UMEÅ KOMMUN

Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2025/00048
Datum: 2026-10-09

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

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. 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.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2023-06-02 – 2023-06-27 samt granskning under tiden 2026-02-09 – 2026-03-02. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 5110-2023, daterat den 30 juni 2023.

Syftet med detaljplanen
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.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Planen behöver dock bearbetas i enlighet vad som anges nedan avseende miljökvalitetsnorm vatten.

Miljökvalitetsnorm vatten
Kommunen gör bedömningen att risken för en försämring av status i recipienten eller ett äventyrande av möjligheten att följa MKN vatten är låg. Det är dock svårt att följa resonemanget i dagvattenutredningen om effekter av föroreningsbelastningen från dagvatten på statusen i Tavelån, bland annat på grund av att det inte är tydligt vilken data som har använts och att ingen rådata tillgängliggörs. Innan antagande behöver detta förtydligas. Recipientens tillstånd med sänkt status för näring i både vattendrag och fjärd innebär att belastningen inte får öka. Med ökade mängdutsläpp finns också risk för ökad ansamling av föroreningar i sedimenten i Tavlefjärden. Graden av rening och fördröjning av dagvatten från området inom etapp 3 är avhängigt dimensioneringen och placeringen av dagvattendammen inom etapp 2. I granskningsyttrande till detaljplan för etapp 1 och 2 förordade Länsstyrelsen den större arealen (8600 m2) med hänvisning till recipientens tillstånd och att belastningen inte får öka. Det framgick dock inte tydligt av detaljplanen (som nu är antagen) vilken dimensionering på damm som avsågs anläggas. Länsstyrelsen bedömer fortfarande att dammen bör anläggas med den större dimensionen. Tillräcklig rening behövs för att inte äventyra uppnåendet av norm. Dessutom finns en osäkerhet när det gäller risken för förekomst av sura sulfatjordar i anslutning till dagvattendammens placering, något som kan påverka belastningen av metaller och sura ämnen till vattendraget och fjärden. Innan antagande behöver det tydliggöras vilken dimensionering på dagvattendamm inom etapp 2 som avses anläggas. Detta för att kunna bedöma påverkan på MKN.

Länsstyrelsens synpunkter i övrigt
Naturvärden
Länsstyrelsen saknar ett djupare resonemang kring påverkan på tretåig hackspett utifrån den habitatförlust som kommer ske, trots beskrivna anpassningar i planen. Mot bakgrund av områdets närhet till bebyggelse, områdets historik och beskrivna anpassningar bedömer Länsstyrelsen att risken att utlösa förbuden i artskyddsförordningen inte bör vara så stor. Det är viktigt att kommunen säkerställer att avverkning av området sker utanför häckningssäsongen, vilket anges i planbeskrivningen.

Kommentar

Kommunen gör fortsatt bedömningen att föreslagen dagvattenhantering inte medför risk för försämring av status eller äventyrande av möjligheten att uppnå MKN för Tavelån eller Tavlefjärden. Föroreningsberäkningar har utförts i StormTac med konservativa schabloner och en översiktlig dimensionering av dagvattendamm, utan hänsyn till uppehållstid, för att inte överskatta rening i tidigt skede. Mer detaljerade beräkningar och optimering av rening (inklusive geometri och uppehållstid) sker i detaljprojekteringen.

Beräkningarna visar att erforderlig rening kan uppnås även med en mindre damm (ca 200 m²/ha), vilket ryms inom naturmarken för etapp 1 och 2. Haltpåslaget av näringsämnen är mycket litet och medför ingen försämring av statusklass, och bedöms inte heller äventyra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Vad gäller metaller bedöms andelen partikulärt bundna metaller efter rening vara låg, och lösta halter förväntas inte orsaka sådan sedimentation att status försämras i Tavlefjärden. Samtliga metaller uppnår idag god status och beräknade halter efter exploatering och rening ligger fortsatt under relevanta gränsvärden.

Länsstyrelsen påpekar vidare att sulfidjordar förekommer på platsen där dagvattendammen planeras. Kommunen noterar denna risk och tar med sig det för att beakta vid ett genomförande.

Detaljplanen, tillsammans med detaljplanen för etapp 1 och 3, har utformats med mark för nödvändiga dagvattenfunktioner som skapar förutsättningar för att MKN ska kunna följas.

Efter dialog med Länsstyrelsen har planbeskrivningen förtydligats avseende beskrivning av det planerade genomförandet av dagvattenåtgärder.

Beskrivningen av naturvärden samt påverkan på berörda arter har utvecklats i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Planbeskrivning
Beroende på om det finns något genomförande avtal, eller liknande, men det bör framgå vem som skall ansöka om att ta bort servitutet vid Mejerivägen. I dagsläget står det bara att det skall tas bort. Sedan bör det även framgå vart man vänder sig för att upphäva servitutet, Lantmäterimyndigheten.

Det bör även framgå vem som skall ansöka om att upphäva eller utrivning av dikesföretaget hos Mark- och miljödomstolen.

Varför är inte alla avtalsservitut lokaliserade, och hur kan man veta att de inte berör planområdet?

Finns det exploateringsavtal?

Delar av planen som bör förbättras
Bör det inte framgå att det behövs nya kvartersnamn i området?

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas vad gäller processen för servitut.

Det finns inte behov av exploateringsavtal.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra men vill med anledningen av planbeskrivningens text om ÅVS Nydala-Täfteböle förtydliga att alt D1 utgår från att kommunen bekostar kommunens nya gatuanslutning mot statlig väg till 100%. Alt D2 är 100% kommunens kostnad och utförande eftersom det handlar om frivilliga tillägg.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.
Nämndens synpunkter i samrådet har beaktats/beaktats på ett tillfredsställande sätt inför granskningsskedet.

I samrådsskedet framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden att bestämmelserna för kvartersmarken behöver ses över för att skapa bättre trygghet genom att styra de till kvarteren närmast tillgänglig kollektivtrafik och undvika hälsoskyddsproblematik genom att inte blanda ihop de med verksamheter för djurhållning och djurvård som riskera allergiframkallande ämnen.

Det framfördes vidare att det krävs större utrymme för den gröna korridoren som finns utpekade i översiktsplanen för att främja artspridning.

Angående dagvatten så ansåg nämnden att det är en brist att dagvattenutredningen omfattar endast utredningsområdet. Det behöver förtydligas att en hårdgöring och ändringar av höjdsättning i planområdet inte riskerar översvämningsproblem i kvarteret Smörasken. Dagvattenutredningen föreslår en dikesdragning i den nordvästra delen av planområdet som inte är säkerställt genom planbestämmelser som behöver åtgärdas. Det bör också utredas om dagvattenanläggningar östra om planområdet riskerar påverkas av smältvattnet från snötippen.

Tekniska nämnden, Gator och parker

Trafik och gata
Inga synpunkter.

Drift och underhåll
Gator och parker förordar att dagvattenhanteringen sker på samma sätt som industriområdet söder om Murbruksvägen, dvs genom tilldelad förbindelsepunkt för dagvatten i ledningssystem och inte som föreslaget endast i öppna diken.

Väljer man att gå vidare med den utformning som dagvattenutredningen föreslår (2025-11-28) Behöver följande frågeställningar klargöras:

• Ska dagvatten ledas från fastighetsmark till gatans öppna diken behöver VAKIN:s ansvar för drift och underhåll av dessa klarläggas. Enligt Dagvattenprogrammet ansvarar VA-huvudmannen för dess funktion om vatten från fastigheten avleds till diket.
• Oklart om gatusektionernas bredd kan inrymma öppna diken där dagvattenhanteringen sker inte bara från gatuområdet utan även från fastigheten. Antalet in/utfarter behöver minimeras om gatudikena ska klara dagvatten från fastigheterna, särskilt problematiskt vid vårförfall. Detta gäller särskilt Förlängningen av Tegelslagarvägen (gatan i nord/sydlig riktning). Tegelslagarvägen i befintligt område är lika bred som den föreslagna vägen men med kulverterat dagvatten. Fastighetsindelningen kommer att kraftigt påverka antalet in/utfarter som i sin tur påverkar dikeskapacitet
De delar av Murbruksvägen där In/Utfartsförbud inte råder bör inte ha fler än 2 in/utfarter norra sidan (max 11 meter vardera) för att diket ska ha acceptabel funktion.
• Sätter diket igen under vintern (svallis) så finns inga gatubrunnar som kan avleda smältvatten. Hur stort kan detta problem bli om fastigheterna skickar in dagvatten till dikena i kombination med många in/utfarter?

Dammen strax söder om planområdet dit dagvatten från området hänvisas till har en rad oklarheter:
Dimensionerande flöden till dammen är inte framtagna, vilket påverkar utloppsdiket och dammens storlek?
Förhållandet dikningsföretaget och kommunen?
Hur påverkas dammen när in/utlopp är på samma ställe?
Finns flödet från Mjölkvägen (dimensionerande) med i dagvattenutredningen?

Kommentar

Avsikten med detaljplanen är att hantera dagvatten i diken. En förprojektering har studerat dagvattenhanteringen, utifrån att dagvatten ska kunna hanteras i diken inom gatusektionen. Gatumarken i plankartan har utökats.

Plankartan reglerar att största bredd för utfarter är 11 meter, det bedöms inte motiverat att reglera ytterligare.

Umeåregionens brandförsvar

Umeåregionens brandförsvar har inget vidare att erinra i ärendet detaljplaneförslag för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 3 inom Östra Ersboda i Umeå kommun, BN-2025/00048, i detta skede.

Umeå energi AB

Fjärrvärmeledningar:
U-områden behövs inom kommande kvartersmark då gatustrukturen byggs först och behovet av fjärrvärme är okänt.

Bredbandsledningar (UE UmeNet AB) och elledningar (UE Elnät AB):
inga synpunkter.

Kommentar

Inom planområdet finns breda gatuutrymmen som möjliggör för att förlägga ledningar i gatan. Vidare finns även prickad mark inom kvartersmarken. Med hänsyn till att behovet är okänt är bedömningen att regleringen är tillräcklig för att möjliggöra framtida behov.

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Vatten och avlopp
Gatuområdets bredd och dagvattenhantering
Det behöver säkerställas att gatuområdena har tillräcklig bredd för att rymma dagvattendiken inklusive slänter och att höjdsättningen möjliggör korrekt avledning utan nya instängda lågpunkter. Förtydligande av dikenas sektioner och höjdsättning efterfrågas.

Naturmark för dagvatten – behov av utökad bredd

Den föreslagna naturzonen för dagvattendiket i öster bedöms vara otillräcklig för framtida drift och underhåll. Ytan behöver breddas så att serviceväg eller motsvarande åtkomst kan säkerställas.

Uppdatering av VA-utredning
VA-utredningen behöver revideras då den utgår från tidigare plankarta. Den bör uppdateras för att tydligt redovisa hur spillvattenhanteringen ska lösas med aktuellt planförslag, inklusive krav på pumpstationer, höjdsättning och konsekvenser vid bräddning.

Avfall
Enligt samrådsredogörelsen har Vakins avdelning för avfall och återvinning yttrat sig i ett tidigare skede och då bland annat hänvisat till Vakins anvisningar (NOA). NOA har utgått och från 2024 ersatts av ”Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning”. Anvisningarna finns som bilaga, de finns även på Vakins hemsida och då i sin senaste version efter eventuella revideringar.

Eftersom det inte är angett vart avfallsutrymmen kommer lokaliseras eller hur avfallshämtning ska ske lämnas ett generellt yttrande. Ni kan även läsa mer i Vakins tidigare yttrande med ärendenr. 202504806 som lämnades vid granskning av detaljplaneförslaget för etapp 1 och 2.

För att avfallshämtningen ska fungera behöver Vakins anvisningar för avfall och återvinning följas. Transportvägen ska vara minst 5,5 m bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 m bred. Längs hela transportvägen ska det vara fri höjd på minst 4 m. Träd, annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Vid sopbilens uppställningsplats ska det vara en fri höjd på 4,6 meter.

Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Genomfart eller vändmöjlighet för sopbil ska finnas. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 m. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning.

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla hushåll att sortera ut förpackningsavfall. Verksamheter har också krav på sig att sortera ut förpackningar utöver mat- och restavfall. Dimensionera avfallsutrymmet för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. På Vakins hemsida finns en dimensioneringsmall som kan användas för att beräkna behovet av antal tunnor och yta. Förekommer fettavskiljare ska tömning ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin. Slangdragning är ett tungt arbetsmoment och därför bör avstånd mellan

uppställningsplats för slambil och anslutningspunkt för tömning inte överstiga 10 m.

Om det finns planer på bottentömmande behållare önskar Vakin få yttra sig över placering.

Kommentar

I dialog med Vakin har en förprojektering studerat dagvattenhanteringen, utifrån att dagvatten ska kunna hanteras i diken inom gatusektionen. Yta för diken i gatumark samt naturmark utökas för att inrymma diken för dagvattenhantering. Även spillvattenhanteringen har studerats ytterligare utifrån yttrandet i *PM Förprojektering dagvatten- och spillvattenhantering Östra Ersboda industriområde etapp 3, WSP, 2026.*

Fastighet

Fastighet har tagit del av detaljplaneförslaget och har inget att erinra mot det.

Västerbottens ornitologiska förening (VOF)

1. Inledning
Västerbottens ornitologiska förening (VOF) har tagit del av samrådshanlingarna för rubricerad detaljplan. Vi begränsar vårt yttrande till frågor som rör fågelskydd och biologisk mångfald, med särskilt fokus på de brister vi identifierat i beslutsunderlaget utifrån Naturvårdsverkets och BirdLife Sveriges gällande riktlinjer samt relevant rättspraxis.

2. Skydd av naturmark och upphävandeområden
Föreningen betonar att den naturmark som redovisas på plankartan är att betrakta som ett absolut minimum för att bibehålla områdets ekologiska funktion. Det är av yttersta vikt att dessa arealer inte minskas under den fortsatta planprocessen. Utifrån BirdLife Sveriges målbilder och Naturvårdsverkets vägledningar anser VOF att:
• Inga anläggningsarbeten, markexploatering eller skogsbruksåtgärder får ske inom de inritade naturmarkerna eller i de så kallade ”Upphävandeområdena”.
• Dessa områden måste förvaltas med målet att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion (KEF). För arter som den tretåiga hackspetten (rödlistad NT, Bilaga 1 fågeldirektivet) räcker det inte att spara enstaka boträd; hela livsmiljön inklusive födosöksområden med god tillgång på död ved måste säkras.
• Varje form av underröjning i dessa områden bör förbjudas då det minskar skogens strukturella komplexitet och direkt missgynnar fågelfaunan.

3. Bristande artomfattning i artskyddsutredningen
Den framtagna artskyddsutredningen fokuserar uteslutande på spillkråka och tretåig hackspett. VOF anser detta vara en betydande brist då art-

skyddsförordningens förbud gäller samtliga vilda fågelarter. Följande punkter saknas i underlaget:

• Talltita (NT): Denna art nämns inte i utredningen trots att den i rättspraxis (t.ex. MÖD M 690-24) tillerkänts ett starkt skydd av sin livsmiljö. Talltitan är känslig för fragmentering och kräver flerskiktad skog med betydande inslag av död ved.
• Häckningsinventering av övrig fauna: Det saknas en bedömning av hur den totala fågelfaunan påverkas. Enligt den senaste tolkningen av EU-domstolens dom (mål C-784/23) är det förbjudet att förstöra bon och ägg oavsett artens status om verksamhetsutövaren kan anses ha godtagit risken. Vid avverkning i miljöer med ca tio häckande par per hektar anses risken vara godtagen. Planområdets karaktär av barrblandskog talar för att sådana tätheter kan förekomma.

4. Dagvattenhantering och dess påverkan på livsmiljöer
Enligt handlingarna ska vatten dikas och ledas bort från nya vägar och fastigheter till en kommande dagvattendamm/branddamm inom det befintliga industriområdet (nedanför lastbilsgaraget). Här saknas följande skyddsåtgärder i planförslaget:
• Kantzoner: BirdLife Sverige rekommenderar en funktionell kantzon på minst 30 meter vid diken och vattendrag för att bibehålla biologisk mångfald. Planbeskrivningens angivna 15 meter för dagvattenhantering är otillräcklig ur ett fågelskyddsperspektiv.
• Dammarnas utformning: Dagvattendammar i urbana miljöer kan utgöra viktiga surrogatbiotoper. Det saknas krav på att dammen ska vara fiskfri för att undvika konkurrens om födan för känsliga fågelarter. Vidare bör dammen utformas med flacka stränder och våtmarkspartier för att gynna simfåglar och vadare.
• Hydrologisk påverkan: Dikning och bortledning av vatten riskerar att sänka grundvattennivån permanent, vilket kan skada de kvarvarande sumpskogspartierna som är vitala för både tretåig hackspett och videsparv. En analys av hur avvattningen påverkar KEF i de sparade naturmarkerna saknas.

5. Skyddsåtgärder under byggtiden
Planförslaget anger att avverkning bör ske utanför häckningsperioden mars–augusti. VOF anser dock att detta behöver skärpas och kompletteras:
• Störningskänsliga arter: För vissa arter bör restriktionerna gälla redan från 1 februari.
• Anläggningsarbete: Det är inte bara avverkning som stör. Buller och aktivitet från markarbeten under häckningstid kan leda till att bon överges, vilket är ett brott mot artskyddsförordningen.
Samtliga störande anläggningsarbeten bör undvikas under perioden 1 mars – 1 augusti.

6. Tekniska åtgärder mot mortalitet

I ett industriområde med nya byggnader och tekniska anläggningar (t.ex. transformatorstationer) tillkommer risker för fågelkollisioner och eldöd:
• Glasytor: Det saknas krav på att större glaspartier på nya byggnader ska förses med fågelavvisande markeringar för att förhindra kollisioner.
• Transformatorer och ledningar: Samtliga nya elinstallationer (t.ex. vid E1-områden) måste vara isolerade eller konstruerade så att risk för strömgenomgång (elektrokution) för rovfåglar och ugglor elimineras. Se till exempel "Riktlinjer för kraftledningar" (BirdLife Sverige, 2017).
• Belysning: Utomhusbelysning bör vara behovsstyrd och avskärmad (nedåtriktad) för att inte störa nattsträckande fåglar eller locka in dem i kollisionsrisker.

7. Sammanfattning och yrkanden
VOF yrkar på att:
1. Naturmarken och upphävandeområdena säkras som orörda kärnområden utan exploatering eller skogsbruk.
2. Artskyddsutredningen kompletteras med en bedömning av talltita samt en generell häckningsfågelinventering.
3. Kantzoner vid diken utökas till minst 30 meter och dagvattendammen optimeras för fågelskydd (fiskfrihet, flacka stränder).
4. Bindande bestämmelser införs om att alla tekniska installationer ska vara fågelsäkra. Föreningen ser fram emot att ta del av ett reviderat planförslag där dessa punkter beaktats.

Kommentar

Det mest värdefulla skogsområdet bevaras till största del som allmän plats Natur *naturskog*. Planbeskrivningen har förtydligats i enlighet med yttrandet att inga anläggningsarbeten, markexploatering eller skogsbruksåtgärder ska ske inom naturområdet *naturskog.* Detta område måste förvaltas med målet att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion, livsmiljön behöver ha god tillgång på död ved. Talltita har liknande livsmiljökrav som tretåig hackspett, genom att bevara naturområdet som naturskog bevaras också lämplig livsmiljö för talltita. För allmän plats har kommunen skötselansvar. Vid eventuell ändrad markanvändning inom detta område krävs utredning gällande artskyddsdispens.

Observera att skog kommer behöva tas ner inom områden avsatta för diken och dagvattenhantering för att säkerställa ytor för erforderlig dagvattenavrinning. Utrymmet för att anlägga dammen har begränsats för att undvika ytterligare avverkningar av skog.

Det är relevant att utomhusbelysning inte ska störa nattaktiva djur, främst mot den gröna korridoren i öst. Detta är dock inte något som kan regleras i detaljplan. Planbeskrivningen revideras för att tydliggöra detta.

Yttrande 1

Yttrande om trafikutredningen för Ersmark 22:2 Jag vill framföra mina synpunkter på trafikutredningen som gjorts för Ersmark 22:2. Av utredningen framgår det att endast bullerberäkningar har genomförts, och inga faktiska bullermätningar har gjorts. Detta kan påverka noggrannheten i bullerbedömningen. Jag har sovrum som vetter mot Kolbäcksvägen, precis vid korsningen mot Murbruksvägen. Redan idag upplever jag en betydande störning från trafiken och är därför oroad över att nya byggprojekt kan påbörjas utan att en ordentlig mätning av nuvarande bullernivåer genomförs. Utredningen nämner inte den snötipp som kommunen har vid Hömyran efter Murbruksvägen, där det under vissa perioder på året förekommer mycket tung trafik dygnet runt. Även gasstationen efter Murbruksvägen genererar en del trafik, nästan uteslutande tung trafik. Det största problemet för oss är den tunga trafik som stannar vid korsningen Kolbäcksvägen-Murbruksvägen. Om en Etapp 3 byggs med trafik som ska till Krossvägen, kommer detta sannolikt att förvärra situationen då stopptiden vid korsningen blir längre. Jag föreslår att trafiken från de nya industriområdena leds direkt till E4 norr om Mejeriet, eller att all trafik leds in på området via Mejerivägen, där färre bostäder påverkas.

Kommentar

Inom ramen för detaljplaneprocessen kommer inte krav ställas på bullermätningar, enligt de utredningar som gjorts är bedömningen att det inte ska behövas några åtgärder innan alla etapper är fullt utbyggda. Kommunen har dock tagit med sig frågan, tillsammans med avdelningen Gator och parker, och börjat utreda för att se vilka eventuella åtgärder som kan vidtas innan dess.

Yttrande 2

Inledningsvis vill vi framhålla att vår uppfattning är att området hade gjort sig bättre som att bostadsområde. Det finns ett fortsatt stort behov av bostäder i Umeå och det hade varit naturligt att bygga ut Ersboda i denna riktning. Detta medför också grönytor, lekområden m.m. vilket är det användningsområde som ytan har för många boende idag. Således skulle påverkan för redan boende bli mindre om området istället användes för detta syfte.

Vi har tagit del av planbeskrivning samt övriga bilagda handlingar och önskar framföra följande synpunkter.

I planbeskrivningen framgår att nödvändiga hänsyn har tagits i de flesta avseenden. Däremot delar vi inte de slutsatser som framkommit gällande konsekvenserna av ett ökat trafikflöde. Vad vi kan se i planbeskrivningen är det gjort en trafikutredning 2024 men ingen ny bullermätning sedan 2016. Bullernivåerna låg redan vid dessa mätningar på gränsvärdena vid vår fas-

tighet och vi har de senaste åren upplevt ett succesivt ökat buller orsakat av framförallt tung lastbilstrafik såväl dag som kvälls- och nattetid. Efter den 1 oktober 2025 då Lastbilsstation Umeå öppnade sin verksamhet på området (etapp 1 och 2) är bullret idag så påtagligt att det påverkar nattsömnen då mängden tung trafik kraftigt har ökat under nattetid. Det är framförallt det lågfrekventa bullret från tunga fordon som uppfattas genom huset. Bullernivåerna kommer att öka ytterligare till följd av exploateringen och därför måste bullerreducerande åtgärder sättas in omgående. Om ingen bullerutredning har genomförts sedan 2016 torde de värdena vara att anse daterade, givet den kraftigt ökade trafikmängden på senare år. Det är anmärkningsvärt att man hänvisar till ”dagens trafikmängd” om det gäller uppgifter som är 10 år gamla. Därför anser vi att en ny bullermätning måste göras för att underlaget för detaljplanen ska anses fullgott. Nuvarande underlag speglar inte rådande läge för boende i området. Det bör ligga i kommunens intresse att fatta beslut om detaljplanen och bullerreducerande åtgärder utifrån aktuella värden

Vi förespråkar följande åtgärder:
- *Ny bullerutredning*
- *Bullerplank*. Planket bör ligga i anslutning till vägen och inte i anslutning till tomterna då det skulle påverka landskapsbilden negativt. Bullerplank skulle också ha en trygghetshöjande funktion genom att utgöra en barriär mot vägen som förhindrar barn och husdjur att hamna på vägen. Med tanke på att det rör sig om en väl trafikerad väg som är mycket nära bebyggelse är åtgärder motiverad även ur denna hänsyn. Bullerplankets uppförande får på intet vis föranleda avverkning av befintliga träd på västra sidan av kolbäcksvägen, då denna skog mildrar synintrycket av industriområdet samt bidrar till dämpning av buller.
- *Sänkt hastighet på Kolbäcksvägen*. Den tillåtna hastigheten bör vara max 50 km/h och det bör finnas en permanent trafikövervakning för att säkerställa att hastigheten inte överskrids (trafikkamera), speciellt i anslutning till korsningarna mot Cementvägen samt Mjölkvägen. Vår upplevelse är att det är stor andel av trafiken som överskrider även dagens 60 km/h. Sänkt hastighet bidrar såväl till ökad trafiksäkerhet som minskade bullernivåer
- *Tyst asfalt.* Då detta bidrar mycket till sänkta bullernivåer bör detta vara en prioriterad åtgärd.
- *Bearbetning av vegetationsridå*. I det område inom etapp 1 och 2 där det utlovades en vegetationsridå består växligheten idag framförallt av sly, tillsynes utan plan om skogsskötselåtgärder som främjar tillväxt av träd. Vidare har delar av den sly som fanns röjts bort av intilliggande fastighetsägare. Under hösten 2025 har det också grävts ner en vattenledning i detta område vilket påverkat vegetationen. Det bör istället planteras ut fler träd, gärna barrträd för att det planerade området ska fylla sitt syfte, dvs. minska synintrycket på stads- och landskapsbilden. Detta måste påskyndas och påbörjas omgående för att ha någon form av effekt inom 10 år.
Om vegetationsridån som utlovas i denna detaljplan hanteras på samma sätt som i etapp 1 och 2, är detta inte en åtgärd som har någon faktiskt betydelse i verkligheten. Snarare skrivelse för att detaljplanen ska se bra ut.

Vidare vill vi framhålla att den beräknade belastningen på utfarten Cementvägen/Kolbäckvägen av oss uppfattas som missvisande. Korsningens utformning gör att den inte klarar särskilt mycket mer belastning innan det riskerar att bildas köer. Både för bilar som ska från Cementvägen ut på Kolbäcksvägen och vice versa. Korsningen är dessutom utformad så att det förekommer trafikfarliga situationer. Vi har bevittnat ett flertal situationer där trafikanter missat motionärer och cyklister som kommer i hög hastighet från cykelvägen som går parallellt med Kolbäckvägen. Det har då skett eller varit nära att ske kollisioner. Sannolikt gäller detsamma för korsningen Mjölkvägen/Kolbäcksvägen.

Mot bakgrund av ovanstående är den planerade nya infarten till området via E4 en viktig åtgärd som bör prioriteras och vara ett krav för att anta detaljplanen. Det skulle minska belastningen på Kolbäcksvägen genom att bidra till att fler väljer att ta sig till området utan att köra via dessa korsningar.

Vi vill också framhålla vikten av den gröna korridor som finns med i planen. Redan idag märker vi ofta av närheten till skog och djurliv. Rådjur, rävar och harar rör sig i utkanten av bostadsområdet. Sannolikt för att ta sig mellan områdena Ersmark och Nydala. Med ökad trafik och eventuella bullerreducerande åtgärder så som bullerplank är det av stor vikt att djuren kan ledas andra vägar än genom område med vägar och trafik.

Kommentar

Inom ramen för detaljplaneprocessen kommer inte krav ställas på bullermätningar, enligt de utredningar som gjorts är bedömningen att det inte ska behövas några åtgärder innan alla etapper är fullt utbyggda. Kommunen har dock tagit med sig frågan, tillsammans med avdelningen Gator och parker, och börjat utreda för att se vilka eventuella åtgärder som kan vidtas innan dess.

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen. Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Vid iordningställande av området kan det förväntas att träd inte kommer kunna bevaras inom naturmark där behov av dagvattendiken finns.

Yttrande 3

Angränsade område planlagt för industri (utdrag från detaljplan Glaset)

På andra sidan kolbäcksvägen från planområdet är marken planlagd för industriändamål. Detta ändamål innefattar verksamheter som kan vara störande för närliggande bostäder. Etablering av bostäder inom planområdet kommer påverka förutsättningarna för vilken verksamhet som kan accepteras på andra sidan kolbäcksvägen. Bägge områdena är i kommunens ägo.

Bebyggelsestruktur (utdrag från detaljplan Glaset)
För kvarteret glaset är intentionen att skapa ett småhusområde som inordnar sig i den befintliga strukturen och naturmiljön. Mot kolbäckvägen har på plankartan lagts ut ett område med naturmark i likhet med strukturen söder ut längst vägen.

Gestaltning & landskapsbild (utdrag boverkets hemsida)
På flera olika ställen i plan- och bygglagen (PBL) ställs det krav på att byggnader ska utformas med hänsyn till platsens värden och kvaliteter. Kraven är delvis överlappande och har något olika räckvidd och tillämpningsområden. Byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till:
-stads- och landskapsbilden.
-natur- och kulturvärdena på platsen.
-en god helhetsverkan.
I ert planförslag har ni har valt att lägga till bilder som ska förmedla den nuvarande landskapsbilden. Bilderna är tagna på vintern och förmedlar ett tråkigt och ett missvisande landskap. Ni väljer också att maskera bifogade bilder från tidigare yttranden i er sammanställning. Här kommer några andra bilder som är tagna inom 0-200m från planförslaget. Utgångspunkten med detaljplanen måste vara att åtgärderna ska tillföra helhetsbilden positiva värden och inte förvanska egenskaper som är värda att bevara. Växtridåerna som ni har föreslagit är alldeles för smala, speciellt växtridån mot krossvägen kombinerat med den stora infarten ger en obefintlig överlappning mellan naturskog och industriområdet. Jag anser att ni inte har tagit tillräckligt med hänsyn till gestaltningen i området och landskapsbilden. En bredare västridå skulle också ge en fristad till fågelarterna i området.



Figur 1 Gamla ersbodavägen, bild tagen från krossvägen (2023)



Figur 2 Gamla ersbodavägen, Hästgård Ersboda 3:3 (2023)



Figur 3 Nuvarande skog B4. bild tagen från kolbäcksvägen (2023)



Figur 4 BRF Glaset och tillhörande villaområde i bakgrunden, bild tagen från kolbäcksvägen (2023)

Yrkanden
-Jag anser att vegetationsridåns bredd är fortfarande för liten inom område B4. Jag vill att vegetationsridån ska vara minst 50m i bredd mot Filgränd.
-Jag yrkar på ett införande av en 50m bred vegetationsridå mot Krossvägen.
-Jag yrkar på att man lämnar kvar den befintliga växtligenheten så som träd inom vegetationsridåerna.
-Förtydliga detaljplanen genom att lägga till träd skall sparas inom vegetationsridåerna.
-Jag yrkar på att ta bort infarten till industriområdet via krossvägen

Kommentar

Beskrivning i gällande detaljplan för kv. Glaset hänvisar till den äldre planen som avses upphävas i nu aktuell planläggning. Med ny detaljplan görs en ny bedömning. Bedömningen är att det inte är lämpligt med industri med hänsyn till störning för befintliga bostäder.

Bedömningen av påverkan på landskapsbilden grundas på en samlad analys av platsens förutsättningar. Fotografier används som ett stöd för att illustrera vyer och underlätta förståelsen, men de utgör endast ett urval och är

inte i sig avgörande för bedömningens kvalitet eller omfattning. Även vyer som inte redovisas med fotografi ingår därför i den samlade bedömningen.

Naturytorna intill berörda gator bedöms som tillräckliga samt samspelar med närområdet. Vid iordningställande av området kan det förväntas att träd inte kommer kunna bevaras inom naturmark där behov av dagvattendiken finns.

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen. Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Yttrande 4

Det är mycket positivt att detaljplanen anger att en 20 meter bred naturremsa sparas mellan Kolbäcksvägen och planerad kvartersmark i öster. Detta med anledning av det flerbostads- och villakvarter som kommunen anlagt på västra sidan Kolbäcksvägen sedan ca. 10 år tillbaka. Detta område var förut planerat som industrimark, men ändrades till mark för bostäder. Det är dock viktigt att naturremsan inte avverkas utan att träd och buskage/naturmark lämnas orörd under exploateringen. Detta skedde inte när Etapp 1 och 2 exploaterades och "naturmarken" utgörs där istället av lågt hallonris och sly utan dämpande kvaliteter mot närboende. Detta bör sättas upp som ett skall-krav till de entreprenörer som får i uppgift att bearbeta marken inför etablering av området. Detta är extra viktigt då naturmarken väster om Kolbäcksvägen mot bostadsområdet är gles med höga tallar, då det även avverkades träd och skog här inför etableringen av bostadsområdet. Det är även positivt att det planeras för 10 meter naturmark längs Krossvägen, detta borde dock utökas till 20 meter för att industriområdet ska döljas mot närliggande bebyggelse samt fungera ljuddämpande.

Det är även många i närområdet som promenerar längs Kolbäcksvägen från punkten där Mjölkvägen ansluter upp till anslutningen av Filgränd norr om detaljplaneområdet. Detsamma gäller längs Krossvägen/Gamla Ersbodavägen där möjlighet finns att passera tillbaka genom skogen på en anlagd stig till Kolbäcksvägen vid 90-graderskurvan längst upp. Den nya industri-etappen förväntas leda till ökad trafik längs Kolbäcksvägen samt Krossvägen. Det vore därför ur trafiksäkerhetssynpunkt rimligt att antingen bredda Kolbäcksvägen mellan punkten Mjölkvägen upp till anslutningen av Filgränd för att möjliggöra en gång- och cykelväg/gångfil bredvid vägen, alternativt smalna av vägen (då den är väl bred i dagsläget, och på så sätt möjliggöra att en del av vägen avsätts som gång/cykelväg. Detta borde också betyda att hastigheten sänks på denna del av sträckan från 60 km/h till 40

(alt. 50) km/h. Det är många som nyttjar Kolbäcksvägen för cykling på de delar där det saknas närliggande gång- och cykelväg. En anslutning till gång- och cykelvägen längs Mjölkvägen vore också bra om ovan åtgärder beaktas. Det är många som kör för fort längs Kolbäcksvägen trots hastighetsbegränsningen 60 km/h, särskilt sträckan norr om Cementvägens anslutning. Kanske borde hela sträckan sänkas till 40 eller 50 km/h om trafiken ökar pga. nya etableringar enligt detaljplanen. Alt. Borde fartdämpande åtgärder vidtas. Det är redan idag mycket tung trafik in på Murbruksvägen utifrån att snön dumpas under vintern på snöupplaget längst in. Detta ger utmaningar i trafiken både när lastbilar stannar för att svänga in på Murbruksvägen men även när de svänger ut till vänster på Kolbäcksvägen.

Kommentar

Naturytorna intill berörda gator bedöms som tillräckliga samt samspela med närområdet. Vid iordningställande av området kan det förväntas att träd inte kommer kunna bevaras inom naturmark där behov av dagvattendiken finns.

I dagsläget bedöms det inte finnas behov eller målpunkt längre norrut efter Kolbäcksvägen.

Inom ramen för detaljplaneprocessen kommer inte krav ställas på bullermätningar, enligt de utredningar som gjorts är bedömningen att det inte ska behövas några åtgärder innan alla etapper är fullt utbyggda. Kommunen har dock tagit med sig frågan, tillsammans med avdelningen Gator och parker, och börjat utreda för att se vilka eventuella åtgärder som kan vidtas innan dess.

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen. Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Yttrande 5

Vi önskar att naturområdets bredd blir lika stort mot Krossvägen som mot Kolbäcksvägen. Att infarten mot området flyttas från Krossvägen till att göra en korsning vid infarten till Mjölkvägen istället. Samt att all genomgående tung trafik förbjuds längs Gamla Ersbodavägen.

Kommentar

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen.

Avståndet mellan befintliga bostäder och planerad markanvändning, som säkerställs med gatumark och naturmark, bedöms vara tillräcklig med hänsyn till områdes karaktär samt för att undvika betydande olägenhet.

Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Yttrande 6

Tycker att det är konstigt att i materialet där man får en överblick på området som påverkas i form av bilder finns ingen bild mot krossvägen och gamla ersbodavägen. Hade så varit fallet hade man sett att det finns en hästgård och en väldigt lantlig känsla i förbindelse med det nya området. Är bra att det sparas en naturremsa runt området. Tycker dock att den borde vara lika bred på sidan mot krossvägen som den är längs kolbäcksvägen. Tycker att man borde flytta infarten till området från krossvägen till kolbäcksvägen i höjd med där mjölkvägen ansluter till kolbäcksvägen. Ökningen av trafik som bedöms är minimal så varför inte underlätta åtkomsten till området för dom som kommer via mjölkvägen Tycker också att genomfart för tung trafik längs gamla ersbodavägen borde förbjudas. Ligger tre hästgårdar längs vägen och en ökning av tung trafik längs vägen hade påverkat djuren negativt.

Kommentar

Avståndet mellan befintliga bostäder och planerad markanvändning, som säkerställs med gatumark och naturmark, bedöms vara tillräcklig med hänsyn till områdes karaktär samt för att undvika betydande olägenhet.

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen.

Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan

- Utifrån förprojektering av området har gatuområdet utökas för att inrymma erforderliga diken för att avleda dagvatten.

- För att inrymma dagvattendiken har även del av naturmark breddats.
- I samband med utökning av gata för diken har placering av ett E-område flyttas något.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller processen för servitut.
- Planbeskrivningen har ändrats utifrån att säkerställa tillräckliga ytor för diken, bredare gatusektion.
- Planbeskrivningen har reviderats för att tydliggöra planens påverkan för naturmiljö och arter.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende beskrivning av det planerade genomförandet av dagvattenåtgärder.

Tillkommande utredningar

- PM Förprojektering dagvatten- och spillvattenhantering Östra Ersboda industriområde etapp 3, WSP, 2026

Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.