

§ 76

Ersmark 22:2, Anumark 1:7, Anumark 1:8, Anumark 6:2 och Anumark 3:7

Diarienumr: BN-2026/00032

Planbesked för Ersmark 22:2 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Ersmark 22:2 med flera.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kriminalvård. Syftet med detaljplanen är också att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, centrum, kontor och lager.

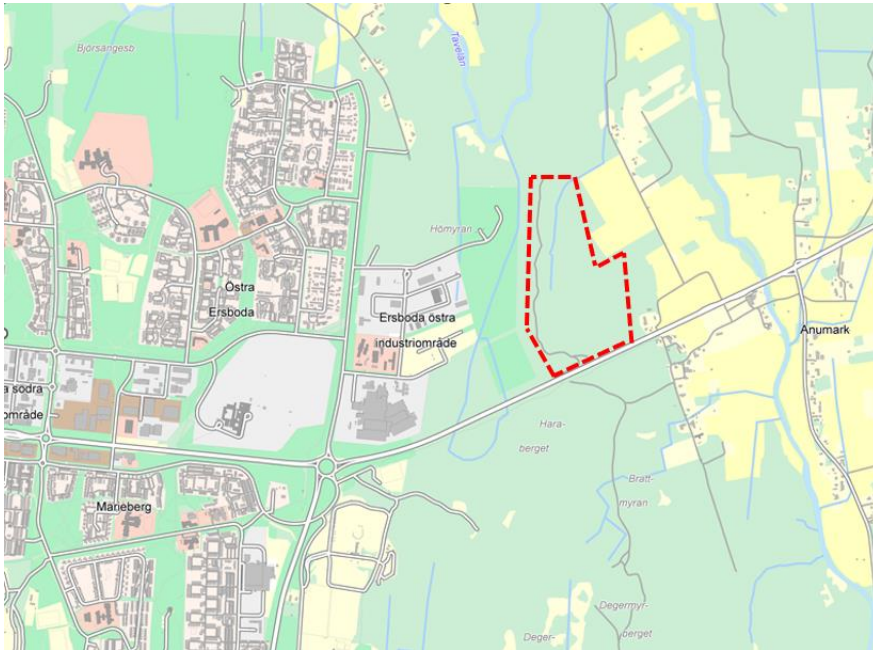
Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en plan för verksamhetsmark.

Planärendet föreslås påbörjas direkt efter beslut om att inleda planläggning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 6 km nordöst om Umeå stadskärna, längs väg E4. Området har en total area på ca 32,5 ha.

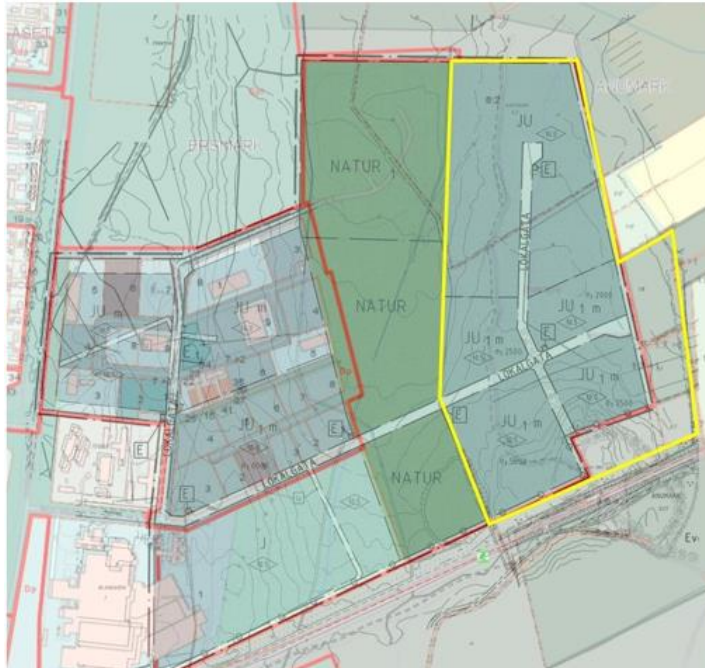


Preliminär och ungefärlig avgränsning av planområdet.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Projektet blir etapp fyra inom Östra Ersboda industriområde. Sökandes intention är att skapa förutsättningar för kriminalvård i form av en eller två nya anstalter. Beroende på ytbehovet för kriminalvården kan andra markanvändningar inom planområdet bli aktuella såsom verksamheter, centrum, kontor och lager. Dessa kommer därför prövas i planen.



Skiss ur ansökningshandlingarna.

- Perimeterskydd kan kräva större utrymme som påverkar "Natur".
- D- kriminalvård
- Utökat område från tidigare detaljplan
- Lokalgatan inte längre aktuell. Utreds var den ska sluta
- Byggnadshöjd
- Tekniska försörjnings system



Planområdet ungefärligt markerat. Marken består av skogsmark i dagsläget.

Kända planeringsförutsättningar

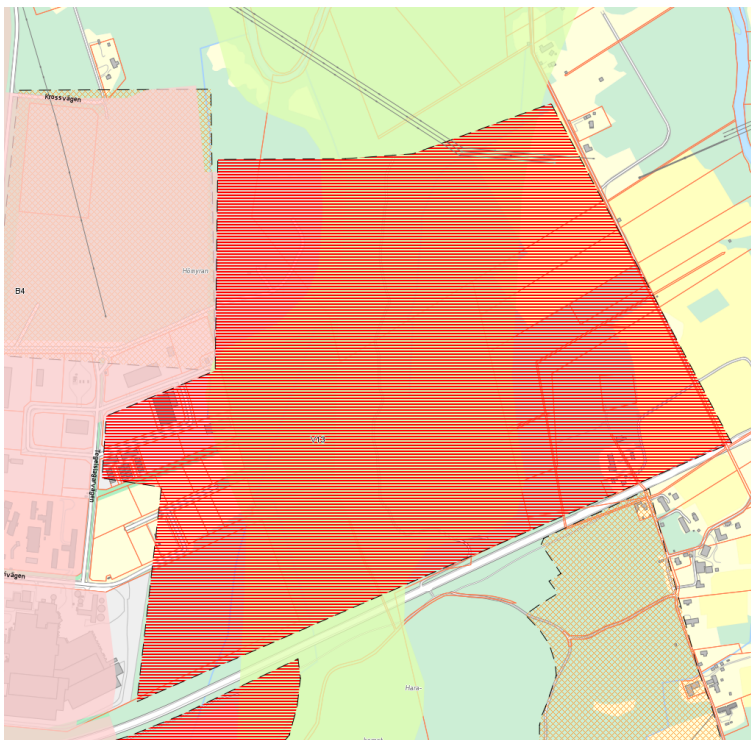
Tidigare ställningstaganden

Planområdet omfattas av översiktsplanen *Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde* (2018) och ligger inom ett område utpekad som verksamhetsområde (V13). En grön korridor är också utpekad på platsen i översiktsplanen. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan är Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 22:2 m.fl. (2480K-P12/2). Området är markerat som industri och lager och detaljhandel (ej livsmedel) i gällande detaljplan. I planen finns också ett område utpekat som naturområde direkt väster om det i denna ansökan aktuella planområde, se bild nedan.

Projektet skulle kunna påverka trafiksituationen vid Riksintresse Väg E4 söder om planområdet. Trafikfrågan hanteras inom detaljplanen.

Juridiska rättigheter och ställningstaganden som hanteras och utreds vidare inom detaljplanen är markavvattningsföretag, kvalitet på gränser och avtalsrättigheter.



Verksamhetsområde (V13) och grön korridor, Översiktsplan Fördjupning för Umeå.



Gällande detaljplan, Detaljplan för Ersmark 22:2 m.fl. 2480K-P12/2.

Pågående planer i närområdet

Planområdet ligger inom Östra Ersboda industriområde. Planläggning av Ersmark 22:2 etapp 3 pågår, planen är i granskningskedet. Ersmark 22:2 etapp 1 och 2 fick laga kraft augusti 2025.



Östra Ersboda industriområde.

Miljöpåverkan

En preliminär undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts. Området består av oexploaterad skogsmark och ligger inom en utpekad grön korridor i översiktsplanen. En naturvärdesinventering och häckfågelinventering bör inledningsvis genomföras för att kartlägga eventuella naturvärden och förekommande arter inom området.

En dagvattenutredning med en bedömning av påverkan på status och möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för Tavelån och Tavlefjärden, bedöms också nödvändig. Ett genomförande av planen skulle även kunna påverka MKN buller, frågan hanteras inom detaljplanen.

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Planområdet ligger inom utpekade områden i Rans samebys renbruksplan. Området berörs inte av riksintresset för rennäringen. Frågan hanteras inom planarbetet.

Service och infrastruktur

För att ansluta till planområdet planeras Mejerivägen förlängas genom det befintliga naturområdet som avgränsar planområdet från Östra

Ersboda industriområde etapp 1 och 2. Huvudmannaskapet för vägen är inte klarlagt i detta skede.

Det finns ingen hållplats för lokal kollektivtrafik i närheten. Närmsta hållplats ligger på Östra Ersboda cirka 1,5 kilometer från planområdet. Närmsta hållplats för den regionala kollektivtrafiken ligger längs väg E4 i Anumark, cirka 500 meter från planområdet.

Området ingår idag inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten eller dagvatten. Området föreslås anslutas till kommunalt verksamhetsområde.

Befintliga ledningar finns inom och i anslutning till området. Det planeras även för eventuell utbyggnad av ledningar. Befintliga och eventuellt nya ledningar behöver tas hänsyn till i planarbetet.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En fortsatt utbyggnad av Östra Ersboda industriområde bidrar till fler arbetstillfällen och ett ökat underlag för service. Platsen ligger i ett, i översiktsplanen utpekad, trafikorienterat läge för verksamheter vid en korsningspunkt för ringleden.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att utveckling av området enligt ansökan går i linje med översiktsplanen.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Planen är en del av projektet Östra Ersboda Etapp 4, vilket drivs av Mark- och exploateringsavdelningen inom Umeå kommun. En del förarbete för projektet har redan genomförts och vissa utredningar kan beställas inom projektet innan planarbetet påbörjats.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Arkeologisk utredning (säsongsb beroende)
- Artskyddsutredning (säsongsb beroende)
- Naturvärdesinventering (säsongsb beroende)
- Dagvattenutredning, hydrologi i våtmarken, MKN vatten

- VA-utredning
- Trafikbuller

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 23 175 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden