

Detaljplan för fastigheten Backen 5:7 med flera Inom Västerslätt/Rödäng i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling

December 2024

Diarienummer: BN-2024/00206

Gällande lagstiftning:	Planbesked:	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
PBL 2010:900	BN § 158			
BFS 2020:8	2024-06-13			
BFS 2020:6				
BFS 2020:5				

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner.....	4
Standardförfarande	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen.....	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	5
Planförfarande.....	5
Planhandlingar.....	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Kommunala ställningstaganden	6
Strandskydd.....	9
Planeringsförutsättningar.....	9
Mark- och vattenanvändning.....	10
Bostäder	11
Verksamheter och andra anläggningar.....	12
Kulturmiljö	12
Geotekniska förhållanden	12
Social miljö	13
Kommunikationer	14
Teknisk försörjning.....	15
Hälsa och säkerhet	15
Förändringar och konsekvenser	16
Mark- och vattenanvändning.....	16
Bostäder	17
Verksamheter och andra anläggningar.....	17
Kulturmiljö.....	17
Geotekniska förhållanden	17
Naturmiljö	17
Grönstruktur och rekreation	18
Social miljö	18
Kommunikationer	18
Teknisk försörjning.....	18
Hälsa och säkerhet	19
Genomförandefrågor.....	19

Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Upplysningar.....	21
Samrådsrets	21
Medverkande	22
Källor.....	22
Bilaga	23
Planbestämmelser med lagstöd	23

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen.

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

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Figur 1: Detaljplaneprocessen, standardförfarande

Standardförfarande

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 eller Kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av det befintliga ställverket med en fördelningsstation och ta hänsyn till det befintliga elljusspåret som ligger öster om planområdet. Syftet med planförslaget är även att möjliggöra för en förstärkt kapacitet och robusthet i el-infrastrukturen.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel eller tätort: Västerslätt/Rödäng

Planområdets area: 900 m²

Avstånd till Rådhusorget alternativt närmaste tätort: 5 km

Markägoförhållanden: Fastigheten är i privat ägo

Planens huvuddrag

Umeå Energi vill utöka kapaciteten i det befintliga ställverket och möjliggöra för en utbyggnad av befintlig fördelningsstation. En utökning av ställverkets kapacitet är utredd och det är inte möjligt att göra inom gällande detaljplan.

Planförslaget möjliggör en utökning av fastigheten Backen 5:44 norrut som är planlagt för ställverk (E₁).

Planförslaget är en mindre utökning av den befintliga verksamheten som finns på platsen och har anpassats för att inte påverka elljusspåret öster om planområdet. De bostäder som finns i området bedöms inte påverkas av strålning från magnetfält.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningen ställverk (E₁).

Genomförandetid

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

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan bedöms vara 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
- Planbeskrivning

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen oktober 2024

- Magnetfältundersökning, december 2024
- Grundkarta, juni 2024
- Fastighetsförteckning, januari 2025

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

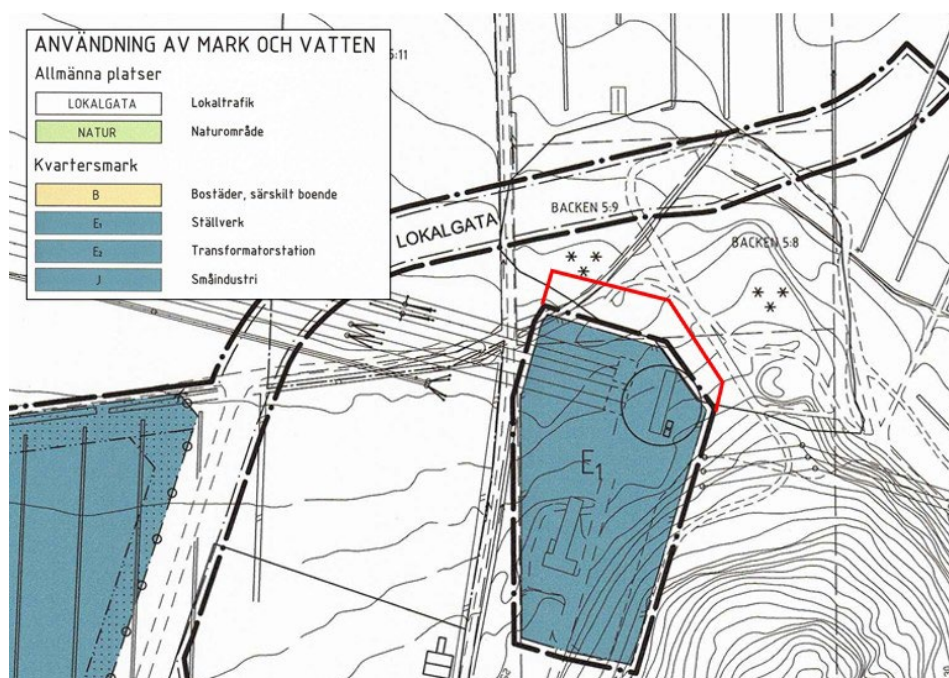
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av Fördjupning för Umeå¹. Fördjupningens plankarta anger frilufts- och rekreationsområde, jordbruksmark och detaljplanelagd tätortsbebyggelse för området. Planområdet är beläget inom den formulerade femkilometersstaden. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner, då planområdet inte bedöms påverka jordbruksmark eller Rödbergets frilufts- och rekreationsvärden. Planen innebär även förbättrade förutsättningar för Umeås utveckling i enlighet med översiktsplanen genom förstärkt kapacitet och robusthet i el-infrastrukturen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

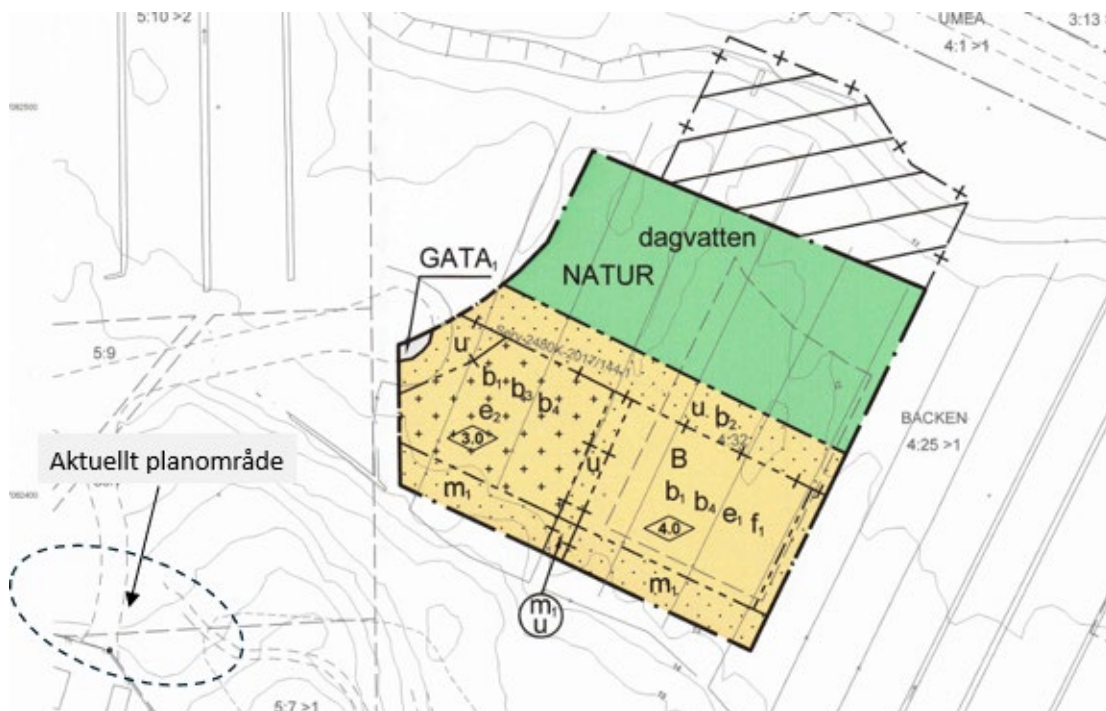
Direkt söder om aktuellt planområde finns gällande detaljplan (Figur 2) Grubbe 9:21 m fl (2480K-P13/44). Planförslaget möjliggör för ett större område för ställverk.

Nordöst om aktuellt planområde finns gällande detaljplan (Figur 3) Backen 4:32 och del av Backen 4:25 (2480K-P2019/15) som möjliggör för bostäder.



Figur 2. Gällande detaljplan Grubbe 9:21 m fl (2480K-P13/44). I aktuellt planförslag utökas användningen E1 norrut, se röd markering som visar ungefärlig utbredning av aktuellt planförslag.

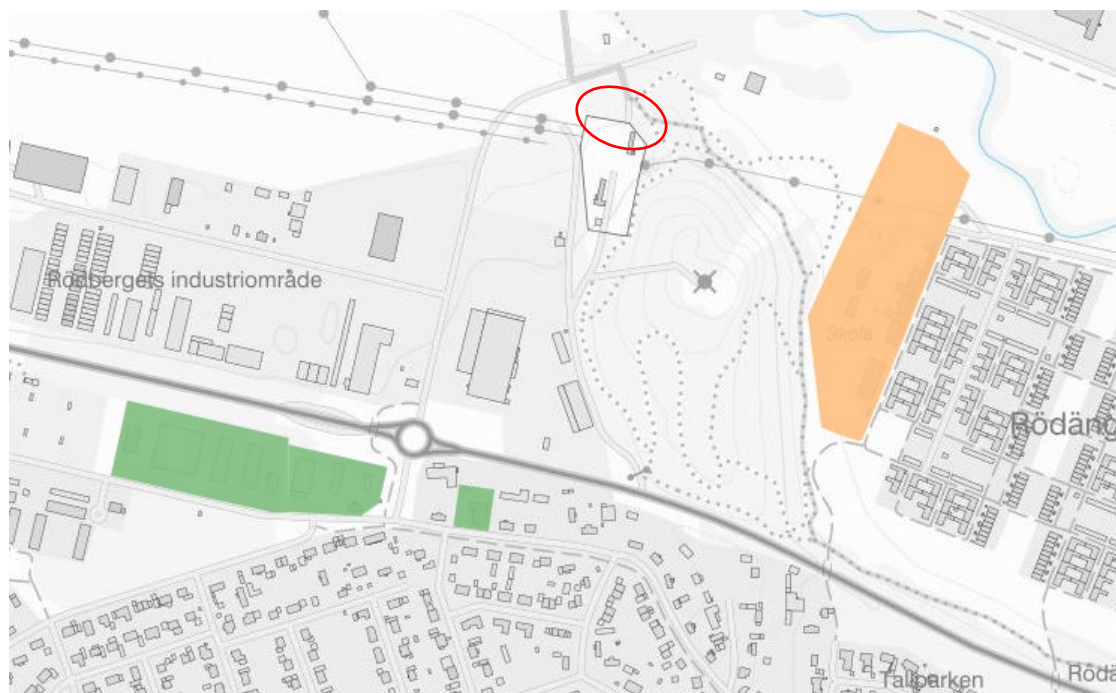
¹Umeå kommun. Fördjupning för Umeå - Umeås framtida tillväxtområde. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.



Figur 3. Gällande detaljplan Backen 4:32 och del av Backen 4:25 (2480K-P2019/15). Ungefärligt planområde framgår även i bilden nere till vänster.

Pågående planprocesser

Det pågår planarbete söder och öster om aktuellt planområde, se figur 4. Planförslaget bedöms inte påverkas av eller påverka pågående detaljplaner i området eftersom det endast är en mindre utökning av den befintliga verksamheten.



Figur 4. Pågående planarbete. Aktuellt planområde markerat i rött.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2024-06-13 §158 att inleda planläggning för fastigheten Backen 5:44.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att ingen riskrisk för betydande miljöpåverkan finns.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte innebära en betydande miljöpåverkan varför ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. De faktorer som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Genomgången 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.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för Tväråns vattenförekomst.

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 7 oktober till den 28 oktober 2024.

Detaljplanens utredningar

- Magnetfältsundersökning, Umeå Energi 2024

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt miljöbalkens tredje kapitel ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade, utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Företrädare ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenanvändningarna som skyddas av tredje kapitlet miljöbalken utgör både bevarandeintressen

och mark- eller vatten som är lämplig för en viss typ av exploatering. I den paragraf som berör naturvård, kulturmiljö och friluftsliv finns ett tillägg om att skydda fysisk miljö i övrigt. Detta tillägg syftar på att planeringen ska hushålla även med den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast i liten grad är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga.
- jord- och skogsbruk
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken och ska skyddas särskilt.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Detta innebär att hänsyn behöver tas för säker in- och utflygningszon. För detaljplanen innebär det att höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan behöva regleras med en högsta totalhöjd inom flygplatsens horisontella hindersyta.

Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande eftersom endast lägre bebyggelse i form av ställverk medges inom planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenanvändning

Aktuellt planområde består av sly och träd och en grusväg som anslutet till det befintliga ställverket. Väster om planområdet går ett vägdikey som kommer från industriområdet i väster. Rödbergets elljusspår ligger strax öster om aktuellt planområde.



Figur 5. Del av aktuellt planområde med sly, träd och grusväg in till ställverket.



Figur 6. Rödbergets elljusspår som angränsar till ställverket.



Figur 7. Vägdiket som kommer från industriområdet väster om planområdet.

Bostäder

Norr om planområdet ligger ett gruppboende, medan Rödängs bostadsområde, som huvudsakligen består av radhus, ligger i öster. Se figur 8.



Figur 8. Bilden visar hur gruppboendet och Rödängs bostadsområde ligger i förhållande till planområdet.

Verksamheter och andra anläggningar

Söder om det aktuella planområdet har Umeå energi ett ställverk. Väster om Rödbergsvägen finns ett verksamhetsområde med flertalet industrier och verksamheter efter Spinnvägen. Se figur 9.



Figur 9. Bild som visar Rödbergets industriområde som ligger väster om planområdet.

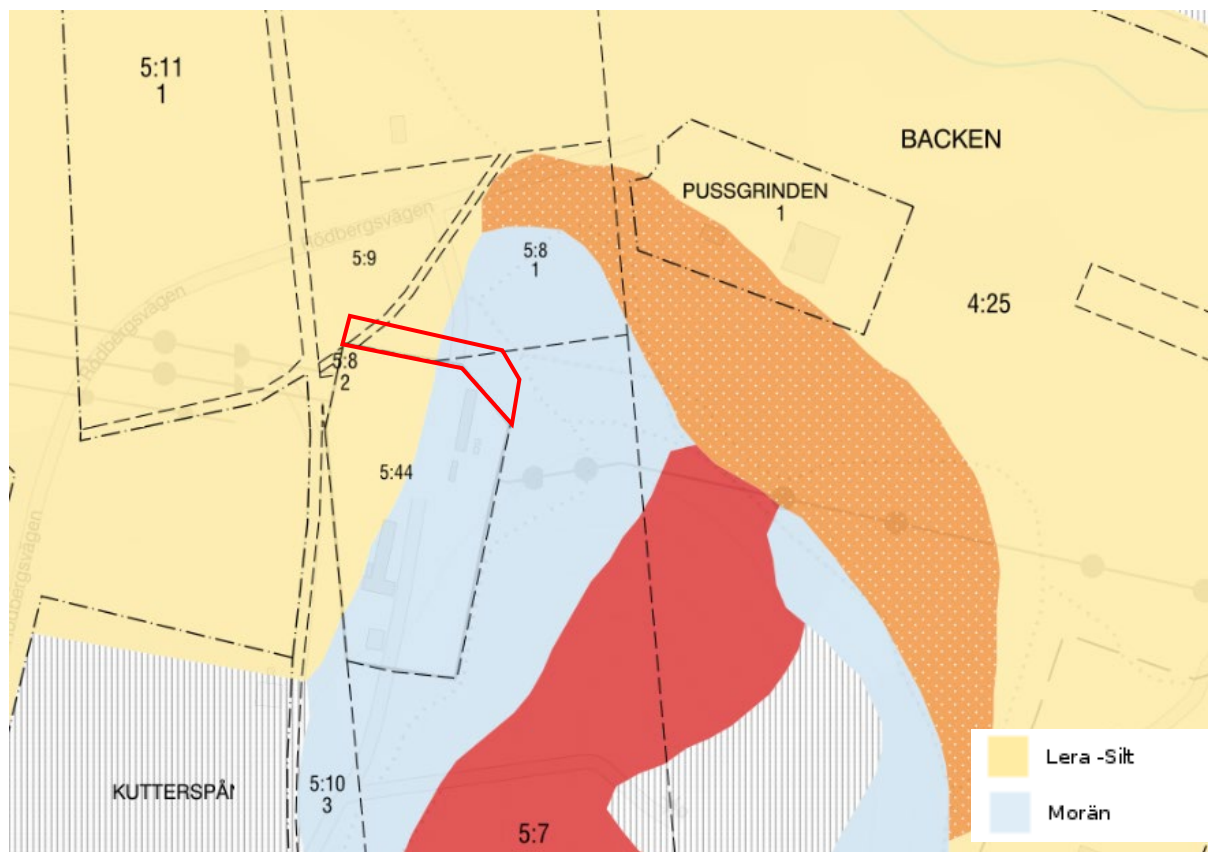
Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet. Däremot i Rödberget, öster om planområdet, finns kända fornlämningar i form av stensättning (L1938:7814, L1938:7815) och ristning från medeltid/historisk tid (L2020:6521).

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av lera-silt och morän enligt SGU:s jordartskarta, se figur 10. Ingen geoteknisk utredning bedöms behövas i detta skede.



Figur 10. Planområdet består av lera-silt och morän. Ungefärligt planområde i rött.

Social miljö

Service

I Rödäng, öster om planområdet, finns Rödängs skola som är en grundskola klass F-3. Rödberget används för även motion och småskaligt friluftsområde samt skolskog och Mulleskola, se figur 11.



Figur 11. Del av Rödängsskolans Mulleverksamhet nordöst om planområdet.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Söder om planområdet längs med Grubbevägen finns ett huvudvägnät för gång- och cykeltrafik som ansluter till Rödbergsvägen, se figur 12. Generellt bedöms möjligheten vara god att gå och cykla till planområdet. Däremot behöver fotgängare och cyklister samsas efter Rödbergsvägen.



Figur 12. Planförslaget innebär inga förändringar i den befintliga gång- och cykeltrafiknätet. Planområdet i streckad röd markering.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns efter Vännäsvägen (Blå vägen) i närheten av cirkulationsplatsen vid Rödbergsvägen/Stickvägen, ca 600 meter från planområdet.

Fordonstrafik

Det är möjligt att ansluta till planområdet via Rödbergsvägen. Det finns en grusad infartsväg från Rödbergsvägen in till ställverket.

Parkering, varumottagning och angöring

Parkering sker idag inom området för det befintliga ställverket.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Ett dike finns i närheten av planområdet i den västra delen. Det är ett vägdike som kommer från industriområdet väster om planområdet. Diket hjälper till att fördröja och infiltrera dagvatten i området.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller.

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

Brandsäkerhet

Brandposter i Umeå finns på olika platser, men de används allt mer sällan eftersom andra släckningsmetoder har utvecklats. Istället används vattenkiosker för uttag av vatten.

Vattenkiosken på Rödäng ligger nära korsningen mellan Rödängsvägen och Klarinettstråket. Den är placerad i närheten av gångbron över Tvärån och är lätt att nå från de flesta delar av området.

Buller

Ett ställverk kan generera buller, främst från transformatorer, kylfläktar och andra mekaniska komponenter som används för att reglera och distribuera elektricitet.

Elektromagnetiska fält

Området berörs av elektromagnetisk strålning från det närliggande ställverket och för att utreda påverkan från det tillkommande 12kv ställverket har en magnetfältsutredning genomförts som redovisas under rubriken 'Förändringar och konsekvenser'.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet ligger inte inom ett riskområde för ras eller skred enligt SGU:s karta som visar förutsättningar för skred. Därför anses ingen ytterligare utredning eller undersökning vara nödvändig.

Risk för översvämning

Tvärån ligger cirka 160 meter norr om planområdet och höjdskillnaden mellan planområdet och Tvärån är cirka 9 meter.

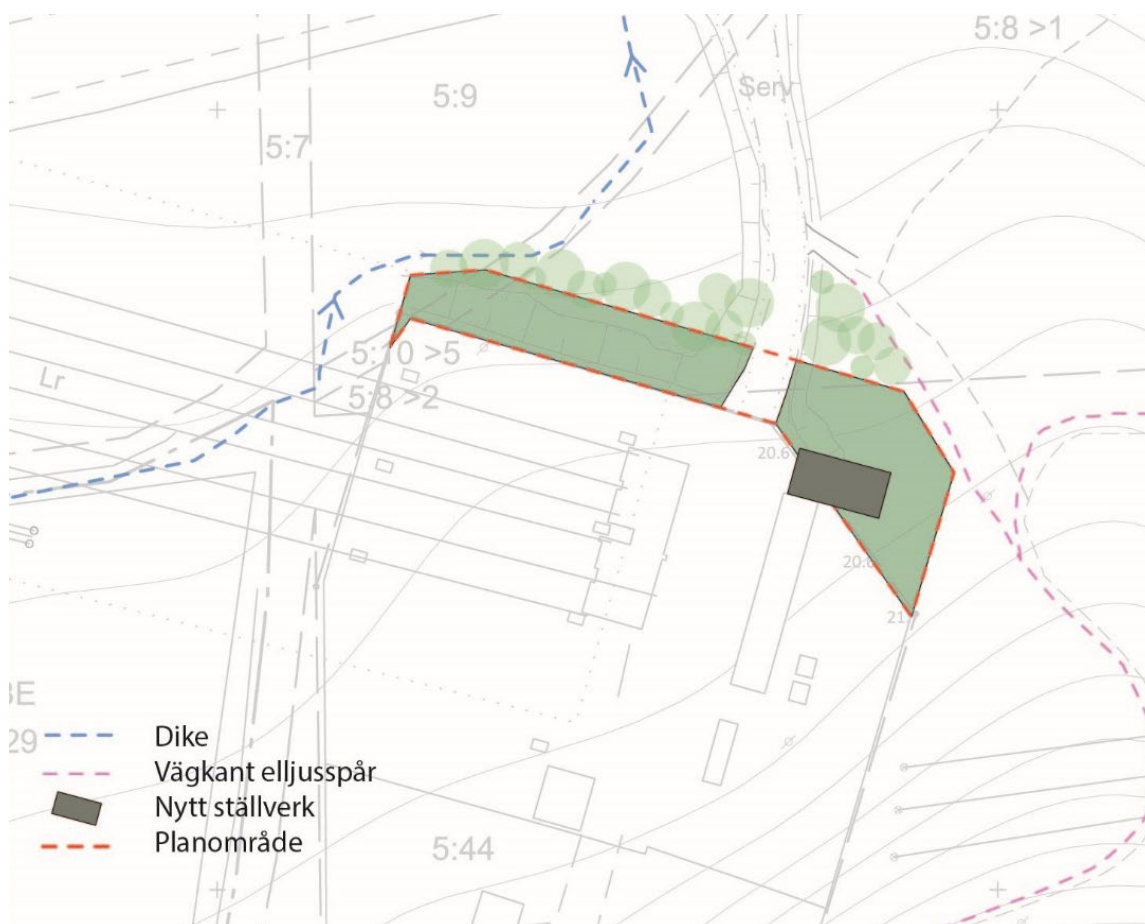
Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Umeå Energis ställverk kommer att utöka den befintliga fördelningsstationen med en utbyggnad av ett 12 kV ställverk som en konsekvens av planförslaget. Byggnaden föreslås placeras i fördelningsstationens norra del och kommer inte att påverka det befintliga elljusspåret. Detaljplanen styr inte ställverkets exakta placering, vilket innebär att byggnaden kan placeras på annan plats inom planområdet.

Fördelningsstationen föreslås ha samma höjd som den befintliga byggnaden, vilket innebär att den visuella påverkan på omgivningen blir minimal. Även om byggnaden blir högre bedöms påverkan på omgivningen vara liten. Det befintliga stängslet kommer att flyttas och placeras cirka två meter innanför den nya fastighetsgränsen, vilket kan påverka tillgängligheten och användningen av marken i närheten.

Sammanfattningsvis innebär utbyggnaden av ställverket att kapaciteten för eldistribution i området förbättras, utan att det befintliga elljusspåret påverkas. Den nya placeringen av stängslet kan dock innebära en viss förändring i hur marken används och tillgängligheten i området.



Figur 13. Situationsplan som visar möjlig placering av den tillkommande byggnaden gällande 12 KV ställverket samt hur planförslaget förhåller sig till befintligt elljusspår och dike.

Bostäder

För att studera hur gruppboendet och Rödängs bostadsområde påverkas kopplat till strålning från magnetfält har en magnetfältsutredning tagits fram (2024) och de befintliga magnetfältsnivåerna runt fördelningsstationen anses vara normala. Det nya 12 kV ställverket antas inte nämnvärt öka magnetfältsnivåer relaterade till lokalnätet.

Detta beror på att 12KV kablar samt ställverksfack för denna spänningsnivå som skall anbringas i den utökade byggnaden, med dess spänningsnivå inte genererar ökad magnetiskt fält av den omfattningen att det påverkar omgivningen.

Bidrag från 12kv nätet gällande magnetfältsvärden är minimala på ett avstånd av 3-5 meter från den nya byggnaden. Det som orsakar dom uppmätta värdena i utredningen är dom befintliga regionledningarna samt dom stora transformatorerna inom utomhusställverket.

Planförslaget bedöms därför inte öka strålning från magnetfält och inte påverka bostäderna norr om planområdet. Någon ytterligare utredning bedöms därmed inte vara aktuell kopplat till strålning från magnetfält.

Verksamheter och andra anläggningar

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av Umeå energis befintliga ställverk. Röbbäcks befintliga industriområde bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom planförslaget endast möjliggör en mindre utbyggnad av det befintliga ställverket.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Fornlämningarna kommer inte att påverkas av planförslaget eftersom de kända lämningarna ligger utanför planområdet. Inga ytterligare utredningar bedöms behövas.

Geotekniska förhållanden

Området där ställverket föreslås placeras består av morän som har god bärighet och kan erbjuda en god grund för byggnaden. Lera-silt, som finns väster infartsvägen, är däremot benägen att sätta sig och marken kan därför sjunka över tid och sätta sig.

Naturmiljö

Området för ställverket kommer att utökas norrut, och en byggnad kan uppföras i planområdets östra del, vilket innebär att en del av träden inom planområdet kommer att behöva avverkas.

För att möjliggöra etableringen av en fördelningsstation på platsen kommer även vissa markarbeten att krävas. Dessa arbeten kan innebära störningar under byggtiden, såsom buller och damm. Däremot bedöms inte gruppboendet påverkas.

Planområdet har dock anpassats för att inte påverka det befintliga diket som ligger nordväst om planområdet, vilket är viktigt för att bevara områdets naturliga vattenflöde och minimera risken för översvämningar.

Grönstruktur och rekreation

Planförslaget har tagit hänsyn till tillgängligheten till Rödberget, vilket innebär att det fortfarande kommer att vara lätt att nå området för rekreation och friluftsliv. Genom att placera plangränsen en bit från elljusspåret skapas en buffertzona, i och med det har planförslaget anpassats för att försöka bevara skogskänslan för de som använder spåret. Detta kan bidra till att minska den visuella och ljudmässiga påverkan från den utvidgade verksamheten.

Social miljö

Service

Byggnads- och verksamhetsaktiviteter kan medföra ökade ljudnivåer i området, men bedöms inte störa undervisningen och skolans mulleverksamhet. Inga ljuddämpande åtgärder anses nödvändiga för att minimera eventuell påverkan.

Planförslaget bedöms inte medföra en ökad trafik som kan utgöra en säkerhetsrisk för elever och personal. Därför anses inga ytterligare säkerhetsåtgärder, såsom förbättrade övergångsställen och trafikregleringar, vara nödvändiga.

Planförslaget och den föreslagna buffertzonen säkerställer att eleverna fortfarande har tillgång till naturen för lek och lärande, vilket är en viktig del av mulleverksamheten.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför inga förändringar i det befintliga gång- och cykeltrafiknätet. Det bedöms inte heller medföra några tillfälliga eller permanenta förändringar i de befintliga gång- och cykelvägarna i området som kan leda till omdirigeringar eller avstängningar. Vidare bedöms planförslaget inte medföra en ökad trafik som kan skapa säkerhetsrisker för gång- och cykeltrafikanter.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken.

Fordonstrafik

Planförslaget innebär inga förändringar kopplat till trafiksystemet. Inga nya vägar behöver anläggas och några trafiksäkerhetsåtgärder krävs inte.

Parkering, varumottagning och angöring

Om behov av fler parkeringsplatser kommer att uppstå är det möjligt att lösa det inom området för det befintliga ställverket, dvs inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inga åtgärder krävs kopplat till vatten- och avlopp.

Dagvatten

Planförslaget är av en begränsad omfattning och kommer inte att påverka dagvattensituationen i området, vilket medför att en dagvattenutredning inte anses nödvändig. Vidare har planområdet anpassats så att vägdiket inte kommer att påverkas av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Närheten till vattenkiosken på Rödäng innebär att det finns god tillgång till släckvatten vid en eventuell brand på Rödbergsvägen. Detta är en viktig faktor för att säkerställa en effektiv brandbekämpning.

Buller

Omgivningen förväntas inte påverkas av det föreslagna planförslaget avseende buller. Ställverket är av begränsad omfattning och avståndet till den befintliga bostadsbebyggelsen bedöms vara tillräckligt stort, vilket medför att en bullerutredning inte anses nödvändig.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet bedöms inte ligga inom ett riskområde för ras, skred eller erosion.

Risk för översvämning

Planområdet bedöms inte ligga inom ett riskområde för översvämning.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas kvartal 2, 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens 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 (2010:900) 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 i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att

fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-07-11. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet berör fastigheterna Backen, 5:7, 5:8, 5:9, 5:10 samt 5:44.

Detaljplanen medför att mark inom planområdet kan överföras till fastigheten Backen 5:44 som angränsar planområdet (Figur 14). Detta (fastighetsbildning) sker i lantmäteriförrättning efter ansökan och prövning av Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Backen 5:7	Markområde inom område A kan överföras till Backen 5:44 (kvartersmark).
Backen 5:8	Markområde inom område A kan överföras till Backen 5:44 (kvartersmark).
Backen 5:9	Markområde inom område A kan överföras till Backen 5:44 (kvartersmark).
Backen 5:10	Markområde inom område A kan överföras till Backen 5:44 (kvartersmark).
Fastighet utanför planområde: Backen 5:44	Markområde A (del fastigheterna 5:7, 5:8, 5:9 och 5:10) kan överföras till Backen 5:44 (kvartersmark)



Figur 14. Markområde A kan överföras till Backen 5:44.

Servitut

Inom planområdet finns ett officialservitut 2480K-15/196.1 (bildat i lantmäteriförrättning) som avser rätt för Backen 5:44 att använda befintlig väg för utfart. I en framtida lantmäteriförrättning om område A införlivas i Backen 5:44 upphävs del av servitutet då marken övergår till förmånsfastigheten.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns en ledningsrätt 2480K-2021/141.1 för 145 kV starkströmsledning. Denna ledning leder till Backen 5:44 och är förenlig med planens ändamål för ställverk.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter. Denna taxa baseras på Sveriges kommuner och regioners rekommendationer och revideras årligen i januari.

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören under planprocessens gång.

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 2023 med FocusDetaljplan 2023 och "BFS_2022_1101_Bestämmelsekatalog.xml".

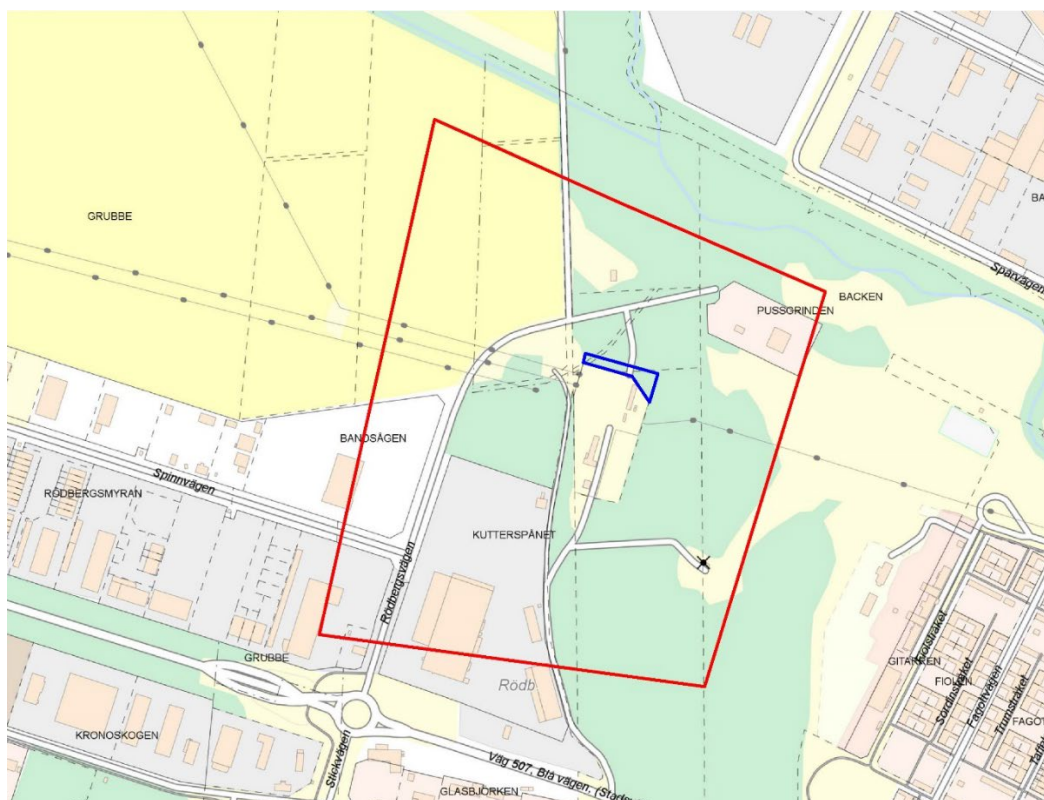
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

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 samrådsretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 15 nedan redovisas detaljplanens samrådsrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen 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 15. I bilden redovisas detaljplanens samråds-krets i röd markering.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Mark och exploatering
- Miljö- och hälsoskydd

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag

White Arkitekter

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
E ₁	Möjliggöra för en fördelningsstation och en utökning av kapaciteteten i det befintliga ställverket.	4 kap. 5 § PBL