

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Kåddis 3:1 och Kåddis 3:3 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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

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

Planen handläggs med ett utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2021-12-17 till 2022-01-21. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

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

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

Då detaljplanen innebär avvikelse mot översiktsplanen handläggs detaljplanen med ett så kallat utökat förfarande.

Risk för miljöpåverkan

I yttrande under undersökningssamrådet delade Länsstyrelsen kommunens bedömning att någon miljökonsekvensbeskrivning inte krävdes. Däremot förutsattes att de faktorer som bedömts som "Risk för miljöpåverkan" i

bedömningsmallen skulle utredas i kommande planhandlingar. Det är lite svårt att överblicka om samtliga punkter som bedömdes innebära risk för miljöpåverkan behandlats på ett tillräckligt sätt, men nedan redovisade punkter bedöms omfatta behov av att utredas ytterligare samt beaktas och beskrivas tydligare. Detta kan omfatta behov av förändrad och ytterligare reglering.

- Påverkan på kulturmiljön avseende riksintresse för kulturmiljö behöver utvecklas och förtydligas.
- Landskaps- och stadsbild avseende hur det nya industriområdet kommer upplevas i möte med rekreationsområdet. Brännlandsberget samt i möte med kulturmiljön i Kåddis och Brännland. Ambitioner avseende gestaltning av en viktig entré till Umeå.
- Påverkan på rekreationsområdet utifrån närhet till industri samt att rekreationsområdet även ska utgöra funktion som grön korridor, det vill säga att två grönområden krympts till ett.
- Påverkan på ekosystemtjänster
- Påverkan på grund av etablering av verksamheter som medför risk för miljö och hälsa. Behov av skyddsåtgärder, riskavstånd et.c. Risken för att boende i Kåddis störs samt påverkan på rekreationsområdet och den gröna korridoren. Risk för miljön till följd av olyckor.
- Påverkan från samt hantering av industriavfall, bergmassor, sprängning.
- Kompensationsutredning för ekologiska värden.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan framgick det att det förelåg risk för inverkan avseende en lång rad faktorer vilka, Länsstyrelsen anser, vid en sammanvägning kunnat bedömas innebära påverkan jämförbart med risk för betydande miljöpåverkan. Att behandla alla dessa frågor gemensamt i en miljökonsekvensbeskrivning hade kanske varit lämpligare för att tydliggöra den totala risken för påverkan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Riksintresse kulturmiljövård

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att riksintresset för kulturmiljö som finns på södra sidan om väg E12 inte berörs av genomförandet av planen. Bebyggelsen inom riksintresset Norrfors-Klabböle ligger avsevärt närmare den nu föreslagna detaljplanen än området som omfattas av detaljplanen Timmeravlägget. Det är dock svårt att överblicka hur riksintresset kan komma att påverkas av planens genomförande.

Det är därför angeläget att djupare utreda planens påverkan på riksintresset kulturmiljö. Riksintressets avgränsning kommer också föreslås

utvidgat så att den norra gränsen för riksintresset följer E12ans södra sida från avtagsvägen mot Kåddis till Prästsjön. Utredningarna ang. påverkan bör utgå ifrån den nya avgränsningen.

Länsstyrelsen anser därför att en volymstudie bör tas fram för den del av planen som ligger mellan E12 och högspänningsledningen för att kunna bedöma den visuella påverkan på kulturmiljön.

Det bör även tas fram en bullerstudie gällande påverkan på riksintresset, både utifrån verksamheten inom planen och den förväntat ökande trafiken på väg E12 med anledning av planens genomförande.

Utifrån resultatet av utredningarna bör relevanta begränsningar i bygghöjd, trädridåns bredd, exploateringsgrad och eventuella andra åtgärder ses över. Målet med förslagen ska vara att minska både det visuella och audiella intrånget i kulturmiljön så att industriområdet blir mindre påträngande i landskapet och det skapas en mjukare övergång i landskapet mellan riksintresset och industriområdet.

Hälsa och säkerhet

Kommunen skriver angående buller att väg E12 utgör den dimensionerande faktorn för buller i området. Med föreslagen reglering tillåts all typ av industri, vilket även skulle kunna omfatta mycket bullerstörande sådan. Risk finns att närliggande bostäder kommer att utsättas för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden och Länsstyrelsen anser att planförslaget ska kompletteras med relevanta planbestämmelser för att förhindra detta. Det ska också tydliggöras hur närliggande rekreationsområde påverkas ur bullerhänseende. Även detta ska säkerställas med relevant planbestämmelse så att inte tillkommande industri innebär bullerstörningar inom rekreationsområdet som överstiger de bullernivåer som anges i Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller.

Miljö kvalitetsnorm vatten

Det område som planområdet utgör en del av är berört av omfattande exploatering (industri, handel, vägar). Klockarbäcken och Tvärån mottar avrinnande vatten från området och det är viktigt att det sker en bedömning av den samlade påverkan som pågående och planerade exploateringar kan ha på statusen i vattenförekomsterna. Det är dessutom viktigt att kommunen som tillsynsmyndighet har en löpande kontroll av vattenkvaliteten för att följa upp att beslutade normer nås samt att det inte sker någon försämring av vattenkvaliteten till följd av pågående och planerad exploatering. Enligt den senaste statusbedömningen av Klockarbäcken och Tvärån i VISS uppnås ej god status i något av dessa vatten. Bägge vattenförekomsterna bedöms vara i risk att inte kunna nå beslutad miljö kvalitetsnorm och åtgärder behövs för att få ett grepp om hela påverkansbilden samt för att förbättra status så att MKN kan nås. Inför

granskning ska det beskrivas vilka försiktighetsmått som är aktuella inom planområdet och hur genomförandet av dessa ska säkerställas.

Under rubriken Miljögifter står det att "Industri som kan riskera att förorena Vindelälvsåsens vattenförekomst eller Klockarbäcken och Tvärån med utsläpp till vatten eller vid olycka bör inte få etableras inom planområdet." Länsstyrelsen menar att det inte räcker med bör. Sådan industri är olämplig eftersom planområdet är beläget ovan grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen, Umeåområdet MSCD WA44509634 som inte får förorenas. Att sådan industri inte får förekomma ska inför granskning beskrivas i planbeskrivning samt att plankartan ska kompletteras med relevanta planbestämmelser som säkerställer detta.

Synpunkter

Industri

Länsstyrelsen ställer sig tveksam till kommunens tillvägagångssätt vad gäller reglering av markanvändningen i förhållande till platsens förutsättningar och känslighet samt utifrån krav på tydlighet, 4 kap 32§ Plan- och bygglagen. De resonemang kommunen för angående hur man avser att säkerställa att för platsen olämplig industri inte etableras är begripliga och säkerligen även funktionella, men skapar en otydlighet då planens reglering inte avspeglar vad som avses etableras på platsen. Länsstyrelsen anser exempelvis att det inte tydligt framgår av planbeskrivning och reglering i plankarta vilka försiktighetsmått som avses tas i förhållande till befintlig vattenförekomst. Det framgår heller inte tydligt vilken typ av industri/verksamheter som avses på platsen, något som är högst relevant att detaljplanen uttrycker en avsikt angående. Reglering i detaljplanen ska tydliggöra samt skapa trygghet gällande vad som kan förväntas etableras inom planområdet under genomförandetiden. Detta är viktigt framför allt för angränsande fastighetsägare, men när det gäller ett så här stort område beläget på en plats längs ett större "stråk" blir det även en fråga som berör en bredare allmänhet. Länsstyrelsen bedömer därför att detaljplanen inte uppfyller tydlighetskravet i 4 kap 32§ plan och bygglagen. Inför granskning bör planhandlingarna kompletteras med tydligare beskrivning av vilken typ av område som avses tillskapas inom planområdet. Vilken typ av industrier avses tillskapas? Vilken miljöpåverkan kan dessa innebära? Så som även beskrivits under avsnittet Överprövningsgrunder ovan ska tillräckliga försiktighetsmått tas med avseende på omgivningen samt befintlig vattenförekomst, något som ska säkerställas med relevanta planbestämmelser.

Fornlämningar

Tillstånd till ingrepp i fornlämning krävs för de två fornlämningar som berörs av planens genomförande. I planbeskrivningen står att ansökan ska skickas in under våren 2022. Marken får inte tas i anspråk innan de arkeologiska åtgärderna har avklarats och Länsstyrelsen har meddelat att marken kan tas i anspråk.

Artskydd

Översiktsplanen pekar ut den gröna korridoren genom området som en del av en fungerande infrastruktur av gröna korridorer som sträcker sig runt staden med kilar in i bebyggelsen. Naturvärdesinventeringen pekar på att flytten av den gröna korridoren behöver utredas vidare i och med att en dragning över berget kanske inte bibehåller den önskade funktionen. De fuktigare lövrika miljöerna hyser högre biologisk mångfald och vissa av arterna kan inte använda korridoren över Brännlandsberget som habitat eller som spridningsväg.

En artskyddsutredning ska göras för området där konsekvenser av planens genomförande för olika fridlysta arter redovisas. Lekplatser för tjäder behöver utredas vidare för att kunna planera funktionell hänsyn. Hänsyn behöver också tas till fridlysta groddjur och reptiler i lövskogsmiljön. Arterna som hittats flertalet gånger är huggorm, kopparödla, skogsödla, vanlig groda samt åkergroda. Utformningen av planområdet kan behöva anpassas med hänsyn till dessa arter så att inte Artskyddsförordningen träffas. Åkergroda är upptagen i bilaga 1 till förordningen och därmed omfattas av 4 § AFO vilket ställer höga krav på hänsynsåtgärder för att inte utlösa förbuden.

Miljökvalitetsnormer

Under kapitlet Miljökvalitetsnormer i planbeskrivningen behöver det läggas till en kort beskrivning av grundvattenförekomsten som berörs. Vattenförekomsternas namn, ID (MSCD), status och miljökvalitetsnorm ska finnas med. För de ytvattenförekomster som inte uppnår eller är i risk att inte uppnå god status behöver även miljöproblem och påverkan redovisas. Detta ska förtydligas inför granskning.

Översvämningsrisker

Som nämns i planbeskrivningen så finns det en översvämningsproblematik i Rödäng vilken planen inte bör förvärra. Det är därför viktigt att detaljplanen möjliggör/tar höjd för fler åtgärder utifall de planerade åtgärderna inte skulle vara tillräckliga.

Sulfatjord

I planhandlingarna har ev förekomst av sur sulfatjord inom området inte berörts. Enligt SGU's kartläggning av förekomst av sur sulfatjord kan dessa jordar finnas i området. Om dessa jordar syresätts i samband med grävning etc. sänks pH och metaller kan utlakas till avrinnande vatten. I händelse av att sådana jordar påträffas ska det finnas en plan för hur dessa jordar ska hanteras så att de inte bidrar till ökad belastning till aktuella vattenförekomster.

Geotekniska förhållanden

Ärendet har skickats på remiss till SGI och detta yttrande kommer kompletteras utifrån remissvaret.

Vatten och avlopp

Av planhandlingarna framgår att den södra delen av planområdet kommer anslutas till kommunalt verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Det är önskvärt att ansluta hela området till det kommunala nätet eftersom området ligger på en grundvattenförekomst.

Dagvatten

Detaljplanen utgår ifrån att delar av dagvattnet (från verksamhetsområde A) skickas till Klockarbäcken/Tvärån och resten till Umeälven. Givet att den tekniska lösningen fungerar som den ska så kommer belastningen på Klockarbäcken/Tvärån vara begränsad men det finns en kumulativ påverkan med i bilden. Idealt vore om allt vatten gick att leda till Umeälven samt att det gjordes en ordentlig undersökning av nuvarande läge i Klockarbäcken/Tvärån samt upprättades ett provtagningsprogram med uppföljning.

Jordbruksmark

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande områdena 1, 3 och 4. Vad gäller område 2 är det Länsstyrelsens bedömning att det utgör ett sådant område som avses i 3 kap 4§ Miljöbalken. Inför granskning bör planhandlingarna därför förtydligas avseende hur område 2 kommer att beröras av planen. Det bör även tas fram en alternativutredning för område 2.

Diken

Planområdet berör flera dikningsföretag. Berörs dessa av förändringar när det gäller flöden behöver omprövning av villkoren ske.

Högsta totalhöjd

Länsstyrelsen anser att totalhöjden bör begränsas inom planområdet mer än med avseende på flyghinderhöjden. Högsta totalhöjd bör lämpligen begränsas med beaktande av att harmoniera med landskapsbilden.

Kommentar

Risk för miljöpåverkan

I planbeskrivningen har avsnittet *Undersökning av betydande miljöpåverkan* förtydligats avseende vilka faktorer som i undersökningen markerats som "risk för inverkan". Respektive faktor har också förtydligats under tillämpligt avsnitt.

Överprövningsgrunder

Riksintresse kulturmiljövård

Planförslaget har omarbetats med hänsyn till länsstyrelsens synpunkter. För att minska den visuella påverkan på riksintresset har plankartan kompletterats med en yta för NATUR närmast E12. Marken mellan kvartersmark för industrimark och riksintresseområdet har utökats.

Plankartans reglering av nockhöjd och totalhöjd har reviderats. För att begränsa påverkan på riksintresseområdet begränsats nockhöjden till 22 meter samt totalhöjden till + 90 inom området närmast E12. Plankartan har även reviderats med utformningskrav för att motverka att tillkommande byggnader påtagligt upplevs från riksintresseområdet. Se planbeskrivningen avsnitt *Kulturmiljö och gestaltning*.

Hälsa och säkerhet

Plankartan har kompletterats med reglering av störningsskydd **[m]** *såvida särskilt verksamhetstillstånd ej medger annat, får de vid provningstillfället gällande riktvärdena beträffande buller eller annat som omfattas av miljöbalken, inte överskridas. Ej tillståndspliktiga verksamheter får inte vara störande för omgivningen och ska följa den vid provningstillfället gällande bullerförordningen för industri.*

Lokalisering av eventuell miljöstörande verksamhet och dess miljöpåverkan bedöms vid tillståndsprövning eller anmälan enligt miljöbalken. Bedömningen är att detaljplanen inte medför betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter.

Miljökvalitetsnorm vatten

Planområdets påverkan på MKN i Klockarbäcken och Tvärån har utretts i den reviderade dagvattenutredningen, se avsnitten *Dagvatten* och *Miljökvalitetsnormer*.

För att minska flödes- och föroreningsbelastningen på mottagande recipienter föreslås en kombination av våta dagvattendammar och våtmarker anläggas. Plankartan säkerställer tillräckligt med naturmark för att möjliggöra föreslagna åtgärder utifrån dagvattenutredningen.

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

Arbetet med löpande kontroller av vattenkvalitet är inget som regleras inom ramen för denna detaljplan, men kommunen har ett pågående arbete som är under uppbyggnad inom ramen för kommunens övergripande VA-strategi. Ett flertal projekt har genomförts, kommunen avser att fortsätta arbeta för att förbättra vattenkvaliteten.

Avsnittet miljögifter har reviderats för att tydliggöra att industri som kan riskera att förorena Vindelälvsåsens vattenförekomst eller Klockarbäcken och Tvärån inte får etableras inom planområdet. En verksamhets påverkan hanteras slutligen i verksamhetstillståndet. Diken inom verksamhetsområdet rekommenderas att anläggas med tät botten för att förhindra att föroreningar tränger ner till grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen.

Synpunkter

Industri

För att öka tydligheten har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning kring avsikten att planområdet ska användas för energiintensiva ytkrävande verksamheter, samt vilken typ av industrier som detaljplanens regleringar möjliggör. Utöver detta har planförslagets påverkan på sin omgivning och närliggande vattenförekomster utretts avseende bland annat kulturmiljö och dagvatten. Planförslaget har sedan samrådet reviderats och anpassats utifrån resultat från bilagda utredningar för att säkerställa lämplig användning och omfattning på platsen.

Fornlämningar

Planbeskrivningen har uppdaterats med en tydligare information om att marken inte får tas i anspråk innan de arkeologiska åtgärderna har avklarats och Länsstyrelsen har meddelat att marken kan tas i anspråk, se avsnitt *Fornlämningar*.

Artskydd

Utredning av åtgärder enligt skadelindringshierarkin av grod- och kräldjur har tagits fram och i dialog med Länsstyrelsen har försiktighetsåtgärder beskrivits. Planbeskrivningen har reviderats gällande konsekvenser för fridlysta arter.

Miljö kvalitetsnormer

Avsnittet *Miljö kvalitetsnormer* har reviderats och förtydligats avseende beskrivning av vattenförekomster som berörs med vattenförekomsternas namn, ID, och status.

Översvämningsrisker

Dagvattenutredningen har kompletterats med en beskrivning av planområdets påverkan på närliggande vattendrag nedströms samt vilka åtgärder som krävs för att säkerställa att påverkan inte sker. Detta beskrivs i planbeskrivningen under avsnitt *Dagvatten*.

Sulfatjordar

Planbeskrivningen har kompletterats med information om sura sulfatjordar. Se avsnittet *Förorenad mark*.

Geotekniska förhållanden

Se kommentarer under SGIs yttrande nedan.

Vatten och avlopp

Planhandlingarna har reviderats vad gäller verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det beskrivna norra området har utgått från planområdet. Hela planområdet föreslås anslutas till kommunalt verksamhetsområde.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har reviderats. Avrinning planeras inte ske mot Umeälven med hänsyn till risk för påverkan för dricksvatten och skred/erosion utan i stället mot Klockarbäcken och Tvärån med föreslagen fördröjning och rening.

Jordbruksmark

Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur område 2 berörs av planförslaget, samt att en alternativutredning för tagits fram för området. Etableringen anses vara ett väsentligt intresse som inte kan tillgodoses på annan plats vilket motiverar att delar av igenväxande jordbruksmark tas i anspråk.

Diken

Planbeskrivningen har förtydligats avseende påverkan på dikningsföretag, se avsnittet *Dagvatten*.

Högsta totalhöjd

Bestämmelsen avseende totalhöjd har reglerats utifrån landskapsbild och närliggande kulturmiljö. Se avsnittet *Kulturmiljö och gestaltning*.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Statens geotekniska institut (SGI)

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förhållandena och de geotekniska förutsättningarna avseende risk för skred, ras och erosion klarläggs i detaljplaneskedet samt att det kan påvisas att stabiliteten är tillfredsställande för de förhållanden som planen medger. SGI anser att en geoteknisk utredning behöver utföras i detaljplaneskedet. Krävs det åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Kommentar

En geoteknisk utredning har tagits fram och lagts som bilaga till detaljplanen, samt sammanfattas i planbeskrivningen under avsnittet *Geotekniska förhållanden*. Utifrån förutsättningarna bedöms planområdet kunna exploateras enligt planförslaget med hänsyn till skred, ras och erosion.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Skanova

Har inget att erinra mot detaljplanen. Skanova vill dock tydliggöra att undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar bekostas av den som initierar åtgärden.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av inkommen upplysning, se avsnittet *Ekonomiska frågor*.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Trafikverket

Angående dagvatten, indelningen norr och söder kan få konsekvenser för belastningen av Trafikverkets trummor nedströms och behöver definieras tydligare.

Exploateringen och omhändertagandet av dagvatten behöver utformas så att Trafikverkets anläggningar inte belastas mer än vad de gör idag och utredningarna/underlaget behöver visa hur detta ska genomföras.

Trafikverket förutsätter att hänsyn tas till pågående ÅVS-arbete avseende eventuellt ny trafikplats i området.

Kommentar

Dagvattenutredningen har reviderats. Avrinning planeras inte ske mot Umeälven med hänsyn till risk för påverkan för dricksvatten och skred/erosion utan i stället mot Klockarbäcken och Tvärån med föreslagen fördröjning och rening. Se i planbeskrivningen under avsnittet *Dagvatten*.

Avseende pågående ÅVS-arbete så har dialog förts kring, samt hänsyn tagits till, de förslag som utreds i ÅVSen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Luftfartsverket

Har inkommit med ett yttrande.

Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Prickmark finns ej utlagt på plankartan även fast det omnämns i planbeskrivningen (sid 34).

Fastighetsgränserna i området är dåliga. Den gräns som absolut bör fastighetsbestämmas är den gräns som gränsar mot Brännland 22:10.

Saknas hur värmeförsörjningen kommer att ske.

Det område som i plankartan är utlagt som g och n₅ för dike borde kanske hellre ligga som naturmark. Dels eftersom diket är en del i avledningen av det dagvatten som kommer samlas inom naturmarken, dels kan det eventuellt bli svårt att bilda en ga för diket. Vidare kanske även området som ligger mellan diket och planområdesgränsen även det vara naturmark i och med att man i så fall behöver korsa diket och den z-väg som planeras för att komma åt byggrätten.

Saknar en motivering till z-områdena. Varför läggs de inte som gata?

Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor finns det en rubrik om Gemensamhetsanläggning där motivering till de två g-områdena. Detta bör stå under rubriken Gemensamhetsanläggningar istället. Det bör också nämnas vilka fastigheter som är tänkte att ingå i de nya gemensamhetsanläggningarna.

Under rubriken Avtalsservitut finns ett stycke om kommunens rätt till inlösen, vilket ej ska stå under avtalsservitut. Första meningen i andra stycket finns en parentes vars innehåll är oklart. Vidare borde sista stycket under Avtalsservitut flyttas till annan rubrik då det stycket inte hör hemma med avtalsservitut. Till exempel som inledande mening under rubriken Fastighetsbildning.

Om servitutet 2480K-09/103.1 ligger inom planområdet behöver det omnämnas och hur det kommer påverkas av planen.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen (Brännland ga:13) behöver omnämnas och hur den kommer påverkas av planen.
Saknas beskrivning om vilken typ av fastighetsbildning som blir aktuell i området.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna saknas.

Inom området finns det en pågående förrättning som berör Kåddis s:2, s:3 och s:7. Den förrättning som berör Kåddis s:1 har vunnit laga kraft och behöver ej stå med. Vidare finns det en pågående ledningsrättsförrättning på den befintlig 45 kV luftledningen där ledningsrätt på 24 m kommer att bildas.

Kommer anslutningsavgifter att tas ut?

Under Ekonomiska konsekvenser behöver det förtydligas om vem som står kostnaden för fastighetsbildningen.

Inför granskning måste grundkartan uppdateras.

Delar av planen som bör förbättras

Behöver se över alla figurer i planbeskrivningen så att alla bilder har ett figur nummer och att det hänvisas till rätt figur i texten.

Information

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndighetens mening måste förbättras är Lantmäterimyndigheten berett att som ett särskilt uppdrag vara en diskussionspartner i detta arbete.

Kommentar

Planhandlingarna har reviderats sedan samrådsskedet samt justerats enligt Lantmäteris synpunkter förutom gällande fastighetsbestämning där ny bedömning gjorts att detta inte behövs.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeå kommunföretag

Vill påminna om att ny permanent vändplan för kollektivtrafiken måste säkerställas inom detaljplanen.

Kommentar

Plankartan har reviderats, utifrån det omarbetade planförslaget finns inget behov av vändplan, gatumarken inom planområdet ansluter Handelsvägen – Lagervägen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Miljö och hälsoskydd

Synpunkter

Vattenkvalitet i Umeälven och säkring av kommunens dricksvattenförsörjning. Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att tillräckligt med dricksvatten av god kvalitet är en mycket viktig fråga för långsiktiga kommunens tillväxt. Det är nödvändigt att på kort och lång sikt säkra kommunens dricksvattenkvalitet. Det är direkt olämpligt med verksamhet som riskerar att genom utsläpp eller på annat sätt förorena vatten som leder mot Umeälven och kan äventyra dricksvattenkvaliteten. Dagvatten och eventuellt även processvatten från en del av planområdet avses ledas ut till Umeälven, möjligen strax ovanför intaget för råvatten till kommunens huvudvattentäkt. Stora hårdgjorda ytor planeras och i planförslaget leds en betydande del av dagvattnet och kanske även processpillvatten till Umeälven. Förutsättningarna för vilken typ av industri som kan lokaliseras inom planområdet beror också av vart förorenat vatten

leds, vilken typ av förorening som kan vara tänkbar och hur riskerna hanteras i övrigt. Dricksvattenfrågan är inte färdigutredd. Den behöver utredas vidare vid fortsatt arbete med detaljplanen och kan också behöva utredas i eventuell miljö tillståndsprovning av industri enligt miljöbalken.

Risk för stabilitet/erosion i och i anslutning till nipan mot Umeälven
Nämnden ser det som viktigt att ökad avledning av vatten mot Umeälven inte leder till erosion vilket ger skredrisk i nipan ner mot Umeälven. Det dike som är aktuellt för avledning har tidigare skapat skred eller urkarvning som lett till en ravin i nipan. En ravin som har skurit bort jordbruksmark. Ravinen finns med i SGUs kartering av skred och raviner i lösa jordlager. Diket kommer att få ett betydligt högre flöde än idag vid stora regn från de till allra största delen hårdgjorda ytorna inom planområdet. Det finns alltså risk för ytterligare skred som i så fall medför att den värdefulla strandskogen med höga naturvärden påverkas och att åkermark går till spillo. Stabilitetsfrågan kommer den närmaste tiden att utredas av konsult och stämmas av med Statens geologiska institut.

Vattenflöden och vattenkvalitet till Klockarbäcken och Tvärån
Miljö- och hälsoskyddsnämnden är angelägen om att vattenkvaliteten i Klockarbäcken inte påverkas negativt av detaljplanen. Helst bör planen utformas så att risken för höga vattenflöden och negativ påverkan på vattenkvaliteten i vattendragen minskas.

Planförslaget ger förutsättningar för detta, genom att avleda en större del än idag av planområdets avrinning direkt mot Umeälven i stället för mot de mindre vattendragen. Samtidigt finns det, som nämnts ovan, risker även med det.

Säkerställande av grön korridor

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att spridningsmöjligheter för djur och växter kommer att försämrats enligt samrådsförslaget. En utredning har genomförts huruvida det är möjligt att flytta den och förbättra spridningsmöjligheterna för växt och djurliv. Nämnden anser att planområdet bör utvidgas och även omfatta den nya grönkorridoren vid Brännlandsberget genom att planlägga skogsområdena med planbeteckningen NATUR med egenskapsbestämmelse skog. Alternativt att naturvårdsavtal tecknas för det området och/eller kompensation på annan plats.

I och med planförslaget har utredning av grönkorridoren som berörs av planen genomförts. I den fördjupade översiktsplanen för Umeå går grönkorridoren genom planområdet där det finns höga naturvärden. Den nya grönkorridoren går över Brännlandsberget och är av en annan kargare naturtyp än den ursprungliga. Den är dock bredare och gynnar rennäringen men ingår inte i planförslaget och är därför inte säkerställd. Den tidigare korridoren har planlagts som industrimark och som NATUR med

egenskapsbestämmelse dagvatten där naturbaserade lösningar eller dammar kommer att genomföras.

Kommentar

Dagvattenutredningen har reviderats. Avrinning planeras inte ske mot Umeälven med hänsyn till dricksvatten och skred/erosion utan i stället mot Klockarbäcken och Tvärån med föreslagen fördröjning och rening. Bedömningen är att det inte är lämpligt att avleda mot Umeälven.

Planområdet har reviderats och utökats till att omfatta naturmark på Brännlandsberget. Delar av den tidigare gröna korridoren, avsätts som naturmark för dagvatten men även för att möjliggöra en koppling av naturmark genom planområdet. Naturområden såväl som dammar utformas för att gynna livsmiljö för grod- och kräldjur.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Tekniska nämnden, Gator och parker

Trafik och gata

Det behövs mer information om trafikflöden som alstras pga den tillkommande bebyggelsen och vilka konsekvenser det får på omgivande trafiknät.

Ökade trafikflöden pga. planområdet kan i framtiden innebära att plankorsningen med industrispår utmed Lagervägen kan behöva ses över med vägskyddsanläggning.

Drift och underhåll

Gator och parker har tidigare flaggat för att Tvärån kan komma att påverkas negativt med tillkommande flöden från planområdet. Dagvattnet från det norra området föreslås i planen fördröjas och renas i en kombination av våt damm och våtmark innan det leds vidare till Klockarbäcken och Tvärån. Får vi en regnig sommar och höst med vattenmättade marker är risken att vi tillför Tvärån ansenliga mängder vatten. Om detta sker riskerar de problem som senaste åren uppstått utmed Tvärån vid Rödäng att förvärras.

Park och natur

Rekreatjonsområde

Gator och parker anser att det är viktigt att allmänheten ges tillgång och tillgänglighet att röra sig från byarna söder om E12:an genom verksamhetsområden eller förbi (industrifastigheter) dels till utpekade naturmarksytor (två stycken), Brännlandsberget samt sparad grönkorridor söder och öster om brännlandsberget. Det betyder att stigar och/eller skogsbilvägar som ansluter till rekreatjonsområdet brännlandsberget och till sparad grönkorridor sparas inom industrifastigheterna alternativt dras

om med syfte att behålla deras funktion att nå sparad grönstruktur-rekreatiomsområden. Det kan inte utredas senare utan behöver säkerställas i detaljplanen.

Flyttad grönkorridor

Det är en brist att grönkorridoren, som utpekats i Översiktsplanen och som i denna detaljplan är flyttad till söder och öster om brännlandsberget inte är planlagd eftersom det inte säkerställs att korridoren blir orörd i fortsatt planläggning av området.

Vidare anser gator och parker att den utpekade nya grönkorridoren utgör en annan typ av naturmark med mindre värdefull natur ur ett habitat- och artspridningsperspektiv och därmed inte är jämförbar och direkt kan ersättas av en flyttad korridor.

De två naturmarksytor som istället för en sammanhängande grönstruktur är nu uppdelad och isolerad mellan industrifastigheter. Naturmarken har därmed främst funktion som fördröjning av dagvatten. Vilket frångår det detaljplanens syfte att hantera grönkorridoren utifrån Översiktsplanens intention. Gator och parker anser därför att dessa två naturmarksytor bör utökas och sammanlänkas för att fungera som spridningskorridor.

Dagvatten

Umeå kommun och Vakin har ställt krav på att dagvattenflödet från detaljplaneområdet till Klockarbäcken och Tvärån inte får öka efter exploatering. Gator och parker önskar ett resonemang kring hur detta har tillgodosetts utifrån att endast 70 % av tillkommande dagvatten omhändertas samt att dagvattenutredningen inte räknat på större regn än 10 och 20-årsregn. Gator och parker funderar hur det samspelar med åtgärder som kommer från den fördjupade utredningen kring dagvatten för Tvärån + andra befintliga och tillkommande detaljplaner. Det är viktigt att bebyggelse nedströms Klockarbäcken (Rödäng) inte påverkas ytterligare vid större skyfall/höga flöden.

Ser man till helheten med stora tillkommande dagvattenfördröjande ytor inom Kockarbäcken och nu ytterligare dammar i naturmark ställer sig Gator och Parker frågande till rimligheten i att ansvar för dessa dammar ska ligga på Gator och parker att hantera/drifta. Detta utifrån att nyexploatering som leder till ökade flöden vilket bör hanteras av de som exploaterar dvs i detta fall industriverksamheterna. Naturmarken inom dessa detaljplaner inom Klockarbäcken tillför inte området varken sociala eller större naturvärden eller gynnar allmänheten vilket i första hand är Gator och parkers ansvarsområden.

Dammarnas funktion är att lösa/hantera fastighetsägarnas dagvatten och är därmed en samlad dagvattenlösning vilket är ett starkt argument för att Vakin som är vattenhuvudman ska utöka sitt verksamhetsområde inom hela detaljplanen. Ett utökat verksamhetsområde för dagvatten betyder

inte det att omhändertagandet behöver lösas med ledningar. Dagvattnet kan fortfarande lösas med öppna lösningar (dammar och diken).

Miljö kvalitetsnormen för buller

Gator och parker saknar i planbeskrivningen bulleraspekten i rekreativsområdet. Enligt Umeå kommuns åtgärdsprogram för buller uppnår inte Brännlandsberget riktvärden för buller idag det bör nämnas och hanteras i detaljplanen; Den ekvivalenta ljudnivån bör ligga på ett 40 dB(A) Avser dag och kvällstid kl 06.00-22.00. i ett friluftsområde (rekreativsområde)

Tillkommande ledningsdragning i naturmark.

Gator och parker hade gärna sett ett resonemang kring ledningsdragningar för att det i detta skede ska kunna säkerställas att inte naturmarkens andra funktion begränsas pga ledningsdragningarna. Gator och parker föredrar att ledningar samordnas inom ett i plankartan U-område för att kunna bedöma hur det påverkar naturmarken.

Teknikhus

Gator och parker anser att pumpstationens fastighets placering bör flyttas så den ligger i direkt anslutning till industrimarken. Dels för att få så bred och orörd naturmark (spridningskorridor) som det är möjligt och dels för att slippa smal remsa naturmark öster om pumphuset ur ett driftperspektiv. Både utifrån teknikhusets drift och underhåll och dels utifrån naturmarkens framtida skötselåtgärder.

Gator och parkers samlade yttrande

Gator och parker anser att detaljplanen har några punkter att utreda vidare och svara på innan detaljplanen kan bedömas fullt ut.

Bland annat;

- Att säkerställa att dagvattenflödet från detaljplaneområdet till Klockarbäcken och Tvärån inte ökar efter exploatering även vid större nederbördsmängder/snösmältning/mättad mark/höga grundvattennivåer.
- Att rekreativsområdena fortsatt är tillgängliga och nåbara för allmänheten genom anslutningar till befintliga stigar och vägar i kvarlämnad skogsmark och jordbruksmark.
- Att flyttad grönskorridors funktion säkerställs alternativt att naturmarksytorna utökas och sammanlänkas för att möjliggöra för artspridning och säkerställa viktiga och i den täta staden minskande habitat/biotoper.
- Det behövs mer information om trafikflöden som alstras pga den tillkommande bebyggelsen och vilka konsekvenser det ger på omgivande trafiknät.

Kommentar

Planförslaget har omarbetats till att omfatta fler och större naturområden, vilket möjliggör för bättre tillgång till naturmark för allmänheten.

Dagvattenutredningen har reviderats och utvecklats. Utifrån föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder bedöms planförslagets exploatering möjlig. I samband med att detaljplanen planeras antas föreslås att verksamhetsområde för dagvatten även utökas att omfatta planområdet.

Utifrån befintliga förutsättningar på platsen, trafikleder och bergtäkt, bedöms inte rekreativområdet hävdas vara ett friluftsområde där ljudnivå utgör särskild kvalitet. Planförslaget har kompletterats med planbestämmelsen **[m]** *såvida särskilt verksamhetstillstånd ej medger annat, får de vid prövningstillfället gällande riktvärdena beträffande buller eller annat som omfattas av miljöbalken, inte överskridas. Ej tillståndspliktiga verksamheter får inte vara störande för omgivningen och ska följa den vid prövningstillfället gällande bullerförordningen för industri.*

Yta för pumpstation har tagits bort eftersom behovet av en sådan anläggning inte bedöms finnas.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Brand- och räddningsnämnden, Umeåregionens brandförsvaret

Planområdet ligger mellan två transportleder för farligt gods i form av väg E12 och järnväg. I planhandlingarna framgår det inte om riskbedömning avseende närhet till transportled för farligt gods har skett och hur behovet av skadebegränsande åtgärder har beaktats utifrån landskapstyp och topografi. I och med att MKB ej genomförts finns riskbedömning avseende farligt gods inte med där heller.

Brandförsvaret efterlyser att uppgifter om och hur riskbedömning är gjord samt huruvida denna medför krav på säkerhetshöjande åtgärder framgår av planhandlingarna.

Kommentar

Planförslaget har reviderats vad gäller avstånd till E12. Planbeskrivningen har reviderats och tydliggjorts avseende skyddsavstånd till farligt gods på väg samt järnväg.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för ett industriområde. Vidare att möjliggöra en förlängning av Lagervägen och Handelsvägen, hantera dagvatten inom området samt hantera den gröna korridoren som ingår i den övergripande grönstrukturen. Syftet är även att det skogsdominerade området vid Brännlandsberget beaktas så att den behåller sin funktion som ett närliggande rekreationsområde för Kåddis och Baggböle.

För planområdet gäller översiktsplan *Fördjupning för Umeå* (rev 2018). Planområdet sträcker sig över områden vid Brännlandsberget som i översiktsplanen anges som bebyggelseområde för bostäder och verksamheter (B8), rekreationsområde (F16) samt genomgående grön korridor. Bebyggelseområdet beskrivs som en ny stadsdel som kan bli aktuell efter år 2020 och att rekreationsområdet ska erbjuda fantastiska utsiktsplatser samt olika friluftaktiviteter i naturliga miljöer. Genom området finns en länk i den sammanhängande gröna korridor som avses kringgärda centralorten. Korridoren runt staden utgör en betydande del i den övergripande gröna infrastrukturen som i ljuset av fortsatt bebyggelseutveckling i det större perspektivet ska hålla samman naturmiljöer och underlätta spridningen av växter och djur. Korridoren ska samtidigt vara en tillgänglig resurs för allmänheten med exempelvis en tillhörande vandringsled runt staden enligt översiktsplanens vision.

Det är positivt att planen skapar möjlighet för fortsatt expansion i linje med den pågående verksamhetsutveckling som sker i området. Det strategiska läget med närhet till både västra länken och järnvägen skapar goda förutsättningar för större och fler företagsetableringar. Närheten till högspänningsledningar skapar även unika förutsättningar för mer elitensiva verksamheter. Platsens lokala förutsättningar och läge i centralorten har få motsvarigheter i dagsläget varför dess potentialer för verksamhetsutveckling värderas högt. Sammantaget ses detta bidra till att stärka Umeås utveckling och näringsliv på ett hållbart sätt.

Med gällande förslag tillsammans med de två nyligt antagna planerna som angränsar direkt i öster, kan det konstateras att översiktsplanens B8-område sammantaget prioriteras för verksamheter enbart. Området vid Brännlandsberget som benämns som en av fyra så kallade "Nya områden" i tillväxstrukturen för hållbar tillväxt kan således inte inräknas i scenariot fullt ut längre. Prioriteringen enligt förslag tillsammans med de nyligt antagna detaljplanerna har dock starka motiv med tanke på nämnda etableringsförutsättningar. Därtill har B8-området inte riktigt haft samma förutsättningar vad gäller att utgöra en naturlig förlängning av staden med sammanhängande inslag av bostäder, i jämförelse med de övriga tre motsvarande områdena i scenariostrukturen.

Industrimark föreslås över översiktsplanens utpekade gröna korridor längs planområdets östra del. Inom denna del finns område med höga naturvärden som utgjort grund för korridorens placering i området. Föreslagen användning i denna del tillsammans med angränsande detaljplaners avsikter, skapar dock sammantaget ett utökat verksamhetsområde som hänger samman. Utrymme för korridoren skapas i stället lite längre västerut, på diagonalen genom planområdet. Korridoren ges med detta förvisso en mindre gen koppling i den övergripande gröna infrastrukturen vilket i en jämförelse med vad som anges i översiktsplanen förändrar möjligheterna för artspridning. Ekologiska samband genom området kopplat till det övergripande systemet bibehålls dock och utrymmet för korridoren är dessutom i ett nuläge bredare än vad översiktsplanen anger.

Föreslaget utrymme som bland annat möjliggör den gröna korridoren innefattar på västra sidan delar av utpekat rekreativområde (F16). Rekreativområdets funktion behålls i planförslaget. Det går även att konstatera att föreslaget utrymme möjliggör att mer jordbruksmark kan bevaras i jämförelse med vad översiktsplanens utpekade B8-område avsåg. Det är positivt att ett antal fördröjande och renande åtgärder föreslås inom planområdet, likväl som omledning av dagvatten till Umeälven. Detta i syfte för att minska belastningen på Tvärån vid exempelvis Rödäng och Klockarbäcken. Eftersom det sker uttag av råvatten från Umeälven, vilket utgör en del av Umeås dricksvattenförsörjning, blir det viktigt att inte exempelvis förorenat processvatten från verksamheterna hamnar i dagvattnet. Detta blir särskilt viktigt att beakta i efterföljande prövning och tillsyn bland kommande etableringar i området.

Processen gällande åtgärdsvalsstudie för möjlig väganslutning på E12 vid planområdets sydvästra sida är långt gången och det finns olika förslag på lösningar. Föreslagen gata i planen ska kunna anpassas och anslutas beroende på vilken trafiklösning som man i slutänden finner lämpligast.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan. Då delar av planens genomförande bland annat förutsätter en utökning av verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten, kommer ett eventuellt antagande ske i kommunfullmäktige.

Kommentar

Dagvattenutredningen har reviderats. Avrinning planeras inte ske mot Umeälven med hänsyn till dricksvatten och skred/erosion utan i stället mot Klockarbäcken och Tvärån med föreslagen fördröjning och rening. Bedömningen är att det inte är lämpligt att avleda mot Umeälven.

Då väganslutning mot E12 inte är utredd närmare lämnas en öppning i planen mot väst som möjliggör en framtida väganslutning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

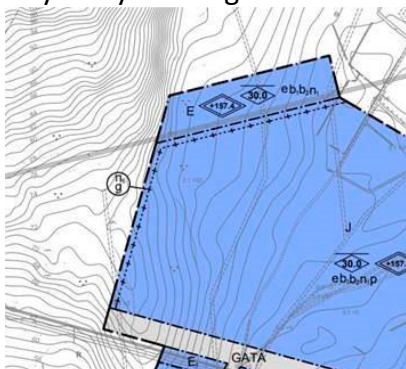
Umeå Energi AB

Inga synpunkter avs. fjärrvärme- eller bredbandsledningar.

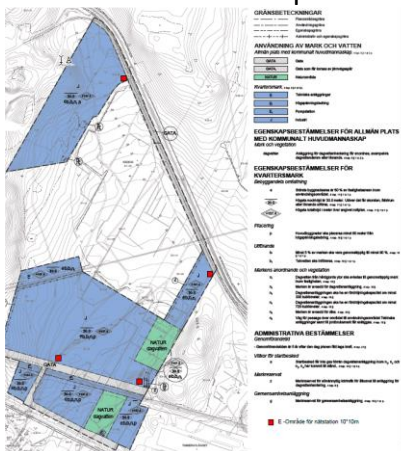
Synpunkter avs. elledningar (Elnät):

Exakt utformning på E-område för ny fördelningsstation 145kV håller på att utredas för att se om den föreslagna utformningen fungerar i praktiken.

Eventuellt så kan en justering krävas. Vi förutsätter att väg till E-området inryms i ytan för gemensamhetsanläggningen.



Det kommer även att krävas avsatta ytor 10*10 m i planen enligt bif. kartbild för nätstationer 10kV-0,4kV. Detta för att kunna bygga ett distributionsnät inom planområdet och ansluta kommande exploateringar.



Kommentar

Plankartan har reviderats och stämts av med Umeå Energi.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Vakin, Avfall

Detaljplanen ska säkerställa att hämtplatser och transportvägar uppfyller NOA, i övrigt har Vakin Hushållsavfall inga övriga synpunkter så länge avfallskapetlet i planbeskrivningen efterlevs och att anvisningarna i gällande NOA följs.

Kommentar

Planbeskrivningen beskriver att Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Vakin, Vatten och avlopp

Det råder en viss otydlighet kring vilka delar av plankartan som föreslås att införlivas i verksamhetsområde för respektive vattentjänst - vatten, spillvatten och dagvatten. Detta bör förtydligas samt motiveras.

Det framgår inte hur den nordöstra byggrätten (omnämns som D i planbeskrivningen) ska anordna spillvatten- och vattenförsörjning. VA-utredningen måste kompletteras och uppdateras på denna punkt. Även dagvattenutredningen bör kompletteras med en mer noggrann utredning för att undersöka genomförbarheten för föreslagen systemlösning för dagvattenhantering för område D.

En allmän pumpstation för att pumpa spillvatten inom området kan ej anses nödvändig och bör plockas bort som initial spillvattenlösning. Om höjdsättning av Lagervägen och spillvattenledningens förläggningsdjup optimeras är det möjligt att med självfall omhänderta spillvatten från byggrätterna mellan Lagervägen och Vännäsvägen. Beroende på placering inom dessa byggrätter kan det dock bli aktuellt för fastighetsägare att pumpa fastighetens spillvatten till anvisad förbindelsepunkt. Om avtalsservitut måste upprättas inom kvartersmark ska detta göras innan fastighetsindelning.

Det är av yttersta vikt att markavvattningsföretaget utreds samt bekräftar att föreslagen dagvattenhantering är genomförbar, innan genomförbarheten har fastställts kan inte detaljplanen anses ha en adekvat dagvattenhantering.

Kommentar

I dialog med Vakin har dagvattenutredningen omarbetats samt att yta för pumpstation tagits bort. Planförslaget har reviderats till att det norra området utgått samt att hela området nu föreslås omfattas av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Detta för att långsiktigt säkerställa rådighet till en god dagvattenhantering med rening, för att minimera påverkan på berörda vattenrecipenter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

NCC

NCC Industry AB, nedan kallat Bolaget, driver i anslutning till norra planområdet, Brännland bergtäkt på fastigheterna Brännland 22:10 i Umeå

kommun. Bergtäkt har bedrivits på platsen sedan 1965. Nuvarande tillstånd till täktverksamhet gäller till och med 31 juli 2032 och en omprövning om en utökning söderut pågår just nu.

NCC önskar framföra följande synpunkter;

- Bolagets täktverksamhet har en tillståndsgiven hantering av vatten där större delen av nederbörden avrinner direkt mot täktsjön inne på området vilken avvattnas via självfall åt öster in i planerat planområde. Utloppet från täktsjön mynnar ca 160 m österut via en rörledning som mynnar i ett grävt dike. Avledning av vatten sker idag årligen om ca 100 000 m³. En brunn med oljeavskiljande funktion finns installerad.
- Täktverksamheten genererar till sin natur olika former att buller, framförallt vid borrhning, sprängning, krossning, sortering, skutknackning och transporter inom samt till och från området. Uppkommet buller har inte bedömts medföra olägenheter för rådande omgivning.
- Därtill uppkommer regelbundet vibrationer och luftstöt vågor i samband med sprängning för losshållning av berg i tåkten. Beroende på berggrundens egenskaper, pallhöjd, avstånd mellan sprängplatsen och bebyggelse m.m. varierar storleken på vibrationer och luftstöt vågor.
- Vid sprängning kan, trots vidtagna försiktighetsmått, stenkast förekomma varför säkerhetsavstånd till omgivning krävs.
- Bolagets verksamhet kan periodvis även ge upphov till dammning varför dammkänslig industri inte kan accepteras inom området för detaljplanen.

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

Av handlingarna i ärendet anges inga höjder på tänkt färdigställt område som gränsar till bolagets verksamhet. Topografin inom planområdet är dock starkt varierande med stora höjdskillnader upp emot 15-20 meter och som mest mot NCC verksamhet, beroende på hur planområdet sedermera utformas. Det är inte beskrivet hur NCCs verksamhet kommer att påverkas till följd av utformningen och nyttjandet av planområdet. Det är inte heller beskrivet om NCC påverkar dessa verksamheter. NCC bedriver täktverksamhet med hänvisning till gällande miljötillstånd, för vilken rättskraften gäller för alla och envar, är det inte möjligt att planlägga på sådant sätt att begränsningar för NCCs verksamhet uppstår. Vare sig enligt plan- och bygglagen 4 kap 36 § eller miljöbalken 24 kap 1 §.

Sammanfattningsvis påpekar NCC att genomförande av detaljplanen inte får försvåra, förhindra eller motverka bolagets nuvarande och planerade tillståndsgivna verksamhet. Med anledning härav anser bolaget att planbestämmelserna ska utformas så att beskrivningen av Industri (J) ska preciseras och begränsas på så sätt att det endast medges Industri som inte riskerar att försvåra eller förhindra NCC:s verksamhet genom eventuella påverkan av exempelvis damm, vibrationer, buller, stenkast och

liknande. Planbestämmelserna ska vidare föreskriva höjder på färdig marknivå inom planområdet med eventuella begränsningar inom området. Med anledning av att det saknas höjdangivelser, angivelse av typ av industri samt övrig utformning av området kan dock NCC på förvarande underlag inte ta ställning till planförslaget i sin helhet i detta samrådsskede.

Kommentar

Detaljplanen har kompletterats med en riskutredning utifrån närhet till NCC:s bergtäkt. Utifrån resultatet har planområdet omarbetats, det norra området närmast bergtäkten utgår. Bedömningen är utifrån det att planförslaget inte begränsar eller försvårar för NCC:s verksamhet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Västerbottens museum

På sidan 15 bör förtydligas att jordbruksmarken i den norra delen av området var undantaget från den arkeologiska utredningen. Endast de delar av åkermarken som vid inventeringstillfället var plöjd skulle, och kunde, okulärt inspekteras. Övriga åkermarken har tills vidare inte genomgått utredning, och bör utredas vid eventuell framtida utvidgad exploatering. Den del som kunde inspekteras okulärt framgår av figur 7 i den arkeologiska rapporten. Den färdiga rapporten är tillgänglig här: <https://pub.raa.se/visa/aktivitet/arkeologisktuppdrag/37dbd488-d77d-4ae8-8e87-2e00c2508497>

I områdets östra del, direkt väster om Lillbäcken, är i Lantmäteriets terrängskuggningsdata en konstgjord kulle (ca 4 m hög och ca 100 m i diameter, vid koordinaterna N 7090800 E 751450 SWEREF99TM), belägen på tidigare jordbruksmark (jämför med historiska flyfoton), som eventuellt kan utgöra förorenad mark. Detta kan utredas / klargöras vidare.

Kommentar

Planförslaget avses inte att utvidgas till att omfatta övrig åkermark, vilket därmed inte föranleder ytterligare utredning.

Den färdiga rapporten läggs till handlingarna.

I samband med den geotekniska undersökningen för området undersöktes beskriven uppfylld höjd. Högen bedöms vara uppfylld ca 6–7 m ovan omgivande markyta och utgjordes i provtagna punkter av fyllningar av friktionsjord av sandig siltig morän och sandig silt till mer än 9 m djup där provtagningen stoppade i sten och fast jord. Miljöanalyser av alifater, aromater, PAH och metaller, av upptagna jordprov från högen visar på halter understigande känslig markanvändning (KM).

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Kåddis-Baggböle samfällighet

Kåddis-Baggböle samfällighet som ligger söder om det område som detaljplanen omfattar önskar ta del av en konsekvensbeskrivning av vad den förändrade detaljplanen medför för konsekvenser för oss som är boende söder om det planerade industriområdet. Där ingen utredning är gjord gällande berörda punkter önskar vi att detta utreds närmare. Det planerade industriområdet är stort och innebär en stor inverkan på den naturmiljö som vi har i vår närmiljö. T.ex. har vi ett rikt djurliv som vistas i skogarna norr om vår samfällighet och som rör sig mellan vår samfällighet och det område detaljplanen avser. Vi boende nyttjar även idag skogsmiljön för rekreation. Vi önskar att det ses över om industriområde verkligen ska ha den omfattning som detaljplanen avser. Den omfattning som den aktuella detaljplanen avser innebär en stark åverkan på den miljö som idag finns i området. Den utgör även en stor krock mellan den kulturskyddade boendemiljö som vi idag bor i och den förändrade miljö ett industriområde medför.

Utifrån det aktuella förslaget på detaljplaneändring önskar vi även inkomma med följande synpunkter:

- Vi ställer oss frågande till hur den kulturskyddade marken söder om industriområdet kommer att påverkas av det omfattande industriområdet.
- Vi önskar särskilt betona vikten av att de gröna befintliga korridorer som ligger söder om E12:an behålls, både som ljud- och insynsskydd men även som kulturvärde.
- Vi ser även gärna att det sparas gröna områden mellan E12:an och industriområdet (norr om vägen). Vi önskar att fler träd mellan väg och industriområdet sparas än som gjordes vid byggandet av Komatsus lokaler. Ev. kan industriområdet förläggas ca 100 meter högre upp (norrut). Syftet med denna buffert är att minimera den stora krocken mellan kulturmiljön som våra byar ingår i och det tunga industriområde som planeras, samt att bibehålla gröna stråk för flora och fauna.
- Det bör även utredas om det finns behov av en djurkorridor då de vilda djuren undanträngs till en mindre yta, vilket i förlängningen även påverkar trafiksäkerheten i området.
- Vi boende önskar även att industriområdet inte fullständigt avskärmar våra möjligheter att nå de skogar som återstår. Det är en viktig rekreativ miljö som vi även i fortsättningen vill kunna ha tillgång till.
- Vi önskar att det utreds hur ljudmiljön kommer att påverkas för våra fastigheter i vår samfällighet då industriområdet expanderar. Vi vill framföra vikten att arbetstiderna förläggs till vardagar dagtid för att undvika en störande ljudnivå för oss boende på nätter och helger. Om ljudnivåerna påverkas önskar vi bullerplank längst E12:an samtidigt som det ska finnas möjlighet för gångtrafikanter, cyklister och bilister att ta sig över E12:an vid utvalda ställen.

- Vi önskar att det utreds hur vattenkvaliteten (förorening och nedskräpning), vattenflöden och vattennivåerna påverkas i det vattendrag som ligger väster om vår samfällighet. Av erfarenhet vet vi att dagvattenavrinning från industriytor inte bara ger en tydlig ökning av i vattenlösliga föroreningar, utan också en ökning av föroreningar i form av partiklar, ökad grumlighet samt nedskräpning (plast, frigolit, och dyl.). Hårdgöring av ytor i form av asfaltering bidrar vidare till en betydande ökning av vattenflödena jämfört med naturmark. Vi ställer oss frågande till hur dagvatten och smältvatten ska avledas och hur det påverkar vår boendemiljö (diken, trummor, m.m.). Rening av dagvatten och smältvatten, samt hantering av ökade vattennivåer (t.ex. fördröjning) behöver hanteras inom industriområdet så att vi som är boende inom samfälligheten inte får sämre vattenkvalitet i vår närmiljö samt problem med översvämningar. Särskild hänsyn bör tas till att det finns husdjur och barn inom vår samfällighet. Det är även viktigt att vattnet som går förbi våra fastigheter inte utger dålig lukt.

- Vi önskar även att ljusföreningarna ses över. Belysningen i området bör minimeras nattetid till endast nödvändig belysning. Även här är det viktigt att förlägga arbetstiderna till dagtid.

- Vi önskar med anledning av ovanstående att det beaktas i detaljplanen att de industrier som förläggs inom detaljplanen inte riskerar att försämra ljud-, luft- och ljuskvaliteten för oss som är boende söder om området. Vi önskar svar på vilka tider vi boende kan förvänta oss att det är tyst och att belysningen är begränsad.

- Vi önskar en utredning av vad en förändrad detaljplan innebär för trafikflödet längst Sockenvägen. Vår önskan är att trafikflödet inte ökar. Om trafiken bedöms öka längst Sockenvägen önskar vi cykel- och gångbana samt att hastigheten genom byarna Kåddis och Baggböle sänks till 40 km/h. Liksom vid punkterna ovan önskar vi i så fall även här att det görs en konsekvensbeskrivning av förändrad luft-, ljud- och vattenkvalitet.

Kommentar

Plankartans reglering av nockhöjd och totalhöjd har reviderats. För att begränsa påverkan på riksintresseområdet begränsats nockhöjden till 22 meter samt totalhöjden till + 90 inom området närmast E12. Plankartan har även reviderats med utformningskrav för att motverka att tillkommande byggnader upplevs från riksintresseområdet. Se planbeskrivningen avsnitt *Kulturmiljö och gestaltning*.

Planförslaget har omarbetats sedan samrådet. Ytan inom planområdet som berörs av utpekad rekreativområde säkerställs som naturmark. Bedömning är att rekreativområdet på Brännlandsberget kan bibehålla sin funktion som närrekreativområde för Kåddis och Baggböle.

Planområdesgräns har flyttats norrut, vilket betyder att marken mellan kvartersmark för industrimark och riksintresseområdet har utökats.

Naturmark planläggs närmast E12 för att bevara en trädridå som minskar visuell och audiell påverkan.

Områdets dagvattenhantering har utretts samt att områden för hantering och rening är avsatta inom naturmark. Dagvatten från området föreslås ledas till recipienterna Klockarbäcken och Tvärån. Området bedöms ha möjlighet att genom våtmark och dagvattendammar fördröja och rena tillkommande dagvatten.

En verksamhets arbetstider och belysning är inte något som hanteras inom ramen för en detaljplan. Lokalisering av eventuell miljöstörande verksamhet och dess miljöpåverkan ska utredas och bedömas vid tillståndsprovning eller anmälan enligt miljöbalken. Bedömningen är att detaljplanen inte medför betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter.

Planförslaget bedöms inte påverka trafikflödet på Sockenvägen, planområdet angörs från öst.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 1

Rörande planerna på att utvidga industriområdet på Klockarbäcken (Kåddis 3:1), vill vi som markägare lämna våra synpunkter på den nya infarten som senare planeras till området. Vad vi ser på ritningar som Tyréns gjort finns en rondell med ny infart till Kåddis inritad på vår mark. Vi har på sikt tänkt göra tomtmark av denna och blir det en ny infart där, så blir inte tomtmarken lika attraktiv. Dessutom torde den bli mindre till ytan då vi antar att en rondell tar mycket mark i anspråk. Vi motsäger oss detta förslag! Däremot håller vi med om att infarten till byn bör förbättras då den upplevs som mycket trafikfarlig i nuläget, men föreslår att den görs på befintlig plats. I förslaget om utvidgat industriområde, står det att Kåddis inte kommer att påverkas, men det kommer det absolut att göras främst på grund av en ny rondell och infart. Vi har inget att säga om att området exploateras, men kan tycka att vägen in till Umeå via E12, kommer se väldigt tråkig ut med så mycket industrier. Vi önskar att ni tänker på att spara mer skog mot E12 för att få det mera attraktivt.

Kommentar

Kommunen har haft och kommer fortsättningsvis ha en dialog kring åtgärder längs E12, med Trafikverket som är väghållare för E12. Detta är inte något som regleras i aktuell detaljplan. Planområdet ansluts från öst.

Planförslaget har sedan samrådet reviderats. Naturmark mot E12 avsätts för att skapa en trädridå och minska påverkan. För att undvika att byggnader upplevs som främmande och påtagliga från kulturmiljön regleras fasadkulör och material mot söder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 2

GRÖN KORRIDOR

Grön korridor syftar både till att vara spridningskorridor för fauna men även som grön infrastruktur för rekreation. Inget av dessa syften uppfylls inom området för grön korridor i planen. Området för grön korridor är upphackat i ytor för dagvatten samt industrimark. Ingen sammanhängande grönyta finns. Ytor för dagvatten kommer till en början vara helt nyanlagda, kalavverkade dammar utan uppvuxen vegetation. Inom grön korridor redovisas heller ingen säkerställd möjlighet för allmänheten att passera genom området.

REKREATION

Det nya planområdet, tillsammans med Komatsu-tomten, skär av samtliga gamla kopplingar/vägar mellan byarna (Kåddis och Baggböle) och deras historiska marker. Dessa vägar har idag stor betydelse för bybornas möjlighet att nå rekreationsområdena/skogsområdena norr om väg E12. Planområdet tar ingen hänsyn till dessa rörelseriktningar för rekreation, varken gällande passage över väg E12 eller i utformningen av interna lokalgator inom planområdet. Detta bör utredas vidare.

VÄG E12

Planområdesgräns tar inte hänsyn till ev. framtida breddning (2+1) av väg E 12. En framtida breddning av väg E12 kommer därför behöva göras söderut och minskar därmed den visuella och bullerdämpande skogsridå mellan byarna och industriområdet/väg E12.

LJUSFÖRORENINGAR

Stora industritomter har ofta höga master och starka armaturer. Ljusföroreningarna från dessa områden är påtagliga och innebär en störning. Vi önskar att det skrivs in i planen en maxhöjd på masterna samt krav på att ljusnivåerna ska begränsas nattetid.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

- 1) Vi önskar en sammanhängande grön korridor delvis med befintlig vegetation och med säkerställd möjlighet att passera genom planområdet mot målpunkter som Kullaskogen, Olles spår, MTB stigen längs Kullavägen, Kullabäcken, Taveljöleden osv.
- 2) Vi önskar att bredare skogsridå lämnas mellan industriområde och väg E12 som visuell barriär.
- 3) vi önskar att ljusnivåerna och ljudnivåer begränsas kvällen och nattetid.
- 4) Vi önskar möjlighet att passera till fots från Handelsvägen-över väg E 12 och ner mot Kåddis på fler ställen än i läge för littera n6.

Kommentar

Planförslaget har omarbetats sedan samrådet. Ytan inom planområdet som berörs av utpekat rekreationsområde säkerställs som naturmark.

Bedömning är att rekreationsområdet på Brännlandsberget kan bibehålla sin funktion som närrekreationsområde för Kåddis och Baggböle.

Totalhöjden inom området begränsas för att undvika att skyltar eller liknande uppstickande delar blir allt för synliga från Kåddis.

Planområdesgräns har ändrats för att möjliggöra eventuella åtgärder längs E12an. Naturmark planläggs närmast E12 för att bevara en trädridå som minskar visuell och audiell påverkan.

Kommunen har haft och kommer fortsättningsvis ha en dialog kring åtgärder längs E12, där ibland även passage och hållplats, med Trafikverket som är väghållare för E12. Detta är inte något som regleras i aktuell detaljplan.

En verksamhets arbetstider och belysning är inte något som hanteras inom ramen för en detaljplan. Lokalisering av eventuell miljöstörande verksamhet och dess miljöpåverkan ska utredas och bedömas vid tillståndsprovning eller anmälan enligt miljöbalken. Bedömningen är att detaljplanen inte medför betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 3

I planförslaget sägs att vissa partier beräknas ska bli tillgängliga för det s.k. rörliga friluftslivet – bär- och svampplockning, skogspromenader och motion, skidåkning mm (alltså hälsovård) Det är bra beräknat. Antalet hushåll i god närhet till det aktuella området, är f.n. i Kåddis och delar av Baggböle c:a 70 (i ett nytt tomtområde i västra Baggböle tillkommer 20. Relativt mycket barn finns det, och förstås också ganska många äldre. En aktivitet av stor vikt som pågår i området, är jordbruk. Det är tre brukare f.n. och de ämnar fortsätta med sin verksamhet tills vidare, så länge de nu kan överblicka.

Mot denna bakgrund ställer vi frågan: Hur ska de som vill det, ta sig över en ombyggd E12:a på ett bra sätt? Vi gissar att det blir tal om överfarter vid rondellen väster om k-rauta och en framtida rondell vid nuvarande vägskäl väster om Kåddis. Om det blir så, menar vi att det är otillräckligt. Det blir så pass långt ut åt sidorna att det troligen leder till att man börjar med att ta bilen – och det är ju inte meningen i framtiden. Det behövs en överfartsmöjlighet någonstans i mitten av planområdet, t.ex. där planen visar "natur" med en liten byggnad i hörnet nere vid E12:an. Då blir

anslutningen från boende-områdena till skogsområdet drägligt, annars mer än dubbla avståndet.

En annan sak: Vi antar att industriområdets utveckling medför mer folk som rör sig samt busstrafik. Då bör ju en hållplats kunna enkelt nås från båda sidor E12:an. Gamla vägen är nu en attraktiv cykelled, och fler cyklister lär det bli framåt i tiden.

Vi ser alltså fram emot att en bra placerad överfart markeras i den aktuella planen. Det är förstås en fråga för Vägverket, men de behöver nog minst en påminnelse. Ko-portar brukar omtalas som dyrbara. Skulle det bli ett skäl, som omöjliggör vårt förslag, bör någon annan lösning prövas, t.ex. en smäcker bro av stålfackverk, dimensionerad för gående och cyklister. På grund av tidsbrist har möten i byaföreningar etc. inte hunnits med. Undertecknarna har dock vid åtskilliga samtal konstaterat att de här framförda önskemålen har stöd hos de berörda.

Kommentar

Kommunen har haft och kommer fortsättningsvis ha en dialog kring åtgärder längs E12, där ibland även passage och hållplats, med Trafikverket som är väghållare för E12. Detta är inte något som regleras i aktuell detaljplan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planområdet har omarbetats vad gäller ytor för industrimark, naturmark, och gatumark. Ytor för industrimark har minskat samt att ytor för naturmark har ökat.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse avseende störningsskydd **[m]** såvida särskilt verksamhetstillstånd ej medger annat, får de vid prövningstillfället gällande riktvärdena beträffande buller eller annat som omfattas av miljöbalken, inte överskridas. Ej tillståndspliktiga verksamheter får inte vara störande för omgivningen och ska följa den vid prövningstillfället gällande bullerförordningen för industri.
- Yta för pumpstation har tagits bort eftersom behovet av en sådan anläggning inte finns.
- Utformningsbestämmelser vad gäller glansgrad och ljushet har tillkommit för att undvika att byggnader blir påtagliga från kulturmiljön.

- Tillåtna höjder inom planområdet har ändrats för att harmonisera med omkringliggande landskap samt för att minska det visuella intrycket för kulturmiljön.

Planbeskrivningen

- Avsnittet *Undersökning om betydande miljöpåverkan* har tydliggjorts och kompletterats med understycket *Risk för inverkan*.
- Avsnitt gällande naturmiljö, rekreation, kulturmiljö, dagvatten, rennäring, jordbruksmark, geotekniska förhållanden, fastighetsrättsliga frågor samt vatten och avlopp har omarbetats.
- Avsnitt gällande säkerhetsavstånd, bergtäkt, fridlysta arter, grundvatten och räddningstjänst har tillkommit.

Utredningar

- Översiktlig geoteknisk utredning och markteknisk undersökningsrapport har genomförts som underlag till detaljplanen.
- Dagvattenutredningen har reviderats.
- Alternativutredning för jordbruksmark har tillkommit.
- Utredning av åtgärder enligt skadelindringshierarkin av grod- och kräldjur har tillkommit.
- Utredning avseende påverkan på närliggande riksintresse för rennäring har tillkommit.
- Riskutredning med hänsyn till närliggande bergtäkt har tillkommit.

Detaljplanering, Umeå kommun, maj 2024

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