktsatser för att totalt sett inom hamnområdet uppnå en så god och kostnadseffektiv dagvattenrening som möjligt. För fördjupad information om lämplig dagvattenhantering inom detaljplaneområdet, se *Dagvattenutredning DP Umeå hamn*, Sweco Sverige AB, 2021-09-15 reviderad 2023-03-06.

Dagvattenutredningen visar sammanfattningsvis att det teoretiskt är möjligt att rena majoriteten av ämnena till godkända nivåer inom planområdet. Rening kan och bör

ske i olika nivå beroende av vilka typer av föroreningar aktuellt dagvatten riskerar att föra med sig till recipienten. Rening kan också genomföras på olika sätt beroende av teknisk lösning vilken behöver anpassas utifrån vilken föroreningssammansättning dagvattnet har.

I Kvarken Ports verksamhetstillstånd som beviljades av Mark och miljödomstolen 2024, ingår en dagvattenutredning inklusive ett kontrollprogram för vatten. Provtagning enligt programmet är påbörjad och kommer att pågå i tre år, fram till 2028. Detta är reglerat i ett prøvotidsvillkor i det hamntillstånd som erhållits. Kvarken Ports har kontinuerliga samrådsmöten med miljö- och hälsoskydd för att fånga aktuella frågor kring vattenkvaliteten. Efter att prøvotiden är slut ska Kvarken Ports göra en slutrapport med förslag till åtgärder om så krävs.

Ett förslag till handlingsplan för fortsatt utbyggnad av hamnen har tagits fram där dagvattenhanteringen föreslås säkerställas på olika nivåer. Arbetet bedöms vara en del för att uppnå miljöbalkens krav på fastighetsägaren så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. I handlingsplanen beskrivs att åtgärder och underhåll ska säkerställas, system och anläggningar dokumenteras, kontrollprogram ska fullföljas samt att planförslaget uppdateras. I handlingsplanen beskrivs också exempel på tillämpning av planen.

- Utifrån resultaten i genomförd genomgång av befintligt dagvattensystem görs en sammanställning av åtgärds/underhållsbehov under de kommande 10 åren. (2026-2027)
- Systemet inklusive anläggningar dokumenteras i GIS. (2026-2030)
- Kontrollprogrammet för vatten fullföljs enligt villkor i verksamhetstillstånd. (2026-2028)

Den handlingsplan som tas fram bör vara ett levande dokument där Umeå hamn AB tillsammans med Umeå kommun sammanställer en gemensam arbetsgång för hur dagvattenfrågorna i framtiden ska hanteras inom hela hamnområdet. Till detta arbete bör även övriga aktörer som är verksamma inom hamnområdet vara delaktiga och ha insyn då den kommer att beröra även dem, direkt eller indirekt.

Det är av stor vikt att dagvattenhanteringen säkerställas i bygglovskedet för att tillse att erforderlig dagvattenhantering byggs ut i samband med lovgivning. För att säkerställa att en ändamålsenlig hantering av dagvatten kommer till stånd inom hamnområdet, som ett komplement till handlingsplanen, regleras genom egenskapsbestämmelse att startbesked för byggnad inte får ges förrän anläggning för hantering av dagvatten har kommit till stånd [a4].

För befintligt och kommande ledningsnät och anläggningar för dagvatten avses ledningsrätt, servitut eller andra typer av avtal för de ledningar som behöver särskilt skydd i området.

Snöhantering

Umeå hamn AB / Kvarken Ports Ltd ansvarar för den övergripande snöhanteringen inom hamnområdet. Respektive verksamhet ansvarar för sin snöhantering. Ett tiotal platser nyttjas för snöupplag idag, Figur 26.



Figur 26 Platser som nyttjas för snöupplag inom hamnområdet idag (markeras med rött)

Förändringar och konsekvenser

En genomtänkt snöhanteringen är viktig för att inte förorenad snö blandas med ej förorenad snö. Snö kan innehålla stora mängder föroreningar som ansamlats under vintermånaderna från vägar och verksamheter, för att sedan följa med det smältvatten som bildas på våren.

Renings- och fördröjningsmetoder för snö ska fortsatt ta hänsyn till avrinning från tjälad mark och den snöhantering som förväntas i kallt klimat. Det är relevant att placera snön så att rening av den förorenade snön är enkel samt närliggande och att den snö som ej är förorenad kan avrinna separat. Det är även önskvärt att snöhanteringen sker inom området så att transporter från och till området minskas. Snöupplag föreslås placeras uppströms planerade dagvattenlösningar för att dessa ska kunna omhänderta föroreningarna i smältvattnet. Smältvattenflöden är inte dimensionerande för dagvattenanläggningar.

Hamnområdet är stort varför behövliga och lämpliga ytor för snöhantering bedöms finnas inom detaljplaneområdet. Snöhanteringen kan komma att förändras i och med att verksamheten utvecklas varför inga specifika ytor har reglerats på plankartan.

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. Från och med den 1 januari 2024 ska verksamheter lämna sitt utsorterade förpackningsavfall till ett insamlingssystem för verksamheters förpackningsavfall. Det ska säkerställas att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning.

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

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär inga planerade förändringar när det kommer till hantering av avfall. VAKINs gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid ny- och ombyggnad.

Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150), totalt 16 stycken (redovisas i tabellen nedan) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen (www.miljomal.nu).

Västerbottens läns miljömål (2014-2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen med preciseringar, förutom etappmålen om utsläpp av växthusgaser. De har anpassats regionalt med ett övergripande utsläppsmål samt sex sektorsspecifika utsläppsmål för samhällssektorerna transporter, energiförsörjning, industriprocesser, jordbruket, arbetsmaskiner samt avfall och avlopp.

Enligt den regionala årliga uppföljningen för Västerbottens län 2021 indikerar utvecklingen de senaste åren en samhällsomställning på rätt väg för delar av generationsmålet medan inriktningen för ekosystemtjänster, natur- och kulturmiljön inte är det. Trots de många åtgärder som pågår i länet behöver det göras mer för att miljömålen ska nås och för att undvika och kompensera skador på miljön samt tid för naturens återhämtning. Inget av de miljömål som bedöms på regional nivå kommer att nås till 2030. Ingen övergödning, Grundvatten av god kvalitet och Storslagen fjällmiljö bedöms som nära att nås. En positiv utveckling ses för God bebyggd miljö, Grundvatten av god kvalitet och Levande sjöar och vattendrag. Det rör kommuners arbete med strategisk samhällsplanering, ökad kunskap om, och skydd av länets grundvattentäkter samt fysisk återställning i värdefulla vattendrag.

Tabell 8 Samtliga miljömål och planens bedömda inverkan på dessa:

Miljömål	Planens inverkan	Kommentar
1 Begränsad klimatpåverkan	+ / -	Detaljplanen möjliggör utökad byggnation vilket i sig medför utsläpp av växthusgaser. Utbyggnaden syftar till att utöka transporter på vatten vilket eventuellt kan ersätta transporter med större koldioxidutsläpp.
2 Frisk luft	+ / -	Detaljplanens genomförande kan leda till ytterligare utsläpp av luftföroreningar men bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.
3 Bara naturlig försurning	x	
4 Giftfri miljö	+ / -	Idag okända föroreningar kan identifieras och åtgärdas vilket är positivt i längden. Markarbeten kan dock bidra till spridning av föroreningar som i dagsläget är

		relativt orörliga i marken och därmed inte utgör någon risk.
5	Skyddande ozonskikt	x
6	Säker strålmiljö	x
7	Ingen övergödning	-
		Detaljplanens genomförande motverkar målet något genom ökad bebyggelse och utsläpp av dagvatten.
8	Levande sjöar och vattendrag	x
9	Grundvatten av god kvalitet	x
10	Hav i balans samt levande kust och skärgård	-
		Detaljplanens genomförande motverkar målet något genom ökad bebyggelse och utsläpp av dagvatten.
11	Myllrande våtmarker	x
12	Levande skogar	x
13	Ett rikt odlingslandskap	x
14	Storslagen fjällmiljö	x
15	God bebyggd miljö	+ / -
		Hamn- och industriverksamheten är etablerad inom området idag. God hushållning med mark att utöka verksamheten inom befintligt område men planförslaget i sig varken motverkar eller främjar målet. Störningar kan delvis öka.
16	Ett rikt växt- och djurliv	-
		Detaljplanens genomförande medför intrång i livsmiljöer och arter inom området bedöms påverkas negativt.

Förklaringar

+ positiv påverkan

++ mycket positiv påverkan

- negativ påverkan

-- mycket negativ påverkan

+ / - obetydlig positiv eller negativ påverkan

x ingen påverkan

Detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna 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).

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10).

SMHI:s verktyg *VOSS – verktyg för objektiv skattning med spridningsmodellering* har använts för att beräkna luftkvaliteten kring väg E12 med trafikmängder enligt prognos för 2050. Beräkningen utgår från scenariot att Umeå hamn byggs ut fullt ut, det vill säga både etapp 1 och 2 realiserar, för att ringa in största tänkbara påverkan. Faktorer som påverkar spridningsberäkningarna är bland annat gaturumsbredd och hushöjd. Väg E12 genom Holmsund karaktäriseras av öppet gaturum och låga byggnader. Beräkningen har utförts för ett läge i höjd med infarten till Industrigatan, vilket är den del av E12 där gaturumsbredd och hushöjd är minst fördelaktiga ur ett luftkvalitetsperspektiv.

Detaljplanens genomförande kan sammanfattningsvis leda till ytterligare utsläpp av luftföroreningar men bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas. Ifall gränsvärdena för luftföroreningar överskrids måste åtgärdsprogram tas fram med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

Kommunen ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna och eventuellt åtgärdsprogram. Naturvårdsverket ansvarar för kontroll av miljökvalitetsnormerna för kväveoxider och svaveldioxid i regional bakgrund (landsbygd) samt miljökvalitetsnormerna för marknära ozon.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i *Förordning om omgivningsbuller* (2004:675). Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Även de kommuner som inte berörs av bullerförordningen bör redovisa i översiktsplanen var infrastrukturen innebär problem med buller. På detta sätt ges tidiga signaler kring var det krävs varsamhet eller särskilda åtgärder i detaljplaneringen. Med förordningen infördes även en miljökvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Kommunen och myndigheter ansvarar för att miljökvalitetsnormer följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Som en del i arbetet med att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för 2019-2023. Det långsiktiga målet för boendemiljöer är enligt programmet att boende inomhus i bostadsrum inte utsätts för nivåer som överskrider riktvärdet 30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximalljudnivå nattetid.

Bullerpåverkan i området runt Umeå hamn har utretts vid flera tillfällen i samband med detaljplane- och tillståndsprocesser. I en ny bullerutredning för aktuell detaljplan visar resultaten en till två dBA högre bullernivåer när detaljplanen genomförts i sin helhet. För att nå riktvärdena kommer kompletterande bullerskyddsåtgärder troligtvis att krävas om godsmängder, verksamheter och transporter ökar enligt vad som förutses i planförslaget.

Trafikverket ansvarar för statliga vägar och broar, exempelvis dimensionering, hastighetsbegränsning, skick, slitage och bullerskyddsåtgärder på och längs statliga vägar, däribland väg E12 och Obbolabron. Trafikverket ska, på samma sätt som kommunen enligt kraven i Förordning om omgivningsbuller (2004:675), kartlägga omgivningsbuller från vissa vägar. Kommunen för en kontinuerlig dialog med Trafikverket i dessa frågor.

För mer information, se rubrik *Risker och störningar – Buller*.

MKN för vattenförekomster

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2021-02-18).

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst (kustvatten): Österfjärden	SE634200-202033	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027 (2039)	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter från reningsverk, industri/förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, sjöfart, urban markanvändning, jordbruk m.m.
Ytvattenförekomst (kustvatten): Fjärdingsgrundet	SE636570-203590	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2021 (2027)	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter från industri/förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, sjöfart m.m.
Inom detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS*. * VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.						

Under förutsättning att hänsyn tas till förorenad mark och sediment utanför hamnen (vilket hanteras tillståndsansökan för vattenverksamhet) bedöms muddring och igenfyllnad av vatten som detaljplanen medger inte orsaka någon försämring av någon statusklassning på kvalitetsfaktornivå och inte heller försämrar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen *God status*.

En viss försämring sker av hydromorfologisk status inom en statusklass, det vill säga den procentuella andelen påverkad yta för en kvalitetsfaktor ökar. Då de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna endast kan försämrar den ekologiska statusen från hög till god (HVMFS 2019:25) påverkar den inte MKN, då den är god i båda berörda vattenförekomster. Då ingen påverkan på status eller MKN bedöms uppstå blir konsekvensen liten. För mer information, se *MKB (strategisk miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplan Holmsund 2:65 m.fl. – etapp 2*, Tyréns Sverige AB, 2025-03-24.

Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att det är möjligt att rena belastande ämnen i dagvatten som uppkommer inom detaljplaneområdet ner till nulägesbelastningen eller ännu lägre. I dagvattenutredningen redovisas olika lämpliga

lösningar för hantering av dagvatten för olika typer av markanvändning inom detaljplaneområdet. Dagvattenhanteringen måste dock planeras och byggas ut i ett sammanhang för att uppnå en hållbar, kostnadseffektiv och driftsäker dagvattenhantering. Kombinationen av dagvattenrenande anläggningar kan då optimeras. Ansvaret för avvattnings och rening av dagvatten inom hamnområdet vilar på de enskilda fastighetsägarna. Fastighetsägarna (företrädesvis Umeå hamn AB) ansvarar med detta för att ordna de tekniska installationer som behövs för rening till acceptabel nivå. Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun ansvarar för att tillsynen av detta sker på ett tillfredsställande sätt.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska-, fastighetsrättsliga-, ekonomiska- och tekniska frågorna samt de åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för större delen av allmän plats inom detaljplaneområdet. Trafikverket är väghållare för väg E12 men undantag av de sista 900 metrarna av vägen fram till färjeterminalen inom Umeå hamn där kommunen ansvarar.

Del av Holmsundsvägen, söder om Västerbacken (som idag har kommunalt huvudmannaskap), inkluderas i hamnområdet och överförs till kvartersmark för hamnen. Resterande del (cirka 100 meter av infarten från väg E12) kvarstår som gata [GATA], men ges ett enskilt huvudmannaskap [a₁]. Syftet med att behålla en del som allmän platsmark är att säkerställa infart till kvartersmarken öster om järnvägen (längs väg E12) om dessa områden inte bara nyttjas av hamnens verksamhet. Allmänhetens behov av att nyttja gatan bedöms på sikt minska eller försvinna då kvartersmarken som anknyter till gatan tas i anspråk av hamnens verksamheter. Att gatan får ett enskilt huvudmannaskap innebär att hamnen tar över ansvaret för drift och underhåll. Syftet är att få en enhetlig förvaltning av infarten till hamnen samt möjlighet att stängsla hamnområdet efter behov.

Huvudman för vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Frågan om Umeå hamn ska införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten är komplex och det finns för närvarande inga planer för det. Kommunen (via VA-huvudmannen) bedömer att förutsättningarna för verksamhetsområde enligt 6 § LAV (lag om allmänna vattentjänster, 2006:412) inte är uppfyllda i dagsläget.

Avtal för att säkerställa att hamnens verksamhet även i framtiden kan försörjas med vatten och avlopp hanteras separat från detaljplaneprocessen. I nytt avtal kommer bland annat kapaciteten att säkerställas på sikt.

Genomförandetid

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

Två av de gällande detaljplanerna för aktuellt planområde har genomförandetid kvar. Dessa detaljplaner ersätts med ny detaljplan men ingen förändring sker i reglering/användning.

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 eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för planens genomförande. Exempelvis avtal om rättigheter, avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och eller liknande avtal/beslut.

Tidplan

Planen möjliggör för utveckling av hamnen inom de närmsta åren med målbild 2050. Flera åtgärder planeras dock i närtid, men sker etappvis och tillstånd enligt miljöbalken söks i fristående. För etapp Öster (färjeterminalen) erhöles dom den 26 juni 2020 i mål M 2004-19. För etapp 1 och 2, för bland annat åtgärder i vid Norra och Södra kajen samt Energipiren erhöles dom den 29 april 2025 i mål M 2242-24. Se mer under rubriken *Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden – Planerade åtgärder i närtid*.

Detaljplanen planeras antas i januari 2026.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

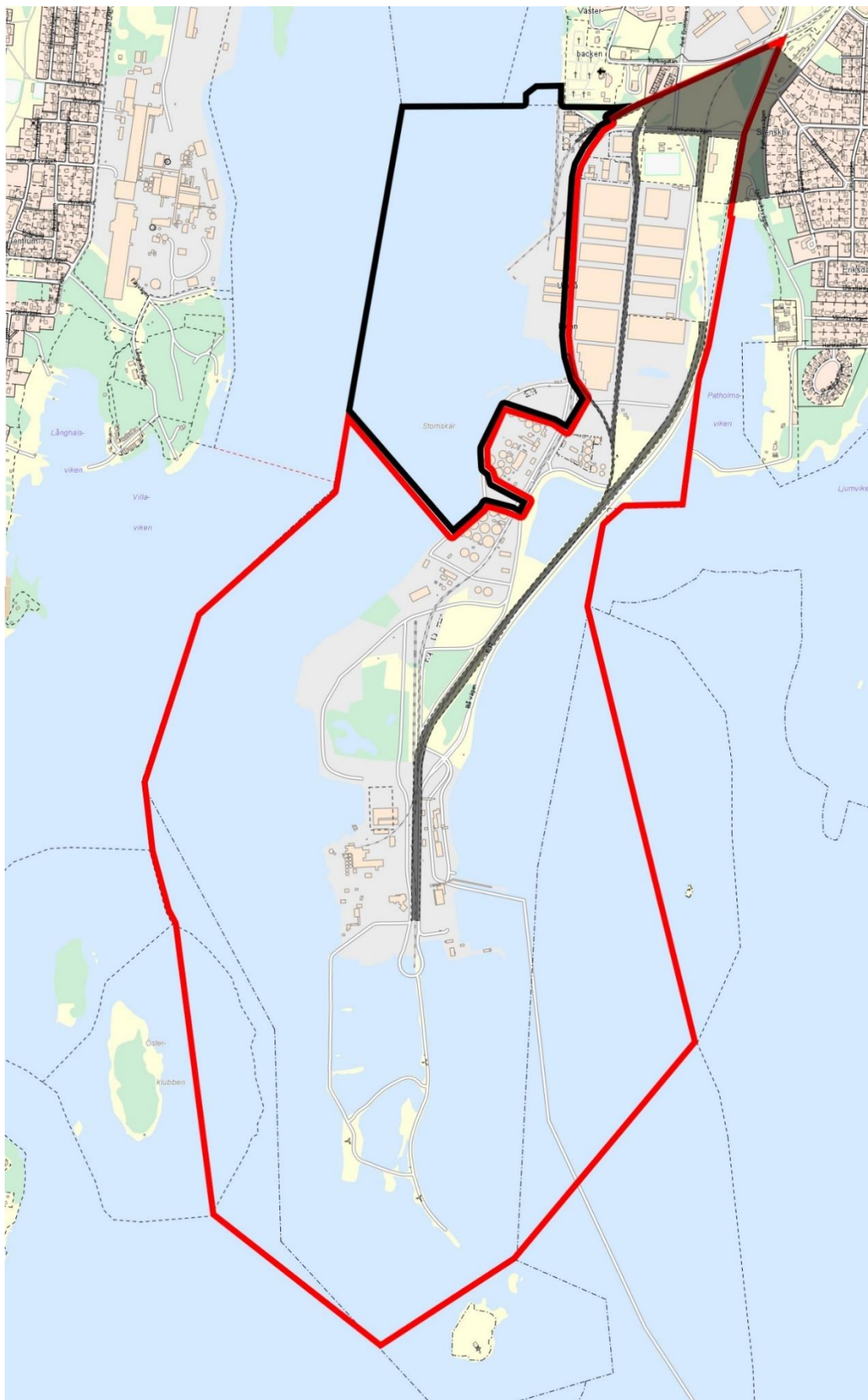
Detaljplaneområdet utgörs till största del av fastigheten Holmsund 2:65. Inom området finns ett mindre antal avstyckade fastigheter. Större delen ägs av Umeå hamn AB. Umeå kommun eller andra kommunägda företag äger angränsande mark samt större delen av järnvägsspåren i området. Del av fastigheter och byggnader inom området har upplåtits genom olika former av arrende eller hyra.

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

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

Fastighet	Förändringar och konsekvenser	Lagfaren ägare
Holmsund 2:1 (38)	Kommunens gatu-, järnvägs och exploateringsfastighet (gråmarkerad på efterföljande karta). Fastigheten har ett blandat ändamål men utgör till stora delar av planlagda allmän plats-områden. Fastigheten berör delar om det norra hamnområdet, delar av järnvägsnätet i hamnen samt gatunätet inom stora delar av Holmsunds samhälle. Marköverföring till någon av fastigheterna inom hamnområdet eller avstyckning av del av fastigheten Holmsund 2:1 (38) kan eventuellt bli aktuellt då området bland annat ska införlivas i hamnområdets entréområde. Del av Holmsundsvägen (huvudinfart till hamnen) kvarstår som allmän plats, gata [GATA], men ges ett enskilt huvudmannaskap [a₁]. Gatan kan vid behov inrättas som gemensamhetsanläggning avseende infart. Umeå kommunen har tecknat nyttjanderätt för del av fastigheten Umeå Holmsund 2:1 (i norra delen av hamnområdet) där kommunen upplåter mark för att hamnen ska kunna uppföra en vaktkur. Ett ärende om marköverföring pågår mellan två kommunala bolag avseende att överföra del av fastigheten Holmsund 2:65 till Holmsund 2:1 (38). Bakgrunden till marköverföringen är att kommunen äger terminalen men inte marken den står på. Ärendet är vilande och inväntar aktuell detaljplan för att förrättningen ska kunna genomföras.	Umeå kommun
Holmsund 2:54 (3)	Fastighet inom hamnområdet. Ingen planerad förändring	Svenska Cellulosa AB, SCA
Holmsund 2:55	En cirka 7 meter bred remsa längs väg E12 kan överföras till allmän platsmark (väg E12) och kommunens fastighet Holmsund 2:1 (38).	Umeå vatten och avfall AB
Holmsund 2:65 (1-3)	Umeå hamn består till största delen av denna fastighet. Vägområde för väg E12 kan överföras till kommunens fastighet Holmsund 2:1 (38). Avstyckning eller marköverföring till någon av fastigheterna inom hamnområdet kan eventuellt bli aktuellt.	Umeå hamn AB
Holmsund 2:66	En cirka 7 meter bred remsa längs väg E12 kan överföras till allmän platsmark (väg E12) och kommunens fastighet Holmsund 2:1 (38).	Kommanditbolaget Holmsund 2:66 c/o

	Avstyckning eller marköverföring till någon av fastigheterna inom hamnområdet samt marköverföring av del av fastigheten Holmsund 2:66 till järnvägsområdet inom hamnen kan bli aktuellt.	Interforest terminal Umeå
Holmsund 2:75	Fastighet inom hamnområdet. Ingen planerad förändring	Umeå hamn AB <i>Tomträttsinnehavare: AB Västerbottens Fodercentral</i>
Holmsund 3:1 (4)	Del av järnvägen (bro över väg E12) i detaljplaneområdets norra del. Ingen planerad förändring.	Staten - Trafikverket
Holmsund S:17	Vattenområde/del av väg E12 i detaljplaneområdets nordöstra del. Vägområde för väg E12 kan överföras till kommunens fastighet Holmsund 2:1 (38).	Förvaltande förening: Lövö bys samfällighetsförening
Obbola 23:330	Vattenområde kring Österklubben. Ingen planerad förändring.	Staten - Fortifikationsverket
Obbola S:50 (1)	Vattenområde i sydväst. Ingen planerad förändring.	Förvaltande förening: Obbola bys samfällighetsförening
Umeå hamn 2:2	Fastighet inom hamnområdet. Ingen planerad förändring.	Umeå hamn AB <i>Tomträttsinnehavare: Lantmännen ek AB</i>
Umeå hamn 2:4	Fastighet inom hamnområdet. Ingen planerad förändring.	Umeå hamn AB <i>Tomträttsinnehavare: SCA Logistics AB</i>
Umeå hamn 2:6	Fastighet inom hamnområdet. Ingen planerad förändring.	Umeå hamn AB <i>Tomträttsinnehavare: Nynäs AB</i>
Umeå hamn 2:7	Fastighet inom hamnområdet. Ingen planerad förändring.	Umeå hamn AB <i>Tomträttsinnehavare: Nynäs AB</i>
Umeå hamn 2:8 (1-3)	Fastighet inom hamnområdet. Ingen planerad förändring.	Umeå hamn AB <i>Tomträttsinnehavare: Preem AB</i>



Kartbild över fastigheter. Detaljplan etapp 2 – röd linje, detaljplan etapp 1 – svart linje, kommunens fastigheter – mörkgrå ytor.

Gemensamhetsanläggningar

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

Inga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen.

Detaljplanen *kan* medföra ett behov av gemensamhetsanläggningar, exempelvis för gemensamma dagvattenlösningar eller gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken/infarten [GATA] i områdets nordöstra del.

En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Servitut och ledningsrätter

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut och 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.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan de två berörda fastighetsägarna. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavaren bestämmer att det ska tas bort. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret, för att även gälla mot en eventuell ny ägare till den tjänande fastigheten. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen och omfattas av en expeditionsavgift.

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Flertalet servitut och ledningsrätter finns inom detaljplaneområdet vilka beskrivs i tabellen nedan (i övrigt hänvisas till fastighetsförteckningen).

Fastighetsbeteckning	Rättighet och konsekvenser	Lagfaren ägare
Holmsund 2:1 (38)	Inom fastigheten finns två ledningsrätter avseende el, vatten och avlopp samt sju avtalsservitut avseende ledningar och vägar. Om några av de förändringar som beskrivs för fastigheten i tabell på s. 93 genomförs kan befintliga rättigheter och servitut behöva ses över.	Umeå kommun
Holmsund 2:54 (3)	Inom fastigheten finns två avtalsservitut avseende ledningar för el och avlopp samt ett officialservitut avseende väg. Ingen planerad förändring.	Svenska Cellulosa AB, SCA
Holmsund 2:55	Inom fastigheten finns ett avtalsservitut avseende elledning. Om förändringen som beskrivs för fastigheten i tabell på s. 93 genomförs kan befintliga servitut behöva ses över.	Umeå vatten och avfall AB
Holmsund 2:65 (1-3)	Inom fastigheten finns sju avtalsservitut avseende elledningar, bergrum och utsläpp av avfallslut med mera samt tre officialservitut avseende elledning och oljelagring. Om förändringen som beskrivs för fastigheten i tabell på s. 93 genomförs kan befintliga servitut behöva ses över.	Umeå hamn AB
Holmsund 2:66	Inom fastigheten finns ett avtalsservitut avseende elledning. Om förändringen som beskrivs för fastigheten i tabell på s. 93 genomförs kan befintligt servitut behöva ses över.	Kommanditbolaget Holmsund 2:66 c/o Interforest terminal Umeå
Umeå hamn 2:2	Inom fastigheten finns ett avtalsservitut avseende spillvattenledning. Ingen planerad förändring.	Umeå hamn AB <i>Tomträttsinnehavare: Lantmännen ek AB</i>

Umeå energi innehar ledningsrätt eller avtalsservitut för vissa ledningar. Skydd saknas helt för vissa ledningar och nätstationer och en del ledningar ligger fysiskt utanför ledningsrättsområdet.

Ekonomiska frågor

Alla kostnader för detaljplanens framtagande och genomförande bekostas av exploatören/fastighetsägaren/tomträttsinnehavare/aktuell verksamhet som även står för kommande projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten. Detta inkluderar kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och

ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen samt kostnader för fastighetsbildningsåtgärder.

Utbyggnaden av hamnen kommer att leda till kostnader av olika typer, exempelvis utfyllnader i vattenområden i form av anläggande av nya kajer och utbyggnad av teknisk infrastruktur. Hamnens entré kommer också att ses över vilket sannolikt innebär förändringar i kommunikationsspråk och förändrat ägande av hela eller delar av fastigheter.

Genomförandet av detaljplanen ska inte belasta kommunen med några kostnader.

Planavgift

Planavgift hanteras i planavtalet.

Tekniska frågor

Inför exploatering kommer särskilda utredningar och tillstånd att krävas, till exempel detaljerade projekteringar av anläggningar, byggnader och ledningsnät samt tillstånd enligt miljöbalken eller andra lagrum för de verksamheter som kräver det.

Medverkande

Detaljplanering

Miljö och hälsoskydd

Umeå hamn AB

INAB

Tyréns, MKB

I övrigt har flertalet verksamheter, konsulter och personer bidragit i detaljplaneprocessen.

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Syfte	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Del av Holmsundsvägen är huvudinfart till hamnen planläggs som gata med enskilt huvudmannaskap för att kunna ingå i hamnens område.	4 kap. § 6 PBL
GCVÄG	En utbyggnad av gång- och cykelväg längs väg E12 möjliggörs, hela vägen ner till färjeterminalen.	4 kap. § 6 PBL
VÄG	Den del av väg E12 som säkerställs som allmän platsmark med Trafikverket som väghållare.	4 kap. § 6 PBL
VÄG₁	Den del av väg E12 säkerställs som allmän platsmark med Trafikverket som väghållare. Den här delen går under järnvägen och får enligt bestämmelsen överbyggas med järnväg.	4 kap. § 6 PBL
Kvartersmark		
E	Användningen tekniska anläggningar möjliggörs inom all kvartersmark för att garantera att olika typer av tekniska anläggningar som behövs för verksamheten kan anläggas. Vakins/Umevas befintliga återvinningscentral, befintliga transformatorstationer inom hamnområdet och behov av eventuella andra tekniska anläggningar som idag inte är kända säkerställs genom bestämmelsen. Lokalt reningsverk kan uppföras på lämplig plats i hamnområdet i enlighet med reglerade användningar på plankartan.	4 kap. 5 § PBL
G	I områdets nordöstra del, vid befintlig huvudentré till hamnen, möjliggörs för tankning av fordon med målpunkt Umeå hamn.	4 kap. 5 § PBL
J	Användningen industri ska tillämpas för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen. Syftet är att möjliggöra en	4 kap. 5 § PBL

	flexibel användning av hamnen då framtida behov inte fullständigt säkerställts.	
P	I områdets nordöstra del, vid befintlig huvudentré till hamnen, möjliggörs för uppställning (parkering) av fordon med målpunkt Umeå hamn. En trygg uppställningsplats för paus eller dygnsvila.	4 kap. 13 § PBL
T	Användningen avser övriga järnvägsspår och vägar i hamnområdet som på sikt kan behöva justeras beroende av verksamheten varför trafikändamål där järnvägsändamål ingår, möjliggörs inom hela hamnområdet, även entréområdet.	4 kap. 5 § PBL
T₁	Regleringen avser de järnvägsspåren som leder in mot hamnen. Järnvägsspåret i öster, som går parallellt med väg E12 och ner till färjeterminalen, ligger fast och användningen är därmed låst till järnväg. Inom detta område inryms kompletterande spår åt väster.	4 kap. 5 § PBL
V	Användningen hamn ska tillämpas för områden för hamnverksamhet och sjötrafik med kompletterande handel och service. Även komplement till verksamheten hamn ingår i användningen.	4 kap. 5 § PBL
V₁	En liten del av småbåtshamnen i öster berörs av aktuell detaljplan och regleras därför som småbåtshamn	4 kap. 5 § PBL
Z	I områdets nordöstra del, närmast bebyggelsen inom Holmsunds samhälle och vid befintlig huvudentré till hamnen, regleras mindre störande verksamheter. Området avses för exempelvis service med incheckning, fordonsvåg, WC och dusch samt enklare restaurang.	4 kap. 5 § PBL
Vattenområde		
W	I detaljplaneområdets östra del ska vattenområdets hållas öppet för åtkomst till småbåtshamnen Patholmsviken.	4 kap. 5 § PBL
W₁	Vattenområdena avses till största del nyttjas för hamntrafiken och hamnens verksamheter.	4 kap. 5 § PBL
Egenskapsbestämmelser för allmän plats		
a₁	Del av infarten till hamnen från väg E12 planläggs som gata men ges ett enskilt huvudmannaskap. Syftet är att behålla den här	4 kap. 7 § PBL

	delen som allmän platsmark är att säkerställa infart till kvartersmarken öster om järnvägen (längs väg E12) om dessa områden inte bara nyttjas av hamnens verksamhet.	
generell bestämmelse	Strandskyddet är upphävt inom allmän platsmark för att reglerna om strandskydd inte ska strida mot planerad utveckling med nya byggnader, anläggningar med mera.	4 kap. 17 § PBL
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark		
h₁	Högsta nockhöjd är 50 meter. I den västra delen tillåts upp till 50 meter nockhöjd med syfte att möjliggöra behövliga höglager (cirka 40 meter höga) inklusive viss handlingsfrihet i höjd inför framtiden.	4 kap. 11 § PBL
h₂	Högsta nockhöjd är 25 meter. Högsta nockhöjd på byggnader begränsas i den östra delen av hamnområdet till 25 meter, vilket kan jämföras med tidigare reglering av 15 meter byggnadshöjd med tak om 30 graders lutning plus 5 meter.	4 kap. 11 § PBL
h₃	Högsta nockhöjd är 15 meter. Närmast omgivande bebyggelse i nord/nordost begränsas högsta nockhöjd till 15 meter då det i dessa delar krävs större hänsyn till omgivningen.	4 kap. 11 § PBL
h₄	Högsta nockhöjd är 5 meter. Regleringen gäller inom områden som endast får bebyggas med komplementbyggnader där nockhöjd begränsas till max 5 meter.	4 kap. 11 § PBL
m₁	Erosionsskydd utanför kajkant ska placeras inom kvartersmark. Erosionsskydd ska placeras inom kvartersmark och får inte placeras i vattenområdet utanför kajer och liknande. Syftet med regleringen är att på ett tydligt sätt avgränsa vattenområdet som ska hållas fritt från sådana ingrepp.	4 kap. 12 § PBL
m₂	Endast etablering av ej känslig verksamhet. I detaljplanen medges endast kategori A - ej känslig verksamhet, 0-15 meter från farligt godsled.	4 kap. 12 § PBL
m₃	Skyddsåtgärder krävs i närhet till farligt godsled vid etablering av mindre- och normalkänslig verksamhet.	4 kap. 12 § PBL

j	In- och utfarter får anordnas över och under järnvägsområdet. Regleras för att möjliggöra för framtida kopplingar till hamnområdet.	4 kap 9 § PBL
e	Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarea inom användningsområdet. Syftet med det är att bibehålla viss luftighet i byggnationerna närmast omkringliggande bebyggelse.	4 kap. 11 § PBL
a₂	För att underlätta för en föränderlig verksamhet har lovplikten undantagits för upplag och materialgårdar under hela den tid detaljplanen gäller. Detta innebär att inget bygglov krävs för upplag eller exempelvis container som används för material vid industri eller avfall.	4 kap. 11 § PBL
a₃	Strandskyddet behöver upphävas inom vattenområden för att reglerna om strandskydd inte ska strida mot behövliga åtgärder och anläggningar i vattenområdena och att verksamheten avhåller allmänheten och till viss del djur- och växtliv från dessa områden.	4 kap. 17 § PBL
a₄	För att säkerställa att en ändamålsenlig hantering av dagvatten kommer till stånd inom hamnområdet, som ett komplement till handlingsplanen, regleras genom egenskapsbestämmelse att startbesked för byggnad inte får ges förrän anläggning för hantering av dagvatten har kommit till stånd	4 kap. 14 § pkt 1 PBL
a₅	För att säkerställa att efterbehandling av förorenad mark sker regleras med egenskapsbestämmelse för de aktuella områdena att startbesked inte får ges för byggnad förrän ev. markföroreningar är avhjälppta.	4 kap. 14 § pkt 4 PBL