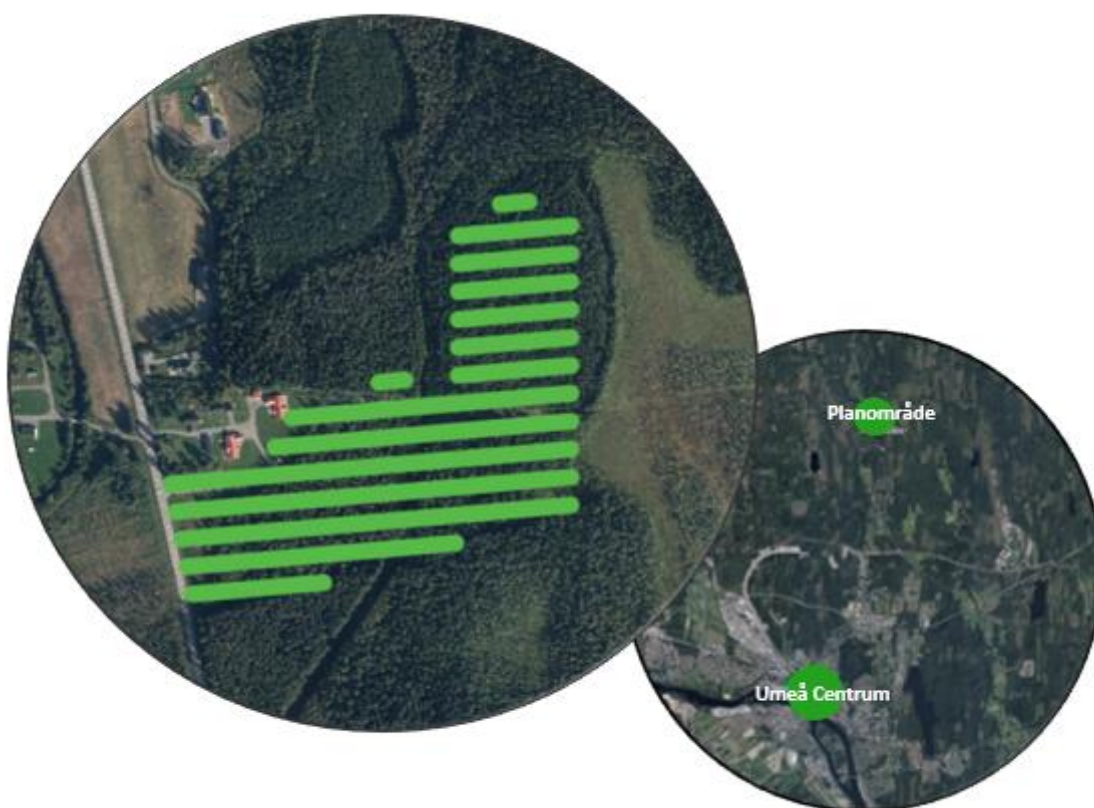


Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1

inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

Maj, 2026

Diarienummer: BN-2020/00255

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 123, 2020-04-22 BN § 48, 2021-02-17	Påbörjad: 2022-11-07	Antagen: BN, 2026-06-11, § 133	Laga kraft: 2026-07-10	Aktnummer: 2480K-P2026/8
---	--	-------------------------	--------------------------------------	---------------------------	-----------------------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner	4
Planens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata	5
Planens huvuddrag	5
Planförfarande	7
Planhandlingar	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Allmän platsmark	8
Kvartersmark	10
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	17
Kommunala ställningstaganden	17
Ställningstaganden enligt miljöbalken	21
Hushållningsbestämmelser	21
Ekologiskt särskilt känsliga områden och naturvärden	23
Miljömål	26
Riksintressen	27
Miljökvalitetsnormer	29
Strandskydd	34
Planeringsförutsättningar	36
Mark- och vattenområden	36
Stads- och landskapsbild	36
Naturmiljö	36
Friytor	38
Trafik	38
Geotekniska förhållanden	39
Teknisk försörjning	41
Hälsa och säkerhet	46
Förändringar och konsekvenser	57
Stads- och landskapsbild	57
Kulturmiljö	61
Naturmiljö	61

Friytor	61
Sol- och skuggförhållanden	61
Trafik	62
Teknisk försörjning.....	63
Hälsa och säkerhet	66
Genomförandefrågor.....	71
Organisatoriska frågor	71
Ekonomiska frågor.....	72
Fastighetsrättsliga frågor	74
Fastighetsbildning.....	74
Ledningsrätter	76
Tekniska frågor.....	77
Prövning enligt annan lagstiftning.....	77
Upplysningar.....	77
Samrådsrets	78
Medverkande	79
Källor.....	79

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för *standardförfarande* beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker 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. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden.

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.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av villor, i 1–2 våningar. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen. För att säkerställa angöring ska det inom planområdet finnas en gata som kopplar an till länsvägen väster om planområdet. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en teknisk anläggning för transformatorstation och bredbandsanslutning, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer norr om Ersmarks by, cirka 9,5 kilometer från Rådhusorget. Planområdet är cirka 75 000 kvadratmeter stort, cirka 44 000 kvadratmeter avser utgöra kvartersmark för bostäder, cirka 16 000 kvadratmeter naturmark, cirka 13 000 kvadratmeter gata, cirka 2 500 kvadratmeter upplåts för olika typer av tekniska anläggningar så som pumpstation för dricksvattenanläggning, avloppsanläggning, transformatorstation och teknikhus för fiber/bredbandsanslutning.

Stadsdel/tätort: Ersmark (ca 1,5 kilometer utanför samlad bebyggelse)

Planområdets area: 75 000 m².

Avstånd till Rådhusorget: Ca 9,5 km

Markägoförhållanden: Privatägd mark, två fastighetsägare

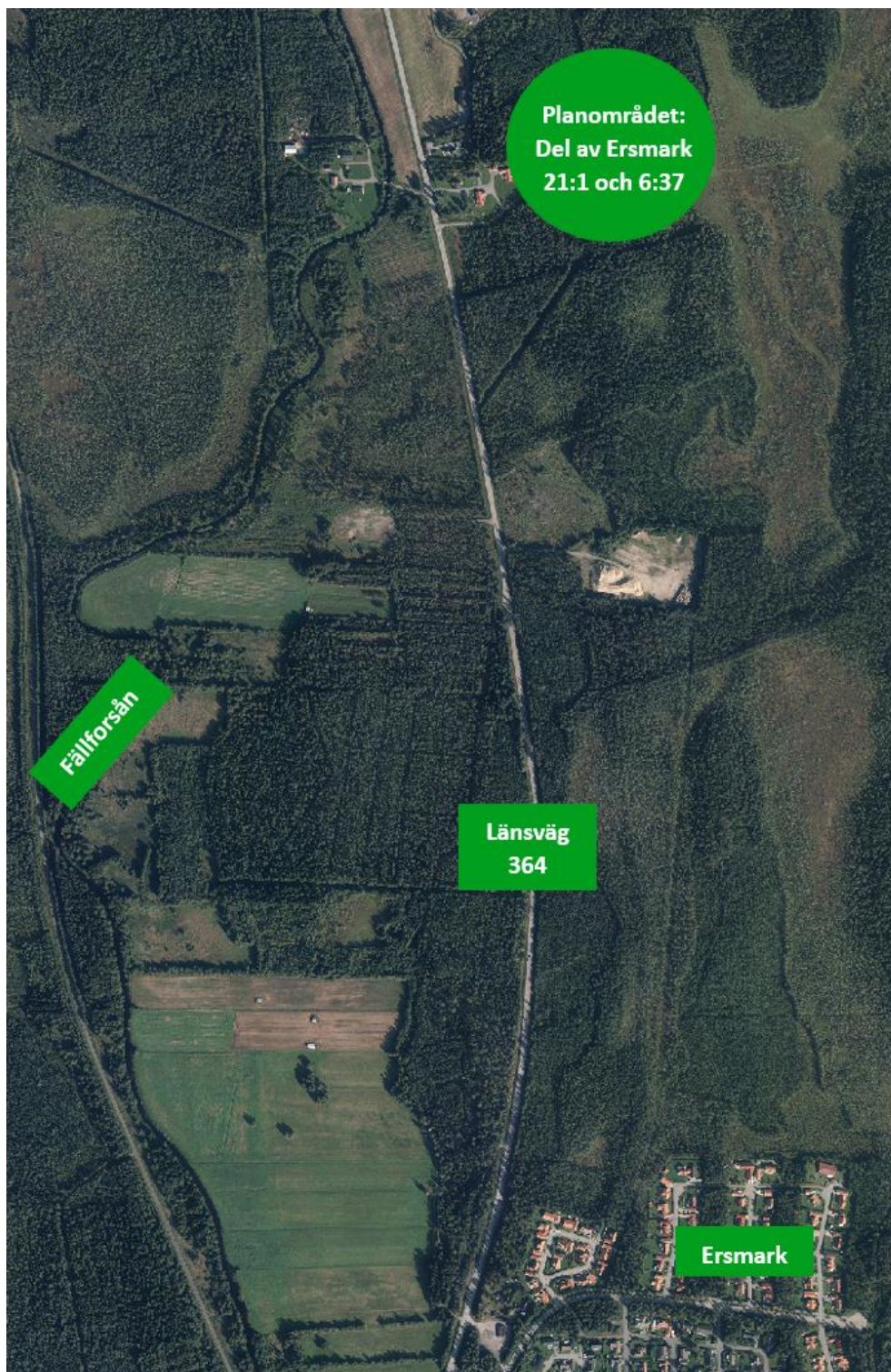
Planens huvuddrag

Cirka 1,5 kilometer norr om Ersmark, en stadsdel med i huvudsak villabebyggelse ligger fastigheterna Ersmark 21:1 och Ersmark 6:37, se figur 1 på nästa sida. Del av dessa fastigheter är föremål för denna detaljplan. Delar av planområdet kallas för Tallbacken och det omfattar de låglänta delarna i väster. Höjden i nordöstra delarna av planområdet benämns som Slumpkläppen.

Detaljplanen möjliggör för 25–30 nya bostäder av villatyp. Topografin är bitvis kuperad och befintlig markanvändning betraktas som naturmark med företrädesvis ungskog, mestadels barrträd med inslag av lövträd. En markremsa (cirka 40–50 meter bred) i västra delen av planområdet består av igenväxande åkermark. I dagsläget finns ett mindre antal bebyggda fastigheter i området och förhandsbesked har getts för ett par tomter i anslutning till planområdet i närtid, se figur 5. Bebyggelsen förhåller sig inte till någon specifik bebyggelsestruktur, men har en genomgående lantlig prägel. Föreslagen bebyggelse är tänkt att samspela- och uppföras i en skala, med en utformning som anpassar mot det omkringliggande landskapet.

Detaljplanen ingår i ett byar-i-tillväxtstråk som tillkom efter det att gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige. Det innebär att området i översiktsplanen inte är utpekat som specifikt utbyggnadsområde, men detta till trots, anses det finnas strukturellt stöd för utbyggnad. Frågor som har studerats närmare i upprättandet av denna detaljplan, där särskilda utredningar har tagits fram är bland annat frågor kopplade till avlopp, dagvatten och dricksvattenförsörjning.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.



Figur 1. Planområdet i förhållande till närliggande bebyggelsestruktur (Ersmark).

Allmän platsmark

Detaljplanen reglerar in- och utfartsväg till området och ett par områden med naturmark som bland annat syftar till att förse planområdet med funktionell dagvattenhantering. Naturmarken i väster mot länsvägen ska tjäna som yta för dagvattenhanteringen och naturmarken längst ut i öster ska fungera som ett släpp för att inte skära av möjligheten att angöra angränsande fastigheter.

Planen reglerar allmän platsmark i form av användningarna [NATUR] (gröna områden) och [GATA] (gråa områden). Se figur 2, på nästa sida.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar möjlighet för bostadsbebyggelse av villatyp. Cirka 25 – 30 villor bedöms kunna uppföras inom planområdet. Till detta behövs tekniska anläggningar så som transformatorstation samt anläggning för bredbandsanslutning/fiber. Avlopp föreslås lösas med gemensamhetsanläggning i planens västra delar och dricksvatten med en pumpstation i planens östra delar.

Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna [B] – bostäder, (gula områden) [E₁] teknisk anläggning - [E₂] – avloppsanläggning, [E₃] - pumpstation, (blåa områden) Se figur 3, sida 11.

Vattenområde

Planen berör inte något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning. Genomförandetiden gäller hela planområdet.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta, maj 2026
- Planbeskrivning, maj 2026

Underlag

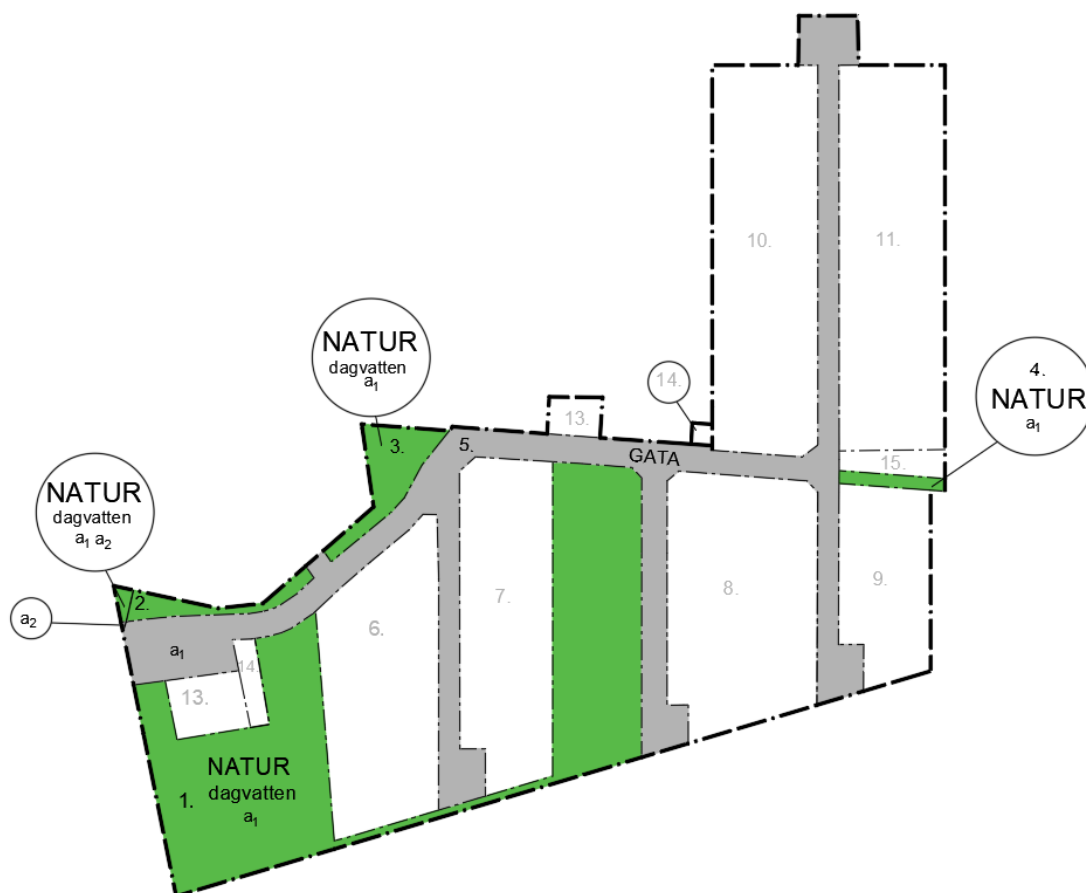
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2022.
- Samrådsredogörelse, februari 2025.
- Granskningsutlåtande, februari 2026
- Grundkarta, december 2024, aktualiserad oktober 2025.
- Fastighetsförteckning, december 2025.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park. I denna detaljplan illustreras allmän platsmark med användningarna [NATUR] (gröna områden) och [GATA] (grått område). Siffrorna 1 – 5 utgör områden för allmän platsmark inom planområdet och refereras i text till som exempelvis område 1.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.



Figur 2. Användningsbestämmelser och egenskapsbestämmelser inom allmän platsmark

Användningsbestämmelser för allmän plats

Inom detaljplanen reglerar följande användningsbestämmelser allmän plats.

GATA - gata (Se figur 2. Område 5.)

Motiv: Ny lokalgata behöver anordnas för att angöra kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar inom planområdet och för angränsande fastigheter nordväst om planområdet. Möjlighet till angöring och parkering för bil ska finnas på varje avstyckad fastighet och koppling till gata ska finnas för att servicefordon ska kunna komma åt områdets tekniska anläggningar. Planlagda gator angränsar med vändplan mot plangräns för att möjliggöra fortsatt eventuell expansion av området. Vändplaner syftar till att möjliggöra effektiv rundkörning och för att större fordon exempelvis sopbil ska kunna drifva området utifrån platsens servicebehov. Inom området för gata ska samtliga funktioner som krävs för gatan inrymmas så som exempelvis diken. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 1 p plan- och bygglagen (PBL), att det inom- eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse behöver finnas gator och vägar.

NATUR - natur (Se figur 2. Område 1 - 4)

Motiv: Användningen NATUR bekräftar dels befintlig natur inom planområdet. NATUR i planens västra delar säkerställer skyddsavstånd från farligt gods-led till bebyggelse och tjänar som infiltration för dagvatten inom planområdet.

Naturremsan i öster (område 4.) syftar till att skapa en öppning mellan bostadsfastigheterna i området med möjlighet för boende i området att ta sig ut till angränsande naturmark utan att korsa privata bostadsfastigheter. Vid natursläppet finns bland annat ett befintligt skoterspår som leder ut i naturen.

Naturområdena som utgör område 2 och 3 behövs för att ett respektavstånd mellan befintlig och tillkommande bebyggelse ska komma till stånd. Område 2 och 3 tjänar också områdets dagvattenhantering då dike löper utmed den befintliga infartsvägen till planområdet.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 3p PBL, att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för grönområden.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Inom detaljplanen reglerar följande egenskapsbestämmelser allmän plats.

Huvudmannaskap

a₁ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen (Se figur 2. Område 1–5)

Motiv: Det finns en tradition i Umeå kommun av att det är enskilt huvudmannaskap i områden utanför tätare bebyggelse, exempelvis i fall där områden kännetecknas av enklaver med mindre samlad bebyggelse. Även befintliga vägar i denna del av kommunen har enskilt huvudmannaskap. Det har därför ansetts som lämpligt att fortsätta med denna tradition inom denna plan. Bestämmelsen gäller för all allmän platsmark inom planområdet.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 1 § PBL, att hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Läs mer om enskilt huvudmannaskap i kapitlet om genomförandefrågor.

Strandskydd

a₂ – Strandskyddet är upphävt (Se figur 2. Område 2 och 5)

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för en del av naturmarken i väster och för en del av den befintliga infartsgatan till området. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet åberopas 7 kap. 18 e § 1 st. 1 p. miljöbalken. Området har redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets övergripande syften om att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Bedömningen är att intresset att ianspråkta marken för att möjliggöra en gata väger tyngre än strandskyddets syfte. Den del av strandskyddet som tas i anspråk för gatumark bedöms inte heller påverka möjligheten att nyttja området. Det för strandskyddet berörda markområdet är litet till ytan, cirka 6 kvadratmeter och bedöms vara av litet intresse för allmänheten. Konsekvenserna av att upphäva strandskyddet på den del av marken som avser naturmark påverkas inte av planens genomförande eftersom markanvändningen i detta område förblir densamma.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik. Läs mer under avsnittet om strandskydd.

Utformning av allmän plats

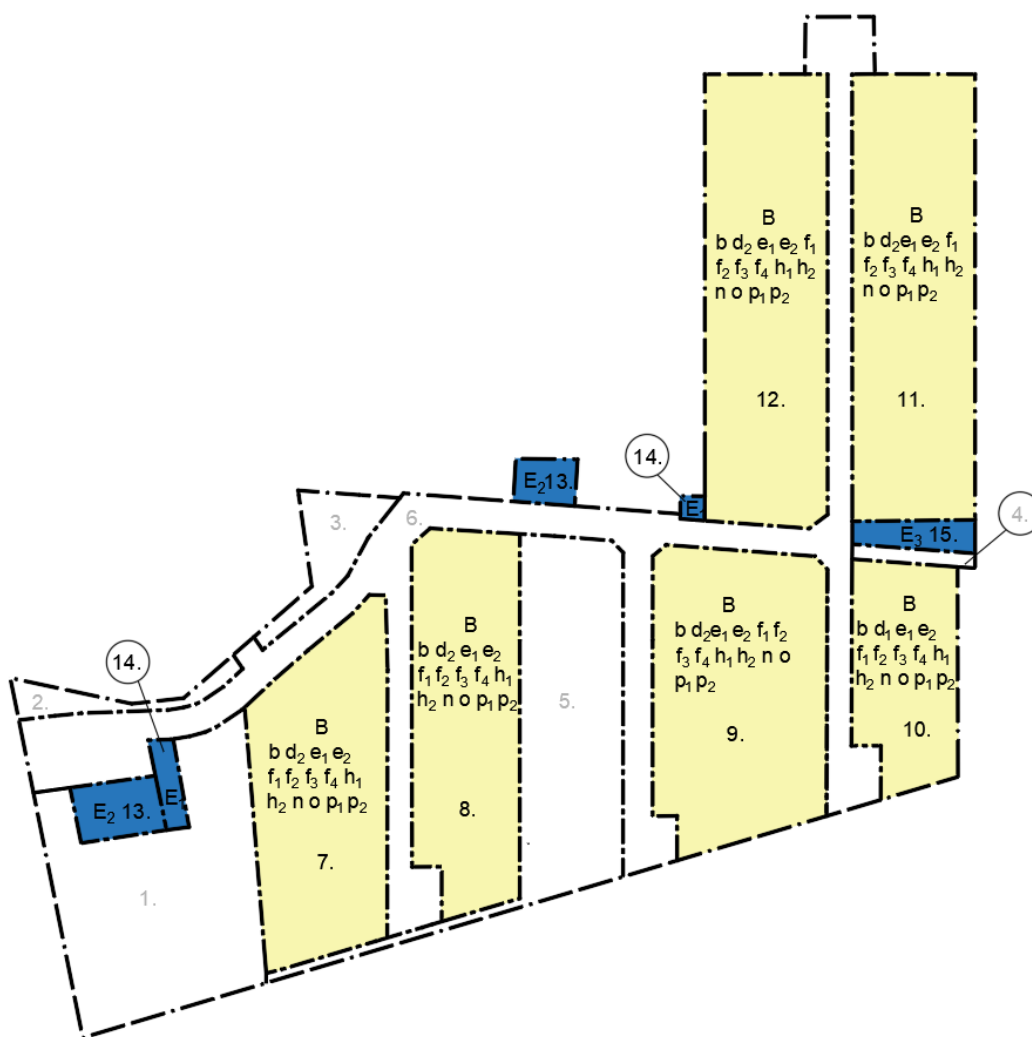
dagvatten - Dagvattenhantering (Se figur 2. Område 1–3)

Motiv: Naturmarken ges egenskapsbestämmelsen [dagvatten] för att säkerställa att det finns utrymme att hantera dagvatten inom planområdet. Naturmarken i väster är tänkt att fungera fördröjande och vatten ska där kunna förbli stående utan att tillkommande eller befintlig bebyggelse tar skada. Tekniska anläggningar i anslutning till naturmarken ska förläggas på ett sätt som gör att dagvatten och avloppsvatten ej sammanblandas. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3 p PBL att främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan. Områden betecknade med siffrorna 7 – 15 utgör kvartersmark inom planområdet och refereras i text till som exempelvis område 7.



Figur 3. Användningsbestämmelser och egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Inom detaljplanen reglerar följande användningsbestämmelser kvartersmark

B - bostäder (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen har viss grund i riktlinjerna som presenteras i översiktsplanedelen *Tematiskt tillägg för landsbygden*, att inställningen till utveckling av bebyggelse på landsbygden är positiv. Syftet med regleringen är att möjliggöra för uppförandet av nya villor. I användningen bostäder ingår även olika bostadskomplement som förråd och garage. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5 p PBL, att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja bostadsbebyggelse och utveckling av bostadsbeståndet.

E₁- tekniska anläggningar (Se figur 3. Område 14)

Motiv: Regleringen används för att möjliggöra för teknisk infrastruktur som exempelvis transformatorstation/nätstation och anläggning för bredbandsanslutning/fiber. Regleringen

sker med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

E₂ - avloppsanläggning (Se figur 3. Område 13)

Motiv: Regleringen används för att möjliggöra för gemensam avloppsanläggning inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att uppnå en hållbar och robust spillvattenrening. Det primära området för avloppsanläggning ligger i planområdets västra delar. Placering av avloppsanläggning är vald för att självfall ska vara möjligt att åstadkomma. Föreslagen placering utgår också ifrån krav på avstånd från fastighetsgränser och dricksvattenbrunnar i det befintliga bostadsbeståndet som angränsar till planområdet¹.

Syftet med placeringen av avloppsanläggning är att uppnå en fullgod avloppshantering samt att i möjligaste mån undvika störningar och olägenheter samt att åstadkomma en robust och driftssäker avloppshantering.

Reglering sker med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp.

E₃ - pumpstation (Se figur 3. Område 15)

Motiv: Regleringen används för att möjliggöra för uppförande av en pumpstation som syftar till att försörja området med dricksvatten.

Pumpstationen för dricksvatten är tänkt att placeras på/nedför höjden i planområdets östra delar inom område med användningsbestämmelsen [E₃], med ett tillräckligt skyddsavstånd till både nedlagd skjutvall och avloppsanläggning. Platsen för pumpstation har bedömts vara lämplig utifrån att etableringen ska minimera risk för föroreningar, att avloppsanläggning inte ska kontaminera dricksvattnet eller att eventuella föroreningar från den nedlagda skjutvallen som finns i söder, på fastigheten Ersmark 21:1, inte ska kunna påverka vattenkvaliteten negativt.

Havs- och vattenmyndigheten har tagit fram rekommendationer, men det är markens beskaffenhet och topografiska förutsättningar som avgör vad som krävs i det enskilda fallet, vilket innebär att avstånd om 50–100 meter exempelvis kan krävas om:

- brunnen ligger nedströms avloppsanläggningen
- markens genomsläpplighet är hög
- risken för snabb transport i grundvatten bedöms som hög

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

¹ Läs mer om avstånd och placering av avloppsanläggningar i VA- och dagvattenutredning, WSP, 2023 eller på Havs- och Vattenmyndighetens hemsida: <https://www.havochvatten.se/avlopp-och-dricksvatten/sma-avloppsanlaggningar/vagledningar-for-provning-och-tillsyn-av-sma-avlopp/vagledning-for-provning-av-sma-avlopp/processen-for-provning/bedomning/platsens-forutsattningar/avstand-fran-anlaggningsdelar-till-bostad-fastighetsgrans-och-dricksvattentakt.html> , 2026-04-22

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Inom detaljplanen reglerar följande egenskapsbestämmelser kvartersmark.

Fastighetsstorlek

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 1200 m² (Se figur 3. Område 10)

Motiv: För att säkerställa att utredd avloppsanläggnings kapacitet klaras inom hela planområdet regleras minsta fastighetsstorlek till 1200 kvadratmeter. Regleringen syftar även till att möjliggöra för varierade fastighetsstorlekar anpassade efter topografins skiftande förutsättningar.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp. Regleringen sker även med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL, att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

d₂ - Minsta fastighetsstorlek är 1500 m² (Se figur 3. Område 7, 8, 9, 11, 12)

Motiv: Minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter är bedömt efter planområdets relation till Tavleån/Fällforsån och vattenförekomstens status som känslig recipient för föroreningar. För att inte riskera att miljö kvalitetsnormens gränsvärden överskrids bedöms fler tillkommande fastigheter med tillhörande avlopp inte vara lämpligt. Inom planområdet är bedömningen att totalt 28 bostadsfastigheter kan avstyckas, variation i geometrisk form och topografiska förutsättningar kan innebära att antalet fastigheter blir färre och att några avstyckade fastigheter därför kan bli större än 1500 kvadratmeter.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan och med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp.

En ytterligare anledning till reglering av minsta fastighetsstorlek är med syftet att få till en rumslig struktur anpassad till den närmast omkringliggande bebyggelsen. I det direkta närområdet finns ett fåtal bostadsfastigheter i antingen ett eller två plan. De befintliga fastigheterna kännetecknas av sin luftighet till övrig bebyggelse. De befintliga fastigheterna har komplementbyggnader i form av garage, ofta någon mindre friggebod och ibland en något större lokal för verksamhet. Tillkommande fastigheter är tänkta att ges en exploateringsgrad i motsvarande storlek för bostäder och tillhörande komplement och friyta.

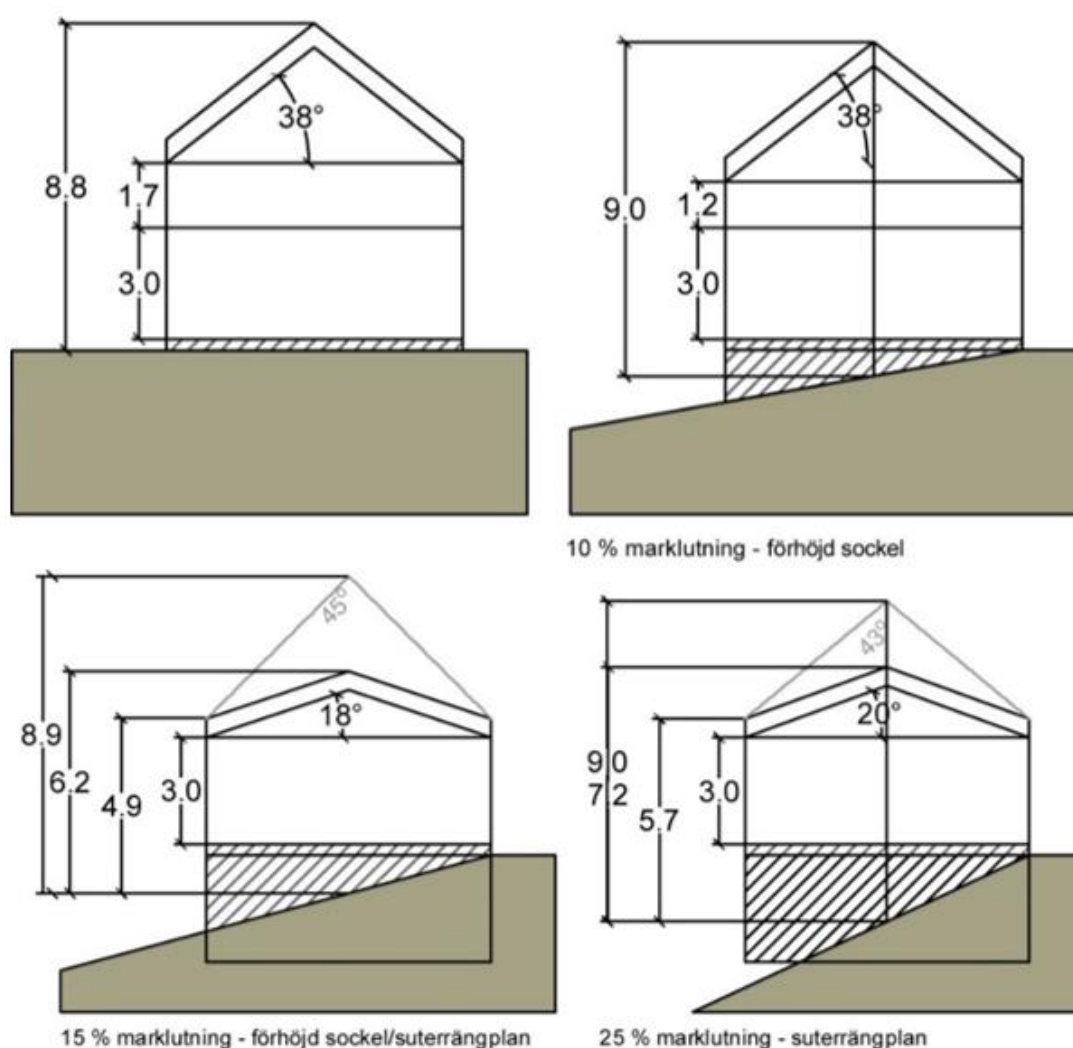
1500 kvadratmeter som minsta fastighetsstorlek kan sägas vara en genomsnittlig fastighetsstorlek sett till bebyggelse av denna karaktär i närområdet och för den typen av bebyggelse som nu planeras.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högst nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Högsta tillåtna nockhöjd om 9 meter motsvarar med marginal en villa i två våningar. I detta fall är topografin inom planområdet varierad med en total höjdskillnad på cirka 8 meter. Inom delar av planområdet som har kraftigare marklutning (cirka 25 %) kan suterrängplan vara möjligt om utfyllnad till plan mark inte anordnas, med mindre marklutning (cirka 10 %) kan byggnad med förhöjd sockel vara tänkbart, se figur 4. Högsta nockhöjd är därför satt till 9 meter för att möjliggöra olika byggnationsutfall beroende på hur marken fylls upp och disponeras.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL, att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.



Figur 4. Nockhöjder illustrerade utifrån planförslagets reglering.

h₂ - Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: 5 meters nockhöjd möjliggör för komplementbyggnad och skulle eventuellt kunna medföra att mindre verksamhet kan etableras samtidigt som höjdbestämmelsen på komplementbyggnaden förhåller sig underordnad till huvudbyggnaden genom en tydligt lägre nockhöjd. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL nämligen att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

g₁ – Gemensamhetsanläggning för avloppsanläggning (område 13)

Planbestämmelsen om gemensamhetsanläggning motiveras med stöd i 2 kap. 3 § PBL, att få till stånd en god helhetsverkan. Genom att samla avloppsfunktionalitet i en gemensamhetsanläggning säkerställs skötsel och drift av anläggningen över tid.

g₂ – Gemensamhetsanläggning för pumpstation avseende dricksvatten (område 15)

Planbestämmelsen om gemensamhetsanläggning motiveras med regleringen i 2 kap. 3 § PBL. Genom att samla pumpstation för dricksvatten i en gemensamhetsanläggning säkerställs ett resurseffektivt nyttjande av marken. Detta ger förutsättningar för en god helhetsverkan.

Placering

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

(Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns för att samspela med den närmast omgivande bebyggelsen. Att en huvudbyggnad inte kommer närmare en grannbyggnad än 8 meter bedöms skapa ett respektavstånd mellan grannfastigheter. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

p₂ - Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

(Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns för att samspela med omgivande bebyggelse och harmoniera med den landsbygdskaraktär som kännetecknar bebyggelsen som finns i nära anslutning till planområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL, att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Utformning

f₁ - Fasader ska utföras av trä (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen används för att anpassa byggnader till befintlig bebyggelse i närheten av planområdet. Tillsammans med bestämmelserna [f₂], [f₃] och [f₄] stärker bestämmelsen områdets helhetsintryck och skapar en sammanhållen bebyggelsekaraktär. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL, att bebyggelse utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

f₂ - Tak ska utföras som sadeltak med centreradnock (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Sadeltak med centreradnock bedöms ge ett uttryck som väl förhåller sig till befintlig småhusarkitektur och områdets karaktär.

Funktionellt bidrar sadeltaket till att vattenavrinning blir effektiv med två lika stora takfall som leder bort regn och snö jämt på vardera sidan om byggnaden. Den symmetriska formen bidrar till en balanserad gestaltning och underlättar effektiv vatten- och snöavrinning, vilket är särskilt viktigt i nordiskt klimat. Takformen tillsammans med bestämmelserna [f₁], [f₃] och [f₄] stärker områdets helhetsintryck och skapar en sammanhållen bebyggelsekaraktär. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL, att bebyggelse utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

f₃ - Endast friliggande enbostadshus (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen används för att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig byggnadstradition i området. Bebyggelsen närmast det planerade består av friliggande villor i oregelbunden gårdsformation. Storlek på byggnader och tomter varierar i det befintliga beståndet. Bestämmelsen tillsammans med bestämmelserna [f₁], [f₂], [f₄] är tänkt att ge ett sammanhållet intryck av den nya bebyggelsen på ett sätt som bedöms kunna harmoniera med befintlig bebyggelse i närheten av det nya planområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p PBL, att med hänsyn till kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur.

f₄ - Högsta antal våningar är två (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen används för att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig byggnadstradition i området. Reglering sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p PBL, att med hänsyn till kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur. Bestämmelsen tillsammans med bestämmelserna [f₁], [f₂] och [f₃] ger ett sammanhållet intryck av bebyggelsen som bedöms harmoniera med befintlig bebyggelse i planområdets närhet.

Utförande

b - Källare får inte finnas (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att områdets höga grundvattennivåer inte skadar bebyggelse eller annan viktig funktion inom planområdet. Reglering sker med stöd av 2 kap. 9 § PBL, att planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att det kan medföra sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 225 kvadratmeter per fastighet

(Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen syftar till att begränsa huvudbyggnadens utbredning och säkerställa att avstyckade fastigheter kan inrymma funktion som parkering och friyta som krävs för att möjliggöra bostäder i form av enbostadshus. Huvudbyggnadens volym är tänkt att vara överordnad tillhörande komplementbyggnader och att förhålla sig till fastighetens övriga ytbefov om parkering och friyta. Karaktären på fastigheterna är tänkt att vara gles/luftig.

Reglering sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 och 5 p PBL nämligen att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja bostadsbyggande och en från social synpunkt god livsmiljö.

e2 - Största byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter per fastighet
(Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för komplementbyggnader inom varje avstyckad fastighet ska kunna uppföras. Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader tydligt underordnas huvudbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 och 5 p. PBL, att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja bostadsbyggande och en från social synpunkt god livsmiljö.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Fördjupad översiktsplan – fördjupning för Umeå

Enligt översiktsplanen² pekas inte området ut som ett omvandlingsområde för ny bostadsbebyggelse. Efter ett ställningstagande 2018 görs dock gällande att planområdet ingår i ett byar-i-tillväxtstråk som tillkom med bebyggelsescenariot. Bedömningen är att ställningstagandet ger strukturellt stöd till den gällande översiktsplanen för planläggning av ny bostadsbebyggelse i denna del av kommunen och detaljplanen kan därmed anses vara förenlig med översiktsplanen.

Tematiskt tillägg för landsbygden

Det tematiska tillägget för landsbygden³ stipulerar vikten av utveckling av både stad och land och att denna utveckling bör ske hand i hand. För en gynnsam utveckling ska landsbygden utvecklas främst i ett antal utpekade byastråk som kopplar an till befintlig kollektivtrafik på ett bra sätt. Umeå landsbygd är och ska vara en stadsnära landsbygd samt ska fortsätta att utvecklas som en välmående del av kommunen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare och omfattas inte heller av några områdesbestämmelser.

² Översiktsplan: Fördjupning för Umeå, 2011, antagen KF 2011, aktualitetsprövad 2016

³ Översiktsplan: Tematiskt tillägg för landsbygden, antagen KF 2018,

Förhandsbesked inför bygglov

Fem förhandsbesked för enbostadshus har beviljats under perioden 2017–2020. Förhandsbeskeden ligger i anslutning till planområdet. Se figur 5 på nästa sida.

Ersmark 21:4, Ett enbostadshus BN-2019/01828

Föreslagna åtgärder i förhandsbeskedet anses stämma väl överens med de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde.

Ersmark 21:5, Ett enbostadshus BN-2019/01826

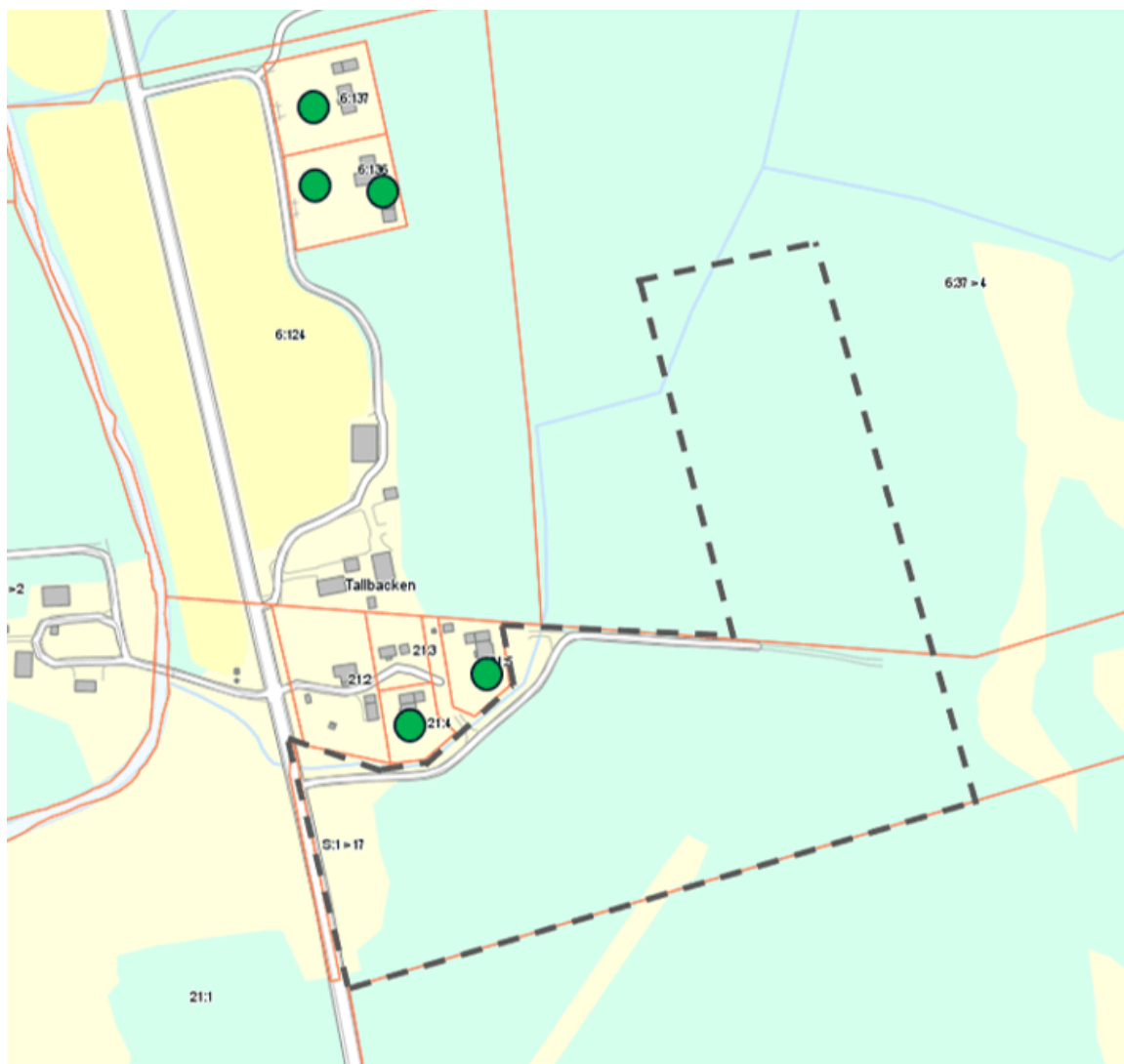
Föreslagna åtgärder i förhandsbeskedet anses stämma väl överens med de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns beskrivna i översiktsplanen: Fördjupning för Umeå. De föreslagna åtgärderna bedöms utgöra en lämplig komplettering i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen och bedöms vidare inte vara hindrande för jordbruk, friluftslivs- natur- eller kulturmiljöintressen.

Ersmark 6:136, Tre enbostadshus BN-2020/01575

Föreslagna åtgärder i förhandsbeskedet gör gällande att enbostadshus förläggs till mark som är lämpad för ändamålet på det sätt som avses i 2 kap. 5 § plan- och bygglagen PBL, (2010:900), under förutsättning att enbostadshus och uteplatser anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs. Vidare gör byggnadsnämnden bedömningen att föreslagna åtgärder inte strider mot övriga bestämmelser i 2 kap. PBL och på samma sätt som tidigare nämnda förhandsbesked stämmer med riktlinjerna för enstaka lokaliseringar i mindre grupper i översiktsplanen.

Ersmark 6:124, två enbostadshus BN-2017/01669

Föreslagna åtgärder i förhandsbeskedet stämmer med intentionerna i byggnadsnämndens dokument *Byggande i byarna (2005)* och uppfyller kraven om lämplighet i 2 kap. PBL.



Figur 5. Karta över beslutade förhandsbesked i anslutning till planområdet. Beslutade förhandsbesked är illustrerade med en grön prick, planområdet illustrerat med svart streckad linje.

Pågående planprocesser

Detaljplanearbete pågår norr om Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1, inte direkt angränsande, på fastigheten Ersmark 6:28. Syftet med den planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av villatomter för bostadsändamål.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut från byggnadsnämnden om att inleda planläggning eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-04-22, § 123 att inleda planläggning för del av fastigheten Ersmark 21:1. Byggnadsnämnden beslutade 2021-02-17, § 48 att inleda planläggning för del av fastigheten Ersmark 6:37.

Detaljplanen för del av fastigheterna Ersmark 21:1 och Ersmark 6:37 handläggs i ett ärende.

Undersökning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808), ska därför inte genomföras.

I planbeskrivningen behandlas faktorer med risk för miljöpåverkan, även om en miljöbedömning inte ska göras, (enligt 4 kap. 34 §, andra stycket plan- och bygglagen). Faktorer som belyses särskilt i utredning är frågor om dricksvattenförsörjning, avlopps- och dagvattenhantering, samt geologiska förutsättningar.

Motiv till beslut

Genomgången av miljöfaktorer, miljöbedömningen visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 2025-01-17 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022)

Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.

Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (Vakin, 2024)

Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

Parkeringsnorm (2024)

Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Dagvattenstrategi (2022)

Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Program för hållbar landsbygdsutveckling i Umeå kommun (2018)

I programmet visas hur målsättningar i översiktsplanen kan genomföras. Utgångspunkten är att landsbygden skapas tillsammans med alla aktörer, ingen aktör har ensam rådighet. Den övergripande målsättningen för hållbar landsbygdsutveckling är: ”Umeå landsbygd är en attraktiv plats för boende näringsliv, föreningar och besökare, där hållbar tillväxt, god livskvalitet och samverkan mellan landsbygdsaktörer är i fokus.”

Detaljplanens utredningar

- VA- och dagvattenutredning, maj 2023
- Pm, geoteknik, mars 2023
- Hydrogeologisk utredning, oktober 2024
inklusive bilagor:
 - Bilaga 1. Brunnsprotokoll, oktober 2024
 - Bilaga 2A. Sammanställning av analysresultat, gräns- och riktvärden, oktober 2024
 - Bilaga 2B. Analysresultat och vattenprover, oktober 2024
 - Bilaga 3. Hydrogeologiska analyser, oktober 2024
- Slutredovisning av schaktning/sanering av före detta skjutbana på fastigheten Ersmark 21:1 (Tallbacken) Umeå kommun, oktober 2025
Inklusive bilaga:
 - Bilaga 6. Bilder och avgränsningar från sanering

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

Jordbruk

När kommunen arbetar med att ta fram en detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3–4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Detaljplanen för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 innefattar cirka 0,6 hektar jordbruksmark.

Jordbruksmarken betraktas som igenväxande och brukas inte idag. Markremsan som tas i anspråk säkerställer detaljplanens behov av yta för dagvattenhantering och avloppsanläggning, teknisk anläggning samt gata, se figur 6. Markremsan bedöms vara så pass

begränsad att det omöjliggör för ett rationellt användande av marken som jordbruksmark i ett större perspektiv.



Figur 6. Obrukad jordbruksmark inom fastigheten Ersmark 21:1, cirka 0,6 hektar

Skogsbruk

I miljöbalkens 3 kap. 4 § anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk. I dagsläget består planområdet av ung skogsmark, mestadels barrskog med inslag av lövträd. Skog kommer fortsättningsvis finnas i planområdet inom områden med planbestämmelsen [NATUR]. Ett släpp i planrådets östra del möjliggör fortsatt tillgänglighet till omkringliggande skogsmark, se figur 7.



Figur 7. Släpp av naturmark (svart streckad linje) för att säkerställa boendes tillgänglighet till omkringliggande fastigheter utan att behöva inkräkta på kvartersmark

Rennäring

I Sverige finns sammanlagt 51 samebyar där renskötsel får bedrivas inom geografiska avgränsade områden. Inom Umeå kommun finns fem samebyar. För aktuellt planområde berörs Rans sameby.

Detaljplanen betraktas vara inom Rans samebys totala betesområde. Enligt 3 kap. 5 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande.

I Rans samebys renbruksplan från 2021 pekas området ut som kärnområde. Denna typ av områden utgör vad renbruksplanen kallar för kraftcentrum inom samebyn och används regelbundet inom betestrakten.

Ett kärnområde är att avse som ett viktigt område där renar hålls stationärt för bete och reproduktion (brunst och kalvning), naturliga samlingsområden dit renarna söker sig själva och områden där samebyns viktigaste anläggningar kan finnas. Renbruksplanen ska förstås som ett levande dokument där innehåll ändras kontinuerligt allt eftersom förutsättningarna till bland annat betesmarker förändras. Vandringsleder för renen förändras ofta och betesområden omstruktureras löpande beroende på bland annat tillgång till föda. Renskötseln bedöms inte påverkas av detaljplanen på ett sätt som påtagligt skadar den fortsatta renskötselverksamheten. Rans sameby har hörts i samband med att planförslaget varit föremål för samråd och granskning och har inte lämnat in några synpunkter.

Ekologiskt särskilt känsliga områden och naturvärden

Planområdet utgörs av skogsmark bevuxen med framför allt tall. Den östra delen av planområdet ligger på en höjd som angränsar till en våtmark.

Skogen utgörs av tallskog och den östra delen är avverkad med lämnad skärmställning⁴. Undersökningsområdet gällande planens ekologiskt känsliga områden har avgränsats enligt figur 8.

Funna arter efter sökning i Artportalen inom undersökningsområdet (i figur 8) framgår av figur 9 på nästa sida. Följande arter finns inrapporterade utifrån sökning gjord på alla artgrupper.

Vid undersökning av kartmaterial för sökning efter lämpliga habitat för järpe, tjäder och orre användes bland annat karta.skogmonitor.se där kontinuitetsskogar⁵ samt avverkningar kan ses, se figur 10.

⁴ Skärmställning avser en avverkningsmetod inom skogsbruk där skogen glesas ur rejält men många fullvuxna träd behålls som skydd för nya plantor som växer upp under. Skärmställning används nästan uteslutande med gran. Skärmställning utförs gradvis och i allmänhet tas 40–60 procent av det gamla beståndet ut vid första ingreppet

⁵ Kontinuitetsskog är skog som har naturvärden vars förekomst förklaras av att det under lång tid funnits lämpliga skogsmiljöer och substrat i just denna skog eller i dess närhet.



Figur 8. Avgränsning av undersökningsområde av arter i Artportalen, april 2025

Artnamn	Fyndplats	Datum och tid
☒ Havsörn NT	Tallbacken, Umeå, Vb noterad förbiflygande	8 okt 2023
☐ Tofsvipa VU	Tallbacken, Umeå, Vb 2 ex. rastande	9 apr 2023
☐ ⚠ Sparvuggla	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex.	20 nov 2022
☒ Jättebalsamin	Tallbacken, Ersmark, Umeå, Umeå socken s:n, Vb 25 ex.	8 aug 2022
☐ Storspov EN	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex. förbiflygande	20 jun 2020
☐ ⚠ Tjäder	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ♂	6 maj 2020
☐ Järpe NT	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex. spel/sång	1 apr 2018
☐ Järpe NT	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex. spel/sång	1 apr 2018
☐ Järpe NT	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex.	27 jan 2017
☐ ⚠ Päruggla	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex. spel/sång	6 mar 2016
☐ Orre	Tallbacken, Umeå, Vb 10 ex.	31 jan 2015
☒ ⚠ Jorduggla	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex.	16 maj 2013
☐ Orre	Tallbacken, Umeå, Vb 25 ex.	30 okt 2010
☐ Orre	Tallbacken, Umeå, Vb 2 ♂ fodosökande	15 feb 2009

Figur 9. Arter från Artportalen utifrån avgränsat område

Planområdet ligger inom ett område med potentiell äldre skog eller kontinuitetsskog (rosa områden i figur 10 nedan). Det lokala landskapet ser ut att hålla liknande värden i stort, både på våtmarker och i torrare områden.



Figur 10. Utklipp från karta i skogsmonitor.se. Rosa områden är potentiell äldre skog eller kontinuitetsskog. Gula rasterade områden är avvergade områden. Blåstrasterade områden är våtmarker. Röda linjer anger nya avverkningsanmälningar. Ungefärligt planområde är inringad med grön streckad linje

Vid fältbesök av en av kommunens naturvårdare 2025-04-04 konstaterades att stora delar av planområdet nyligt gallrats/avverkats med lämnad skärmställning. De naturvärden som är kopplade till äldre skog, som till exempel flerskiktat trädskikt, har därmed påverkats. Området bedöms inte lämpliga för järpe (nära hotad enligt rödlistan), vilken trivs i skog med buskskikt/flerskiktad skog, då denna typ av habitat inte hittas inom planområdet.

Fältbesök genomfördes under speltid för järpe. Det användes även järpepipa utan att hitta någon fågel som svarade. Inga synbara spår efter tjäder eller orre hittades heller vid fältbesöket. Möjligtvis kan tjäder och orre spela på intilliggande våtmark och i intilliggande skogspartier. Båda arterna klassas som livskraftiga enligt rödlistan. För att minska påverkan på dessa två arter kan det vara bra att ha kvar en skogsridå mot myren som buffertzon.

Ingen riktad inventering för uggla har genomförts, men jorduggla, pärluggla och sparvuggla har noterats i området enligt Artportalen. Alla arterna är livskraftiga enligt rödlistan. Häckningsplatser kan finnas inom planområdet och bör eftersökas vid noggrannare inventering för att om möjligt undvika att avverka dessa träd/högstubbar under häckningstid eller sparas om det är möjligt. Utifrån att kringliggande mark håller liknande skogliga värden bör en eventuell påverkan inom planområdet dock inte påverka bevarandestatusen för de tre ugglearterna på lokal nivå.

Inom planområdet finns förekomst av den invasiva arten Jättebalsamin. Vid exploatering av området fordras medvetenhet och försiktighet i hanteringen av arten. Jättebalsamin pekas ut som en av de mest problematiska invasiva arterna i Sverige. Jättebalsamin får inte importeras, säljas, odlas, transporteras, användas, bytas och/eller sättas ut i naturen. Vid hantering av schaktmassor behöver det därför säkerställas att man inte sprider den invasiva arten vidare.

Undersökningen av platsens eventuella naturvärden har gjorts med fältbesök och i kombination med studier av databaser som Artportalen, Skogsmonitor och ortofoton.

Kommunen bedömer att det inte finns några ekologiskt särskilt känsliga områden inom planområdet och att dispenskravet enligt artskyddsföreningen därför inte utlöses för någon av de förekommande arterna.

Miljömål

Hållbarhet har alltid tre dimensioner: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga. För en hållbar samhällsombställning tar vi hänsyn till alla dimensionerna samtidigt. Målen i Agenda 2030 är globala och tar ett helhetsgrepp på hållbarhet. De svenska målen är betydligt mer preciserade när det gäller vilken miljökvalitet som krävs för en god miljö i jämförelse med målen i Agenda 2030. Detaljrikedomen gör det lättare att följa utvecklingen i miljön och på så sätt förstå vilka åtgärder som är viktigast. Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*) 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.

Västerbottens läns miljömål motsvarar i stort de nationella miljökvalitetsmålen 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. Sveriges miljömål beskriver vilka utmaningar som finns på den nationella nivån när det gäller just miljöfrågorna.

Tre miljöpolitiska mål berörs av denna detaljplan, dessa är *Ingen övergödning*, *Myllrande våtmarker* samt *Levande sjöar och vattendrag*.

Ingen övergödning

Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten. För att övergödning inte ska inträffa ska föreslagen avloppslösning rena avloppsvattnet till vad som benämns som hög skyddsnivå. Det innebär höga krav på reningen av näringsämnena, framför allt av fosfor. Fosfor är ett starkt övergödande, icke-metalliskt grundämne. Hög skyddsnivå innebär att avloppsanläggningen ska rena minst 90% av fosfor.

Myllrande våtmarker

Våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden. För att behålla myllrande våtmarker i området tas inte mer mark i anspråk än vad som behövs för den föreslagna exploateringen. Skogsmark lämnas runt planområdet och bebyggelse planeras med tillräckliga avstånd till omkringliggande våtmarker.

Levande sjöar och vattendrag

Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas. Utsläppskällor så som exempelvis avlopp ska renas till hög skyddsnivå. Ett sätt att uppfylla hög skyddsnivå kan vara fällning av fosfor med en kemvätska. Fosfor blir tung och sjunker ner till slammet i slamavskiljaren. En markbädd eller infiltration placeras i anslutning till avloppslösningen. Vidare åtgärder, endast den yta som krävs för exploateringen tas i anspråk, övrig mark lämnas som ej planlagd och kommer utgöras av naturmark.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse enligt 3–4 kap. miljöbalken.

Områdena avser såväl olika bevarandebalansintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Utpekade områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Kapitel 3 miljöbalken

Mark- och vattenområden, enligt 3 kap. 5–9 §§ miljöbalken, som utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de utpekade intressena.

I närheten av planområdet finns två (enligt 3 kap. miljöbalken) riksintresseanspråk som avser Totalförsvaret.

Riksintresse: Totalförsvaret

Försvarmakten hävdar två riksintresseanspråk⁶ i närheten av planområdet dels för *SkyddC-närövningsfält* med skjutbanor, dels för det lite längre norrut belägna *Umeå övnings- och skjutfält*. Det senare (Umeå övnings- och skjutfält) är beläget strax utanför det tänkta planområdet. Riksintresseanspråket innefattar även ett påverkansområde runt verksamhetsytorna.

Riksintresseanspråket i sig har ingen direkt rättsverkan. Det är först vid eventuella beslut om planer, tillstånd och koncessioner som frågan om ett område är av riksintresse avgörs med bindande verkan.

I de flesta fall medför den verksamhet som bedrivs inom ett riksintresse en omgivningspåverkan som sträcker sig utanför gränsen för riksintesseområdet. Detta benämns som påverkansområde. När det gäller Försvarmaktens verksamheter kan påverkansområde till

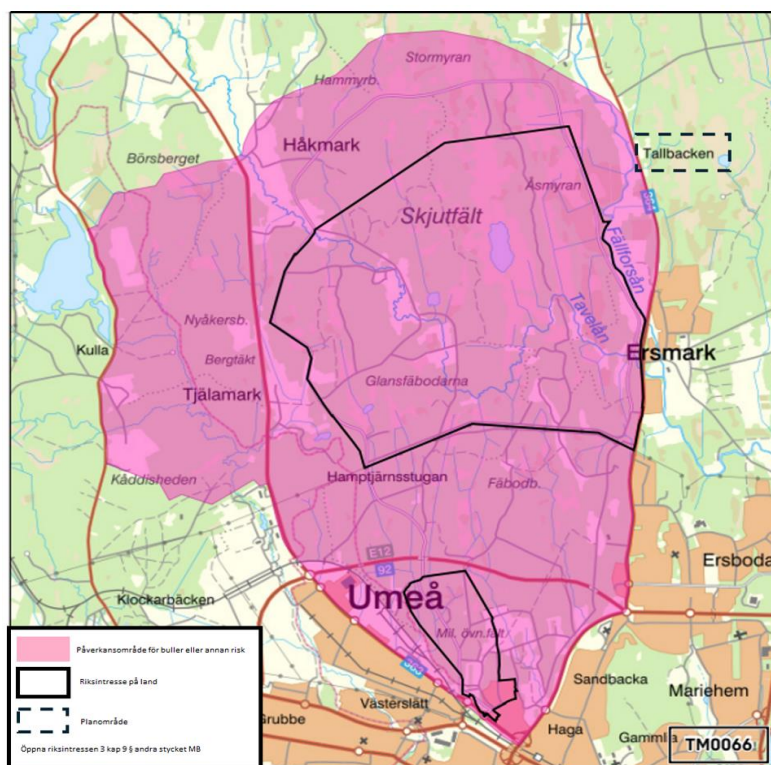
⁶ Försvarmaktens beslut 2010-02-17

exempel utgörs av skjut-, spräng-, hamn-, flygverksamhet, radar, sensorer och kommunikationsanläggningar. I gräns mot länsväg 364 ligger totalförsvarets påverkansområde. Se figur 11 nedan. Ett påverkansområde definieras enligt Boverket som ett område utanför ett riksintresseområde där åtgärder kan leda till en påtaglig skada på riksintresset.

Påverkansområde för buller eller annan risk

Inom påverkansområdet kan den verksamhet som bedrivs inom riksintresset eller området av betydelse påverka omgivningen, genom exempelvis buller eller andra risker. Inom påverkansområdet riskerar exempelvis tillkomst av störningskänslig bebyggelse (bostäder, skolor och vårdlokaler) skadas av riksintresset. Enligt Försvarmaktens bilaga *Riksintressen för totalförsvarets militära del, Västerbottens län 2022* förekommer påverkansområde för buller eller annan risk i anslutning till planområdets västra del. Ny bostadsbebyggelse är föreslagen att placeras utanför påverkansområdet, cirka 90 meter öster om länsväg 364. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte kommer att påverkas negativt av Försvarmaktens verksamhet, då viss bebyggelse redan finns närmare påverkansområdet än vad bebyggelsen i detta planförslag medger. Kommunen bedömer vidare att den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen är av sådan art att inte heller riksintresset för totalförsvarets militära del påtagligt kommer att skadas av detaljplanens förslag till exploatering.

Försvarmakten har hörts under detaljplanens samråd och granskning och instämmer i kommunens bedömning och anser sig inte vara påverkad av planförslaget.



Figur 11. Riksintresse för Totalförsvarets militära del, Umeå skjutfält och övningsfält med skjutbanor, i relation till planområdet. Öppna riksintressen på land med svart heldragen kontur och påverkansområde för buller eller annan risk i rosa i förhållande till planområdet, streckad svart kontur. Källa: Riksintressen för totalförsvarets militära del, Västerbottens län 2022

Riksintresse: Rennäring

Cirka 7 kilometer från planområdet finns områden som är att beteckna som riksintresse för rennäringen, se figur 12 nedan.

Enligt 3 kap. 5 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande. Det innebär att åtgärder som skulle innebära en bestående negativ påverkan på riksintresset, eller tillfälligt ha en mycket stor negativ påverkan inte kan genomföras.

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka riksintresset för rennäringen på sådant sätt att åtgärder behöver vidtas.



Figur 12. Planområdet (röd cirkel) i förhållande till riksintresse för rennäring, (blått skrafferat område) Ungefärligt avstånd till riksintresse för rennäring är 7,2 km.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta 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.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämras eller äventyra dess status så att den försämras. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan, men detaljplanen kan vara ett av flera medel för att följa normen.

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),
- omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnormer 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), vilka regleras i luftkvalitetsförordningen. Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10). Dessa värden regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns normer 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 i utomhusluft.

Kommunen arbetar sedan 2006 med ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet. Arbetet har bäring på kvävedioxid, med målsättningen att på sikt nå miljökvalitetsnormen.

Utvecklingsstrategierna i översiktsplanen med bäring på förtätning är ett medel för måluppfyllnad eftersom en tätare stad medför mindre transportbehov och i förläningen genererar en renare luft på lång sikt.

Kollektivtrafik och cykel- och gångtrafiken prioriteras genom ett antal främjande åtgärder. Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms öka, men inte till den grad att det innebär att betydande luftutsläpp som leder till att miljökvalitetsnorm för luft riskerar att överskridas.

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av:

- kvävedioxid och kväveoxider
- fina partiklar (PM10 och PM2,5)
- svaveldioxid
- kolmonoxid
- ozon
- bensen
- bens(a)pyren
- arsenik
- metallerna kadmium, nickel och bly.

Miljökvalitetsnormer för vatten

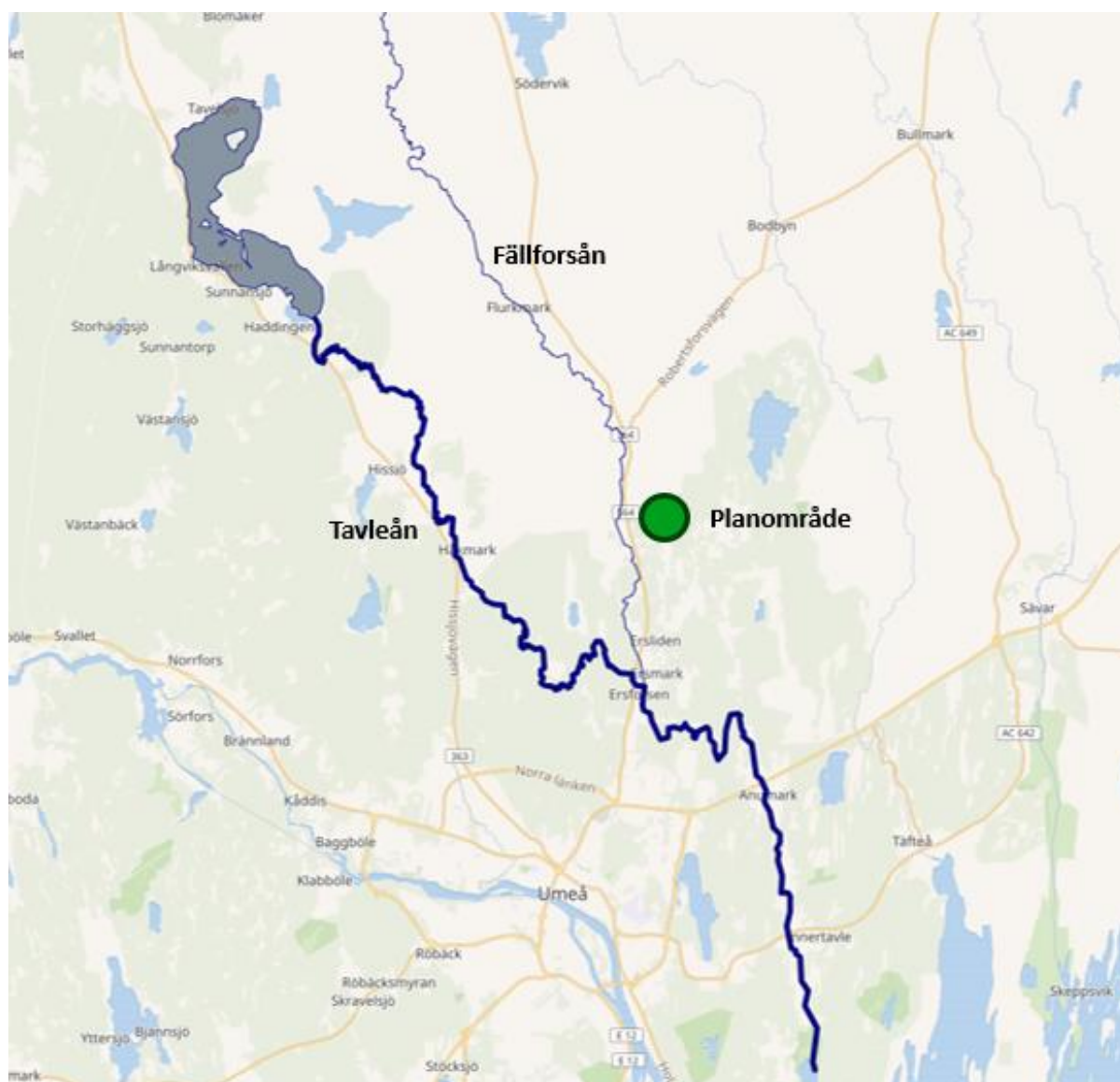
Ytvattenrecipient för planområdet är Tavelån/Fällforsåns nedre del som omfattas av miljökvalitetsnormen för vatten. Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrinstrument för myndigheter och domstolar som beskriver den kvalitet som en vattenförekomst ska uppnå, för Tavelån/Fällforsån innebär det god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus.

Tavelån/Fällforsån är en kustå i södra Västerbotten. Ån är omkring 50 kilometer lång och har ett flodområde på omkring 370 kvadratkilometer. Ån rinner upp i Tavelsjön och mynnar ut i naturreservatet Tavlefjärden, norr om Holmsund. Den passerar på sin väg mot havet byarna

Kvarnfors, där vattnet passerar genom ett mindre kraftverk, Hissjö, Håkmark, Ersmark, Anumark och Innertavle.

Tavelån/Fällforsån är ett naturligt surt vattendrag, men bedömdes under 1980- och 1990-talen även som försurat. År 1993 inleddes därför kalkning av ån vilket bidragit till en halvering av försurningseffekten.

Fällforsån är det största biflödet till Tavelån och förhåller sig dryga 100 meter utanför planområdet. Fällforsån bildas där Västerån från Skärträsket och Österån från Mickelträsket flyter samman norr om byn Ådala. Omkring 16 kilometer senare passeras byn Fällforsån, tidigare även kallad Fällforså by. Planområdets ytvattenrecipient utgörs av nedre delen av Fällforsån, se figur 13 nedan.



Figur 13. Tavelåns, recipientens (tjock mörkblå linje) sträckning från Tavelsjön till Tavleffjärden och dess biflöde Fällforsån (tunnare blå linje)

I Vatteninformationssystem Sverige (VISS) motsvaras Fällforsån av vattenförekomsten Tavelån (WA33350746) (VISS). Kvalitetskraven för Tavelån (WA33350746) är god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Enligt den senaste bedömningen i VISS har Tavelån

(WA33350746) måttlig ekologisk status. Status för kvalitetsfaktorerna bottenfauna och fisk samt konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd i vattendrag är de huvudsakliga orsakerna till att vattenförekomsten inte uppnår god ekologisk status. Dessa kvalitetsfaktorer har en tidsfrist till år 2027.

I vattenförekomsten finns bestånd av flodpärlmussla. Enligt VISS (2023) påträffades endast stora musslor vid en enkel undersökning 2006 vilket tyder på bristfällig föryngring av beståndet, det är också anledningen till att kvalitetsfaktorn bottenfauna klassificerats som måttlig. Vattendraget har även en betydande påverkan från jordbruk där förändringar i hydrologisk regim, bland annat på grund av markavvattning, riskerar medföra flödesförändringar och sänkt status för fisk och specifik flödesenergi i vattendraget.

Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status på grund av att gränsvärdena för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrids. Dessa gränsvärden överskrids i samtliga ytvattenförekomster i Sverige på grund av atmosfärisk deposition och därför finns undantag i form av mindre stränga krav för dessa ämnen (VISS). Lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för Hg och PBDE ska dock åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition. Vattenförekomsten bedöms även vara påverkat av försurande atmosfärisk deposition och ingår i ett område där kalkning pågår.

I figur 14 nedan redovisas aktuell status, miljökvalitetsnormer samt kvalitetsfaktorer för Tavelån.

Aktuell status	Kvalitetskrav			Klassificering
Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	Kvalitetsfaktorer:		
		Biologiska	Bottenfauna Fisk	Måttlig Måttlig
		Fysikalisk-kemiska	Försurning	God
		Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag Hydrologisk regim i vattendrag Morfologiskt tillstånd i vattendrag	Otillfredsställande Måttlig Måttlig
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Prioriterade ämnen:		
		Bromerad difenyleter		Uppnår ej god
		Kvicksilver och kvicksilverföreningar		Uppnår ej god

Figur 14. Sammanfattning, aktuell status, miljökvalitetsnormer samt klassificerade kvalitetsfaktorer för Tavelån (WA33350746) enligt VISS, Källa: VA-dagvattenutredning, 2023. Tavelån.

Det beräknade föroreningsinnehållet efter rening med svackdiken och krossdiken visar att (P) fosfor ökar mest med 288% från dagens befintliga situation med 17 µg/l till 66 µg/ efter rening. (N), kväve ökar med 88% från dagens befintliga situation, (Hg) kvicksilver ökar med 97% (BaP) med 104% från dagens befintliga situation.

Röda siffror i figur nedan indikerar en beräknad ökning och gröna siffror en beräknad minskning.

Ämne	Halt [$\mu\text{g/l}$]										
	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP
Befintlig situation	17	330	2,9	5,9	16	0,098	2,4	3	0,0066	18000	0,0049
Planerad situation UTAN rening	130	1400	6,4	13	45	0,3	6	5,3	0,026	36000	0,034
Planerad situation EFTER rening med svackdike och krossdike	66	620	1,9	5,1	12	0,071	1,6	1,6	0,013	11000	0,01
Förändring i jämförelse med befintlig situation	+288%	+88%	-34%	14%	-25%	28%	33%	47%	+97%	-39%	+104%

Figur 15 Beräknade föroreningshalter före och efter exploatering

Dagvattenflödet från planområdet är i medel 1,7 liter per sekund räknat utifrån årlig nederbörd i området på 733 mm. Det utgör mindre än 0,1% av medelvattenföringen i recipienten på 2,4 kubikmeter per sekund.

Sammantaget, förväntas halterna av kvicksilver, fosfor och kväve i utgående dagvatten öka i samband med att planområdet exploateras. Dagvattnets förhöjda föroreningsinnehåll bedöms dock inte vara av den art och storlek att den äventyrar recipientens möjlighet att nå gränsvärdena för miljö kvalitetsnormen eftersom planområdet utgör mindre än 0,05% av avrinningsområdets area i förhållande till recipientens storlek.

Med den föreslagna exploateringen kommer utsläpp från avlopp att öka. En lösning för att hantera detta är minireningsverk och efterföljande infiltration med krav på rening till hög skyddsnivå, läs mer under kapitel *Vatten och avlopp*.

Referensvärdet för Fällforsån har beräknats genom den formel som finns beskriven i HVMFS 2019:25. Indatat för absorbans, magnesium, kalcium och sulfat har hämtats från provpunkt Fällforsån ersm. v skola (MVM ID 25963) i SLU:s miljöwebb och utgörs av medelvärden från provtagningar mellan 2020–2024. Information om sankmark och lerhalt i avrinningsområdet samt altitud har hämtats från SLU:s miljöwebb och andel vattenyta i avrinningsområdet har hämtats från SLU:s miljöwebb och andel vattenyta i avrinningsområdet har inhämtats från SMHI.

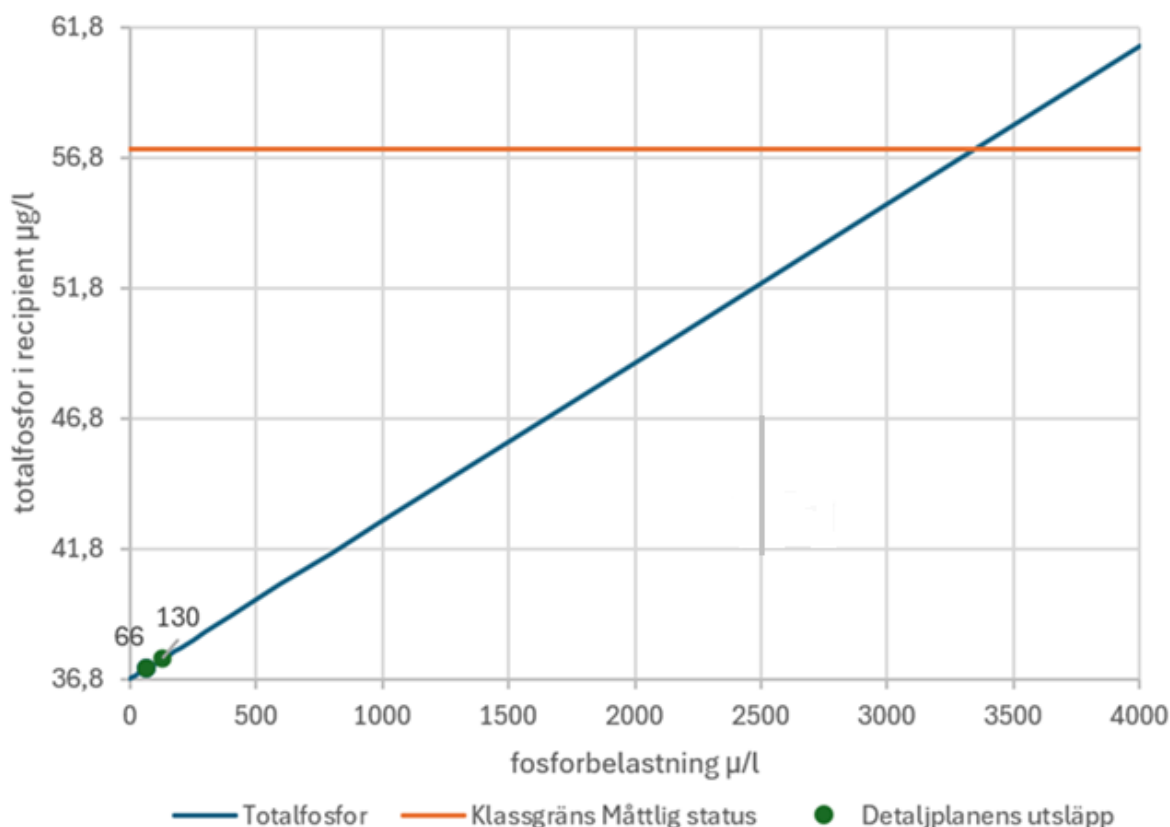
Referensvärdet för totalfosfor utifrån ovan nämnda beräkning uppgår till 17,1 $\mu\text{g/l}$. Den nuvarande fosforhalten i recipienten Fällforsån vid punkt Fällforsån ersm. v skola uppgår till 36,8 $\mu\text{g/l}$, vilket är ett medelvärde från provtagningarna mellan 2020–2024. Detta ger ett EK värde på 0,47 vilket motsvarar måttlig status. Enligt länsstyrelsens parallella beräkningar överensstämmer beräkningarna väl med deras beräkningar för Fällforsån och Tavelån Flötegen. Medelvärdet för LEVAdatat (2020–2021) är något högre (40 $\mu\text{g/l}$) jämfört med medelvärdet från Fällforsån ersm skola (2023–2024) (35 $\mu\text{g/l}$), och det kan bero bland annat på variationer mellan år men också ifall datat är jämnt fördelat över året.

Klassgränsen för Måttlig status motsvarar 57,1 $\mu\text{g/l}$, vilket inte får överskridas för att inte försämra statusen i recipienten.

Enligt dagvattenutredningen skulle utsläppet av fosforhalterna från det planerade detaljplanområdet vara 130 $\mu\text{g/l}$ utan rening och 66 $\mu\text{g/l}$ med rening genom svackdiken och

krossdiken. Genom att beräkna spädningsfaktorn och addera den utspädda koncentrationen från den planerade detaljplanen till den nuvarande halten i recipienten, skulle den nya fosforhalten i recipienten bli 37,59 µg/l utan rening och 37,20 µg/l med rening genom svackdiken och krossdiken.

Båda dessa värden samt det av länsstyrelsen beräknade värdet ligger väl under klassgränsen och skulle således inte försämra vattenstatus för recipienten kopplat till näringsämnen.



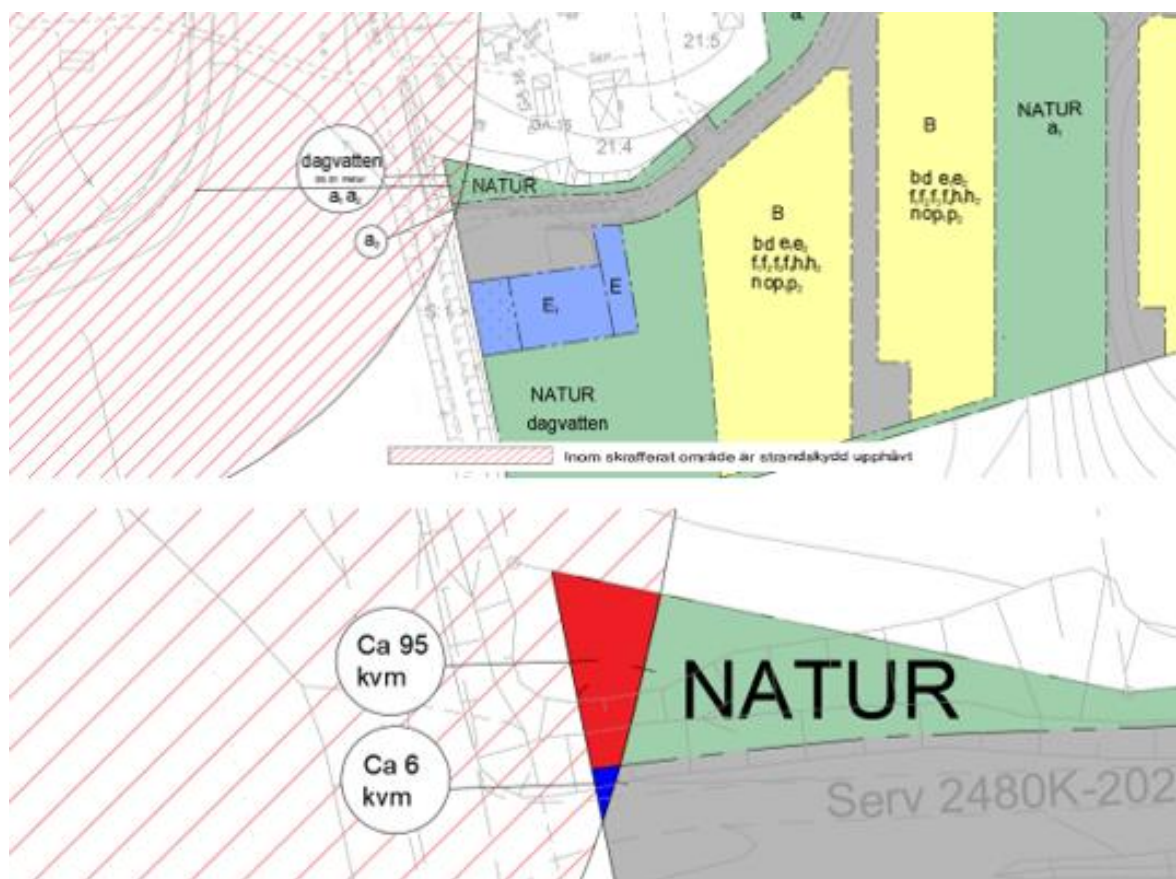
Figur 16. Fosforbelastning µg/l och klassgräns för måttlig status

Strandskydd

För att ett genomförande av detaljplanen enligt detta planförslag ska kunna ske krävs ett upphävande av strandskyddet för en liten yta inom planområdet. Särskilt skäl för upphävande åberopas med 7 kap. 18 e § 1 st. 1 p. miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets övergripande syften om att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Bedömningen är att intresset att ianspråkta marken för att möjliggöra en gata väger tyngre än strandskyddets syfte, eftersom berört markområde är av mycket litet intresse för allmänheten.

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. Den fria passagen till strandlinjen påverkas inte av ett upphävande av berört strandskyddsområde, eftersom den yta som föreslås upphävas inte används, eller kan användas som en passage till strandlinjen. Det aktuella området för upphävande ligger i den nordvästra delen av planområdet och strandskyddet gäller vattendraget Fällforsån/Tavelån se figur 17 nedan.

Vattendraget omfattas av generellt strandskydd, dvs. 100 meter. Omfattningen av strandskyddet avseende vattenförekomsten Tavelån/Fällforsån, (rött skrafferat område) utgör cirka 95 kvadratmeter i det västra övre hörnet planlagd som [NATUR]. Även cirka 6 kvadratmeter av planlagd [GATA] påverkas av det generella strandskyddet. Naturmarken fortsätter även efter upphävt strandskydd att i allt väsentligt vara naturmark utan påverkan på strandskyddet.



Figur 17. Generellt strandskyddsområde (100 meter) från närmsta vattendrag. Blå del upphävd till förmån för gata, röd del, upphävd till pågående markanvändning – natur.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Stads- och landskapsbild

Området består idag av ung skogsmark samt av en cirka 40–50 meter bred remsa igenväxande jordbruksmark. Nordväst om det tänkta planområdet finns idag några få enbostadshus. Området brukar benämnas Tallbacken. Nuvarande bebyggelse består av enbostadshus i ett till två plan med tillhörande komplementbyggnader. I närheten av planområdet har förhandsbesked, med relativt stora tomter cirka 2 000 kvadratmeter beviljats i närtid. Några större ekonomibyggnader finns också i närområdet.

Den nuvarande bebyggelsen är glest placerad och följer inget specifikt bebyggelsemönster. Topografin är varierad och en del av den tillkommande bebyggelsen planeras att förläggas på en höjd cirka åtta meter högre än lägsta punkt i området.

Bostäder

Det finns idag inga bostäder inom planområdet.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen. Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö

Naturmiljön omfattar all natur, såväl värdefull- som orörd natur samt natur i tätortsnära områden. I vissa fall utgör även kulturmiljöer naturmiljöer, exempelvis odlingslandskap. Stora delar av planområdet består i dagsläget av ung skogsmark, företrädesvis barrskog med

inslag av lövträd, då i huvudsak av björk. Topografiskt förhåller sig marknivåerna inom planområdet med en variation på cirka åtta meter och marken sluttar från höjden Slumpkläppen i riktning västerut mot Tavelån/Fällforsån. Planområdets högsta punkter ligger på Slumpkläppen i planområdets östra del, 47,5 meter över havet. Skogsmarken bedöms generellt vara av trivial art och har inga kända naturvärden, se figur 18 och 19 nedan och föregående avsnitt om ekologiskt känsliga värden och arter.

Grönstruktur och rekreation

Båda fastigheterna består till största del av ung skog.



Figur 18. Foton, befintlig natur inom planområdet, hösten 2022.



Figur 19. Foto, befintlig natur inom planområdet, hösten 2024

Friytor

För bostäder, förskola, skola och annan jämförlig verksamhet ska det inom tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, enligt plan- och bygglagen.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan ska särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet för att den ska kunna användas för avsett ändamål.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns idag ingen gång- eller cykelväg som förbinder planområdet med omgivande samhällen. Ersmark är närmaste sammanhållna bebyggelse med blandade funktioner, cirka 1,5 kilometer från planområdet. Länsvägen bedöms ha brister vad gäller trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Kollektivtrafik

Bilberoendet i området kan sägas vara betydande då kollektivtrafik med buss endast trafikerar planområdet med låg turtäthet. Idag sker kollektivtrafik med länsbuss som går mellan Umeå och Skellefteå, med stopp utmed länsväg 364, på hållplats Tallbacken i omedelbar anslutning till planområdet. Avgångar från hållplatsen sker cirka fem gånger per dag. Vissa turer är av- och påstigning inte möjlig på den aktuella hållplatsen.

Motorfordonstrafik

De framtida fastigheterna är väl integrerade i vägnätet med befintlig infartsväg.

Länsväg 364 sträcker sig från Umeå till Skellefteå via Botsmark och Burträsk. Vägen ansluter till E4 i Skellefteå samt till E12 och väg 503 i Umeå. Den totala sträckan av väg 364 är cirka 137 kilometer lång. Vägen har bitvis dålig profilstandard. Längs länsvägen förekommer viss randbebyggelse, det vill säga bebyggelse som befinner sig i utkanten av en sammanhållen bebyggelse, i gräns mot öppnare landskap, mer småskaligt och glest placerat med direkta utfarter mot länsvägen.

För fordonstrafiken så är omkörningsmöjligheterna få längs vägsträckan. Säkerhetszonerna är smala, med i vissa fall, djupa diken och branta slänter. Brister vad gäller trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter förekommer längs vägen då vägren till stor del saknas.

Länsväg 364 spelar en stor roll som transportled för skogs- och träindustrin i regionen samt för grustransporter till anläggningsverksamheter. Vägen har även en omfattande pendlingstrafik mellan Burträsk och Skellefteå. Länsväg 364 går mestadels genom skogsmark, endast delen Burträsk–Skellefteå har inslag av större sammanhängande odlingsbygder. Vägen är mestadels linjestakad, vilket betyder att vägen karaktäriseras av långa raksträckor som skär genom landskapet. På de flesta ställen håller vägen en bredd av 6–7 meter.

Parkering, angöring och avfall

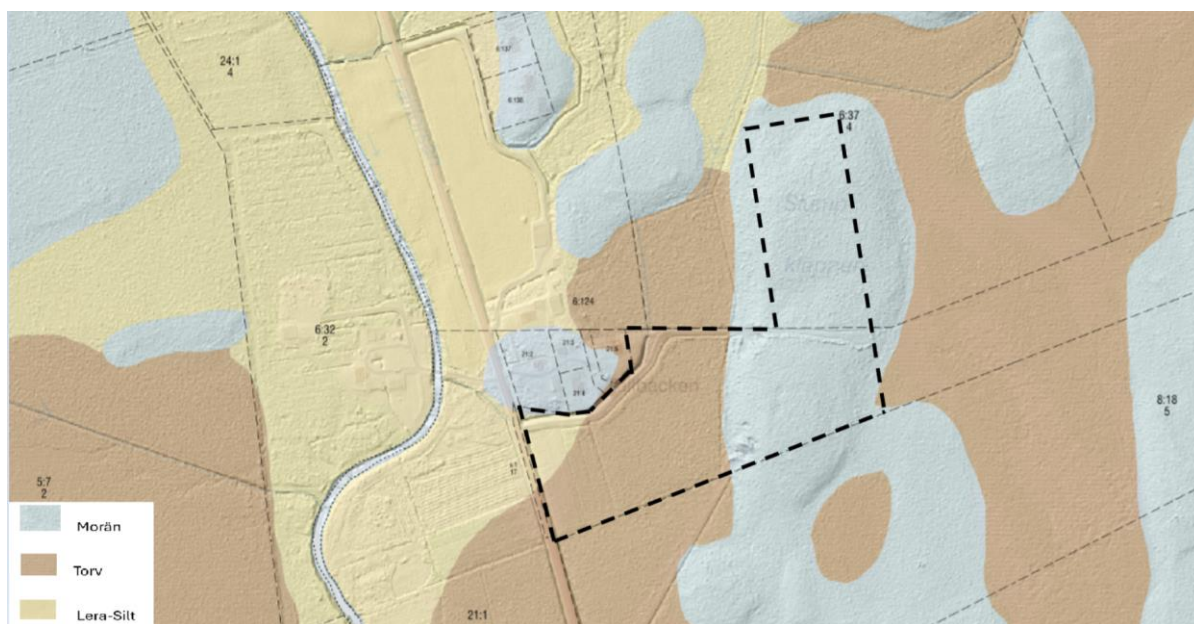
Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning. Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Geotekniska förhållanden

Marken består huvudsakligen av två jordartstyper, en blandning av morän uppe på höjderna (Slumpkläppen) och torv i de mer låglänta partierna (Tallbacken). En mindre del av planområdet består av lera och silt. I figur 20 nedan visas en översiktlig karta över jordarters förekomst inom planområdet. En geoteknisk undersökning har utförts under mars 2023. I pm:et framgår att grundvattennivåerna för ytligt grundvatten i moränområdet vid

Slumpkläppen ligger på cirka 0,6 meters djup. Inom torvområdet ligger grundvattennivån på 0 - 0,3 meters djup. Inom Slumpkläppen bedömdes marken utgöras av 0,1 meter yttlig torv följt av grusig sand ner till 0,3 - 0,4 meters djup som är vilande på fast siltig morän alternativt siltig sandmorän ner till tre meters djup.

Inom Tallbacken verifierades genom provgropar ytliga torvlager på mellan 1–2 meters mäktighet vilande ovan lösa, täta sediment av lerig silt och siltig lera till minst tre meters djup under markytan. Torvlagret kan både vara grundare och djupare (LejonGeo, 2023). Se figur 20 nedan.



Figur 20. Översiktlig bild över jordarter för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1

Grundvatten

Höga grundvattennivåer finns främst i västra delen av planområdet det vill säga i området med torv och lera, figur 21 och 22 nedan.

Mätningar av grundvattenytor utfördes under mars 2023 efter installation av grundvattenrör. I punkt L1, L2 och L6 inom område Tallbacken påträffades grundvatten variera mellan cirka 0–0,3 meters djup under markytan i undersökta punkter. Se figur 22 nedan.

I punkt L3, L4 och L5 inom område Slumpkläppen, se figur 21 påträffades grundvatten på cirka 0,6 meters djup i punkt L5. Rör i punkt L3 och L4 påträffades vara torra till minst 1,5 meters djup under markytan.

För att en grundvattenförekomst ska uppnå god kvantitativ status får inte uttagen vara större än nybildningen av grundvatten eller så stora att flödesriktningar ändras så att föroreningar kan tränga in.

Grundvattennivån får inte heller förändras så att det medför att god ekologisk status inte uppnås i ytvatten som är förbundna med grundvattenförekomster eller att grundvattenberoende terrestra ekosystem tar skada.



Figur 23. Fosfor, risk och befintliga små avlopp i närheten av planområdet. Rödbrun fylld cirkel illustrerar befintliga små avlopp i närheten av planområdet.

Dagvatten

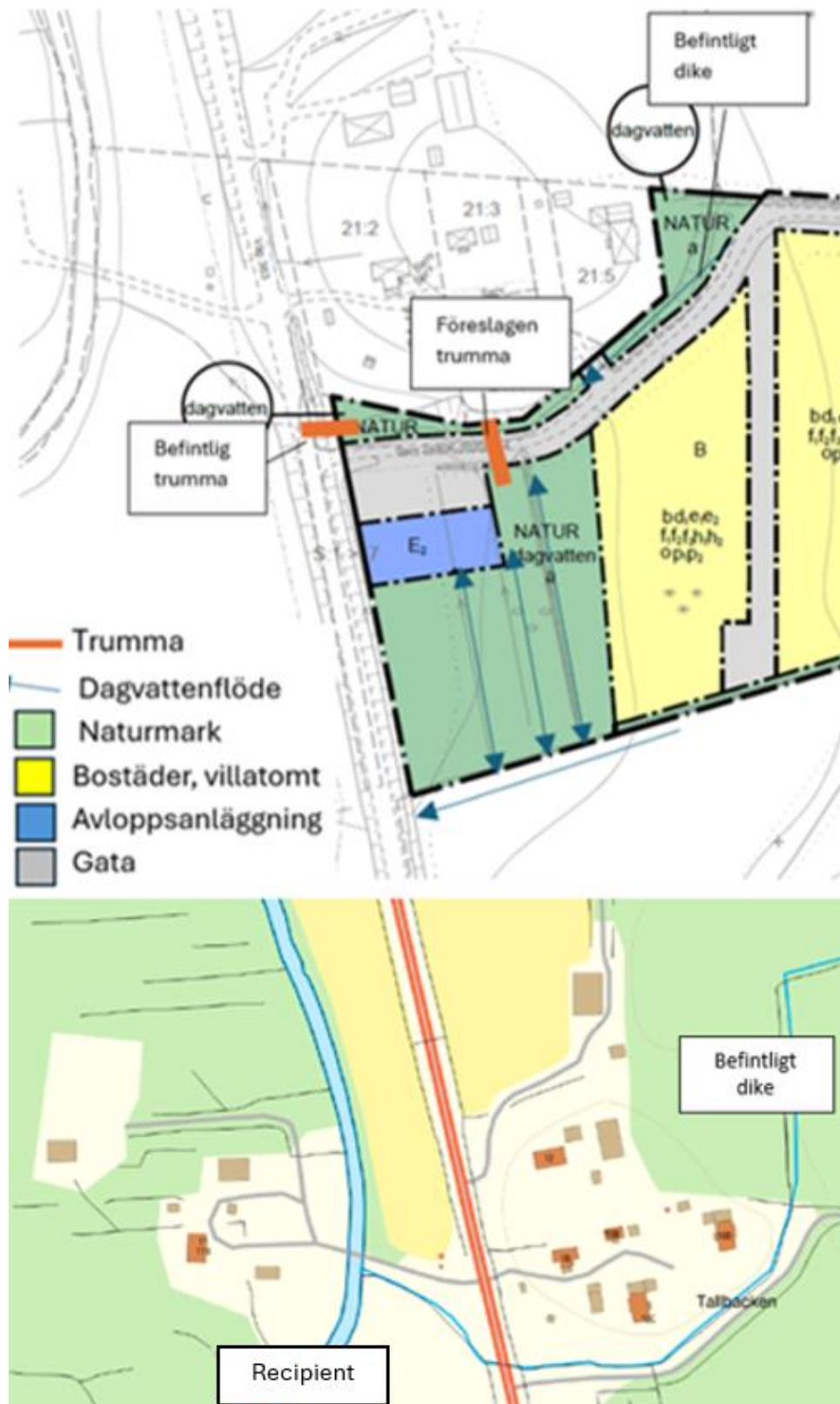
Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Planområdet ligger inom delavrinningsområdet Ovan Tavelån som avrinner till Tavelån.

Fördröjning av dagvattnet kan ske på reserverad yta för dagvatten närmast länsväg 364. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig och av beräkningar som framgår i VA- och dagvattenutredningen, ska flöden genom befintliga trummor under väg 364 inte öka till följd av planförslaget.

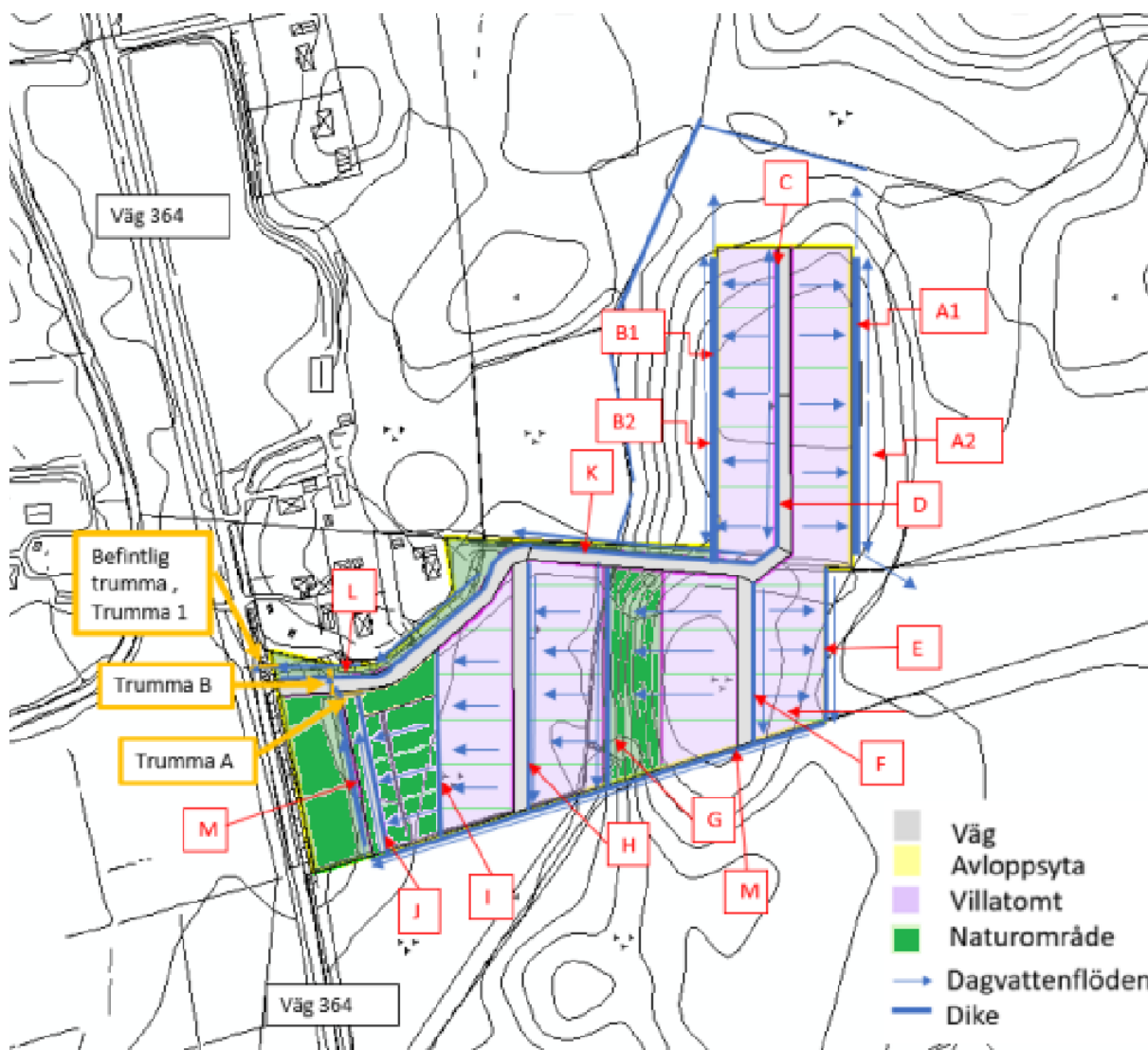
Inom planområdet finns ett befintligt dike, som löper längs infartsvägens norra sida, parallellt med planerad gata genom planområdet (se figur 24). Detta dike avvattnar idag ett stort skogsområde. Det befintliga diket föreslås förbli orört och dagvatten som blidas föreslås ledas till detta dike efter rening för att förhindra sammanblandning av förorenat dagvatten med renat dagvatten. Diket är grunt och avvattnar i första hand infartsvägen till området och även en bit in på skogsmarken i direkt anslutning till diket. Diket saknar förbindelse mot våtmarken öster om planområdet och vattnet leds med diket västerut. Inga naturvärden har identifierats i diket. Diket är inte heller vattenförekomst enligt VISS, utanför planområdet ansluter diket till Fällforsån (WA33350746).

Fördröjning och rening av dagvatten från planområdet kan utföras som exempelvis svackdiken för villatomterna och krossdiken för vägarna inom området.

Fördröjningskapaciteten är dimensionerad så att befintligt flöde ut från planområdet, dvs vid befintlig trumma under väg 364, inte ska öka. I figur 24 och 25 nedan illustreras vattnets väg genom planområdet mot recipienten.



Figur 24. Trummor och befintliga diken (Befintligt dike är blå heldragen linje som kopplar an till Fällforsån via trumma under länsväg 364).



Figur 25. Ugefärlig skiss över dagvattenflöden och rinnvägar

Utanför planområdet finns delar av markavvattningsföretaget AC_0219_11 *Utdikning af frostförande mark inom Ersmarks by uti Umeå socken af Westerbottens län, 1892* och en del av planområdet ingår i markavvattningsföretagets båtnadsområde. I förrättningshandlingarna för markavvattningsföretaget framgår inga dimensionerande flöden för de diken som berörs av planområdet.

Dricksvatten

Dricksvatten av tillräcklig mängd och kvalitet är en avgörande fråga för detaljplanens genomförbarhet. Dricksvattnet måste uppfylla vissa kvalitetskriterier för att vara godkänt. Detta inkluderar gränsvärden för mikroorganismer, kemiska ämnen och estetiska egenskaper som färg och lukt. Vattenverk och andra dricksvattenproducenter måste regelbundet undersöka dricksvattnet för att säkerställa att det inte innehåller oönskade mikroorganismer eller kemiska ämnen. Det är viktigt att fortsätta skydda och effektivt använda vattenresurserna för att säkerställa tillräckligt rent och säkert dricksvatten för alla nuvarande och framtida behov. För att undersöka ovanstående har en hydrogeologisk utredning tagits fram.

Tre brunnar etablerades vid Slumpkläppen där de nya tomterna planeras. För att säkerställa tillräcklig vattentillgång borrades två brunnar. En observationsbrunn anlades västerut, i riktning mot de närmaste befintliga hushållsbrunnarna, och ett grundvattenrör placerades i myrmarken öster om planområdet. Se brunnarnas placering i figur 26 nedan.

Provpumpning med övervakning av grundvattennivåer genomfördes under tre månader med början den 20 maj 2024. Utredningen visar sammantaget att det går att dricksvattenförsörja 30 villor från den nu anlagda vattentäkten, och att detaljplanen är genomförbar utifrån dricksvattensynpunkt. Generellt är vattnet i de nya brunnarna av god kvalitet och fordrar begränsad behandling för att distribueras som dricksvatten i enlighet med Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter. Inom påverkansområdet kan en avsänkning i grundvattennivå förväntas i närliggande hushållsbrunnar, dock på en acceptabel nivå och utan att äventyra uttagsmöjligheterna för befintliga hushåll. Vattenanalyser på råvatten i tre närliggande hushållsbrunnar visar inget tecken på att propumpningen försämrat vattenkvaliteten.

Vattentäkten bedöms även vara lämpligt lokaliserad i relation till möjliga riskobjekt (avloppsanläggning och nedlagd skjutvall) som annars kan påverka vattenkvaliteten på ett negativt sätt. Det finns inget som tyder på att ett vattenuttag skulle påverka tillrinningen till Fällforsån eller dess vattenkvalitet negativt. Inte heller syns någon påverkan eller risk för uttorkning i angränsande myrmark öster om planområdet.



Figur 26. Etablerade brunnar för propumpning och observation.

Källa: Hydrogeologisk utredning för lokal dricksvattenförsörjning i nytt detaljplaneområde, Tyréns 2024

Snöhantering

Idag sker ingen snöhantering då planområdet är oexploaterat.

El, värme, fiber och tele

Det finns inga befintliga ledningar inom planområdet som påverkas av ett genomförande. Umeå Energi Umenet AB har inget lokalt accessnät i närområdet men det finns en fiberförening. Det område som planläggningen avser borde ur kostnadseffektivitetssynpunkt kunna anslutas till närliggande fiberförening. Kan tillgång inte lösas via den lokala fiberföreningen kan utbyggnad ske i Umeå Energis regi.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (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 och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

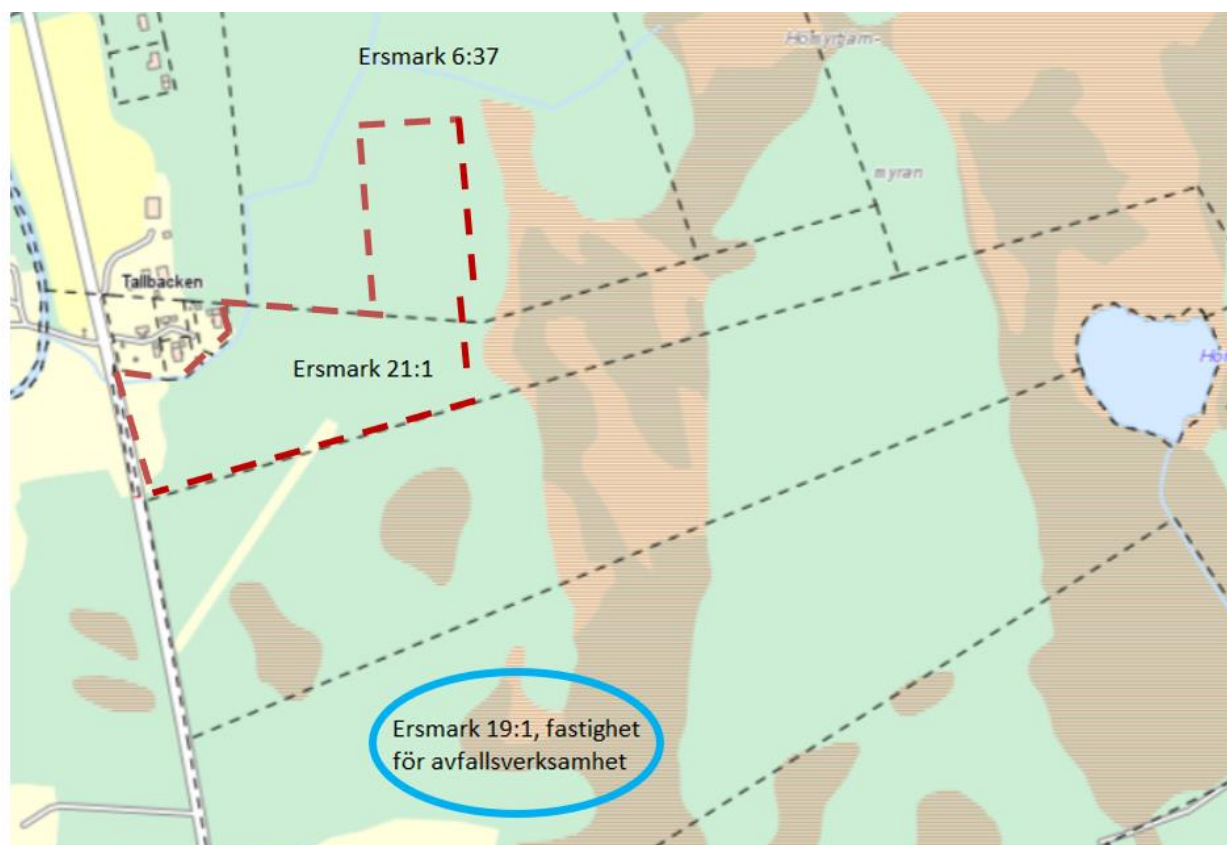
Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Miljöfarlig verksamhet

Planförslaget för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 orsakar ingen ny miljöfarlig verksamhet som kräver särskilda tillstånd. En verksamhet som kräver anmälan finns i nära anslutning till planområdet, på fastigheten Ersmark 19:1 söder om planområdet, se figur 27 på nästa sida. Den miljöfarliga verksamheten som bedrivs på fastigheten Ersmark 19:1 bedöms inte påverka fastigheterna i planförslaget negativt. Verksamheten på fastigheten Ersmark 19:1 har lämnat in en anmälan till miljö- och hälsoskydd som sedan beslutat om försiktighetsåtgärder för verksamheten. Försiktighetsåtgärder innebär att verksamhetsutövaren ges tillåtelse att behandla högst 25 000 ton icke-farligt avfall genom mekanisk bearbetning och sortering per kalenderår samt biologisk behandling (kompostering) av park och trädgårdsavfall på 3 000 ton per år.

Verksamheten tillåts inte krossa avfall, berg, sten eller liknande material. Verksamheten omfattas av ett antal försiktighetsåtgärder, vilka framgår av beslutet om *Försiktighetsåtgärder för biologisk behandling och mekanisk bearbetning av icke-farligt avfall*⁷.

⁷Beslut: Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Ärendenr 2022–2017, Beslutsnr: 2023-306, Datum: 2023-03-03, *Försiktighetsåtgärder för biologisk behandling och mekanisk bearbetning av icke-farligt avfall*.



Figur 27. Förhållande mellan planområdet och fastighet 19:1 för avfallsverksamhet. I blått markeras avfallsverksamhet och med röd streckad linje markeras planområdet.

Luktstörningar kan i vissa fall utgöra skäl för att verksamheten kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att risken för lukt är låg vid kompostering av park- och trädgårdsavfall som hanteringen av avfall i detta fall innebär.

Utsläpp av näringsämnen till omkringliggande mark och vatten kommer att ske, vilket enligt beslutet för verksamheten anses kunna renas genom allmänt vedertagna metoder innan det når recipienten.

Utsläppen till luft kommer att bestå av de avgaser som genereras från transporter till och från anläggningen. Utöver transporter kommer även utsläpp av avgaser ske från maskinparken bestående av hjullastare, grävmaskin och sorteringsverk. Helhetsbedömningen av verksamhetens totala utsläpp till luft, bedöms till mycket ringa.

Då verksamheten inte tillåts krossa avfall som berg, sten eller liknande material bedöms inte heller buller från verksamheten medföra olägenhet för boende i närheten. Till följd transporter till och från verksamheten på länsväg 364 kan visst vägbuller uppstå. Transporter till och från verksamheten uppskattas uppgå till cirka 770 ekipage per år vilket innebär att det uppskattningsvis rör sig om 1 540 transportrörelser på helåret. Översatt till dygnsmedeltransporter innebär det att 6 transportrörelser per dag skulle gå in respektive ut. Inom anläggningen kommer materialförflyttningar samt behandling ske genom sortering av till anläggningen inlevererat material, vilket kan resultera i visst buller.

Bedömningen är att buller från verksamheten inte kommer medföra en ljudnivå för omgivningen som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer presenterade i rapport 6538,

Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller. För att minska eventuell bullerstörning kommer bulleralstrande verksamhet som stör omgivningarna och sådana typer av arbetsmoment i huvudsak att vara förlagda till dagtid, helgfri vardag, måndag till fredag mellan klockan 06.00 – 18.00. För att ytterligare minska bullerpåverkan bedöms bullerskärmande åtgärder kunna vidtas inom verksamheten på fastigheten Ersmark 19:1.

Andra åtgärder som kan vidtas för att minska buller kan vara exempelvis placering av vissa mer bulleralstrande aktiviteter inom mer lämpliga områden på fastigheten där det finns skyddande materialhögar. Se anläggningens disposition översiktligt i figur 28 nedan.

Damning kan förekomma från hela anläggningen, i omgivningarna mellan anläggningen och boende finns idag skog som bromsar och fångar upp eventuellt flyktigt damm. Avståndet till de nya bostäderna bedöms vara tillräckligt för att damning inte ska orsaka någon olägenhet som kan uppfattas som betydande.



Figur 28. Anläggningsskarta, miljöfarlig verksamhet Ersmark 19:1
(Källa: Ansökan om miljöfarlig verksamhet)

Platsen för verksamheten (Ersmark 19:1) omfattas inte av någon detaljplan. Avståndet mellan verksamheten och nu närmaste bostad är cirka 380 meter. Med en utbyggd detaljplan för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 förväntas närmaste bostad ligga cirka 250 meter från verksamheten. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att inte påtagligt skada de nya fastigheterna.

Sammantaget, när det gäller behandlingen av uppgrävda jordmassor klassificerade som icke-farligt avfall ska dessa inte utgöra någon särskild risk för vare sig människors hälsa eller miljön. Även mängden avfall är begränsad på årsbasis och i sådan omfattning att Miljö- och hälsoskyddsnämnden vid Umeå kommun bedömer att verksamheten i detta fall inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

I de fallen skada trots detta skulle uppstå åligger det förorenaren att minimera skadeverkningarna. Detta kan ske genom lämpliga skyddsåtgärder som exempelvis placering av verksamheten på sådant sätt inom fastigheten att skada inte uppstår eller genom ett uppförande av en skyddande vall för att hindra störande verksamhet.

Transporter av farligt gods

Länsväg 364 är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods, primär väg.

Inom ramen för den kommunala fysiska planeringen ingår att minimera riskerna vid transport av farligt gods. I planeringen av ny bebyggelse eller annan markanvändning behöver säkerhetsrisker bedömas för att undvika att människor och egendom kommer till skada vid en eventuell olycka. Även omvänt, att hantera säkerhetsrisker vid planering av infrastruktur intill befintlig bebyggelse är centralt i riskhanteringen.

En olycka eller tillbud med farligt gods i tätbebyggd miljö utgör en svårhanterlig händelse ur ett räddningstjänstperspektiv. När det gäller att bedöma skyddsavstånd för förändrad markanvändning nära transportleder för farligt gods är planerad verksamhets känslighet en viktig utgångspunkt.

Principen för riskhänsyn är att den känsligaste verksamhetstypen ska placeras på längst avstånd från transportleden i fråga. I matrisen, se figur 29 på nästa sida, redovisas den kategorisering av markanvändning som används för att bedöma skyddsavstånd.

Kategoriseringen görs i bebyggelsezoner A – D, beroende på verksamhetens känslighet. Detaljplaneförslaget innefattar till största del bostäder och kan därmed kategoriseras som bebyggelsezon C – normalkänslig verksamhet.

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

Figur 29. Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner A-D, Källa: Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transporter för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, Länsstyrelserna i Norr- och Västerbotten

En för detaljplanen gynnsam faktor är att marken sluttar västerut i riktning från området som föreslås för bostadsbebyggelse. Det innebär att eventuellt brandfarlig vätska som läcker ut vid eventuell olycka inte rinner mot byggnader, där människor stadigvarande vistas.

Länsvägens raka dragning utanför planområdet kan också bedömas vara en positiv faktor ur farligt-gods-synpunkt då inga kurvor som kan medföra avåkning finns direkt utanför planområdet. Vägen är en så kallad tvåfältsväg, med ett körfält i vardera körriktningen, separerade med väglinjer. Hastighetsbegränsningen är 80 kilometer i timmen.

Enligt Trafikverkets flödesberäkningar och prognos till år 2040 är att årsdygnstrafiken, ÅDT⁸ för samtliga fordon per körbana är 2001–4000 fordon, varav tung trafik prognostiseras till 50–100 fordon år 2040⁹.

Skyddsavstånd som krävs baseras på den tunga trafiken och med Länsstyrelsens matris, se figur 30 nästa sida om skyddsavstånd blir bedömningen att bebyggelse inom Zon C, kan uppföras utan särskild åtgärd. Ny bebyggelse planeras att uppföras cirka 85–90 meter från vägkant.

⁸ Årsdygnstrafik, ÅDT, är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn, axelpar per dygn eller gående och cyklister per dygn.

⁹ Nationella vägdaten, NVDB, Trafikverkets hemsida, 2024-06-21

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	15
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	10	40
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	20	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	25
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	45
2200	Inga	-	35	55
	Invallning	-	20	35
	Brandfasad	-	10	55

Figur 30. Årsdygnstrafik, åtgärder och skyddsavstånd – Farligt gods led

Brandsäkerhet

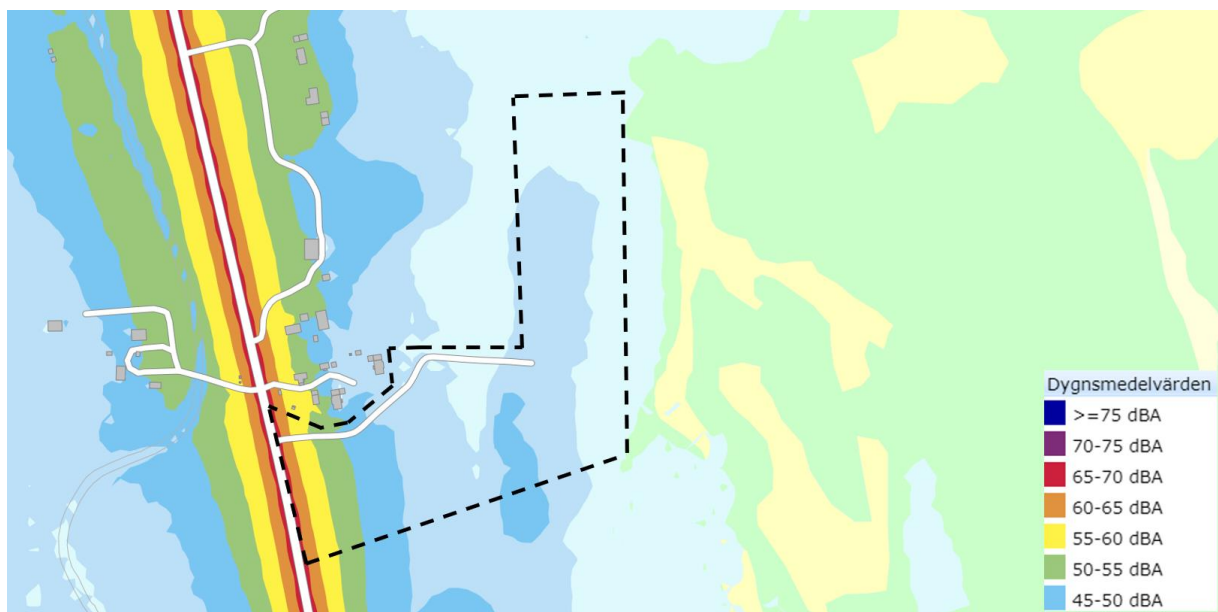
Planförslaget föranleder inte behov av någon ny brandpost för området. Mot bakgrund av att föreliggande bebyggelse typ är friliggande enbostadshus bedöms avståndet till markbrandposterna i Ersmark acceptabelt. Det finns idag markbrandpost som ligger längs bra ledningsdimensioner. Fällforsån finns även i nära anslutning. Närmaste brandpost finns cirka 1,8 km från planområdet.

Buller

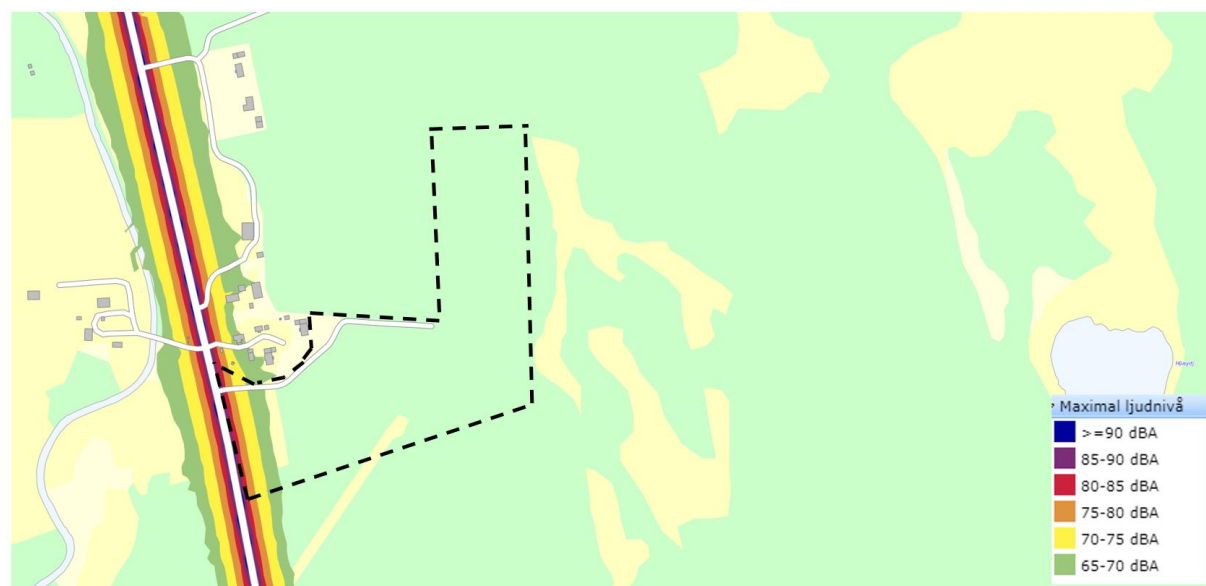
Enligt 3 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Vägbullerkartläggning från 2016 visar på låga bullervärden inom planområdet. Området närmast vägen och cirka 85 meter in i planområdet är undantaget bostäder. Högsta vägbullervärde inom planlagt område uppskattas till 45–50 dBA och är på en begränsad yta ungefär mitt i det föreslagna planområdet. Se figur 31–32 och tabell 1 – Riktvärden för omgivningsbuller på nästa sida.

Markremsan som undantas bostadsbebyggelse säkerställer att bebyggelse förläggs på lämpligt avstånd från länsväg 364 utan att bli bullerutsatt.



Figur 31. Dygnsmedelvärden, dBA, vägbuller. Planområdet är markerat med svart streckad linje



Figur 32. Maximal ljudnivå, dBA vägbuller. Planområdet är markerat med svart streckad linje

Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Förorenad mark

En detaljplan kan inte genomföras utan att eventuella föroreningar har kartlagts och riskerna med dem har bedömts. Det är först när föroreningssituationen är känd och det har avgjorts om den behöver åtgärdas, som det går att avgöra om platsen kan bebyggas eller inte.

Vid planområdets södra gräns finns en nedlagd skjutbana (Ersmark 8:18) och en skjutvall som ligger inom fastigheten Ersmark 21:1. Skytteverksamhet har bedrivits på den här platsen fram till 2005, se figur 33. Skjutvallen som ligger inom fastigheten är inte klassad men bedöms vara en potentiell förorening. Primärt, när det handlar om föroreningar från skytteverksamhet handlar det om föroreningar av bly, men även andra ämnen som exempelvis järn, koppar, zink, arsenik kan uppträda fast i mindre mängder.

Bly som förorening har klassningen hög farlighet, vilket är den högsta klassningen. Metallen ansamlas i kroppen och redan vid låga halter av bly kan negativa hälsoaspekter framträda. Blyet från kulan påträffas främst i kulfånet eller på nedslagsplatsen, vilket innebär att den geografiska utbredningen av föroreningen borde vara relativt begränsad.

Det åligger den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd, till exempel schaktar inom ett förorenat område att följa de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken. När det finns en känd förorening i marken ökar risken för att föroreningen sprids eller för att någon kommer i kontakt med den i samband med att markarbeten inför byggnation utförs. Det ställer bland annat krav på kunskap om skyddsåtgärder, iakttagande av begränsningar och vidtagande av de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka skada eller olägenhet.

Skjutvallen har tidigare sanerats via siktnings av sand i skjutvall. Använda kulor har i omgångar sållats ur den befintliga skjutvallen. Efter genomförd siktnings ska ett avslutande markprov tas för att kontrollera att saneringen haft önskad effekt.

Bedömningen som gjordes 2005–2006 var att saneringen var tillräcklig (för dåvarande ändamål) och gjordes då av Miljö- och hälsoskyddskontoret, Umeå kommun¹⁰. Denna bedömning innebär inte att fastighetsägare eller tidigare verksamhetsutövare på fastigheten befrias från ansvar vid eventuell framtida påvisad förorening. Vid förändrade förhållanden, exempelvis om markanvändning ändras kan kraven på sanering eller andra åtgärder också ändras. Ansvar för utredning och efterbehandling regleras i 10 kapitlet miljöbalken.

Detaljplanens syfte och på platsen förändrad markanvändning kräver nu att marken saneras ytterligare för att kunna användas för bostadsändamål, dvs. att markens föroreningsstatus ändras från för det tidigare ändamålet naturmark - mindre känslig markanvändning till bostadsmark - känslig markanvändning. För bly är det generella riktvärdet satt till 50 mg/kg för känslig markanvändning.

Sökande av detaljplanen (Ersmark 21:1) har lämnat in en så kallad § 28 – anmälan enligt *förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område*. Under senhösten 2024 gjordes inledande provtagningar av skjutvallen. I

¹⁰ Beslut om sanering: Miljö- och hälsoskyddskontoret, 2007-05-24, se dnr: 2005–2595/4.

skjutvallens nedre del konstaterades mycket höga blyhalter med samlingsprover på 1 270 – 3 900 mg/kg.

Saneringen genomfördes i huvudsak 2025-07-10 – 2025-07-11 genom schaktning med grävmaskin och lastning till lastbil för transport av massorna till Dåva och deponering som farligt avfall. Större delen av skjutvallens sandmassor (ner till ca 50–80 cm djup) grävdes bort, utom i den övre delen som visat låga halter och som även sanerats redan 2006. Där grävdes 30–50 cm bort.

Utanför skjutvallen sanerades de avgränsade sidoområdena (naturmark). Ytligt humusmaterial i sidoområdena hade till stor del växt upp efter att skytteverksamheten avslutats och visade sig vid mätningar innehålla låga föroreningshalter (11–32 ppm bly).

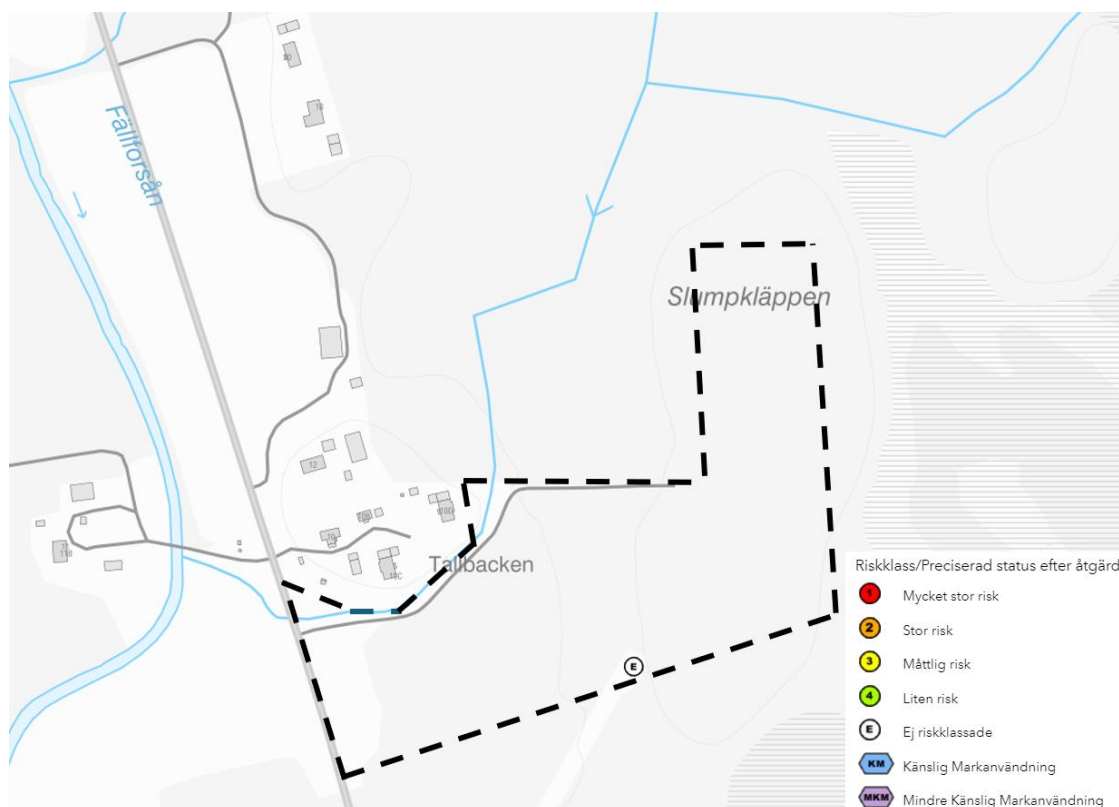
Eftersom den nedre delen av skjutvallen innan sanering hållit höga blyhalter och det går ett skogsdike cirka 20 meter sydväst om skjutvallen togs även två vattenprover i diket för att kontrollera eventuell påverkan av ytavrinning. Vattenanalyserna visade mycket låga halter av bly (1,3 respektive 0,78 µg/l) och av 9 andra metaller, klart under Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten i SLVFS 2022:12.

Efter färdigställd schaktning och analysvar spreds 500 kg jordbrukskalk i hela schaktbotten. PH-värdet låg redan innan sanering på ca 6,7–6,8, men ett relativt högt pH är på sikt effektivt för att binda upp de små blyfragment och andra metallrester som kan finnas kvar. Därefter släntades schaktet och jämnades ut.

Enligt § 28-anmälan kommer det sanerade området att täckas med minst 50 cm rena jordmassor. Delar av det sanerade området kommer att täckas med betydligt tjockare jordlager (1–1,5 m) eftersom schakten i de mellersta och nedre delarna gick djupt ner i moränen. Målsättningen är en jämn och vältäckt sluttning. Mer kalk kommer att blandas in mer ytligt i täckmassorna och man kommer att täcka 2–3 meter utanför det sanerade området med ca 50 cm massor. Detta för att skapa ytterligare skydd om det skulle finnas kvar blyfragment i närområdet.

Täckningen ska göras med opåverkade jordmassor från planområdet. Detta kan dock inte göras förrän detaljplanen är laga kraftvunnen och markarbetena kan påbörjas. Sluttäckningen beräknas därför till största del att kunna genomföras först under 2026. Detta bedöms vara den mest resurseffektiva lösningen då stora mängder jordmassor uppkommer i samband med markarbeten inom planområdet och gör det också möjligt att täcka området mycket väl.

När området är färdigställt kan det sedan passa som till exempel pulkabacke för boende.



Figur 33. Potentiellt förorenade områden (före kartläggning) inom och runt planområdet. Planområdet är markerat med en svart streckad linje.

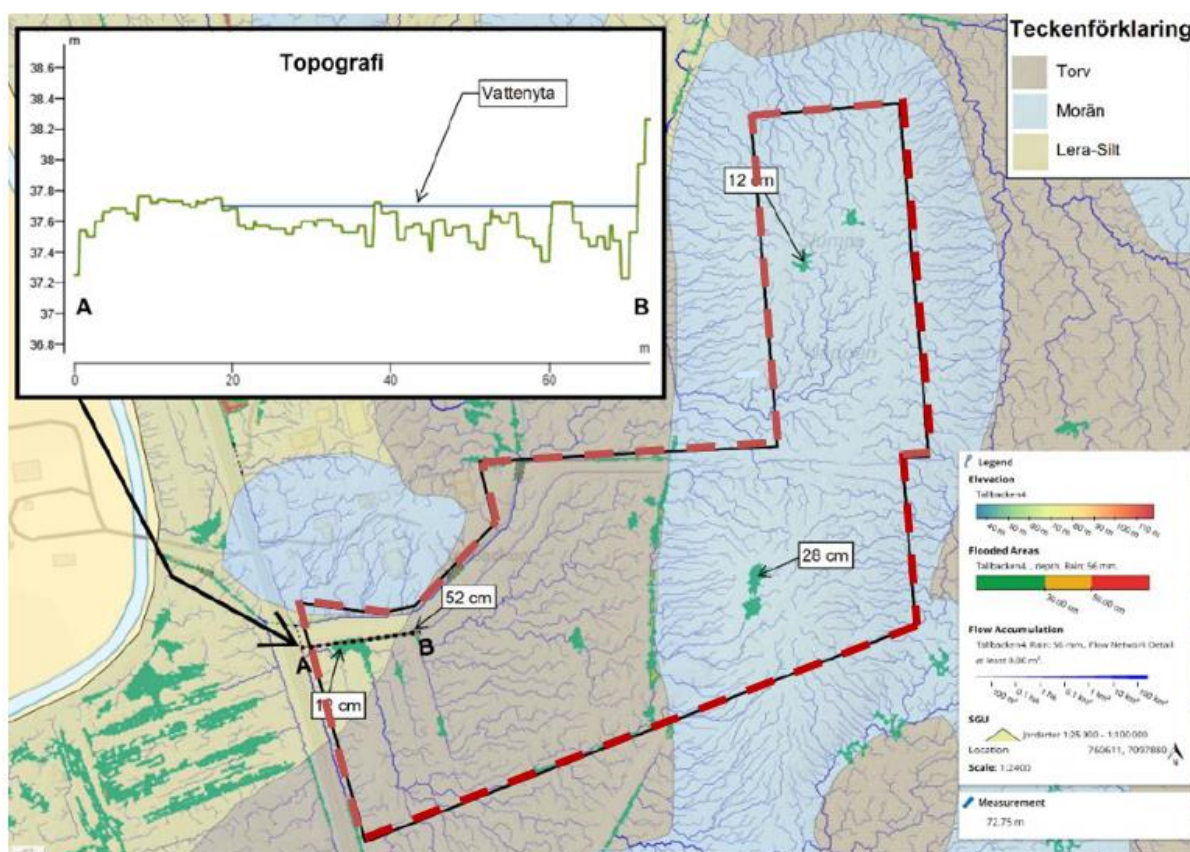
Risk för översvämning

Området är kuperat, sluttande cirka 7–8 meter från högsta punkt på Slumpkläppen i nordöstra planområdet ner mot Fällforsån i väster. Utifrån en översiktlig analys i Scalgo har flödesvägar analyserats utan att ta hänsyn till befintlig ledningskapacitet, markanvändning eller infiltrationskapacitet i övrigt.

Analysen visar huvudsakliga flödesvägar vid skyfall och att det finns två huvudsakliga avrinningsområden i anslutning till planområdet med areor på 0,3 kvadratkilometer respektive 0,46 kvadratkilometer.

Så kallade instängda områden, dvs. platser där vatten blir stående vid en översvämning, finns på ett par ställen inom planområdet, strax nedanför kläppen, se figur 34 på nästa sida. I dessa fall blir det viktigt att höjdsätta marken på ett sådant sätt att skada på tillkommande bebyggelse inte sker.

Det är här även av vikt att lämna tillräckligt med yta för att vatten ska kunna tas om hand och /eller infiltreras i marken. Ett område, cirka 6 750 kvadratmeter i planområdets västra och mest låglänta delar mot länsvägen avsätts som naturmark. Denna mark kan tjäna dagvattenhanteringen och fungera som översvämningssyta för området vid eventuella större regn eller skyfall.



Figur 34. Instängda områden med risk för översvämning i befintlig situation baserat på 100-årsregn (56 mm). Planområdet markeras med röd streckad linje. Källa, VA- och dagvattenutredning, WSP.

Lågpunkt med största vattendjup i denna analys är på cirka 52 cm, se figur 34 ovan.

Vidare så föreligger risk för översvämning av vägdiket invid länsväg 364 även före exploatering om trumman är ur funktion. Byggnader för exempelvis avloppsrening som placeras inom detta område behöver anpassas till denna situation.

Trummor rekommenderas därför att dimensioneras för att klara minst 50-års regn och trumstorlek behöver beräknas vid projektering när ledningslutning och vattengångar tagits fram.

Läs mer under avsnittet *Vatten och avlopp*.

Risk för ras, skred och erosion

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

Förändringar och konsekvenser

Stads- och landskapsbild

De nya fastigheterna kan styckas av från fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1. Fastigheterna består idag av mestadels skogsmark. För att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk sett till den rådande landskapsbilden i närområdet regleras minsta fastighetsstorlek till 1500 kvadratmeter inom merparten av planområdet. Närområdet utgörs idag av fåtalet friliggande enbostadshus placerade i en relativt oregelbunden formation, med fastigheter som varierar i storlek från cirka 1500 kvadratmeter till någon enstaka lantbruksfastighet om cirka 4000 kvadratmeter. Med beaktande av det omkringliggande bedöms 1500 kvadratmeter vara en fastighetsstorlek som är tillräckligt väl tilltagen för att rymma den funktion som en fastighet i denna del av kommunen avsedd för bostäder behöver för att fungera ändamålsenligt. För marken i sydost regleras ett område med en minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter för att tillkommande bebyggelse ska kunna fungera ihop med områdets topografiska förutsättningar och att bebyggelse ska kunna uppföras med ett respektavstånd till närliggande våtmark i öster.



Figur 35. Fastighetsstorlekar inom och i närheten av planområdet. Svart streckad linje utgör befintliga tomter utanför planområdet och röd streckad linje utgör område och beräknat antal tomter för tillkommande bebyggelse.

Gatustrukturen är tänkt att förhålla sig till terrängen, det syftar till att skapa en mer småskalig och naturnära karaktär på området. Befintliga fastigheter är växlande i storlek och anpassade till befintliga markförhållanden, på samma sätt är det tänkt att nyanlagd gata och fastigheter ska förhålla sig, vilket innebär att det sannolikt uppkommer bostadsfastigheter med varierande storlekar inom planområdet. Givet områdets varierande topografi och geografi får fastigheterna då en varierande form vilket bidrar till en fastighetsstruktur som till stor del växer fram organiskt.

De befintliga byggnaderna i närområdet är friliggande och ofta placerade centralt på respektive tomt med viss variation i orientering. Avståndet mellan huvudbyggnaderna kommer att vara minst 8 meter, vilket bedöms skapa tillräcklig integritet mellan bostäderna.

Området har en tydlig naturnära prägel med inslag av öppna grönytor. Vegetation och befintlig natur är en integrerad del av hela strukturen med friliggande enbostadshus, vilket förstärker planområdets lantliga prägel.

Detaljplanen möjliggör för bostäder med en största bruttoarea om 225 kvadratmeter per fastighet och tillhörande komplementbyggnader om maximalt 80 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet. Huvudbyggnadens exploateringsgrad bedöms vara lämplig sett till storlek för en bostad på landsbygden och väl anpassad till de fastighetsstorlekar som är tänkta att tillskapas. Byggnadsarea på maximalt 80 kvadratmeter för komplementbyggnader bedöms kunna anpassa väl med omgivningen och skulle kunna möjliggöra för mindre landsbygdsverksamhet. Utöver byggrätt för komplementbyggnader på 80 kvadratmeter byggnadsarea finns plats för ett antal bygglövsbefriade åtgärder.

I figur 36–38 nedan och på nästkommande sida visas hur området kan gestaltas. Volymer är illustrerade och avser en ungefärlig utbredning av kommande bebyggelse. Blå ytor i figurerna avser illustrera de tekniska anläggningarna så som avloppsanläggning, transformatorstation, anläggning för bredband samt pumpstation för dricksvatten inom planområdet. Vita volymer inom gult område illustrerar möjlig kommande bostadsbebyggelse.



Figur 36. Möjlig exploatering inom fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1, norr



Figur 37. Möjlig exploatering inom fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1, väster



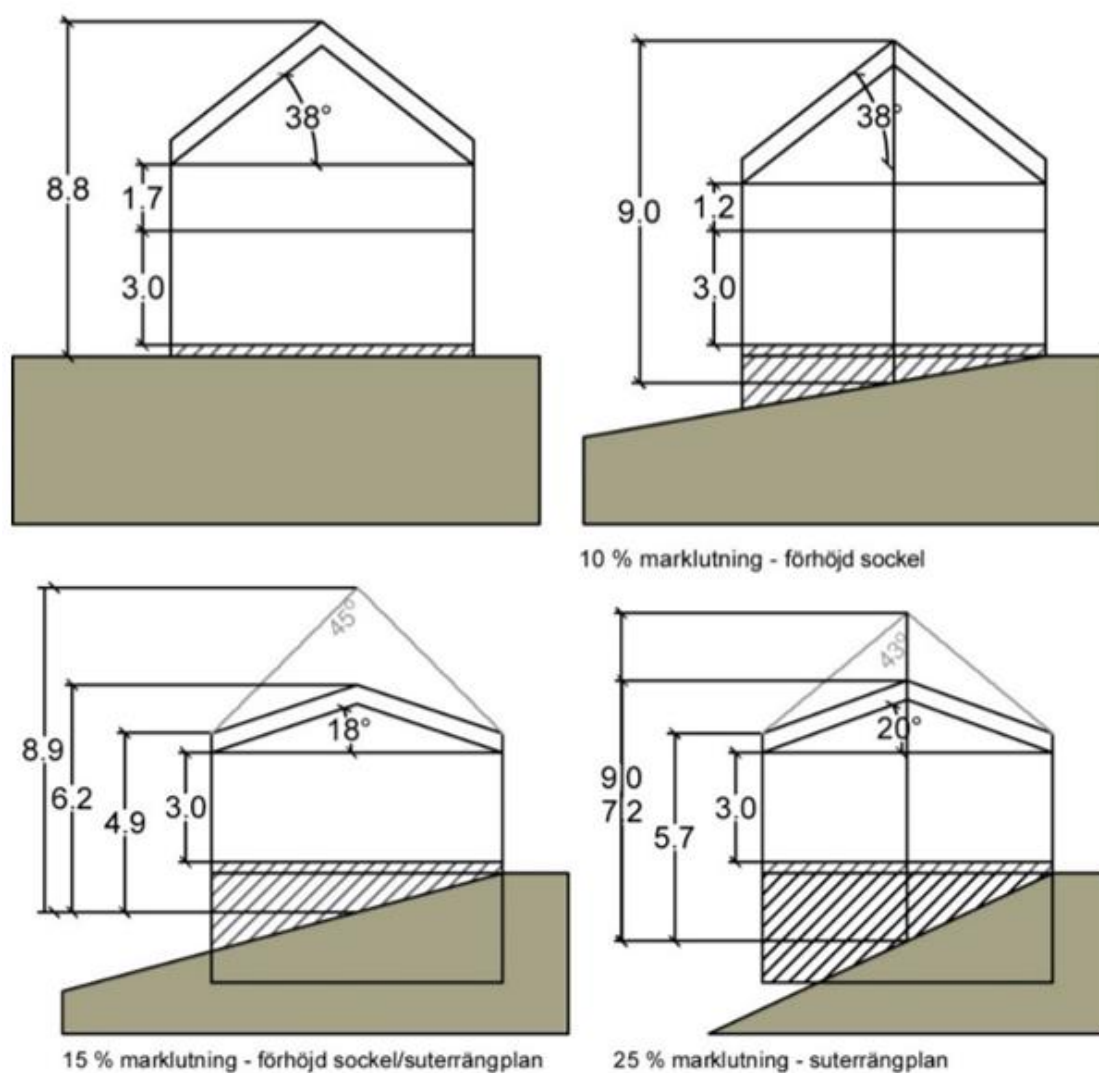
Figur 38. Möjlig exploatering inom fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1, öster

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för 25–30 nya fastigheter, avsedda för bostäder. Planförslaget medger sadeltak med centreradnock vilket är dominerande inslag i närområdet.

Villor avses byggas i en till två våningar med en högsta nockhöjd på 9,0 meter för huvudbyggnad och 5,0 meter för komplementbyggnad. De relativt höga nockhöjderna sätts för att kunna medföra olika byggnadsvolymer sett till om det blir varierande marklutning inom planområdet.

Förhöjd sockel kan komma att krävas vid byggnation beroende på marklutning. Se några olika exempel med olika takvinkel och marklutning i figur 39 nedan.



Figur 39. Nockhöjder illustrerade utifrån planförslagets reglering.

Med byggrätten 225 kvadratmeter bruttoarea kan det exempelvis uppföras en huvudbyggnad i ett plan på 225 kvadratmeter. Det går även att uppföra en huvudbyggnad i två plan med 112 kvadratmeter per våningsplan. Komplementbyggnad får uppföras till en byggnadsarea av 80 kvadratmeter. Sammanlagt kan det innebära detta en hårdgjord yta om 305 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 20% av fastigheten om minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter och 25% av fastigheten i det fall minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter.

Plankartan reglerar vidare att fasader ska utföras av trä. Trä är ett hållbart och vanligt förekommande fasadmaterial i bebyggda miljöer utanför Umeå tätort. Att använda trä kan därför sägas vara en del i att ta hänsyn till den bebyggelsetradition som idag råder på landsbygden i denna del av kommunen. Träfasad på ny bebyggelse fångar upp delar av den

bebyggelsetradition som idag finns i området och verkar därmed mer tillsammans i en befintlig helhet, än om avvikande fasadmaterial hade tillåtits.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Detaljplaneförslaget tar delar av den befintliga skogsmarken på fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 i anspråk. Den omkringliggande skogsmarken berörs inte av planförslaget. Förutsättningar för att bedriva skogsbruk kvarstår således på platsen. Detaljplanen syftar inte till att skapa nya områden för rekreation utan det anses med detta anspråkstagande gå att tillgodose med den tillgång till natur- och friluftsliv som finns inom- och i omedelbar anslutning till planområdet.

Friytor

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder. Barnperspektivet beaktas genom att tillräckligt stor friyta säkerställs på respektive nybildad fastighet.

Friytan ska erbjuda såväl sol som skugga och vara utformad med tanke på barns behov. Friytan behöver vara sammanhängande för att barns lek ska kunna ske. Detaljplanen reglerar därför placering av huvudbyggnad, minst fyra meter från fastighetsgräns och placering av komplementbyggnad, minst två meter från fastighetsgräns.

Friytan ska innehålla träd och buskar som speglar årstidernas växling.

Detaljplanen möjliggör för tillräckligt stora friytor genom att reglera relationen mellan fastighetsstorlek och exploatering. Med minsta fastighetsstorlek (1500 kvadratmeter) och maximal exploatering exploateras cirka 25–30 procent av fastighetsarean. Kvarvarande yta på de planerade bostadsfastigheterna anses tillräckligt tilltagna i storlek för spontan lek och rekreation. Planområdet omgärdas av angränsande skog som också möjliggör för diverse rekreativ aktivitet för både barn och vuxna.

Sol- och skuggförhållanden

Detaljplanen möjliggör för goda ljusförhållanden genom regleringar om högsta nockhöjd på huvudbyggnader till 9 meter, att huvudbyggnad inte får placeras närmare än fyra meter från fastighetsgräns begränsar även det skuggningen på omgivande fastigheter, det reella avståndet mellan huvudbyggnader blir då åtta meter, vilket också uppfyller brandskydds krav för friliggande enbostadshus.

Omkringliggande bebyggelse bedöms ligga på ett tillräckligt långt avstånd för att inte påverkas negativt av ett genomförande. Avstånd till närmaste befintlig bostadsbyggnad i områdets närhet är cirka 40 meter, med gata och grönyta emellan.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Inom ramen för planarbetet planeras ingen ytterligare gång- eller cykelväg för att möjliggöra för andra trafikslag.

Kollektivtrafik

Detaljplanen bedöms initialt inte påverka kollektivtrafikens kapacitet. Planområdet fullt utbyggt bedöms kunna innebära en befolkningstillväxt med cirka 120 personer (räknat på fyra personer per hushåll * 30 hushåll). Direkt vid infarten till planområdet planeras en vändzon tillräckligt stor för skolbuss, sopbil och annan servicetrafik att kunna vända på.

Motorfordonstrafik

Planområdet nås genom infart från länsväg 364. Infartsvägen är anlagd men planeras att utökas och få adekvat standard för att försörja hela planområdet. Vändzonen inom planområdet syftar till att göra vägen till skolan säker då barnen inte behöver ta sig över den mer trafikerade länsvägen för att ta sig till bussen.

Inom planområdet föreslås den grusväg som idag är enskild att utvecklas och försörja området som gata. Gatan ska vara av standard som är förenlig med de krav som finns kopplade till bland annat tillräckliga vändzoner för skolskjuts, sop- och slambil. Standard på väg ska vidare framgå av upprättat exploateringsavtal som är en förutsättning för planarbetet.

Den befintliga infart- och utfartsvägen kopplas på länsvägen som löper utanför planområdet. För att minimera den hårdgjorda ytan inom området och för att säkerställa ett så bra omhändertagande av dagvatten som är möjligt kan gatan inom området med fördel utföras med genomsläppligt material. Befintlig infart breddas och anpassas för att säkerställa att större fordonstyper som exempelvis skolskjuts och sopbil kan ta sig in, mötas och vända inom planområdet. Tillstånd behöver sökas från Trafikverket för ändrad utfart i och med att anslutning ska ske från enskild- till en allmän väg.

Anslutningen till länsvägen ska vara färdigställd inom ett år från beslutsdatum, annars upphör tillståndet att gälla.

Parkering, angöring och avfall

Planförslaget möjliggör för 25–30 bostäder, vilket enligt gällande parkeringsnorm¹¹ ger ett behov av cirka 42 bilparkeringar.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den avstyckade fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas enskilt vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Avstyckade fastigheter bedöms behöva ca 75–100 kvadratmeter per fastighet avsett för infart/utfart och parkering.

Det finns inget behov av någon varumottagning.

För avfallshämtningen är ambitionen i planförslaget att sophämtning primärt ska ske i anslutning till varje avstyckad fastighet. Gata inom planområdet har karaktären av skaftgata och avslutas med vändplan i slutet av varje skaft. Dimensionen för vändplanerna bedöms uppfylla VAKIN:s anvisningar och därmed vara tillräcklig för exempelvis sopbil att vända på. För tillkommande fastigheter lämpar sig inte sophämtning inne på gård, sopkärl ska därför placeras med erforderligt dragavstånd till gata i enligt med de anvisningar som finns i VAKIN:s riktlinjer¹².

Om sophantering i något fall inte kan anordnas vid avstyckade fastigheter finns yta planlagd som **[GATA]** vid infarten till planområdet med möjlighet att anordna gemensam sophantering utan att inskränka på annan viktig funktion för planen så som hållplats för skolskjuts eller plats för servicefordon som hör till exempelvis drift och skötsel av avloppsanläggning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utifrån förutsättningarna på platsen rekommenderas inte installation av enskilt avlopp inom varje avstyckad fastighet eftersom det kräver särskilda skyddsavstånd från avlopp till bostäder inom och utanför planområdet. Skyddsavstånd som riskerar att bli svåra att upprätthålla och med det i åtanke även svårt att få till rationella tomter som inte negativt påverkar sin omgivning.

I stället föreslås att installera en eller två gemensamhetsanläggningar med minireningsverk och tillhörande infiltration för att samla områdets avloppshantering. En gemensam lösning för avloppshantering anses mer fördelaktig än enskilda lösningar på varje tillkommande fastighet då den gemensamma anläggningen bland annat bedöms vara lättare för servicepersonal att drifta och kontrollera än flera enskilda anläggningar.

Gemensamhetsanläggning för avloppsvattenrening tillskapas, antingen i form av två anläggningar där den ena förser Ersmark 6:37 med nödvändig funktion och den andra förser

¹¹ Parkeringsnorm, Umeå kommun (2018)

¹² Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (Vakin, 2024)

Ersmark 21:1 med samma funktion. Alternativt skapas en gemensamhetsanläggning för avloppsvattenrening, stor nog att säkerställa funktionen för hela planområdet i planområdets västra delar, i området närmast länsväg 364. Bedöms två anläggningar med infiltration behövas finns yta för en andra anläggning reserverad nedanför Slumpkläppen, ovan den centrala infartsgatan i området. Den yta som bedöms behövas för ändamålet är cirka 350 – 420 kvadratmeter. Anslutning till avloppen bedöms kunna lösas med principer om självfall från tillskapade fastigheter, i något enstaka fall kan pumpning komma att krävas.

Minireningsverk är en kompakt lösning som fungerar på samma sätt som stora kommunala avloppsreningsverk. Reningsmetoderna är vanligen en kombination av både kemisk och biologisk rening, tex. kemisk fällning och någon form av biofilter eller aktivt slam. Drift och prestanda av minireningsverk är stabila, levereras och installeras kompletta samt är inte så ytkrävande.

Minireningsverk som anläggs ska klara hög skyddsnivå och ge en låg belastning av ämnen som verkar övergödande på recipienten som exempelvis fosfor och kväve. Att minireningsverket ska klara hög skyddsnivå säkerställs genom exploateringsavtal mellan exploatören och Umeå kommun.

Ytterligare anledning till hög skyddsnivå är att det planerade området är placerat nära befintliga enskilda brunnar för dricksvattenuttag och därmed rekommenderas att utsläpp ska vara renade till hög skyddsnivå för att inte riskera att förorena och negativt påverka de befintliga brunnarna¹³. Ytterligare anledning är att, Fällforsån/Tavelån, som är den vattenförekomst dit avloppsvattnet till slut når, klassas som känslig recipient varpå hög standard på reningen av avloppsvattnet krävs för att inte äventyra miljö kvalitetsnormens status försämrats.

I den VA- och dagvattenutredning samt det geotekniska pm som tagits fram har viss grundvattenmätning utförts inom planområdet. Grundvattnet inom detaljplanens område konstateras vara högt och högt grundvatten kan förväntas också vid avloppsanläggningen. Markbädd för rening bedöms därför inte vara en lämplig lösning på grund av höga grundvattennivåer framför allt på torvmarken och där ett minsta avstånd om en meter krävs mellan infiltrationsrör och grundvattenyta. För att säkerställa att fastigheter och byggnader inte skadas vid en eventuell översvämningssituation är det av vikt att höjdsättning sker av mark och byggnader vid kommande projektering. Vidare att marken vid avloppsanläggningen bör höjdsättas så att avrinning av ytvatten sker bort från anläggningen, för att tillse att ytvatten inte blir stående i området där avloppsanläggningen placeras, då det kan skada och inverka negativt på anläggningens drift.

Reningsverken behöver rena vattnet både biologiskt och mekaniskt till en standard som motsvarar hög skyddsnivå. Minireningsverken tar hand om hela reningen, en efterbehandling av det renade avloppsvattnet med en infiltrationsanläggning bedöms krävas för att hög nivå av rening ska klaras. Infiltration sker genom att avloppsvattnet rinner genom naturliga jordlager, renas naturligt och sprids via marken för att till slut nå grundvattnet. I marken sker naturlig rening av vattnet genom biologiska, fysikaliska och kemiska processer. Infiltration kan

¹³ Avloppsvatten – rening av avloppsvatten i Sverige 2020, Naturvårdsverket.

användas för rening av blandat, urinavlastat avloppsvatten, eller enbart BDT-vatten. Tillkommande avloppslösning ges utrymme i detaljplanen, reglerat som teknisk anläggning – avloppsanläggning, [E₂]. En gemensamhetsanläggning för ändamålet föreslås skapas genom lantmäteriförrättning och förvaltas sedan som samfällighet av de boende i området.

TEKNIK	Aktuellt	Kommentar
Markbaserad rening – infiltration, markbädd och biomoduler	Nej.	Markbädden kan övervägas som poleringssteg för minireningsverk. Dock tar det stor plats som kan vara svårt att hitta i planområdet. Den höga grundvattennivån inom planområdet utesluter markbädd.
Sluten tank och rening av BDT-vatten	Nej	Tekniken skulle kunna eventuellt användas tillsammans med vakuumtoaletter.
Minireningsverk	Ja	Minireningsverk är en möjlig lösning för området. Den klarar hög skyddsnivå.

Figur 40 Sammanställning typer av avloppslösning (VA- och dagvattenutredning)

Installation ska utföras av sakkunnig och brunn för provtagning för utgående renat avloppsvatten ska finnas.

Vid den kommande detaljprojekteringen behöver skyddsavstånd beaktas vid exakt placering av minireningsverk. Mellan planområdet och väg 364 finns viss risk för översvämning vid kraftigt skyfall med stående vatten. Minireningsverk som planeras att anläggas i detta område behöver anpassas så att byggnaden klarar av att stående vatten kan förekomma upp till den nivån.

Avloppsanläggning kan utföras gemensamt för alla tomterna i planområdets västra del mot länsväg 364. Aktuella Områden betecknas med [E₂] – avloppsanläggning.

Exploatörerna ansvarar gemensamt för utförande och bekostande av reningsanläggning för avloppsvatten. Väljer exploatören att anlägga två minireningsverk för hantering av avloppsvatten kan det lösas med en anläggning för respektive exploateringsfastighet (Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1), d.v.s. en i vardera E₂-område.

Exploatörerna utför och bekostar då var för sig den anläggning som servar tomterna på sin respektive fastighet.

Dagvatten

Eftersom grundvattennivån i området är högt inom delar av planområdet kan diken behöva tätas. Effekten av tätade diken kan bli en eventuell grundvattensänkning och det är definierat i 11 kapitlet miljöbalken som vattenverksamhet. Det innebär att det i regel är en tillståndspliktig process och prövas av mark- och miljödomstolen. Exploatören ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd. Dagvattenflödet kan fördröjas med gemensamhetsanläggningar

som svackdiken för villatomterna alternativt är att fördröja villatomterna med stenkistor eller underjordiska kassetter inom vardera tomt i stället för svackdiken.

Vägarna kan fördröjas med krossdiken. Fördröjningen för exploateringen föreslås att dimensioneras ner till befintligt flöde vid ett 10-årsregn (38 l/s) i enlighet med kommunens riktlinjer.

Trumman under väg 364 har kapacitet för att avvattna området även vid ett framtida 100-årsregn utan fördröjning och utan att kapaciteten för trumman överskrids. Exploateringen ger en ökning av vissa förorenande ämnen i utgående dagvatten. Det är inget som bedöms påverka recipientens möjlighet att uppfylla miljökvalitetsnormerna

Inom planområdets västra delar, det som kallas för Tallbacken förekommer högt grundvatten och för att minska risken för skador på bebyggelsen i och med högt grundvatten får källare inte finnas.

VA- och dagvattenutredningen som utförts i planarbetet bedömer att trummans kapacitet är tillräcklig och att dess kapacitet därmed inte överskrids.

Dricksvatten

Detaljplanen möjliggör för pumpstation för dricksvatten inom ett område i planområdets östra del. Utrymme säkerställs i detaljplanen och regleras med bestämmelsen Teknisk anläggning – pumpstation, [E₃].

Till pumpstationen föreslås en gemensamhetsanläggning skapas genom lantmäteriförrättning, då syftet är att tillhandahålla dricksvatten som en gemensam resurs som fastigheterna inom planområdet kan dra nytta av. Efter bildandet av gemensamhetsanläggning kan samfällighet skapas för den löpande förvaltningen.

Snöhantering

Vid ett genomförande kommer snöhantering att ske i privat regi inom planområdet.

El, värme, fiber och tele

Detaljplanen möjliggör för bland annat transformatorstation för el och fiber/bredbandsanslutning inom område för tekniska anläggningar i planområdets västra och norra del, i område med användningsbestämmelsen [E₁].

Hälsa och säkerhet

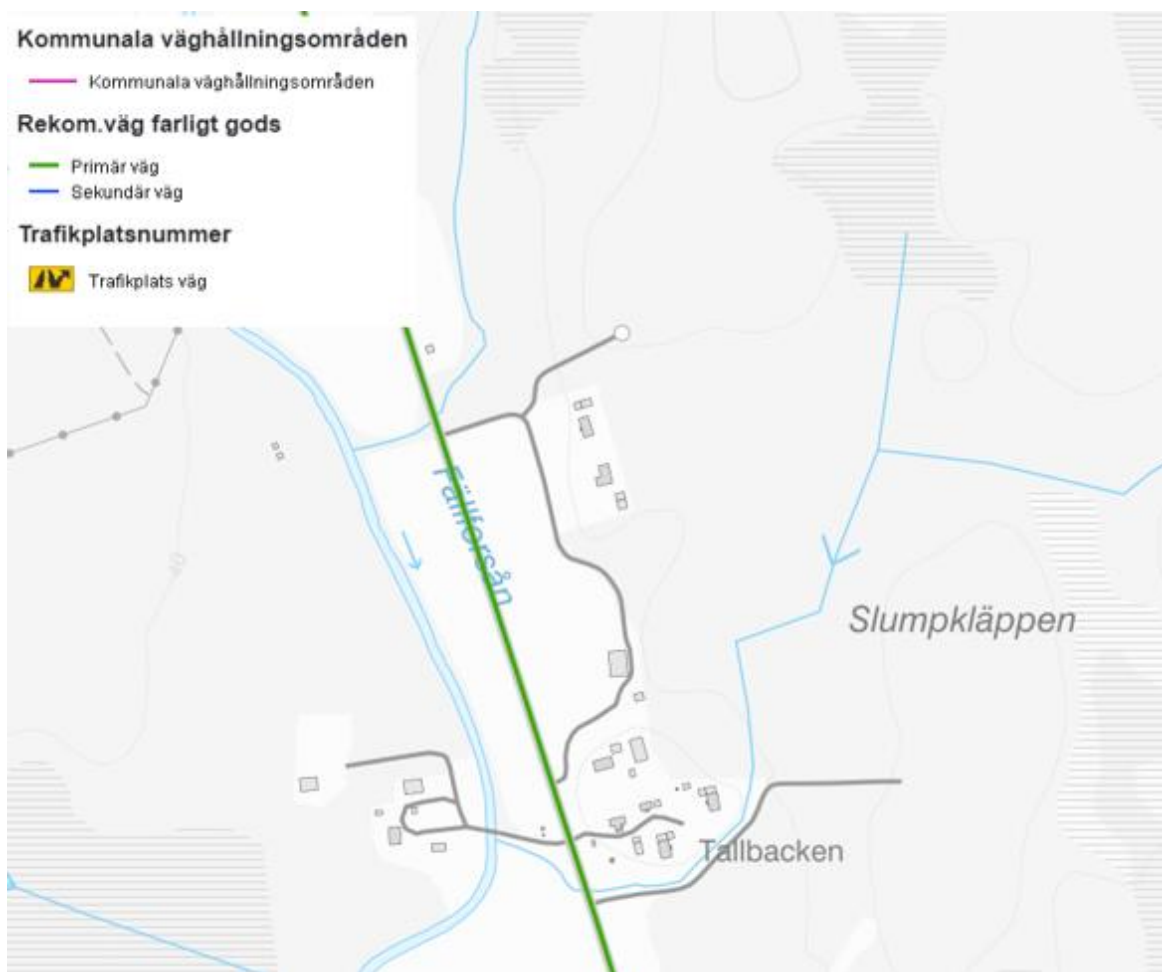
Miljöfarlig verksamhet

Det bedöms inte finnas något behov av att i detaljplanen för Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 reglera skyddsbestämmelser då befintlig verksamhet inom fastigheten Ersmark 19:1 bedöms ligga på ett tillräckligt långt avstånd för att inte störa den tillkommande bostadsbebyggelsen.

Transporter av farligt gods

Detaljplanen bedöms inte påverkas av transportleden eller påverka framkomligheten på transportleden. Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa, säkerhet och risk för olyckor. Länsstyrelserna för Norr- och Västerbotten har tagit fram riktlinjer för skyddsavstånd som tillämpas i framtagandet av denna detaljplan¹⁴.

Närmaste ny bostadsbebyggelse i detaljplanen är tänkt att vara cirka 85 meter från länsväg 364, vilket bedöms som tillräckligt skyddsavstånd, se figur 41 nedan.



Figur 41. Länsväg 364, rekommenderad väg för farligt gods, Källa: Trafikverkets Nationella vägdatas, NVDB

Radon

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande. I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

¹⁴ Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, Länsstyrelserna Västerbotten och Norrbotten (2019)

Brandsäkerhet

Ett genomförande av detaljplanen kräver inga ytterligare åtgärder avseende brandposter och liknande behov utifrån brandsäkerheten.

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

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrids, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximal nivå vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Detaljplanen möjliggör för bostäder inom område där ekvivalenta värden inte överskrider 60 dBA och därmed bedöms ingen ytterligare utredning eller teknisk lösning vid byggnation behövas.

Förorenad mark

Kommunen bedömer att kontroll, mätning och sanering av föroreningar i mark nu har genomförts och att marken kan användas för sitt nya ändamål – bostäder. Åtgärds mål är Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. För bly innebär detta en gräns på 50 mg per kg. Efter slutförd sanering ligger samtliga uppmätta blyhalter med god marginal under nivån för känslig markanvändning, utom inom ett mindre område i schaktbotten, längst ner i slänten, där större stenar och block lades upp efter utsortering i moränområdena på sidan av vallen. Blyhalterna låg i dessa samlingsprover på 100 respektive 140 mg per kg TS.

Vid samråd med Miljö- och hälsoskydd 2025-08-15 accepterades dessa förhöjda halter. Cirka tiotalet metaller utöver bly, som kan vara relevanta vid denna typ av skjutbanor analyserades också i flera av proverna som togs i samband med eller efter slutförd sanering. Samtliga dessa metaller låg klart under nivån för känslig markanvändning. Se figur 42 och 43.



Figur 42. Nedlagd skjutvall/bana

Ämne	Riktvärde KM mg/kg	Uppmätta värden, intervall mg/kg	Antal prover
Bly	50	5,4 – 36 (10 st) 51–220 (5 st)	15
Antimon	12	<2,2 (samtliga)	3
Arsenik	10	<1,9–3,9	11
Barium	200	20–32	11
Kadmium	0,8	<0,2 (samtliga)	11
Kobolt	15	2,1–2,8	8
Koppar	80	3,3–13	11
Krom totalt	80	11–19	11
Kvicksilver	0,25	<0,011 (samtliga)	3
Molybden	40	<2,2 (samtliga)	3
Nickel	40	4,9–8,4	11
Selen	-	<1,1 (samtliga)	3
Vanadin	100	11–16	8
Zink	250	11–16	8

Figur 43. Analysresultat i samband med eller efter slutförd sanering. Värden över känslig markanvändning för bly avser 3 analyser innan färdigställd sanering i övre delen (51, 120 och 220 mg/kg), som efter vidare sanering låg långt under känslig markanvändning, samt 2 analyser i nedre delen där block från sidoområden lades (100 och 140 mg/kg). Övriga metaller låg långt under gräns för känslig markanvändning.

Risk för översvämning

Inom planområdets västra delar, det som kallas för Tallbacken förekommer högt grundvatten och för att minska risken för skador på bebyggelsen i och med högt grundvatten får källare inte finnas.

Risk för ras, skred och erosion

Placering av bostäder ska ske efter principer som inte riskerar ras, skred eller erosion.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under andra kvartalet 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen som medför ytterligare utredningsbehov. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har ingåtts mellan sökande för del av Ersmark 6:37, sökande för del av Ersmark 21:1 och Umeå kommun, Detaljplanering 2022-11-07. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Exploateringsavtal

Genom exploateringsavtal (enligt 6 kap. plan- och bygglagen), vilket är en form av genomförandeavtal, regleras relationen mellan kommun och byggherre i de fall där byggherren äger den mark som ska exploateras. Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploateringsavtal ingås innan antagande av detaljplanen.

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal med exploatör. Huvuddragen i avtalet är att exploatör bekostar:

- Iordningsställande av gata med tillhörande funktioner såsom anordningar för avvattnings och belysning
- Vändplan för skolbuss
- Gemensam anläggning för avloppsrening med tillhörande ledningsnät
- Gemensam anläggning för dricksvatten med tillhörande ledningsnät
- Åtgärder för dagvattenfördröjning
- Förrättningskostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar för gata, gemensamma tekniska anläggningar samt naturmark samt avstående av mark till gemensamhetsanläggningarna och bildande av samfällighetsförening för förvaltning,
- Fastighetsbildningsåtgärder

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet är enskilt. Enskilt huvudmannaskap innebär att det är exploatören som svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Exploatören står för alla kostnader som berör utbyggnad såsom utbyggnad av vägar inklusive upprustning av befintlig väg, vatten, avlopp med mera. En gemensamhetsanläggning kan bildas för att ordna framtida förvaltning och kostnadsfördelning för drift och underhåll mellan fastighetsägarna inom området. Anläggningen kan sedan förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning.

Det finns en tradition i Umeå kommun av enskilt huvudmannaskap i områden utanför tätare bebyggelse, i områden där karaktären kännetecknas av enklaver med mindre samlad bebyggelse. Även befintliga vägar i denna del av kommunen har enskilt huvudmannaskap. Det har således ansetts som lämpligt att fortsätta med denna tradition även i denna detaljplan.

Vidare anses de allmänna platserna inom planområdet främst vara till nytta för de som kommer att bo inom området och inte en bredare allmänhet, dvs. allmänhetens behov är begränsat och kan tillgodoses genom enskilt huvudmannaskap.

Detta sammantaget utgör skäl för enskilt huvudmannaskap i området.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Vatten- och avloppsfrågan löses med gemensam lösning inom planområdet.

Anläggningen kan sedan förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några kostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive aktivt (inom planområdet) ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras respektive ledningsnät. Ledningsägare får intäkter genom anslutningsavgifter när kommande fastighetsägare ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatörer:

- Fastighetsbildningsåtgärder
- Iordningsställande av gata inklusive belysning
- Gemensam brunn/pump för dricksvatten inklusive ledningsnät
- Gemensam lösning för avlopp inklusive ledningsnät
- Fiber/bredbandsanslutning
- Dagvattenåtgärder
- Anläggningsförrättningar, bildande av gemensamhetsanläggning för förvaltning

Ersättning

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att nya fastigheter kan bildas för bostäder.

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

Fastighet	Konsekvenser
Ersmark 6:37 Skifte (4)	Fastigheten kan delas upp i flera nya fastigheter för kvartersmark, för ändamålen – bostäder, anläggning för dricksvatten och tekniska anläggningar för elförsörjning och bredband samt allmän platsmark - gällande funktioner för gata och natur och dagvattenhantering. Anläggningarna kan även bli i form av samfällighet.
Ersmark 21:1	Fastigheten kan delas upp i flera nya fastigheter för kvartersmark för ändamålen – bostäder, anläggning för avlopp, tekniska anläggningar för elförsörjning och bredband samt allmän platsmark gällande funktioner för gata, natur och dagvattenhantering. Anläggningarna kan även bli i form av samfällighet.

Gemensamhetsanläggning

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

lantmäterimyndigheten. En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas 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 och avloppsledningar. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek. Gemensamhetsanläggningar kan förvaltas av samfällighetsförening vilket bildas genom ansökan till lantmäterimyndigheten.

Exploatörerna ska ansöka om och bekosta inrättande av gemensamhetsanläggning för lokalgata och därtill hörande funktioner inklusive hållplatsyta för skolbuss, naturmark, gemensamma anläggningar för avloppsrening, hantering och fördröjning av dagvatten, bredband samt dricksvatten.

Exploatörerna ska även tillse och bekosta att en samfällighetsförening bildas för förvaltande av gemensamhetsanläggningarna. Vilka tomter som ska ingå i vilken/vilka gemensamhetsanläggningar avgörs i lantmäteriförrättningen.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggningarna ska de gemensamma anläggningarna inklusive mark som utgör allmän plats inom exploateringsområdet utan ersättning upplåtas till den för ändamålet bildade samfälligheten.

Samfälligheten tar över ansvaret för anläggningarna en vecka efter tidpunkt som i utlåtande över godkänd slutbesiktning bestämts som utgångspunkt för beräkning av garantitid. Om gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening ännu inte är bildade eller föreningen ännu inte fått en styrelse, vari majoriteten av ledamöterna är tomtköpare, skjuts övertagandet upp tills dess dessa händelser inträffat. Intill dess att samfälligheten övertagit ansvaret för gemensamhetsanläggningarna svarar exploatörerna för drift och underhåll av anläggningarna.

Exploateringsavtalets bestämmelser skall i tillämpliga delar läggas till grund för lantmäteriförrättningar. Det åligger exploatörerna att tillse att exploateringsavtalet får denna funktion vid förrättningar. Kommunen har rätt att närvara vid förrättning. Exploatörerna svarar för att Kommunen i god tid erhåller kallelse.

Hur gemensamhetsanläggning senare delas in avgörs i en lantmäteriförrättning.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, till exempel en väg. Det finns två typer av servitut: *officialservitut* och *avtalsservitut*.

Officialservitut

Ett officialservitut kan bildas, ändras eller upphävas genom en lantmäteriförrättning (fastighetsreglering). Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten. Förrättningskostnaden baseras på den vid tiden gällande timtaxan. Officialservitut gäller till de upphävs eller ändras.

Inom planområdet finns ett officialservitut för gata. Denna gata kommer fortsatt att användas för anslutning till planområdet. Framtida nyttjande av infartsvägen sker troligen genom gemensamhetsanläggning vilket kan innebära (efter ansökan) att servitutet tas bort och att de fastigheter som idag nyttjar servitutet, eller har nytta av vägen utanför planområdet också får en andel i gemensamhetsanläggningen. Detta måste prövas i den enskilda förrättningen för gemensamhetsanläggning avseende gata.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan två fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret.

Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet eller rätten att nyttja en gata som ligger på annan fastighetsägares mark.

Rättighet	Konsekvenser och åtgärder
2480K-2020/50.4	Officialservitut för väg som belastar Ersmark 21:1. Officialservitutet bör upphävas när gemensamhetsanläggning för vägen bildas.

Ledningsrätter

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

Rättighet	Konsekvenser och åtgärder
24-IM1-72/9055.1 D201700099570:1.1	Avtalsservitut kraftledning, elledning till förmån för Laxen 31, Umeå Energi

D202300296556:1.1 Avtalsservitut Elledning till förmån för
Norrfors 3:18

2480IM-06/9643.1 Avtalsservitut ledning m.m. till förmån för
Laxen 31

Ovanstående avtalsservitut för ledningar antas inte påverkas av planförslaget.

Avtalsservituten för ledningar ligger på fastigheten Ersmark 21:1, men utanför den delen av fastigheten som omfattas av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Anläggande av gator inom planområdet ansvarar och bekostar exploatörerna.

Prövning enligt annan lagstiftning

Tillstånd för vattenverksamhet behövs i detta fall när det gäller förändring av grundvattennivåer det vill säga vattenverksamhet som är av större omfattning, som påverkar värdefull natur eller om någon enskild som berörs av planen inte samtycker. Innan ansökan om tillstånd beviljas behöver det genomföras ett samråd med Länsstyrelsen och andra berörda. Ansökan om tillstånd sker till mark- och miljödomstolen.

Avseende området för potentiell förorening, sökande har under planprocessen gjort en anmälan enligt § 28, förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och i process med miljö- och hälsoskyddskontoret sanerat och avlägsnat merparten av funna föroreningar i området. Det som kvarstår ska sluttäckas med massor från planområdet och kan inte genomföras förrän detaljplanen får laga kraft.

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning.

Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2024 med FocusDetaljplan 2025 och "BFS_2020_10_01_Bestämmelsekatalog.xml."

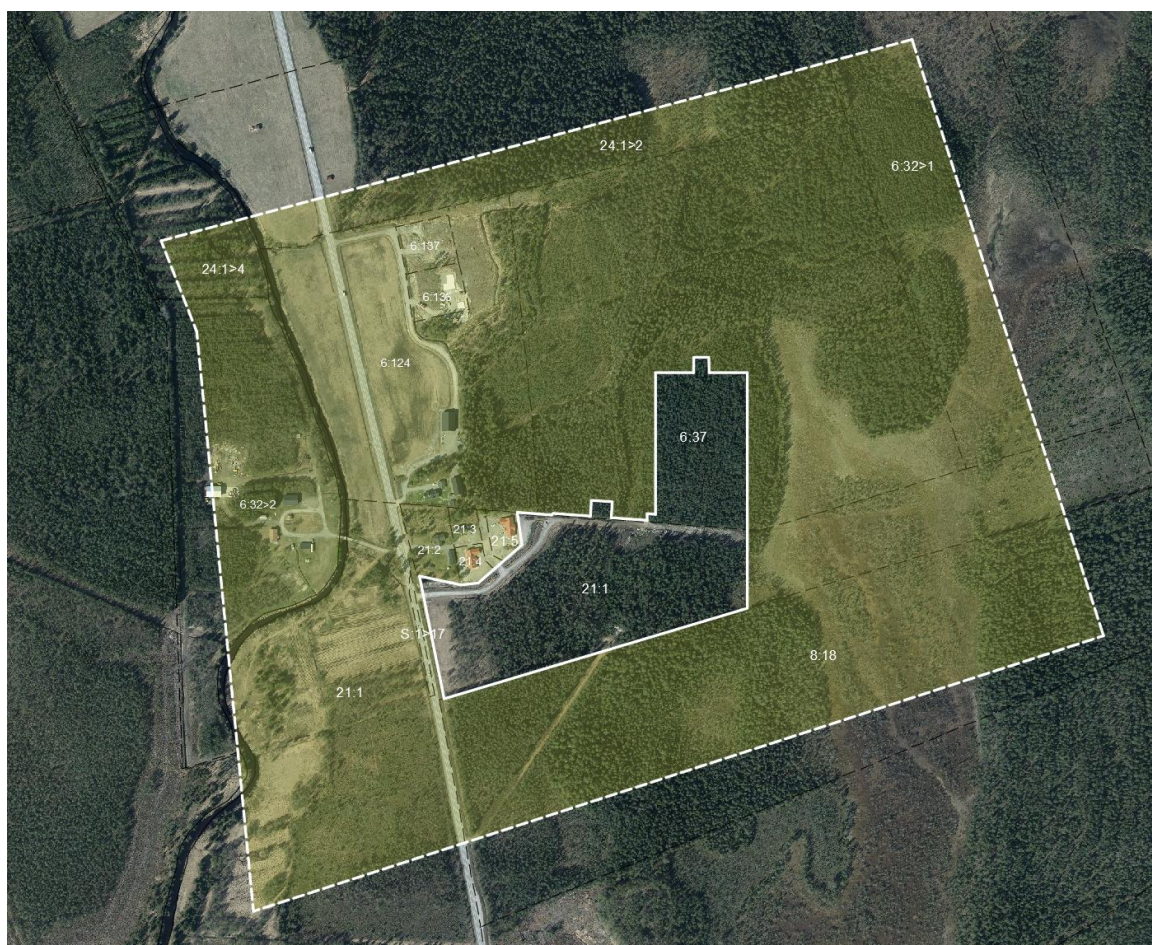
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samråds-kretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen samordnas med grundkartan. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 44 nedan redovisas detaljplanens samråds-krets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samråds-kretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 44. Gult område illustrerar planområdets samråds-krets

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Gator och parker
- Lantmäteri
- Mark och exploatering
- Miljö- och hälsoskydd
- Övergripande planering

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB.
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN).

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges