Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 3 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – Antagandehandling Oktober 2026				Diarienummer: **BN-2025/00048**
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2018:1732 BFS 2014:5	Detaljplan påbörjad: 2021-02-24	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag 1

Planhandlingar 2

Underlag och utredningar 2

Planens syfte 2

Plandata 2

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden 3

Översiktsplan 3

Detaljplaner 5

Övriga beslut 6

Riksintressen 7

Strandskydd 7

Undersökning av betydande miljöpåverkan 8

Planförfarande 8

Samrådskrets 9

Detaljplanens reglering och motiv till planbestämmelser 10

Förutsättningar och förändringar 13

Stads- och landskapsbild 13

Förändringar och konsekvenser 14

Fornlämningar 16

Naturmiljö 16

Förändringar och konsekvenser 17

Service och verksamheter 19

Förändringar och konsekvenser 19

Gator och trafik 20

Gång- och cykeltrafik 20

Förändringar och konsekvenser 20

Fordonstrafik och gatunät 20

Förändringar och konsekvenser 21

Trafikalstring 22

Förändringar och konsekvenser 22

Kollektivtrafik 24

Förändringar och konsekvenser 24

Parkering och angöring 24
Förändringar och konsekvenser 24
Miljöfarlig verksamhet 24
Förändringar och konsekvenser 25
Transporter av farligt gods 25
Förändringar och konsekvenser 26
Buller 27
Riktvärden för buller från vägtrafik 27
Förändringar och konsekvenser 28
Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller 30
Förändringar och konsekvenser 31
Geotekniska förhållanden 32
Förändringar och konsekvenser 32
Förorenad mark 32
Förändringar och konsekvenser 33
Risk för översvämning 33
Förändringar och konsekvenser 34
Dagvatten 35
Förändringar och konsekvenser 36
Snöhantering 38
Miljökvalitetsnormer 38
Luft 38
Vatten 39
Förändringar och konsekvenser 40
Vatten och avlopp 40
Förändringar och konsekvenser 41
El och värme 41
Förändringar och konsekvenser 41
Genomförandefrågor 42
Huvudmannaskap för allmän plats 42
Huvudman för vatten, avlopp och dagvatten 42
Genomförandetid 42
Avtal 42

Markanvisningsavtal....42
Preliminär tidplan....42
Fastighetsrättsliga frågor....44
Fastighetsbildning....44
Servitut....45
Gemensamhetsanläggningar....45
Ledningsrätter....45
Dikningsföretag....46
Ekonomiska frågor....46
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare....46
Ekonomiska konsekvenser för kommunen....46
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda....47
Medverkande....47
Källor....48

Planens huvuddrag

Detaljplanen syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter och service så som butiker, restauranger, kontor och gym. Även hantering och lagring av drivmedel, djursjukvård, djurpensionat och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Området utgör del av Östra Ersboda industriområde. Utbyggnaden av industriområdet skapar etableringsmöjligheter för företag, föreningar och organisationer med olika verksamhetsinriktning som inte innebär betydande negativ påverkan på omgivningen avseende lukt, buller, ljusstörning eller annan typ av betydande negativ störning för människors hälsa och miljö.

Naturmarken inom planområdet bildar tillsammans med omgivande natur, en grön ekologisk korridor i nord-sydlig riktning som knyter an till natur- och rekreationsområden invid Tavelån i norr och Nydala i söder. Naturmarken syftar till att bevara livsmiljöer för spillkråka och tretåig hackspett.

Planområdet består av två delar. Ett större område som tillskapar ny kvartersmark samt en mindre del som endast omfattar ett befintligt vägdike längs med Mejerivägen. Reglerad markanvändning för marken som innefattar diket avses att ändras från kvartersmark till allmän platsmark för att kunna utgöra en del av den kommunala gatufastigheten Ersmark 22:2.

Föreslagen markanvändning strider mot gällande översiktsplan. I översiktsplanen är planområdet utpekat som bebyggelseområde (B4) för småhusändamål. Avsteg från översiktsplanen motiveras av att föreslagen markanvändning för verksamheter, kontor, besöksanläggningar m.m. sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där betydande negativ påverkan inte bedöms uppstå för befintlig omgivning. Lokaliseringen är fördelaktig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer till utökad nytta, transportbehovet minskar och underlag för samhällsservice förbättras. Behovet av mark för bostäder bedöms kunna kompenseras inom översiktsplanens avgränsning. Möjligheten att exploatera annan lämplig bostadsmark som kompensation för utpekat bebyggelseområde i översiktsplanen, bedöms överväga möjligheterna att utreda och exploatera ny tillkommande mark för verksamheter.

Utifrån det aktuella planförslaget kvarstår ett antal mindre, spridda områden som inte planläggs i ny detaljplan. Dessa ytor avses inte genomföras och föreslås därför upphävas. Sammantaget innebär detta att den äldre detaljplanen (*Förslag till utvidgning av stadsplan för Ersbodaområdet - Östra industriområdet* 2480K-P33/1986) upphävs i sin helhet.

Planhandlingar

- Plankarta, maj 2026
- Planbeskrivning, maj 2026

Underlag och utredningar

- Trafikutredning, Trivector Traffic, 2024
- VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp, WSP, 2025
- PM Förprojektering dagvatten- och spillvattenhantering Östra Ersboda industriområde etapp 3, WSP, 2026
- Artskyddsutredning för spillkråka och tretåig hackspett, Pelagia, 2025
- Samrådsredogörelse, februari 2026
- Granskningsutlåtande, maj 2026

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, service, djursjukvård, djurpensionat och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel.

Syftet är även att säkerställa en grön korridor med livsmiljöer för skyddsvärda arter samt möjliggöra för nya tekniska anläggningar. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra att befintligt vägdike kan ingå i den kommunala gatufastigheten.

Ett ytterligare syfte med detaljplanen är att upphäva delar av detaljplan 2480K-P33/1986.

Plandata

Planområdet angränsar till Kolbäcksvägen och ligger cirka 6 km nordöst om centrala Umeå, se figur 1. Området avgränsas av Krossvägen i norr och Murbruksvägen i söder. Öster om området finns snötippen Hömyran.

Planområdets area: cirka 25 hektar

Avstånd till Umeå centrum: 6 km

Markägoförhållanden: Den större delen av planområdet är i kommunal ägo. Vägdiket längs med Mejerivägen ligger på privatägd mark.



Figur 1. Översiktskarta med planområdet inringat.

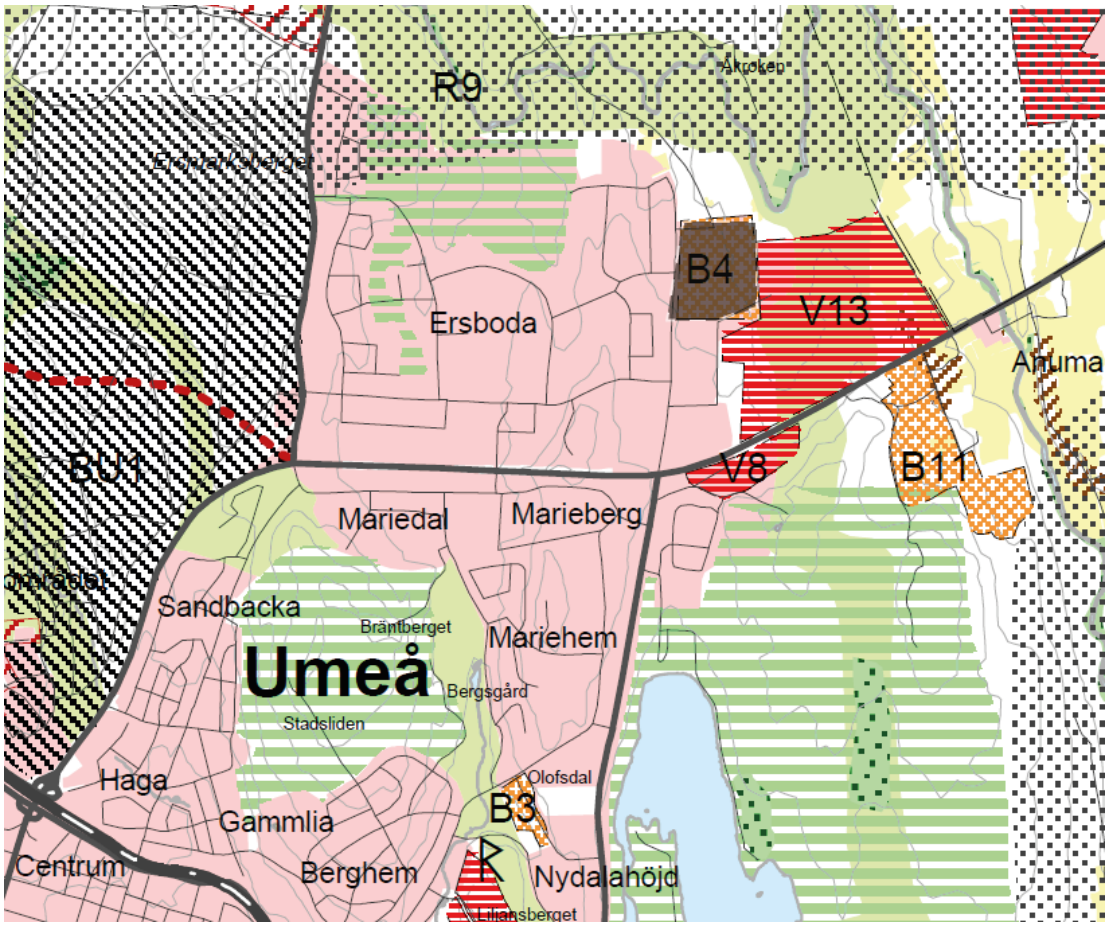
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen[1] utpekat för bebyggelse (B4), se figur 2.

Av översiktsplanen framgår att kommunen ska ha en hög mark- och planberedskap som möjliggör nyetablering och expansion av företag. Verksamheter och företag kan ha helt skilda förutsättningar och behov och det bör därför finnas ett brett utbud av mark och fastigheter som kan tillgodose detta. I översiktsplanen redovisas bland annat verksamhetsområden av mer renodlad karaktär, däribland angränsande område V13, se figur 2. Området omfattar en större areal för i första hand störande verksamheter som inte bör integreras med bostäder. Utpekade verksamhetsområden är kommunens samlade beredskap för en fortsatt utveckling av Umeås näringsliv för att uppnå planeringsmålet att fler personer ska starta företag, att befintliga företag ska växa och att företag ska välja Umeå som lokaliseringsort.

[1] Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde.* Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2018.



Figur 2. Urklipp från markanvändningskarta tillhörande Fördjupning för Umeå. Planområdet är illustreras i grått.

På Ersboda finns planlagda industriområden av olika ålder och karaktär som behöver genomgå förändring för att tillgodose nya behov vid omvandling av stadsdelsområden. I kommunen bör industrimiljöer som inrymmer billiga lokaler finnas liksom områden där verksamheter med skilda behov och förutsättningar kan inrymmas. Transportorienterade verksamheter ska i första hand lokaliseras till Umeås ringledssystem. Lokaler för tjänstesektorn ska i första hand etableras i blandstadskvarter. Längs stadens infarter och entréer samt invid vägar bör särskild vikt läggas vid gestaltning av bebyggelse och ytor. Vid utbyggnad av Ersboda (B4), och verksamhetsområdet öster om Norrmejeriet (V13) ska försurande utsläpp av näringsämnen, miljögifter och grumlande ämnen till Tavelån undvikas. De naturliga strandmiljöerna längs ån ska bevaras.

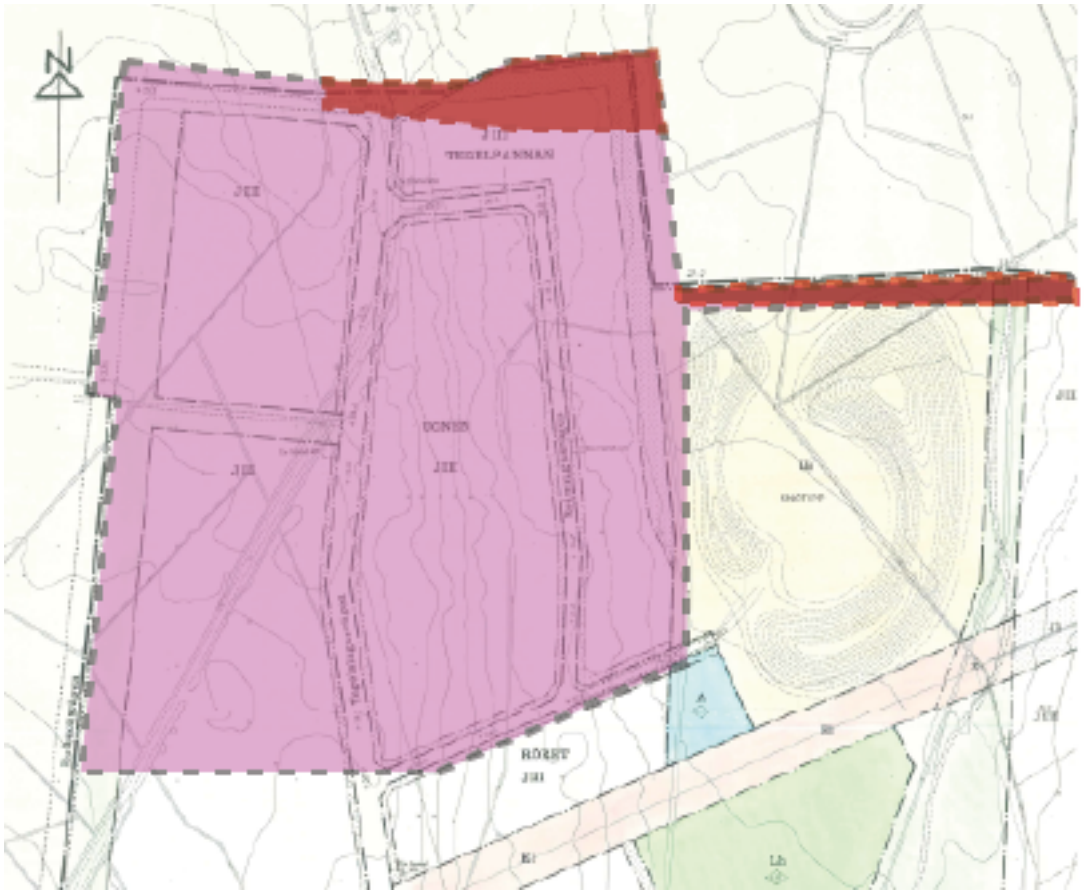
Föreslagen markanvändning strider mot gällande översiktsplan inom område B4. Avsteget motiveras genom den utökning av verksamhetsområden som sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där betydande negativ påverkan inte bedöms uppstå. Lokaliseringen är fördelaktig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer till utökad nytta, transportbehovet minskar och underlag för samhällsservice förbättras. Behovet av mark för bostäder som i detaljplanen ianspråktas för etablering av verksamheter bedöms kunna anordnas på annan plats inom översiktsplanens avgränsning.

Den mindre del som endast omfattar befintligt vägdike längs med Mejerivägen angränsar i översiktsplanen till mark utpekad för verksamhetsområde. Aktuell planläggning av berörd del för dike bedöms inte avvika från översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Gällande detaljplan *Förslag till utvidgning av stadsplan för Ersbodaområdet - Östra industriområdet* (2480K-P33/1986) möjliggör industriändamål. Planens genomförandetid har löpt ut. Denna stadsplan omfattar mark som planläggs i den större delen av aktuell planläggning.

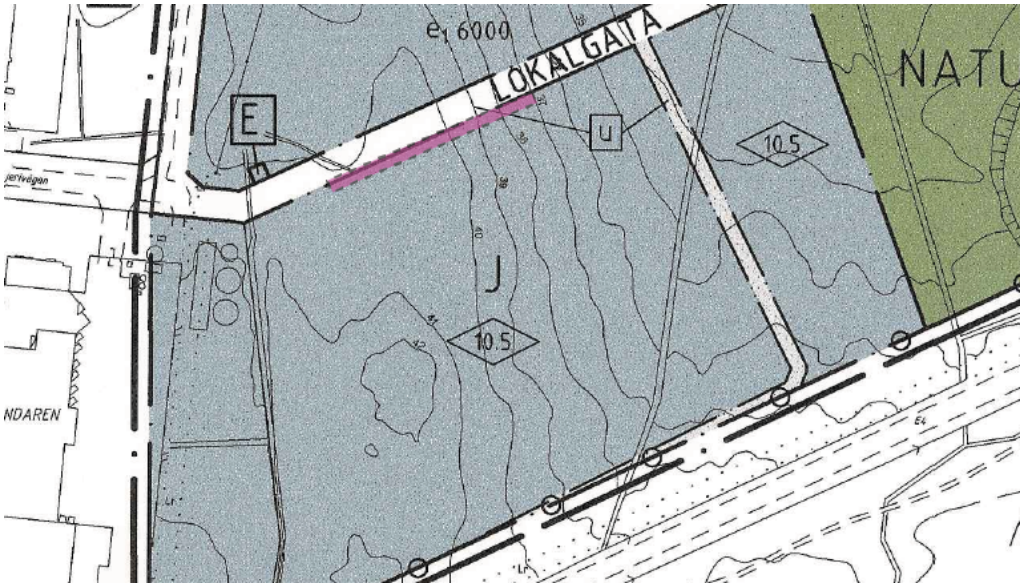
Utifrån aktuellt planförslag finns spridda kvarstående delar som inte planläggs i ny detaljplan. Dessa ytor avses upphävas, se figur 3. Detaljplanen *Förslag till utvidgning av stadsplan för Ersbodaområdet - Östra industriområdet* (2480K-P33/1986) upphävs i sin helhet i samband med aktuellt planförslags antagande.



Figur 3. Gällande detaljplan (2480K-P33/1986) som berörs av det större planområde, markerat i lila och rött. Område inom de röda ytorna avses upphävas.

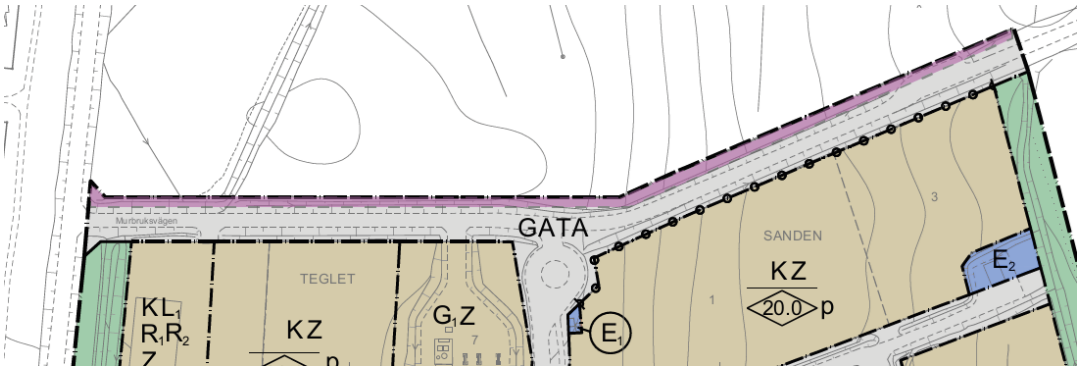
Vad gäller den mindre del av planområdet, som endast omfattar ett befintligt vägdike längs med Mejerivägen, gäller idag *Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 22:2 m.fl.* (2480K-P12/2). Reglerad markanvändning där diket är uppfört är industrimark, se figur nedan. Aktuell detaljplan avser att ändra berörd industrimarken till gatumark.

Figur 4 illustrerar ungefärligt område som avses ändras från industrimark till gatumark. *Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 22:2 m.fl.* (2480K-P12/2), förutom delar som avses ändras samt redan ändrats i annan planläggning, försätter att gälla tills vidare.



Figur 4. Del av gällande detaljplan (2480K-P12/2) som berörs av den mindre delen av planområdet, markerat i lila.

Den aktuella detaljplanen omfattar en mindre del av Murbruksvägen som är planlagd i gällande plan 2480K-P2025/17, se figur 5. Genomförandetiden för denna detaljplan pågår fortfarande. Syftet med att ta med en del av gatumarken i aktuell planläggning är för att möjliggöra reglering av GATA med utfartsförbud från detta planområde mot Murbruksvägen. Den föreslagna ändringen bedöms inte påverka befintliga fastighetsägare negativt, eftersom marken redan är planlagd som gata. Resterande del av gatan finns fortfarande planlagd inom 2480K-P2025/17.



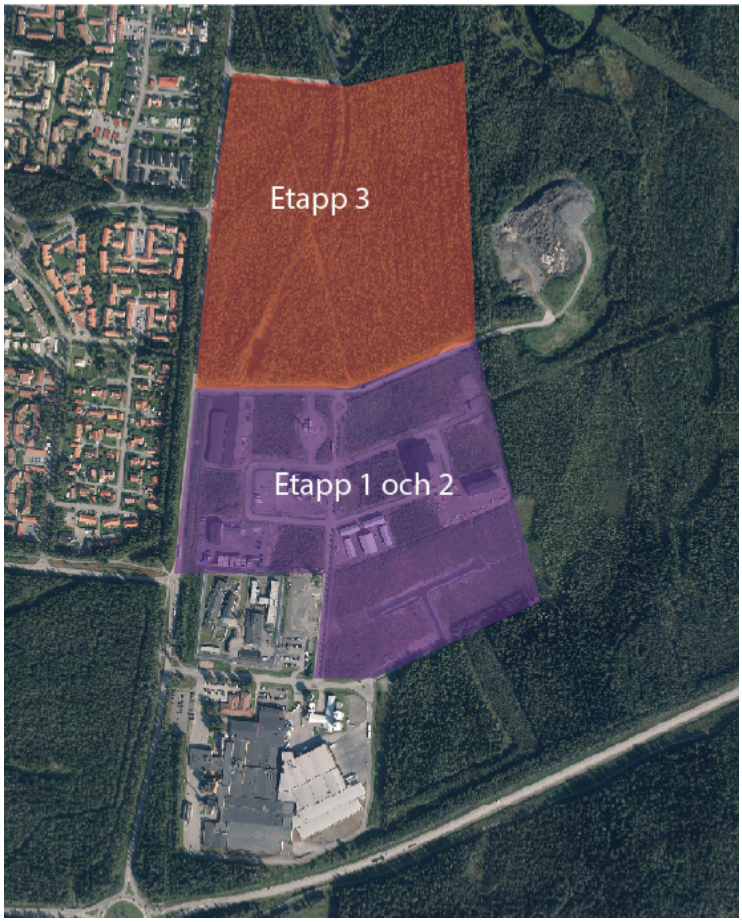
Figur 5. Del av gällande detaljplan (2480K-P2025/17) som berörs av planläggning, markerat i lila.

Övriga beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2025-01-22 § 10 att dela planområdet för Ersmark 22:2 m.fl. som därefter gick ut på samråd i två separata ärenden. Området norr om Murbruksvägen (etapp 3 enligt beslutet) handläggs i aktuell detaljplan (nytt ärende BN-2025/00048) och området söder om Murbruksvägen (etapp 1 och 2 enligt

beslutet) fortsatte handläggas i det tidigare planärendet (BN-2018/02365), se figur 6. Detaljplanen för etapp 1 och 2 antogs av kommunfullmäktige 2025-06-16.

Eftersom planområdet för samtliga etapper delades upp i två separata ärenden med olika diarienummer har aktuell plan (etapp 3) tilldelats ett diarienummer från 2025. Trots detta räknas planarbetet som påbörjat år 2021, samtidigt som detaljplanen för etapp 1 och 2, eftersom planen bland annat varit ute på samråd mellan 2023-06-02 och 2023-06-27.



Figur 6. Illustration över etappindelningen.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 3:e och 4:e kapitlet miljöbalken.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet ska utmynna i ett särskilt beslut huruvida planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Ställningstagandet baseras på en undersökning av planförslaget. Om undersökningen resulterar i att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planförslaget miljöbedömas.

Enligt kommunens bedömning kan ett genomförande av aktuell detaljplan inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Det finns sammantaget inte anledning att anta att detaljplanens genomförande kan medföra negativ påverkan på något riksintresse, leda till överskridande av miljökvalitetsnormer eller hindra uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst. I planbeskrivningen ska faktorer med risk för miljöpåverkan, som uppmärksammats i undersökningen, behandlas. Dessa faktorer avser hänsyn i dagvattenhantering, skydd av värdefulla naturområden samt skyddade arter, bullerpåverkan och förutsättningar för att hantera drivmedel samt farlig gods.

I den samlade bedömningen finns risk för miljöpåverkan för vattenförekomsten Tavelån som är belastad med fosfor uppströms och även påverkas av dagvatten från Ersbodaområdet samt Dåva verksamhetsområde.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ökad trafik längs Kolbäcksvägen och det finns risk att störningar från trafik och tillkommande verksamheter kan uppkomma inom bostadskvarteren närmast Kolbäcksvägen. Vidare finns risk för människors hälsa i form till följd av olyckor samt farligt gods då planen skapar förutsättningar för drivmedelshantering. Samtliga risker har beaktats i planarbetet och utredningar avseende VA- och dagvattenhantering och trafik har tagits fram och legat till grund för de ställningstaganden som gjorts.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen förutsätter att berörda faktorer som löper risk för inverkan, däribland dagvatten, utreds under detaljplaneprocessen.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 2025-09-29. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 30 september 2025 till den 21 oktober 2025.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då del av planområdet omfattar mark som i gällande översiktsplan är utpekad för bostadsbebyggelse planläggs för verksamhetsändamål, varför detaljplanen till viss del avviker från översiktsplanen.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. Utöver närliggande fastigheter har en vidare krets av fastigheter bedömts ingå i samrådskretsen då detaljplanen inte överensstämmer med gällande översiktsplan. I figur 7 nedan illustreras detaljplanens samrådskrets.



Figur 7. Samrådskretsens avgränsning i förhållande till planområdet.

Detaljplanens reglering och motiv till planbestämmelser

Allmän platsmark
Inom planområdet regleras allmän platsmark för gator **[GATA]** och naturmark **[NATUR]**.

Gatumarken omfattar tillkommande gator inom verksamhetsområdet samt del av befintlig gata, Murbruksvägen. Syftet är att säkerställa god framkomlighet till kvartersmarken samt skapa förutsättningar för gång- och cykelväg, i enlighet med 2 kap. 7 § 1 p. PBL.

I samband med utbyggnad av etapp 1 och 2 har det uppmärksammats att del av ett gatudike som hör till kommunal gata, Mejerivägen, är anlagt på den privatägda fastigheten Blandaren 1. Kommunen har servitut för marken men avsikten är att marken ska ingå i den kommunala fastigheten Ersmark 22:2. För att detta ska vara möjligt behöver del av mark planlagd som kvartersmark, ändras till allmän platsmark. Diket är en del av gatans funktion och planläggs därför som **[GATA]**.

Naturmarken **[NATUR]** har flera funktioner inom planområdet. Naturmarken **[NATUR naturskog]** i östra delen av planområdet säkerställer, i kombination med naturmark inom angränsande detaljplan i öster (2480K-P12/2), bevarandet av naturmark i form av en ekologisk korridor genom Ersboda industriområde som knyter an till natur- och rekreationsområden i norr och söder. Naturmarken syftar även till att bevara livsmiljöer för observerade arter spillkråka och tretåig hackspett. Naturmarken bidrar därmed till en ändamålsenlig struktur av grönområden enligt 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Mellan Kolbäcksvägen och kvartersmarken regleras en 20 meter bred naturremsa som fungerar som ett respektavstånd till närliggande bostäder väster om Kolbäcksvägen. Ett respektavstånd med 10 meter naturmark planläggs norrut mot Krossvägen.

För att möjliggöra för dagvattenhantering med dikessystem och efterföljande drift säkerställs en 18 meter bred yta **[NATUR dagvatten]**. Syftet är att kunna hantera de ökade dagvattenflöden som detaljplanens genomförande medför samt möjliggöra drift och underhåll av diket, i enlighet med 2 kap. 5 § 4 p. PBL.

Kvartersmark
Inom kvartersmarken möjliggörs för en bredd av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planen reglerar verksamheter **[Z]**, centrum **[C]**, idrottsplats och sporthall **[R_1]**, samlingslokal **[R_2]**, drivmedel **[G]**, djursjukvård **[L_1]**, djurpensionat och hunddagis **[L_2]** samt teknisk anläggning för transformatorstationer **[E_1]**. Bedömningen är att området lämpar sig för flera olika typer av ytkrävande verksamheter med tanke på dess strategiska läge nära E4 och med hänsyn till att det inom omgivande mark öster om Kolbäcksvägen redan finns etablerade verksamheter. Utveckling med verksamheter inom aktuellt planområdet bedöms därför vara en naturlig fortsättning på befintligt verksamhetsområde. Syftet med användningarna är att möjliggöra ett varierat verksamhetsområde med service, besöksfunktioner och verksamheter

anpassade till platsens förutsättningar, i enlighet med 2 kap. 5 § 3 p. och 2 kap. 7 § 5 p. PBL.

Användningen verksamheter **[Z]** syftar till att möjliggöra etablering av olika typer av verksamheter och service i området, i enlighet med 2 kap. 5 § 3 p. och 2 kap. 7 § 5 p. PBL. Bestämmelsen omfattar bland annat verkstäder, lager, tillverkning och service. Ändamålet avser en rad olika verksamheter och kan omfatta alltifrån smedja och bageri till bussverkstad och lokaler för återbruk av varor och material. Eftersom drivmedelshantering inte ingår i användningen **[Z]** regleras även användningen **[G]** för drivmedel. Syftet är att möjliggöra etablering av exempelvis bränslepumpar, laddstationer och annan hantering eller lagring av drivmedel samt bidra till ett utökat serviceutbud inom området.

För att minimera störningar tillåts inte drivmedel **[G]** inom kvartersmark närmast bostäderna väster om Kolbäcksvägen. Med hänsyn till olycksrisker tillåts **[G]** endast i den sydöstra delen av planområdet i kombination med **[Z]** och **[C]**.

Planen är utformad så att ett skyddsavstånd om minst 30 meter säkerställs mellan byggrätten för drivmedel och de delar av planområdet som medger besöksanläggningar eller lokaler för större folksamlingar. Detta skapar förutsättningar för en trygg utrymning i händelse av olycka eller brand. Vid anmälan eller ansökan om tillstånd enligt miljöbalken ska lokaliseringen av eventuell miljöfarlig verksamhet samt dess miljöpåverkan utredas och bedömas.

Centrum **[C]** möjliggörs i syfte att det ska kunna finnas en blandning av verksamheter exempelvis butiker, restauranger, gym eller annan service.

Vidare reglerar detaljplanen djursjukvård **[L_1]** samt djurpensionat och hunddagis **[L_2]**. I djursjukvård ingår smådjurklinik, veterinär och annan typ av rehabiliteringsanläggning för djur. Djurpensionat och hunddagis avser djurhållning i mindre skala. I användningarna ingår kompletterande försäljning och tillhörande ekonomibyggnader. Med hänsyn till omgivningspåverkan för befintliga bostäder samt tillgång till naturmark tillåts endast djursjukvård **[L_1]**, djurpensionat och hunddagis **[L_2]** i detaljplanens mittersta delar, i anslutning mot naturmark.

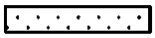
Inom planområdet bedöms det även lämpligt att möjliggöra för idrottsplatser och sporthallar **[R_1]**. Sporthallar kan omfatta exempelvis skate-, racket-, gymnastik- och skjuthallar. Det kan både röra sig om fristående anläggningar eller enskilda lokaler (våningsplan, källare eller del av byggnad) som hör till annan typ av verksamhet men där idrott- och sportverksamhet kan inrymmas, exempelvis styrkelyft, brottning och klättring. Idrottsplatser kan vara av varierande storlek och avse utövandet av organiserad idrott av olika slag och i olika grad. Idrottsplats avser en öppen och avgränsad markyta där idrott kan utövas, exempelvis fotbollsplaner, utomhusrinkar och löp- och hinderbanor. I användningen ingår även komplement till besöksanläggningen, exempelvis mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

Inom planområdet skapas även möjligheter för samlingslokaler **[R_2]** för olika typer av sammankomster, exempelvis lokaler för kulturella och religiösa ändamål eller

föreningsverksamhet i allmänhet. Kvartersmark i anslutning till Kolbäcksvägen bedöms utgöra den mest lämpliga lokaliseringen för idrottsplatser, sporthallar och samlingslokaler. Bedömningen grundas på områdets tillgänglighet för besökare samt dess förutsättningar att inrymma verksamheter med aktivitet även under kvällstid, vilket i sin tur bedöms kunna stärka närvaron och tryggheten i närområdet. Samlingslokaler bedöms inte lämpliga att lokalisera i direkt anslutning till drivmedelshantering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggandets omfattning



Marken får inte förses med byggnad

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra skötsel av byggnader som uppförs på skilda fastigheter samt att säkerställa att byggnader placeras med tillräckligt avstånd till gata ur trafiksäkerhetssynpunkt, i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Utformning



Högsta nockhöjd

Nockhöjden regleras för att möjliggöra olika typer av verksamheter samt för att säkerställa en god helhetsverkan. Högsta nockhöjd begränsas till 20 meter inom huvuddelen av planområdet med hänsyn till landskapsbilden, medan den i anslutning till Kolbäcks- och Krossvägen begränsas till 14 meter med hänsyn till angränsande bostadsbebyggelse i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Stängsel och utfart

Utfartsförbud

Planbestämmelsen reglerar utfartsförbud mot allmän plats. Utfartsförbud regleras för att begränsa antalet korsningspunkter och skapa en trafiksäker miljö, med stöd av 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Största bredd för utfarter är 11 meter

Utfarter inom planområdet får ha en största bredd på 11 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa god trafiksäkerhet genom att begränsa utfarters bredd, i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Administrativa bestämmelser

[u] Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservat regleras inom del av planområdet för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa att markområdet inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar åtkomst till ledningar. Syftet är att säkerställa möjlighet till anslutning av dricksvatten mot Mjölkvägen samt att marken inte tas i anspråk på ett sätt som försvårar åtkomst till ledningarna, i enlighet med 2 kap. 5 § 3 p. PBL.

Förutsättningar och förändringar

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

Stads- och landskapsbild

Planområdet sluttar i östlig riktning ned mot kommunens snötipp Hömyran, där ett dike med utlopp i Tavelån avgränsar området från myrmarken.

Planområdet ansluter till Kolbäcksvägen i väster och Murbruksvägen längs plangräns i söder, i östvästlig riktning. Söder om Murbruksvägen pågår etablering av verksamheter inom etapp 1 och 2, se figur 8. Inom dessa etapper finns idag förråd, lager samt drivmedelsanläggning för gas med cisterner ovan mark etablerade.



Figur 8. Fotografi från korsningspunkt Cementvägen/Kolbäcksvägen sett norrut. Etapp 1 till höger i bild, samt planområdet norröver.

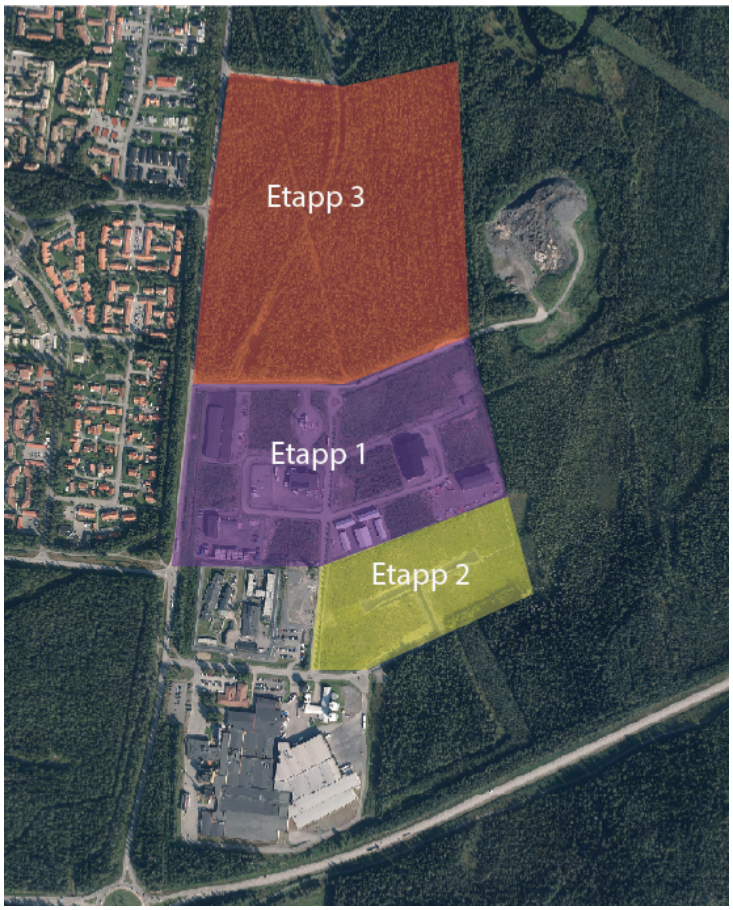
Mellan Krossvägen i norr och Murbruksvägen i söder utgörs marken av barr- och blandskog, se figur 9. Angränsande bebyggelse består av en äldre bostadsgård i norr, bostadskvarter med småhusbebyggelse i en till två våningar i väster samt verksamheter i söder (etapp 1).



Figur 9. Flygfoto över planområdet. Planområdet avgränsas av Murbruksvägen i söder, Krossvägen i norr samt Kolbäcksvägen i väster.

Förändringar och konsekvenser

Aktuell detaljplan är en del i den etappvisa utbyggnaden av Östra Ersbodas industriområde och omfattar etapp 3 enligt figur 10 nedan. Utbyggnad av etapp 1 och 2 är påbörjad.



Figur 10. Illustration över utbyggnadsetapper inom området.

Ett genomförande av detaljplanen har en lokalt betydande inverkan på landskapsbilden då planområdet ianspråktas för etablering av verksamheter och besöksanläggningar. Påverkan sker initialt från markberedning av kvartersmark som genomförts liksom avses att genomföras inom icke-iordningställd kvartersmark. Efter avverkning och schaktning bildar kvartersmarken plana ytor som åtskiljs av slänter och dagvattendiken i en etappvis östlig sluttning.

I och med iordningställande av kvartersmark för verksamhetsetablering kommer tillgängligheten inom fastigheten att öka. Inom kvartersmarken närmast Kolbäcksvägen mellan korsningen Kolbäcksvägen/Murbruksvägen respektive Kolbäcksvägen/Krossvägen är det troligt att marknivån kommer ligga på cirka +36–39 och sålunda falla till cirka +33 meter inom kvartersmarken närmast Hömyran. Det ger en höjdskillnad på cirka 3–6 meter.

Med hänsyn till bostadsbebyggelsen väster om Kolbäcksvägen och norr om Krossvägen reglerar detaljplanen en högsta nockhöjd på 14 meter inom den närmaste kvartersmarken. I övriga delar inom planområdet regleras högsta nockhöjd till 20 meter.

Angränsande bostadskvarter beläget väster om Kolbäckvägen, åtskiljs från planområdet av ett 20 meter brett naturområde som i planen regleras med **[NATUR]**. Mot Krossvägen i norr planläggs 10 meter natur **[NATUR].** Att spara vegetationen inom dessa ytor kan bidra till att påverkan på landskapsbilden begränsas från

närliggande bostadsfastigheterna sett. Där vegetationen är gles och gallrad eller under tiden på året då vegetationen är kal kan påverkan på stadsbilden från angränsande bostadskvarter sett, upplevas större.

Öster om kvartersmarken planläggs **[NATUR naturskog]** för att säkerställa en grön korridor, se beskrivning under avsnittet ”naturmiljö”. Genomförandet av detaljplanen, i kombination med att den kvarvarande skogen är belägen på en lägre marknivå än de planerade verksamheterna, innebär att vegetationen inte längre kommer att utgöra ett tydligt inslag i landskapsbilden längs de gatusträckor som i dag präglar området, såsom Kolbäcksvägen, Gamla Ersbodavägen och Tegelslagarvägen.

I och med områdets utbyggnad kommer fler arbetsplatser och besöksanläggningar med möjlighet till aktivitet både dag- och kvällstid, tillskapas. Det bidrar till mer liv och rörelse i området, vilket kan höja känslan av trygghet. Fler verksamheter och besöksanläggningar innebär även fler ljuskällor, vilket kan gynna den upplevda tryggheten och påverka hur området uppfattas i stadsmiljön. Beroende vilka typer av verksamheter som etablerar sig i området kan byggnaderna dock upplevas massiva och siktlinjer mellan kvarter bli begränsade. Vissa verksamhetsbyggnader/lokaler kan komma att sakna fönster, vilket kan bidra till känsla av otrygghet för besökare. Besöksanläggningar och sporthallar där aktivitet pågår även kvällstid, möjliggörs till viss del inom kvarteren närmast tillgänglig kollektivtrafik.

Sammantaget innebär genomförandet av detaljplanen en påtaglig förändring av landskapsbilden, från ett skogsklätt parti till ett utbyggt verksamhetsområde. Bedömningen är dock att påverkan begränsas genom att de mest exponerade delarna mot bostäder förses med skyddande vegetationsridåer samt att nockhöjden trappas ner mot befintlig bebyggelse. Den visuella förändringen bedöms vara acceptabel då den möjliggör en viktig expansion av stadens verksamhetsytor och bidrar till en mer befolkad och trygg miljö under dygnets alla timmar.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Planområdet består i huvudsak av lövblandad barrskog som angränsar mot Hömyran i öster. I östra delen av planområdet, där skogen utgörs av äldre granskog och barrblandskog med sumpskogskaraktär, har spillkråka och tretåig hackspett observerats.

Hömyran samt skogen söder om Hömyran utgör sedan tidigare planlagd naturmark och är del i den ekologiska korridor som sträcker sig från Nydala till Tavelån. Den gröna korridoren har en viktig ekologisk funktion genom att upprätthålla konnektivitet i barrskogsnätverket från Grössjön över Nydalaområdet och norrut mot

Tavelån. Inom gällande detaljplan, öster om aktuellt planområde finns naturmark avsatt för den ekologiska korridoren. Då naturmarken används som snötipp bedöms dock ytan inte vara tillräcklig för att säkerställa korridorens ekologiska funktion.

Inom närområdet finns ett flertal dagvattendiken med utlopp i Tavelån norr om planområdet, se figur 11.



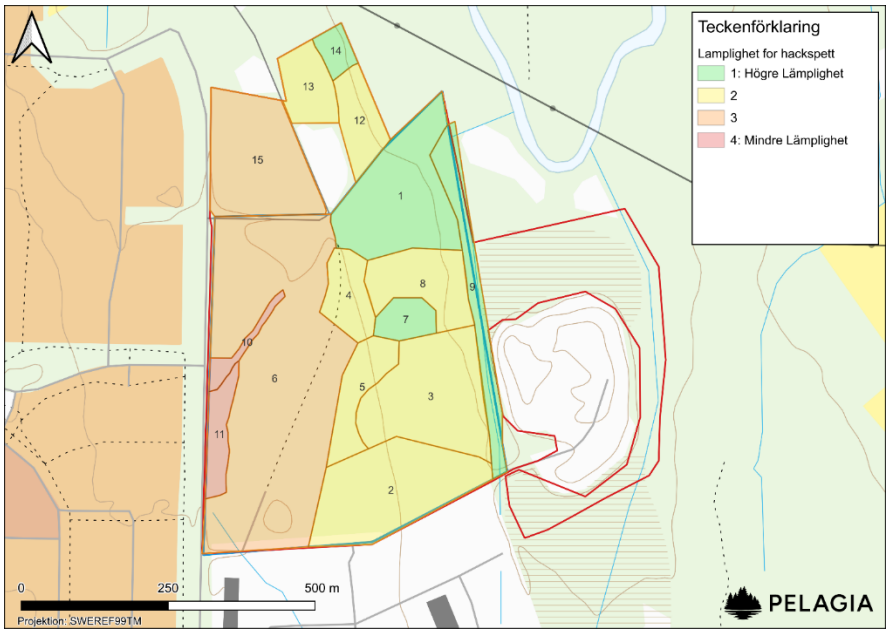
Figur 11. Karta över diken inom och kring planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Då spillkråka och tretåig hackspett, vilka omfattas av fridlysningsbestämmelserna enligt 4§ i artskyddsförordningen har observerats inom planområdet, har en artskyddsutredning gjorts[2]. Inventering av spillkråka och tretåig hackspett genomfördes dels genom eftersök av bohål och spår, dels avgränsning av lämpliga biotoper samt genom inventering under perioden då hackspettar markerar revir genom trumningsläten.

Utredningen visar att biotoperna i nordöstra delen av planområdet har hög lämplighet som livsmiljöer för påträffade arter, se figur 12. Här har det hittats flera hackspår, avbarkning och bohål från hackspett.

[2] Pelagia. *Artskyddsutredning för spillkråka och tretåig hackspett inför detaljplan Ersmark 22:2, Umeå kommun 2025*.



Figur 12. Biotopers lämplighet för spillkråka och tretåig hackspett. Källa: Pelagia

Exploateringen innebär att vissa skogspartier som är lämpliga livsmiljöer för tretåig hackspett och spillkråka påverkas, men större delen av lämpliga livsmiljöer i östra delen av planområdet kvarstår. Artskyddsutredningen beskriver att planområdet främst nyttjas som födosöksområde för tretåig hackspett och att inga revirhävdande individer eller säkra häckningsindikationer påträffats. Utifrån artskyddsutredningen har större delar av planområdet som bedömts ha högre lämpligheter som livsmiljö för hackspettar avsatts som naturmark **[NATUR naturskog]**, vilket långsiktigt säkerställer att dessa miljöer framgent kan bibehålla funktion som födosöksområden.

Eftersom varken spillkråka eller tretåig hackspett har observerats häcka inom planområdet, och då värdefulla barrskogsbiotoper bevaras samtidigt som omkringliggande skogsmark fortsatt finns tillgänglig, bedöms risken för negativ påverkan på de lokala populationerna för tretåig hackspett och spillkråka som låg. Den sammantagna bedömningen är att det genom utpekandet av naturmarken **[NATUR naturskog]** samt en bra tillgång till lämpliga barrskogshabitat norr om detaljplanen bevaras en tillräckligt bra kontinuerligt ekologisk funktion (KEF) för hackspettarna. Genom att bevara naturmark i östra delen av detaljplanen säkerställs även mark som gynnar artspridning av barrskogsarter längs den i översiktsplanen utpekade gröna korridoren som sträcker sig mellan Grössjön, Nydala och Tavelånområdet.

För att inte påverka fridlysta arter ska följande skyddsåtgärder beaktas vid planens genomförande:

Avverkning

För att inte störa häckande fåglar ska avverkning av skogsområden för genomförandet av planen i sin helhet utföras utanför häckningssäsongen som sträcker sig mellan den 1 mars till 30 augusti.

Tillgänglighet och ljusföroreningar

Naturmarken i östra delen av planområdet avsätts även i syfte att bidra till spridning av barrskogsarter och möjliggöra för rekreation inom ett större sammanhängande område. Inom naturmarken får det anläggas enklare vandringsstigar för att skapa tillgång till naturmiljöer. Den gröna korridoren har en viktig ekologisk funktion genom att upprätthålla konnektivitet i barrskogsnätverket från Grössjön över Nydalaområdet och norrut mot Tavelån. Det är viktigt att området skyddas från ljusföroreningar för att inte störa nattaktiva djur, det vill säger inget ljus längs vandringsstigen eller andra ljusanordningar med omgivningsljus mellan den 15 mars till 15 oktober.

Övriga åtgärder inom naturmark

I syfte att tydliggöra att naturmarkens syfte också är att utveckla en lämplig livsmiljö för spillkråka, tretåig hackspett och övriga barrskogsarter används bestämmelsen **[naturskog]**. Detta för att bevara och utveckla en skog med en hög andel av äldre grova träd och stående död ved. Inga anläggningsarbeten, markexploatering eller skogsbruksåtgärder ska ske inom naturområdet **[naturskog]**. Detta område måste förvaltas med målet att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion. För allmän plats har kommunen skötselansvar. Vid eventuell ändrad markanvändning eller annan påverkan som avser borttagning av träd inom detta område krävs utredning gällande artskyddsdispens.

Inom allmän plats för **[NATUR]** finns också ett avgränsat område för dagvattenhantering. Inom områden avsatta för diken och dagvattenhantering behöver skog tas ner för att säkerställa ytor för erforderlig dagvattenavrinning. Utrymmet för diken samt att anlägga dammen har begränsats för att undvika ytterligare avverkning av skog. För övriga konsekvenser avseenden dagvatten och avrinning mot Tavelån, se mer under avsnittet ”Dagvatten”.

Service och verksamheter

På Ersboda finns offentlig och kommersiell service i form av handel, verksamheter, skolor, vårdcentral och idrottsplatser. Stadsdelen har en tydlig kärna bestående av bostadsområden med tillgång till offentlig service och grönområden, vilka omges av handels- och verksamhetslokaler lokaliserade invid E4:an och väg 364.

Östra Ersboda industriområde utmärks av det äldsta kvarteret i området, kvarteret Blandaren, där Norrmejerier bedriver verksamhet. Mejeriet ligger synligt mot Kolbäcksvägen och E4:n vid Umeås norra infart och är för många ett välbekant kännetecken som också inspirerat till ett flertal kvarters- och gatunamn på Ersboda. Inom Östra Ersboda industriområde pågår iordningställande av mark för verksamheter, där företagsetableringar sker fortlöpande i takt med områdets utbyggnad.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fler verksamheter, service, drivmedel, djursjukvård samt djurpensionat och hunddagis **[Z, C, G_1, L_1, L_2]** kan etablera sig i området. Planen möjliggör även för besöksanläggningar i form av idrottsplats och sporthall **[R_1]** samt samlingslokaler **[R_2]**.

Planen kommer sannolikt medföra att utbudet av kommersiell service och arbetsplatser inom stadsdelen ökar och även för Umeå som helhet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är beläget cirka 6 kilometer från Umeå centrum och cirka 3 km från Universitets- och sjukhusområdet. Längs med Kolbäcksvägens västra sida, intill befintlig bostadsbebyggelse, finns en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen har flertalet anslutningar till bostadsområdena på Östra Ersboda men endast en anslutning till aktuellt planområde i korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen. Inom planområdet finns en kantstensbunden gång- och cykelväg utmed Mejerivägen samt en separat gång- och cykelväg utmed Tegelslagarvägen i dess nord-sydliga sträckning. Både Mejerivägen och Tegelslagarvägen är huvudgator inom planområdet.

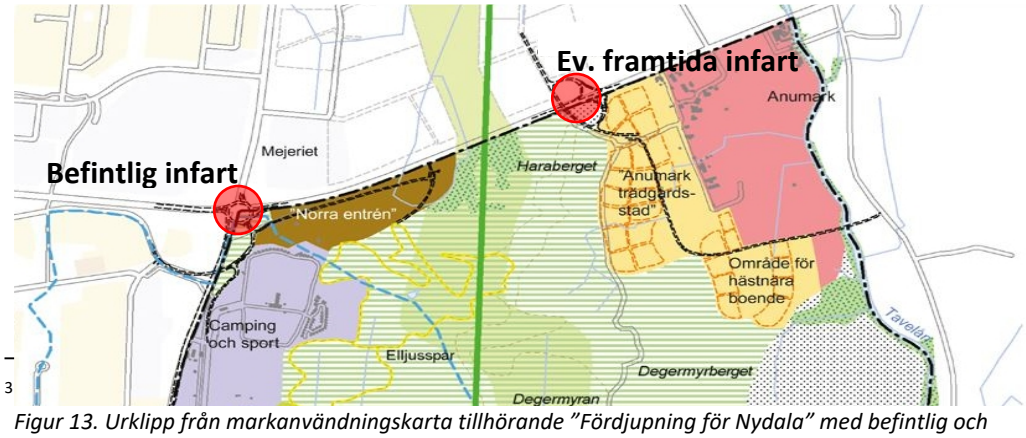
Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att gång- och cykelväg kan anläggas utmed gatan som planeras inom området i nord-sydlig riktning, parallellt med Kolbäcksvägen. I samband med utbyggnaden finns behov att ansluta befintlig gång- och cykelväg väster om Kolbäcksvägen med gång- och cykelvägnätet inom planområdet. Trafiksäkerhetsåtgärder vid sammanlänkning samt utformning av gång- och cykelvägnätet ska göras med hänsyn till förekomsten av fordonstrafik varav en hög andel är tung trafik.

Fordonstrafik och gatunät

Planområdet nås med fordonstrafik från E4:an via Kolbäcksvägen. Infart från Kolbäcksvägen sker i dagsläget i korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen och Kolbäcksvägen/Murbruksvägen.

I *Fördjupningen för Nydala*[3] finns intentionen att anordna en ny trafikplats med på- och avfart till E4:an sydöst om planområdet, strax väster om Anumark, se figur 13.



Figur 13. Urklipp från markanvändningskarta tillhörande "Fördjupning för Nydala" med befintlig och eventuell framtida infart till östra Ersboda industriområde markerad.

En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Nydala cirkulationsplats[4] har arbetats fram tillsammans med Trafikverket. I ÅVS:en rekommenderas åtgärder för vidare hantering i olika paket. För Nydala cirkulationsplats berörs paket D1 och D2, som båda syftar till att öka Östra Ersbodas industriområdes tillgänglighet mot E4. Paket D1 innebär att en F-korsning anläggs som avser minska trycket på Nydala cirkulationsplats. Paket D2 innebär att en ny förbindelse mellan Östra Ersboda och Dåva anordnas. Anslutningen till Östra Ersboda rekommenderas ansluta till Krossvägen i planområdets norra del. Förbindelsen bidrar till minskat tryck på Nydala cirkulationsplats samtidigt som nya lägen för exploatering mellan Östra Ersboda och Dåva företagspark tillskapas. I ÅVS:en rekommenderas att både paket D1 och D2 utreds vidare för att slutligen landa i vilken lösningen som är mest fördelaktig sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Förändringar och konsekvenser

Utöver befintliga infarter från Mejerivägen eller Murbruksvägen möjliggör detaljplanen även infart till området från norr via Krossvägen. För samtliga infartsvägar finns utrymme i gatuområdet för gestaltning av gatorna med träd eller liknande samt för gång- och cykelvägar. Av trafiksäkerhetsskäl regleras utfartsförbud från kvartersmark mot infartsvägarna för vissa delsträckor inom planområdet.

Gatuområdesbredden är 24 meter för Krossvägen. För gatan inom området är bredden drygt 30 meter, vilket ger utrymme för körbana, gång- och cykelväg samt erforderliga diken. En del av den planerade gatusträckan inom planområdet har en bredd på drygt 40 meter för att möjliggöra tillräcklig svängradie för tyngre trafik som förväntas trafikera området.

Föreslagna åtgärder enligt den fördjupade översiktsplanen samt ÅVS:en behöver utredas mer i detalj, vilket endast ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra behov till. En eventuell framtida på- och avfart från E4:an till Östra Ersboda industriområde innebär att området på sikt kan komma att trafikförsörjas via två huvudinfarter, varav en med direktanslutning till det nationella huvudvägnätet. En anslutning till E4:an kommer innebära en trafikavlastning på Kolbäcksvägen, inte minst avseende tung trafik. Anslutning till E4 är inget som hanteras eller säkerställs inom aktuell detaljplan, men det omöjliggörs inte för.

Etableringen av verksamheter inom Östra Ersboda innebär en ökad andel tung trafik under såväl byggtid som drifttid.

[4] Trafikverket. *Åtgärdsvalsstudie: Nydala cirkulationsplats – Dåva – Täfteböle.* 2019.

Trafikalstring

En trafikutredning[5] har tagits fram som underlag för detaljplanearbetet, etapp 1-3, i syfte att bedöma antalet trafikrörelser som ett genomförande av detaljplanerna kan komma att alstra samt hur tillkommande trafik påverkar kapaciteten i korsningar. För att beräkna andelen tillkommande trafik har Trafikverkets trafikalstringsverktyg använts. I den slutliga bedömningen har en jämförelse gjorts med andra logistikområden för att kontrollera rimligheten i resultatet. Trafikutredningen baseras på att aktuellt planområde (etapp 3) samt etapp 1 och 2 byggs ut i sin helhet.

Trafikflöden har sammanställts med stöd av kommunens trafikmätningar. Utifrån medelvärden för mätpunkter under maxtimmen klockan 16.00 – 17.00 har befintliga trafikflöden i berörda korsningspunkter uppskattats. Tillkommande trafik som följd av detaljplanens genomförande baseras på bedömningen av framtida trafikalstring till och från planområdet från kommunala korsningspunkter. Av den totala trafiken som förväntas alstras från verksamheter inom planområdet har en fördelning av trafiken gjorts på områdets tre utfarter mot Kolbäcksvägen med hänsyn till områdets etappvisa utbyggnad, uppskattade målpunkter samt med hänsyn till trafikflödesfördelning över dygnet.

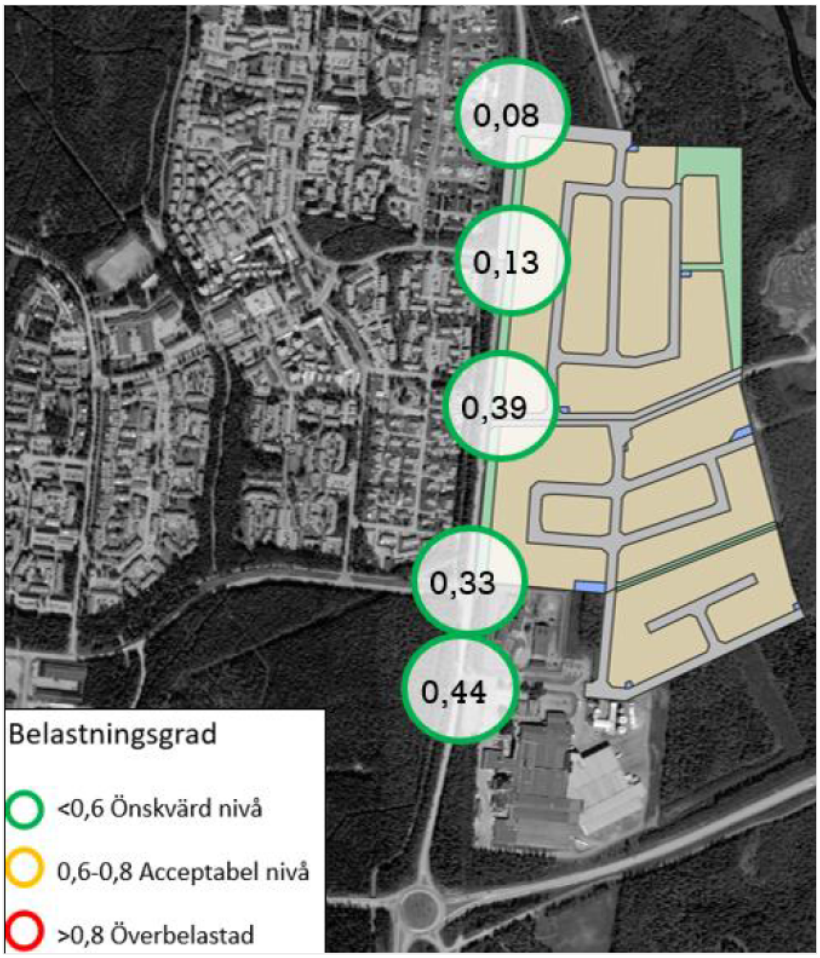
I detaljplanearbetet för Detaljplan för Ersmark 22:2 m.fl. etapp 1 och 2 genomfördes en trafikalstring för att utreda påverkan på det statliga vägnätet. Utredningens syfte var att analysera detaljplanens påverkan på cirkulationsplatsen Nydalarondellen. I utredningen beräknades trafikflöden utifrån full utbyggnad av etapp 1 och 2 samt industriområdet Dåva.

Förändringar och konsekvenser

Enligt trafikutredningen beräknas den sammanvägda trafikalstringen som aktuell detaljplan (etapp 3), samt etapp 1 och 2, generera cirka 2500 fordon per dygn. Av den sammanvägda trafikalstringen som detaljplanens genomförande genererar beräknas uppgå till cirka 2500 fordon per dygn. Av det totala antalet fordon per dygn bedöms 20 procent utgöras av tung trafik enligt nyckeltal från andra logistikområden. Enligt genomförd kapacitetsberäkning antas maxtimmen utgöra cirka 20 procent av dygnstrafiken.

Resultatet av kapacitetsberäkningarna för berörda korsningspunkter visar att samtliga korsningspunkter har en belastningsgrad under 0,6 vilket innebär att framkomligheten är fortsatt god och att köbildning inte beräknas uppstå i någon av korsningarnas anslutningar efter områdets utbyggnad, se figur 14.

[5] Trivector Traffic. *Trafikutredning Ersmark 22:2.* 2024.



Figur 14. Resultat av kapacitetsberäkningar i berörda korsningspunkter. Källa: Trivector Traffic

Utifrån trafiksimulering för Nydalarondellen, som gjordes i etapp 1 och 2, gjordes bedömningen att den detaljplanen inte bidrar till en försämrad trafiksituation. Bedömningen är att redan utifrån den generella trafiktillväxten i kombination med det tillkommande flödet från Industriområdet Dåva leder till att cirkulationen visar tecken på överbelastning. Trafikflödena från framtida utbyggnad av industriområdet på Dåva har således stor betydelse för kapacitetssituationen i cirkulationen.

Det tillkommande trafikflödet från planområdet in mot cirkulationsplatsen ger ett mer jämnt fördelat flöde mellan cirkulationsplatsens fem ben. Påverkan på den berörda cirkulationsplatsens kapacitet bedöms vara av mindre omfattning då målpunkter för trafikflödet från Kolbäcksvägen i större utsträckning bedöms ligga i riktning mot väst/sydväst än österut.

Slutsatsen är att kapacitetsfrågan bör analyseras ur ett bredare och mer övergripande perspektiv än vad som är möjligt inom ramen för denna enskilda detaljplan.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 1-2 kilometer väster om Kolbäcksvägen, vid korsningen Byttgränd/Kärnvägen. Hållplatserna trafikeras av stomlinje 1 och 8.

Förändringar och konsekvenser

I och med etableringen av verksamheter och besöksanläggningar inom Östra Ersboda industriområde kan det på sikt bli aktuellt med lokal kollektivtrafik till området. En utbyggnad av kollektivtrafiken främjar resande med hållbara transportmedel och kan genom korta avstånd mellan hållplats och målpunkter genera att platsen upplevs tryggare.

Parkering och angöring

Iordningställande av parkering för verksamheter ska göras i enlighet med gällande parkeringsnorm[6]. Parkeringsbehovet för verksamheter baseras på tal för anställda och besökande samt typ av verksamhet. En särskild parkeringsutredning ska tas fram i projekt där det rör sig om verksamhet i externa lägen, exempelvis samlingslokaler, kyrka och sport- och idrottsanläggningar. Fastighetsägare/byggaktör ansvarar för framtagande av nödvändigt underlag för bedömning av parkeringsbehovet. Bilparkering ordnas inom fastighet eller genom gemensam anläggning.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet löses enskilt inom respektive fastighet för aktuell verksamhet eller för flera fastigheter gemensamt i enlighet med beslutad parkeringsnorm vid tiden för bygglovsansökan.

För att möta olika typer av verksamhetsbehov vad gäller transporter, möjliggör gatunätet utfart till gata åt minst två håll.

Miljöfarlig verksamhet

Miljöfarlig verksamhet är all användning av mark, byggnader eller anläggningar som kan medföra störningar för människors hälsa eller miljön.

Inom planområdet möjliggörs drivmedel som utgör miljöfarlig verksamhet. Enligt anvisningarna *Tankstationer för metangasdrivna fordon – TSA* (2020) uppgår skyddsavståndet för en tankstation med antaget gaslager med volym överstigande 4000 liter, till:

- minst 25 meter till byggnad, antändbart material och brandfarlig verksamhet
- 50 meter till verksamhet med stor brandbelastning (ex. brädgård och däckupplag)

[6] Umeå kommun. *Parkeringsnorm för Umeå kommun.* Antagen 2018.

- 100 meter till svårutrymda byggnader (ex. lokal avsedd att inrymma en publik)

För mindre gaslager än 4000 liter medges i viss mån kortare skyddsavstånd, enligt anvisningarna.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att miljöfarlig verksamhet blir möjligt att bedriva.

Vid etablering av verksamheter som bland annat medför hantering av brandfarliga vätskor och gaser, exempelvis drivmedel, kan risker för människors hälsa och miljö uppstå. Vad gäller hanteringen av brandfarliga vätskor samt fordonsgas tillämpas skyddsavstånd till angränsande verksamheter i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinjer. Riskbedömning ska upprättas i samband med projektering av anläggningar eller av verksamhetsutövare i samband med anmälan eller tillståndsansökan för verksamhet enligt miljöbalken.

I riskbedömningen av hur störningskänslig en tillkommande verksamhet är eller vilken omgivningspåverkan den har, ska både befintliga och tillkommande verksamheter beaktas. I bedömningen ska bland annat hänsyn tas till planerad verksamhets karaktär, områdets topografi, förhärskande vindriktning men också hur känslig angränsande verksamhet är.

För att minimera störningar tillåts inte drivmedel **[G]** inom kvartersmark närmast bostäderna väster om Kolbäcksvägen. Med hänsyn till olycksrisker tillåts **[G]** endast i den sydöstra delen av planområdet i kombination med **[Z]** och **[C]**.

Planen är utformad så att ett skyddsavstånd om minst 30 meter säkerställs mellan byggrätten för drivmedel och de delar av planområdet som medger besöksanläggningar eller lokaler för större folksamlingar. Detta skapar förutsättningar för en trygg utrymning i händelse av olycka eller brand.

Lokalisering av eventuell miljöstörande verksamhet, skyddsavstånd och dess miljöpåverkan ska även utredas och bedömas vid tillståndsprövning eller anmälan enligt miljöbalken.

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till led för farligt gods. Om markanvändning nära transportleder för farligt gods ändras behöver skyddsavståndet till närliggande bebyggelse bedöms utifrån kategoriseringen av bebyggelsezoner A-D[7], se figur 15. Markanvändningen i anslutning till Kolbäcksvägen är främst bostäder i form av småhusbebyggelse och till viss del flerbostadshus, vilket

[7] Länsstyrelsen. *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län. 2019.*

innebär att zon C och zon D ska tillämpas vid beräkning av skyddsavstånd till transportled för farligt gods.

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen: • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar	Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer: • Detaljhandel (< 3000 m²) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	**Zon D (känslig verksamhet)**
Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom: • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet	Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn): • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

Figur 15. Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner A-D. Källa: Länsstyrelsen

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att transporter av farligt gods, främst kopplat till drivmedelshantering **[G]** och verksamheter **[Z]**, kommer att ske längs Kolbäcksvägen och inom planområdet. Trafikutredningen baseras på att aktuellt planområde (etapp 3) samt etapp 1 och 2 byggs ut i sin helhet.

Tabell 1. Skyddsavstånd för tvåfältsväg, 60–70 km/h. Källa: Länsstyrelsen, illustration Umeå kommun

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	15	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	25	45
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	15
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	30
2200	Inga	-	30	50
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	45

Murbruksvägen – Mjölkvägen

Utifrån trafikutredningen har ÅDT tung trafik 2040 beräknas till 372 på Kolbäcksvägen i närheten av bostäder i form av flerbostadshus, längs sträckan Murbruksvägen-Mjölkvägen. Baserat på kategoriseringen (zon D) samt att Kolbäcksvägen är tvåfältsväg 60-70km/h ska ett skyddsavstånd om minst 40 meter från närmaste körbanekant eller minst 25 meter från vägdikets mittpunkt finnas, se tabell 1. Avstånd mellan dikesmitt och markanvändningen för bebyggelsezon D överstiger 25 meter.

Utifrån beräknade trafikflöden är bedömningen att skyddsavstånd till transportled för farligt gods uppfylls för Kolbäcksvägen för markanvändning inom zon D. Vidare finns möjlighet till utrymning för bostäder i riktning bort från vägen, vilket innebär att människor kan sätta sig i säkerhet vid en eventuell olycka. Områdets topografi påverkar även hur bland annat vätskor kan spridas vid en olycka med farligt gods, exempelvis minskar diken risken för att vätska sprids. Den sammanvägda bedömningen är således att påverkan för närliggande bostadsbebyggelse blir marginell och att det inte föranleder att särskilda skyddsåtgärder, utöver angivna skyddsavstånd behöver vidtas.

Buller

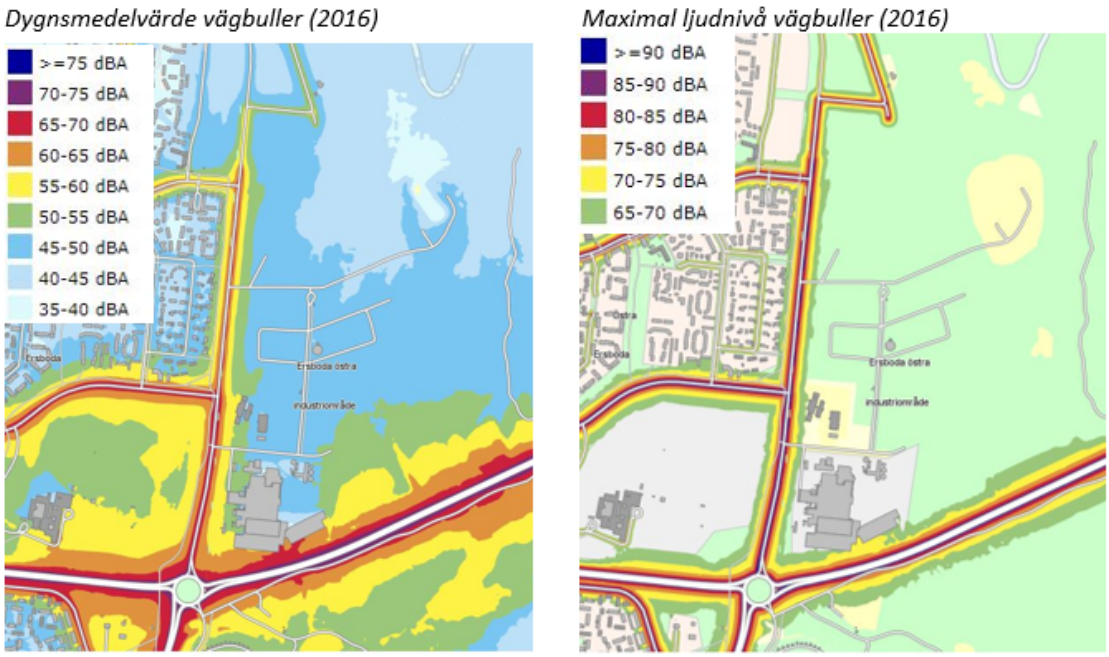
Riktvärden för buller från vägtrafik

Enligt trafikbullerförordningen som gäller för bostäder uppförda efter 2015 får buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad.

För bostäder uppförda mellan våren 1997 och 2015 finns det enligt praxis inga särskilda åtgärdsnivåer som ska tillämpas vid övervägande av bullersänkande åtgärder. Bullerskyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått ska enligt miljöbalken i dessa fall övervägas om olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte nås. Enligt praxis tillämpas de långsiktiga målen i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 för god miljökvalitet för att bedöma om god miljö råder. Enligt propositionen bör nivåer för trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

För ”äldre befintlig miljö”, dvs. bostäder byggda före våren år 1997, är praxis att inga åtgärder normalt behöver vidtas om ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrider 65 dBA.

Enligt den kommunala karteringen av buller från vägtrafik är bostadsbebyggelsen väster om Kolbäcksvägen inte utsatt för bullernivåer som överstiger nu gällande riktvärden, se figur 16.



Figur 16. Bullerutredning utifrån den kommunala karteringen 2016.

Förändringar och konsekvenser

Enligt trafikutredningen[8] påverkas ljudnivåerna av andelen tung trafik och jämförelser har gjorts mellan 7, 13 respektive 20 procent tung trafik. De ekvivalenta ljudnivåerna ökar med cirka 1 dBA om andelen tung trafik ökar från 7 till 13 procent och ökar ytterligare 1 dBA om andelen tung trafik ökar från 13 till 20 procent.

Ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafiken 1,5 meter ovan mark har beräknats vid samtliga fasader vid befintliga bostadshus i tre områden på västra sidan om Kolbäcksvägen vid Filgränd, Mjölkvägen och Törelvägen, se figur 17.

[8] Trivector Traffic. *Trafikutredning Ersmark 22:2.* 2024.

Resultatet från bullerberäkningarna har jämförts med gällande riktvärden för trafikbuller vid samtliga bostäder.



Figur 17. Ekvivalenta ljudnivåer 1,5 meter ovan mark vid fasad. Beräkning av baserad på dagens trafiksituation till vänster i bild respektive prognosåret 2040 till höger i bild. Källa: Trafikutredning, Trivector Traffic

De högsta ljudnivåerna uppstår för husraden närmast Kolbäcksvägen och Cementvägen, som framför allt påverkas av beräknade ljudnivåer för prognosåret 2040. Fram till år 2040 beräknas trafikmängderna och trafikbullret öka succesivt.

Resultatet av bullerberäkningen visar att området Filgränd, som omfattar bostäder uppförda efter 2015, klarar gällande riktvärde på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader med dagens respektive 2040-års trafikmängder.

I området Törelvägen, med bostäder är uppförda år 1998 – 2014, uppgår högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå till 56 dBA för dagens trafiksituation och till 60 dBA

för prognosåret 2040. Vid enstaka fasader för enstaka bostäder närmast Kolbäcksvägen beräknas ett överskridande av den nivå om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad som i normalfallet bör underskridas för att en god miljökvalitet ska uppnås för 2040-års trafikmängder. Med dagens trafikmängd överskrids riktvärdet med 1 dBA vid hus 12B i sydost.

I området Mjölkvägen är bostäder uppförda före år 1997 och omfattas således av riktvärde för så kallad ”äldre befintlig miljö”. Riktvärdet 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad klaras vid samtliga fasader med dagens respektive 2040-års trafikmängder. Högsta beräknade ljudnivå vid fasad uppgår till 55 dBA utifrån dagens trafiksituation och till 57 dBA utifrån 2040-års uppskattade trafiksituation.

Då trafikmängder och bullernivåer beräknas öka succesivt fram till att området är fullt utbyggt bedöms bullerskyddsåtgärder med hänsyn till intilliggande bostäder inte omedelbart behöva vidtas som en direkt konsekvens av att detaljplanen får laga kraft.

Av trafikutredningen framgår osäkerheter i beräkningen av bullernivåer, bland annat osäkerheter i uppskattningen av antalet fordonsrörelser samt andelen tung trafik. I beräkningen av framtida bullernivåer år 2040 har hänsyn inte heller tagits till omställningen av fordonsflottan till elfordon, vilket även inkluderar den tunga trafiken. En fortsatt utveckling av fordonsindustrin skulle kunna inverka positivt på framtida bullernivåer, vilket i sin tur kan innebära att bullersänkande åtgärder inte behöver vidtas. En ökad andel elfordon i fordonsflottan sänker sannolikt ljudnivåerna, framförallt på gatuavsnitt med lägre hastighet, där motorbullret i regel dominerar ljudbilden samtidigt som en hastighetssänkning från 60 km/tim till 50 km/tim generellt sett innebär att ekvivalenta ljudnivåer minskas med omkring 2 dBA.

I det fall olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte uppnås som följd av detaljplanens genomförande kan bullerdämpande åtgärder i form av plank vidtas som förhindrar att riktvärden överskrids för utsatta bostäder. Effekt av bullerskärmar kan uppnås både vid placering i direkt anslutning till bostadshusen eller invid Kolbäcks- och Cementvägen.

Kommunen ansvarar för och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäder vid Kolbäcksvägen och Cementvägen där bullernivåer beräknas överskridas i framtiden.

Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller

Boverkets vägledning (2015:21) för industri- och verksamhetsbuller utgår från tre olika zoner (A, B och C) som bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

Tabell 2. Boverkets riktvärden för buller från industrier och andra verksamheter vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Zon A. Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Det är ändå lämpligt att beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt.	**50 dBA**	**45 dBA**	**45 dBA**
Zon B. Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna bullernivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Bästa möjliga ljudmiljö ska alltid eftersträvas.	**60 dBA**	**55 dBA**	**50 dBA**
Zon C. Boverkets bedömning är att ljudnivåerna är för höga för att området ska vara lämpligt för bostads-bebyggelse och bostäder bör därför inte accepteras.	**> 60 dBA**	**> 55 dBA**	**> 50 dBA**

Tabell 3.Boverkets riktvärden för buller från industrier och annan verksamhet vid ljuddämpad sida på bostadsbyggnad.

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

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

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet regleras markanvändning utan betydande negativ påverkan på omgivningen avseende verksamhetsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte ge upphov till bullernivåer som överstiger gällande riktvärden för verksamhetsbuller.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar svagt från väst till öst. Lägsta höjd, +28 meter, har uppmätts i det nordöstra hörnet inom befintlig naturmark.

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) jordartskarta består marken inom planområdet av morän som överlagras av ett tunt eller osammanhängande ytlager av lera-silt. Öster om planområdet förekommer torv och fyllnadsmassor. Norr om planområdet förekommer jordarter av karaktären lera-silt.

Grundvattennivån i området bedöms som hög. Inom etapp 1 och 2, i korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen har grundvattennivån uppmätts till cirka 0,5 meter under markytan och i korsningen Mejerivägen/Tegelslagarvägen ligger grundvattennivån i höjd med markytan. Utifrån undersökningar i närområdet bedöms grundvattennivåerna i planområdet ligga omkring 0,5 – 1 meter under markytan och följa områdets topografi mot Hömyran i öster, där nivåerna bedöms ligga i nivå med markytan.

Sulfidjord (potentiellt sur sulfatjord) är vanligt i områden som tidigare legat under vatten men som har omvandlats till landområden på grund av landhöjningen. När sådan jord kommer i kontakt med syre och oxiderar kan pH sjunka drastiskt och den kallas då för aktiv sur sulfatjord. Vid exploatering sänks ofta grundvattenytan varpå aktiv sur sulfatjord bildas. Vid kraftiga vattenflöden kan ett flertal, för miljön skadliga, metaller spridas från de aktiva sura sulfatjordarna.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet planeras markarbeten för iordningställande av fastigheter samt anläggande av gator och teknisk infrastruktur. Åtgärderna omfattar bland annat tillförsel av fyllnadsmassor. Då grundvattennivån är hög inom planområdet kan markavvattning bli aktuellt, vilket är en tillståndspliktig åtgärd.

Enligt översiktligt underlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU) bedöms det generellt inte finnas sulfidjord inom planområdet. Dock finns potentiellt sulfidjord öster om planområdet. Innan byggstart i samband med projektering utreds markförhållandena mer i detalj. Om sulfidjord påträffas måste jorden grävas bort eller förstärkas vid exploatering om den grävs upp eller utsätts för syre.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens underlag över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, EBH-kartan, finns inga kända föroreningar inom planområdet. Öster om planområdet förekommer en stor risk för potentiellt förorenad mark (riskklass 2) på grund av en tidigare avfallsdeponi i form av snötipp och jorddeponi, Hömyrans deponi.

Enligt kommunens kartläggning har deponin använts för deponering av jord sedan 1985 och platsen har sedan 1990 fungerat för upplag av snö. Det är oklart hur mycket jordmassor som har deponerats men enligt uppgifter från 2011 bedöms deponin rymma ytterligare 150 000 m^3 jordmassor. Jordmassornas innehåll och

eventuella föroreningar är okända men uppges vara ofarliga jord- och avtäckningsmassor. Vidare finns det uppgifter om att under de första åren var deponin okontrollerad och inga uppgifter finns om vad som har deponerats. Snömassorna kommer från gatumark, privata, kommunala och statliga fastighetsägares infarter och parkeringar.

Hömyran deponi avslutades i början på 2000-talet och efter att en avslutningsplan lämnats in till länsstyrelsen har deponin också sluttäckts. Det finns inga uppgifter om hur sluttäckningen genomfördes eller vilka krav i avslutningsplanen som uppfylldes. Det är troligt att deponin saknar bottentätning som bland annat förhindrar att grundvatten tränger upp i deponin och spridning av eventuella föroreningar.

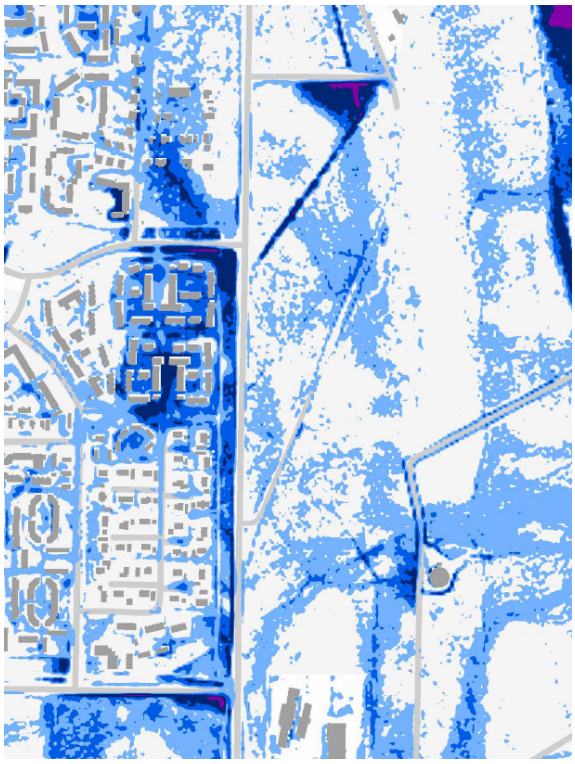
Söder om planområdet förekommer en måttlig risk för potentiellt förorenad mark på grund av befintlig livsmedelsindustri (mejeri).

Förändringar och konsekvenser

På grund av osäkerheten som finns för Hömyran deponi är det viktigt att åtgärder som vidtas i deponins närområde inte påverkar deponins konstruktion. Det är framför allt viktigt att inte grävningsarbeten utförs intill eller nära deponins slänter. Det bör heller inte tillföras mer vatten till omkringliggande diken eftersom detta kan ha påverkan på deponins stabilitet och konstruktion. Då planområdet reglerar en 100–130 meter bred naturmark närmast Hömyran bedöms inte deponin påverkas av ett genomförande av planen.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns risk för översvämning vid ett 100-årsregn i planområdets norra del, intill Krossvägen, se figur 18.



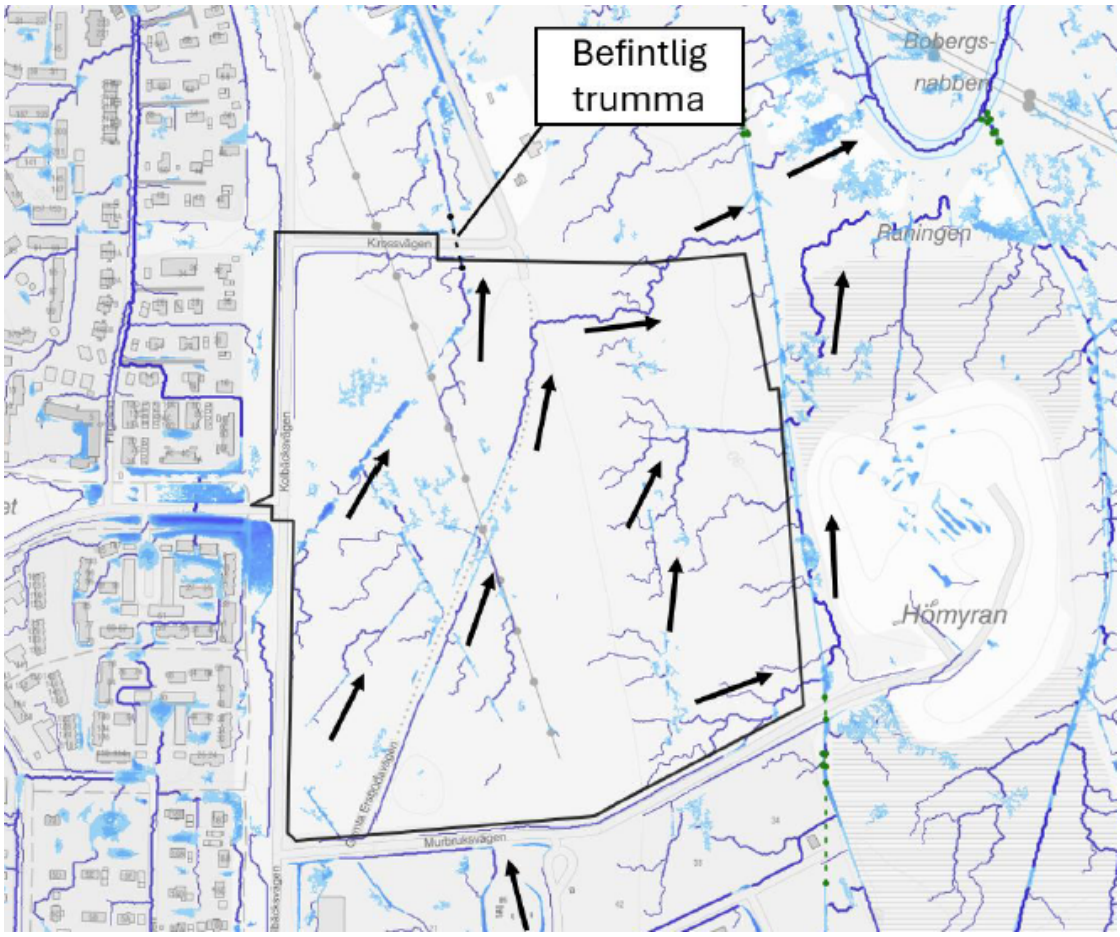
Figur 18. Kommunal skyfallskartering.

Förändringar och konsekvenser

Framtagen VA- och dagvattenutredning[9] uppmärksammar att i den kommunala skyfallskarteringen har ingen hänsyn har tagits till den befintliga trumma som avleder vatten norrut under Krossvägen. Av den anledningen ska därför inte detta lågområde betraktas som instängt då trumman möjliggör för avledning. Se figur 19.

Vid ett 100-årsregn kommer dagvattenanläggningarna vara underdimensionerade och dagvatten avrinna ytligt. Befintliga instängda lågpunkter bedöms kunna åtgärdas då marknivåer ska justeras inom utredningsområdet, men det är samtidigt viktigt att säkerställa att inga nya instängda lågpunkter uppstår. Dagvatten ska kunna rinna från fasad och mot närliggande diken och vidare mot det östra diket.

[9] WSP. *VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3.* 2025.



Figur 19. Flöden och instängda områden vid nedbördsmängden 56 mm med befintlig trumma under Krossvägen. Källa: WSP

Då marken mellan utredningsområdet och recipienten utgörs av naturmark, förekommer det inga nedströms liggande fastigheter som riskerar att skadas vid översvämning.

Dagvatten

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

Framtagen VA- och dagvattenutredning[10] redovisar konsekvenser på dagvattensituationen vid ett genomförande av aktuell detaljplan (etapp 3) samt etapp 1 och 2, lämpliga dagvattenåtgärder, beräkning av befintliga och framtida dagvattenflöden samt behovet av rening. För att beräkna dagvattenflöden som exploateringen bedöms generera har flöden för både exploaterad och befintlig mark beräknats för ett 10-, 20- och 100-årsregn. För att ta höjd för framtida

[10] WSP. *VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3.* 2025.

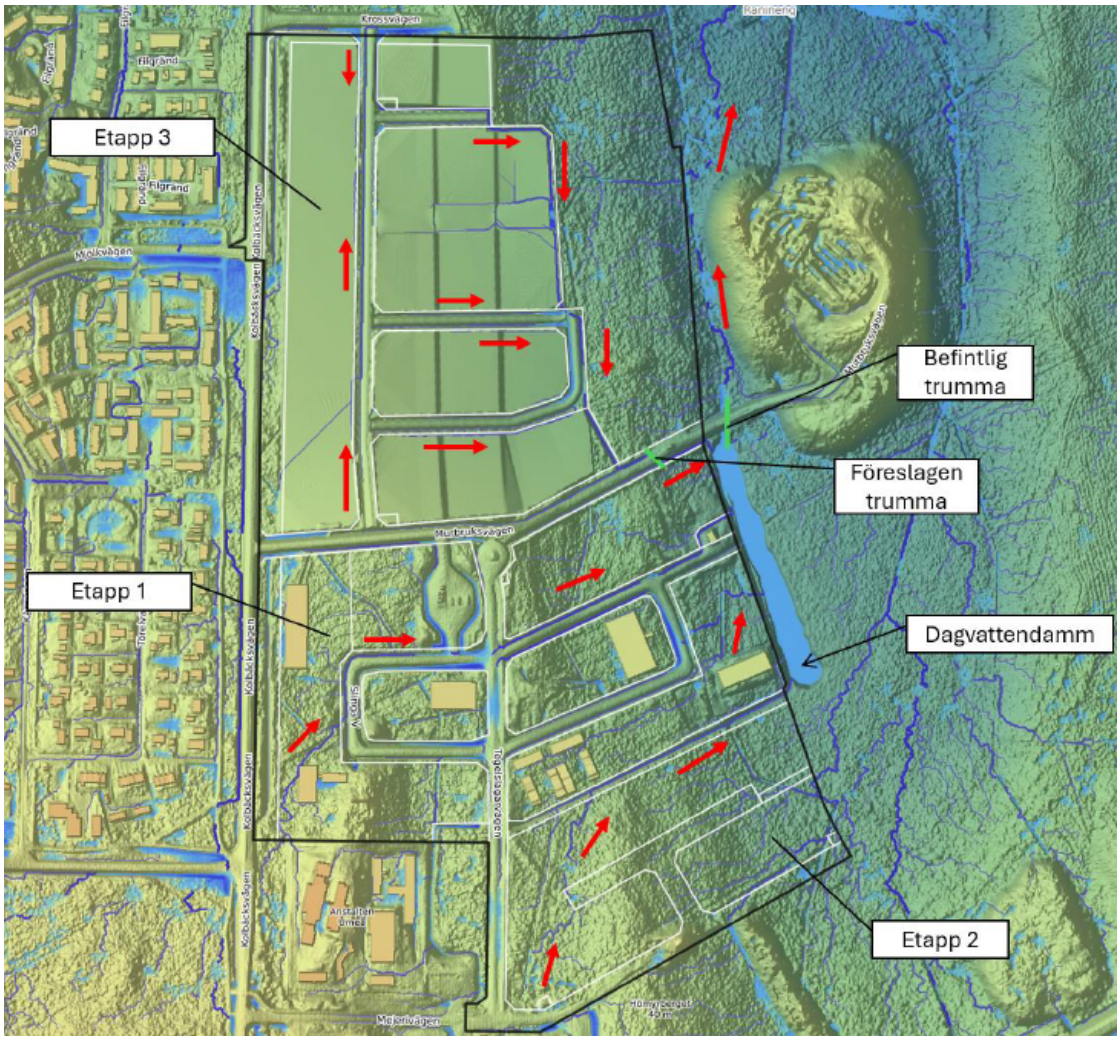
klimatförändringar har framtida flöden beräknats med ett tillägg i form av en klimatfaktor på 30 procent. Föroreningsberäkningar har gjorts både för befintligt och planerat markområde.

Förändringar och konsekvenser

Enligt VA- och dagvattenutredningen[11] kan avledning av dagvatten ske mot befintligt dike öster om etapp 1 och vidare till recipienten Tavelån. Tavleån mynnar ut i Tavlefjärden, vilket innebär att denna är sekundärrecipient.

Inom den antagna detaljplanen för etapp 1 och 2 finns avsedda ytor för dagvattenhantering, en yta för en damm med en permanent vattenyta med area på ca 6500 m^2, vilket motsvarar ca 200 m^2/hårdgjord hektar. Dagvattendammen är dimensionerad för att hantera dagvatten från aktuell detaljplan (etapp 3) samt etapp 1 och 2. Dammen är även dimensionerad för att uppnå en reningseffekt som innebär att tillförsel av näringsämnen till Tavelån blir mindre än 1 % årsbasis vid en full utbyggnad av etapp 1- 3, vilket bedöms som en godtagbar marginell påverkan på vattenförekomsten. Vidare bör utflödet från dammen anpassas till det befintliga dikets kapacitet. Dammen kan anläggas med våtmarkspartier där en högre reningseffekt av exempelvis kväve kan uppnås. De topografiska förutsättningarna innebär att dagvatten kan avledas med självfall ut från dagvattendammen och vidare norrut i befintligt dike, se figur 20 nedan.

[11] WSP. *VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3.* 2025.

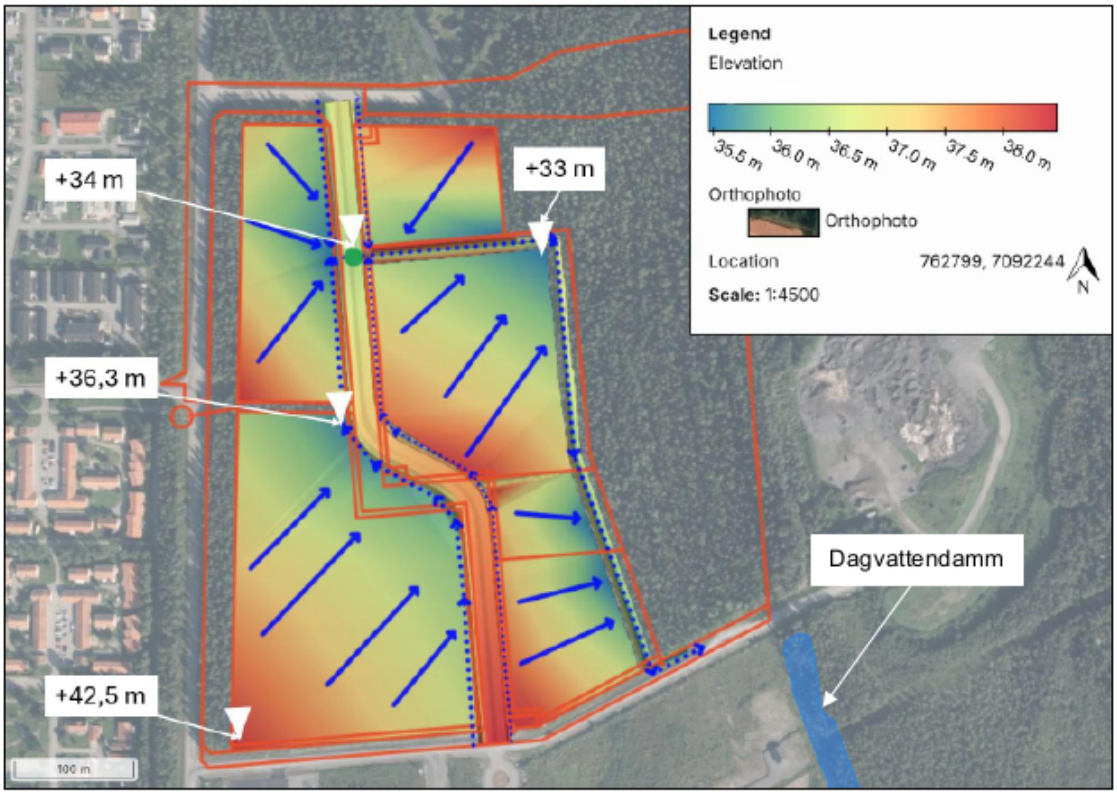


Figur 20. Schematisk skiss över föreslagen systemlösning för etapp 1–3. Källa: WSP.

Utöver rening av dagvatten i dagvattendammen föreslås ytterligare rening ske i öppna diken. Vägdiken rekommenderas anläggas med en dräneringsnivå på ca 30 cm under terrass för att omhänderta ett 10- eller 20 årsregn.

Inom etapp 3 planeras dagvattenhantering genom diken i gatumark som avvattnar både gata och kvartersmark, se figur 21. En förprojektering tar tagits fram med en höjdsättning för att säkerställa att dagvatten kan avledas från kvartersmark till dikessystem och dagvattendamm[12]. Längs kvartersmark som gränsar till naturmark i öster avsätts yta för dagvattendike inom 18 meter bred naturmark, vilket även möjliggör underhåll. Yta avsätts även för dike längs med Murbruksvägen som därefter ansluter mot planerad dagvattendamm. Naturmark för dagvattendiket särskiljs från naturmarken i öst. För att dagvattendiket inte ska utgöra en lågpunkt och möjliggöra avledning av dagvatten till dagvattendammen behöver höjdsättning beaktas i projekteringen, i samspel med angränsande kvartersmark.

[12] *WSP, PM Förprojektering dagvatten- och spillvattenhantering Östra Ersboda industriområde etapp 3. 2026*



Figur 21. Höjdmodell av föreslagen höjdsättning. Blå pilar visar flödesriktningen inom kvartersmark och blå streckade pilar redovisar dikesdragningarna och flödesriktningen inom dessa. Källa: WSP

Ett genomförande av detaljplan innebär att kommunalt verksamhetsområde för dagvatten behöver utökas. Beslut om att utvidga verksamhetsområdet fattas av Kommunfullmäktige i samband med planens antagande.

Snöhantering

Snöupplag planeras inom naturmark inom den kommunala fastigheten Ersmark 22:2 inom och i direkt angränsning till planområdet. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för snöhanteringen inom den egna fastigheten.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). Tillkommande trafik i och med detaljplanens

genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämras. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Vattenförekomsten Tavelån (SE709103-172517) är recipient för ytvatten för planområdet. Tavelån mynnar ut i Tavelfjärden (SE637640-204160), vilket innebär att denna är sekundär recipient till planområdet. Både Tavelån och Tavelfjärden har statusklassning har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Bedömningen av nuvarande statusklassning för Tavelån baseras på förekomsten av flödesregleringar, vandringshinder, morfologiska förändringar samt försurning. För Tavelfjärden baseras bedömningen av aktuell statusklassning på faktorer som övergödning, fysisk påverkan och höga halter av Cu och Zn. Både Tavelån och Tavelfjärden har höga halter av kvicksilver (Hg) och bromerad difenyleter (PBDE).

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell 4 nedan. (viss.lansstyrelsen.se, hämtad: 2026-05-04). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Tabell 4. Statusklassningar av berörda vattenförekomster. Källa: VISS

Vattenförekomst	**EU-CD**	**Ekologisk status**	**Kemisk status**	**MKN ekologisk status/mål**	**MKN kemisk status/mål**	**Miljöproblem**
Tavelån	SE709103-172517	Måttlig	Ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus	Flödesregleringar, vandringshinder, morfologiska förändringar samt försurning. Höga halter Hg och PBDE.
Tavelfjärden	SE637640-204160	Måttlig	Ej god	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus	Övergödning, fysisk påverkan och höga halter av Cu och Zn. Höga halter Hg och PBDE.

Förändringar och konsekvenser

För att hantera det ökade dagvattenflödet som uppstår vid utbyggnaden av Östra Ersboda industriområde ska en gemensam dagvattendamm anläggas för etapp 1-3. Dagvattendammen och tillhörande dagvattenanläggningar ska ingå i den allmänna VA-anläggningen och förvaltas av VAKIN.

Utgångspunkten är att utsläpp till ytvatten ska minimeras genom rening och fördröjning av dagvatten innan avledning till Tavelån. Dagvattendammen ska dimensioneras utifrån riktvärdet 150-250 m² dammyta per hektar hårdgjord yta för att säkerställa erforderlig renings- och fördröjningsfunktion.

Föroreningsberäkningar har utförts i StormTac med konservativa schablonvärden och en översiktlig dimensionering av dagvattendammen. VAKIN ansvarar för projektering och utbyggnad av den allmänna dagvattenanläggningen. Inför genomförandet ska anläggningen detaljprojekteras och dess geometri, volym och reningsfunktion optimeras för att uppnå avsedd funktion. Eventuellt behov av anmälan eller tillståndsprövning ska hanteras innan arbetena påbörjas.

För etapp 1 och 2 är infrastrukturen (gator och diken) redan utbyggd. Dagvattendammen som behövs för alla etapper kommer att projekteras tillsammans med gatuinfrastrukturen för etapp 3. Utbyggnaden av dagvattendammen kommer att samordnas med gatuentreprenaden. Dagvattendammen och de delar av dagvattensystemet som krävs för respektive etapp ska vara färdigställda och tagna i drift innan exploateringen medför ökade dagvattenflöden.

Enligt VA- och dagvattenutredningen bedöms genomförandet av planen, tillsammans med den dagvattendamm och de reningsåtgärder som ska anläggas, medföra en ökning av näringsämnen till Tavelån med mindre än en procent på årsbasis. Påverkan bedöms därmed som marginell och risken att miljökvalitetsnormerna för Tavelån påverkas negativt som låg. För att hantera MKN i ett större sammanhang arbetar kommunen med ett samordnat recipientkontrollprogram för verksamhetsutövare som påverkar Tavelån.

Vatten och avlopp

Befintlig dricksvatten- och spillvattenledning finns inom angränsande utbyggd etapp, som omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. En VA-utredning har gjorts i syfte att översiktligt redovisa lämplig vatten- och avloppslösning, identifiera lämpliga anslutningspunkter, ge förslag på ledningsdragning samt redovisa konsekvenser av bräddning av pumpstation för spillvatten inom planområdet[13].

[13] WSP. *VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3.* 2025

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns kapacitet att ansluta tillkommande fastigheter till kommunalt vatten- och spillvattenledningsnät. Anslutningspunkt anges av huvudman (Vakin). Ledning av spillvatten från aktuellt planområde till befintlig pumpstation inom etapp 1 kan lösas genom anpassning av marknivåer, LTA-system eller genom anläggande av ytterligare en pumpstation. Utifrån genomförd förprojektering[14] föreslås att ledningen följer sträckningen för dagvattenlösningen, alternativt dras ledningen över fastigheten Sanden 3 i slutet av den planerade ledningssträckan för att undvika placering i direkt anslutning till dagvattendammen. Förprojekteringen visar dock att anslutning med självfall till befintlig pumpstation har låga lutningar bitvis varför extra driftinsatser kan krävas för spolning i en initial utbyggnadsfas.

Möjlighet till att ansluta dricksvatten finns mot etapp 1 samt mot Mjölkvägen. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u]** har utlagts inom planområdet för att möjliggöra anslutning mot Mjölkvägen. Tillkommande vatten- och spillvattenledningar läggs, i första hand, i gatumark för säkerställande av åtkomst.

Detaljplanens genomförande förutsätter beslut om utökning av kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.

Anläggande av dagvattendamm, som följd av detaljplanens genomförande, innebär en säkerhetsåtgärd vid händelse av nödbräddning av avloppsvatten då en fördröjningsdamm för dagvatten nedströms samma dikessystem som nödbrädden skapar en garanti för ett visst mått av avskiljning av suspenderat avloppsinnehåll.

Beträffande släckvatten behöver brandposter placeras strategiskt för möjligheten att utföra räddningsinsatser inom och utanför planområdet. Markbrandposter med en kapacitet på 1200 l/minut ska anordnas för möjligheten att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand.

El och värme

En 10 kV-luftledning löper i sydöst-nordvästlig riktning inom den norra delen av planområdet och är säkerställd med ledningsrätt (2480K-03/91.1).

Fjärrvärmenätet är utbyggt inom etapp 1.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet föreslås tillkommande lokaliseringar för transformatorstationer **[E_1]** inom kvartersmark. Nätstationer avser försörja verksamheter inom planområdet.

Befintlig luftledning avses att nedmonteras och markförläggas inom allmän platsmark i så lång utsträckning som möjligt.

---

[14] WSP, *PM Förprojektering dagvatten- och spillvattenhantering Östra Ersboda industriområde etapp 3.* 2026

Fortsatt utbyggnad av fjärrvärmenätet kan komma att aktualiseras i övriga etapper.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats (gata och naturmark) inom planområdet.

Huvudman för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet avses omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten fattas av Kommunfullmäktige i samband med detaljplanens antagande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft, vilket motiveras genom att det är en stor yta som planläggs och att ta det kan ta tid för verksamheter att etablera sig inom området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen, utan att fastighetsägare får någon ersättning för eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

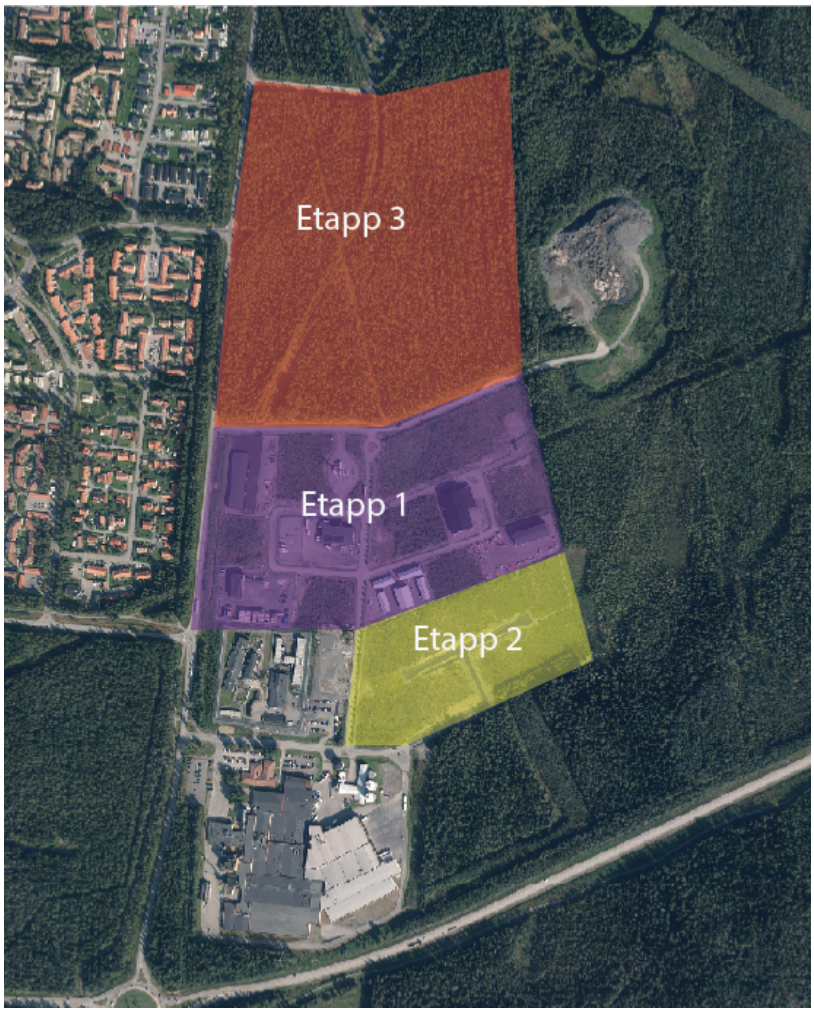
Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Umeå kommun och ett flertal intressenter.

Preliminär tidplan

Ett genomförande av detaljplanen innebär att närområdet som helhet byggs ut etappvis, se figur 22.



Figur 22. Illustration över utbyggnadsetapper inom Östra Ersboda industriområde.

Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförande allmän plats	**Kvartal och år**
Utbyggnad av gator m.m.	Etapp 3: 2028 ->
Fastighetsregleringar	Kommunen är huvudman för allmän plats som avses kvarligga inom den kommunala fastigheten Ersmark 22:2.
Flytt av tekniska anläggningar	Etapp 3: 2027-2028
Genomförande kvartersmark	
Fastighetsbildning	Etapp 3: 2027 - 2028
Husbyggnad	Etapp 3: 2028 ->

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Ersmark 22:2 samt fastigheten Pinnmon 1 och del av Blandaren 1. Umeå kommun är lagfaren ägare av Ersmark 22:2 och Pinnmon 1. Fastigheten Blandaren 1 är privatägd.

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning genom avstyckning samt fastighetsreglering av bildade fastigheter. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

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

Vid fastighetsindelning som fordrar åtkomst till fastighet via infartsväg inom kvartersmark för en eller flera fastigheter gemensamt ska den säkerställas fastighetsrättsligt genom bildande av servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning.

Fastighet	Konsekvenser
Ersmark 22:2	Planlagd kvartersmark för enskilt ändamål kan, genom lantmäteriförrättning, avstyckas från Ersmark 22:2. Markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för **[GATA]** samt **[NATUR]** kan fortsatt kvarligga inom Ersmark 22:2. Planlagd allmän platsmark **[GATA]** inom Pinnmon 1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Ersmark 22:2 som utgör en kommunal gatufastighet. Ersmark 22:2 belastas av en rad inskrivna avtalsservitut som i samband med fastighetsbildning bör identifieras och lokaliseras.
Pinnmon 1	Markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för **[GATA]** inom Pinnmon 1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Ersmark 22:2. Planlagd kvartersmark för enskilt ändamål kan, genom lantmäteriförrättning, avstyckas från Pinnmon 1.

Blandaren 1	Markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för **[GATA]** inom Blandaren 1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Ersmark 22:2.

Servitut

Officialservitut

Eventuellt nybildande av officialservitut inom planområdet bekostas av berörda fastighetsägare.

Avtalsservitut

Ett flertal inskrivna avtalsservitut finns inom planområdet för olika ändamål och gäller därmed mot eventuellt nya fastighetsägare till den tjänande fastigheten. I samband med fastighetsbildning kan det finnas behov av att identifiera och lokalisera inskrivna avtalsservitut. Ett befintligt avtalsservitut är möjligt att omvandla till en ledningsrätt i sin helhet enligt ledningsrättslagen (1973:1144) under förutsättning att avtalet är oförändrat.

Kommunen har ett avtalsservitut, med fastighetsägaren för Blandaren 1, med rätt att använda den del av det befintliga vägdiket längs med Mejerivägen som ligger inom den privatägda fastigheten. Vid ett genomförande av detaljplanen är avsikten att marken ska ingå i den kommunala fastigheten Ersmark 22:2 och att servitutet därefter ska upphöra. Kommunen står för förrättningskostnader i samband med reglering. För att upphäva servitut lämnas ansökan in till Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Vid behov kan en gemensamhetsanläggning, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar med mera. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Ledningsrätter

Tillkommande allmännyttiga underjordiska ledningar ska förläggas inom allmän platsmark alternativt på kvartersmark inom markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar, i anslutning till väg eller inom kvartersmark där byggnad inte får uppföras. Ledningsrätt bör tillskapas vid anläggande eller flytt av ledning inom fastighet som inte ägs av ledningsägaren. Ändring av ledningsrätt eller upphävande av ledningsrätt som inte längre tjänar sitt syfte sker genom ansökan om

ledningsrättsförrättning. Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ledningshavaren ansvarar för att lämna ansökan till Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

Kvartersmark för tekniska anläggningar kan avstyckas genom lantmäteriförrättning alternativt kan utrymmet upplåtas med ledningsrätt.

Ett alternativ till bildande av ledningsrätt kan utgöras av upprättande av nyttjanderättsavtal mellan ledningsägare och fastighetsägare alternativt upprättande av servitut till förmån för ledningshavarens fastighet.

Detaljplanen reglerar områden för underjordiska ledningar **[u]** på del av fastigheten Ersmark 22:2. Dessa fastigheter kan dock komma att förändras eller fastighetsregleras till en egen eller annan fastighet vid ett genomförande av detaljplanen.

Dikningsföretag

Ett dikningsföretag är lokaliserat öster om planområdet. I samband med vattenanläggningens tillkomst bildades en samfällighet, Nydala och Anumark dikningsföretag år 1921, för att sköta underhållet av den gemensamma vattenanläggningen och tillvarata samfällighetens intressen. Som följd av äldre och pågående exploaterings- och fastighetsbildningsåtgärder är dikningsföretaget föremål för ändrade förhållanden. En överenskommelse om avveckling har tecknats med fastighetsägare för Sanden 5 och Blandaren 1 som bekräftar att det finns ett dikningsföretag men att den vattenanläggning som fanns vid dikningsföretagets tillkomst har flyttats och inte längre ligger inom berörda fastigheter. I dagsläget ligger diket inom fastigheter som samtliga ägs av Umeå kommun. Avveckling kan tillämpas för att avsluta företaget medan utrivning kan aktualiseras för att ta bort en anläggning som tjänat ut sitt syfte. Omprövning av dikningsföretaget, vilket också innefattar processen för avveckling och utrivning, görs i mark- och miljödomstol utanför ramen för detaljplaneprocessen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar åtgärder inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Eftersom Umeå kommun är fastighetsägare och sökande står kommunen för kostnaden att ta fram detaljplanen.

Umeå kommun ansvarar för och bekostar utbyggnad och underhåll av allmän platsmark. Umeå kommuns uppskattade kostnader för anläggande av allmän plats uppgår till 45-50 miljoner för etapp 3. Försäljning av kvartersmark förväntas täcka

kommunens utgifter för iordningställande av allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Umeå Energi svarar för utbyggnaden av det allmänna ledningsnätet för el respektive fjärrvärme samt tillkommande transformatorstationer och dylikt.

VAKIN svarar för utbyggnaden och drift av det allmänna vatten- och spillvattennätet samt iordningställande och underhåll av dagvattensystemet.

Ledning av spillvatten till befintlig pumpstation fordrar investeringar av VA-huvudmannen som antingen omfattar ändring av markens höjdläge, installation av LTA-system eller ny pumpstation.

Vid utbyggnad av dagvattensystem avses förbindelsepunkt till enskilda fastigheter placeras i framtida dike. VA-huvudmannen VAKIN och ansvarig enhet vid Umeå kommun för gator och parkmark bör därav uppnå en överenskommelse där ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll av vägdikena fastställs.

Vid exploatering av ett område med påkoppling till en befintlig markavvattnings-anläggning krävs en omprövning av markavvattningssamfälligheten. Dels behöver frågan lösas vilka som ska vara nya deltagare. Dels behövs en ny fördelning av kostnaderna som uppstår, exempelvis vid ökat underhåll eller om diket behöver större dimensioner vid högre flöden från hårdgjorda ytor. Det kan ske genom att kommunen inrättar ett verksamhetsområde för dagvatten så att området blir en del av kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning. Dagvatten ses då som avloppsvatten. Kostnaderna fördelas mellan huvudmannen för VA-anläggningen och ägarna till diket.

Ledningsägare ansvarar för säkerställande av ledningsrätt och bekostar ledningsförrättning vid ansökan om bildande eller upphävande av ledningsrätt.

Detaljplanens genomförande kan vid en full utbyggnad innebära ekonomiska konsekvenser för ansvarig part för kollektivtrafikförsörjningen i Umeå kommun vid ny eller ändrad linjetrafik med utökat antal hållplatser.

Medverkande

Avdelningar vid Umeå kommun och kommunala bolag som medverkat i upprättandet av detaljplanen:

- Detaljplanering
- Miljö- och hälsoskydd
- Gator och parker
- Vakin
- Umeå Energi

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges