

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- [I] Industri
- [K] Kontor, hotell

### UTNYTTJANDEGRAD

$e_1 = 0.5$  Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- [Stipplad] Marken får inte bebyggas
- [g] Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- [u] Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### MARKENS ANORDNANDE

- [Körbana] Körbar ulfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING

- [8.0] Högsta byggnadshöjd i meter

### STÖRNINGSSKYDD

Bebyggelsen ska placeras och utformas så att dygnsekvivalent trafik- och flygbuller inte överstiger 40 dB(A) inomhus i arbetslokaler resp. 30 dB(A) i hotellrum och konferenslokaler. Som maxvärde inomhus gäller 45 dB(A).

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- uttåtande

### BESLUT

Antagen BN 2004-01-19  
Laga kraft 2004-02-18  
Vidimeras *SL*

Detaljplan för fastigheterna  
**ÖSTERTEG 21:2, 21:3 M FL** inom ALVIK  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2003  
Reviderad i januari 2004

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

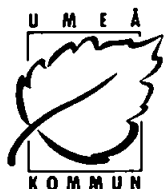
*Patrik Forsberg*  
Patrik Forsberg  
Arkitekt

BH

## LAGAKRAFTBEVIS

2004-02-18

DNR PLA 02-18



Detaljplan för fastigheterna Österteg 21:2, 21:3 m. fl. inom Alvik i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-01-19, § 8

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-02-18**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

*S. Lindfors*  
Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

2480K-P04/53

040213134128843

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglov 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 14 15 (planexp) 090-16 10 00 (vx)	090-16 14 22 Postgiro 62000-5	759-8899 Org nummer 212000-2627	samhallsbyggnadskontoret@umea.se

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.30-16.50

Beslutande Asa Ögren (s), ordförande  
Anders Sellström (kd), vice ordförande  
Pia Andersson (s)  
Ingemar Jangvad (s)  
Kurt Bergström (s)  
Roger Behrendetz (s)  
Farrokh Farrokhi (fp)  
Arne Lindström (c)  
Ulrik Berg (m)  
Per Olov Ljung (v)  
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Stig Lundström (s)  
Ingemar Dalgård (m)  
Maria Jonsson (kd), till kl 12.00  
Örjan Mikaelsson (v)  
Magdalen Alatalo (fp)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Anders Berg, bitr stadsarkitekt  
Börje Nordström, lantmätare  
Patrick Forsberg, arkitekt  
Benny Sandberg, planingenjör  
Christer Johansson, ingenjör  
Johan Gammelgård, kvalitetschef

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2004-01-27

*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 1-20

Underskrifter Sekretärare Ann-Kristin Lundström

*Asa Ögren*

Ordförande Asa Ögren

*Anders Sellström*

Justerande Anders Sellström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-01-19

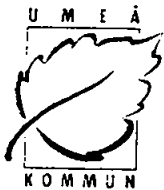
Datum för anslags uppsättande 2004-01-28

Datum för anslags nedtagande 2004-02-18

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

*Ann-Kristin Lundström*

Underskrift Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2004-01-19 § 8

Dnr PLA 2002-18

Justerarnas sign:

*[Handwritten signature]*

Fastighetsbeteckning: **Österteg 21:2, 21:3 m fl**  
Fastighetens adress: **Alvik, Umeå**  
Sökande: **Umeå kommun, SLK, Mark och exploatering**  
Ärendet avser: **Efter utställning, antagande**

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Patrik Forsberg

Sign: *[Handwritten signature]*

Förslaget till detaljplan, med syftet att skapa förutsättningar för bebyggelse av det idag icke planlagda området mellan Flygplatsvägen och E12, har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och bygglov, under november 2003 och handlagts med normalt planförfarande. Samråd över ett första planförslag har ägt rum under tiden 20 augusti - 8 september 2003 och förslaget har ställts ut under tiden 13 november - 11 december 2003.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 13 november 2003.

Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

**Länsstyrelsen** har utöver tidigare framförda synpunkter inget nytt att tillföra planen.

**UMEVA** har inga synpunkter på VA men vill påpeka för väghållaren att områdets norra del idag saknar vändplats.

**Umeå kommun**

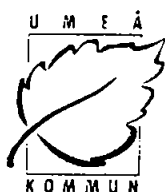
*-Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.*

*-SHBK. Gata och park, har inga invändningar.*

*-SLK. Mark och Exploatering, anser att det i genomförandebeskrivningen bör framgå att fastigheterna Österteg 34:2 och 24:1 samt Teg S:1 ligger inom planområdet.*

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med att Österteg 24:1 är en privatägd fastighet inom planområdet och att Teg S:1 är en samfällt ägd fastighet inom området. Planbeskrivningen kompletteras också med Österteg 24:1.

Österteg 34:2 omfattar endast den fastighet som inhyser Lapplandsflyg och finns således inte inom planområdet.

**BYGGNADSNÄMNDEN****PROTOKOLL**Beslutsdatum  
2004-01-19 § 8

Dnr PLA 2002-18

Justerarnas sign:

**SAMMANFATTNING**

Genomförandebeskrivningen och planbeskrivningen revideras enligt ovan. Inga kvarstående synpunkter finns och Samhällsbyggnadskontoret. Plan och bygglov, föreslår således Byggnadsnämnden att anta detaljplanen.

-----

**BESLUT:****Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera förslaget till detaljplan

att antaga förslaget till detaljplan

-----

**UPPLYSNINGAR:**Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **Österteg 21:2, 21:3 m fl** inom Alvik i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av en detaljplanekarta och bestämmelser, denna planbeskrivning, fastighetsförteckning, genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bebyggelse av det idag icke planlagda området mellan Flygplatsvägen och E12.

### PLANDATA

Planområdet är beläget norr om flygstationen, mellan tillfartsgatan till flygstationen, Flygplatsvägen, och E12. Fastigheterna ägs huvudsakligen av Umeå kommun, men kvarvarande del av Obbolavägen utgör en samfällighet och fastigheterna Österteg 21:2, 21:3 och 24:1 är privatägda. Ett mindre område i planområdets södra del ägs av Luftfartsverket.

Planområdets areal är cirka 4,3 ha.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området är ej tidigare detaljplanelagt.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

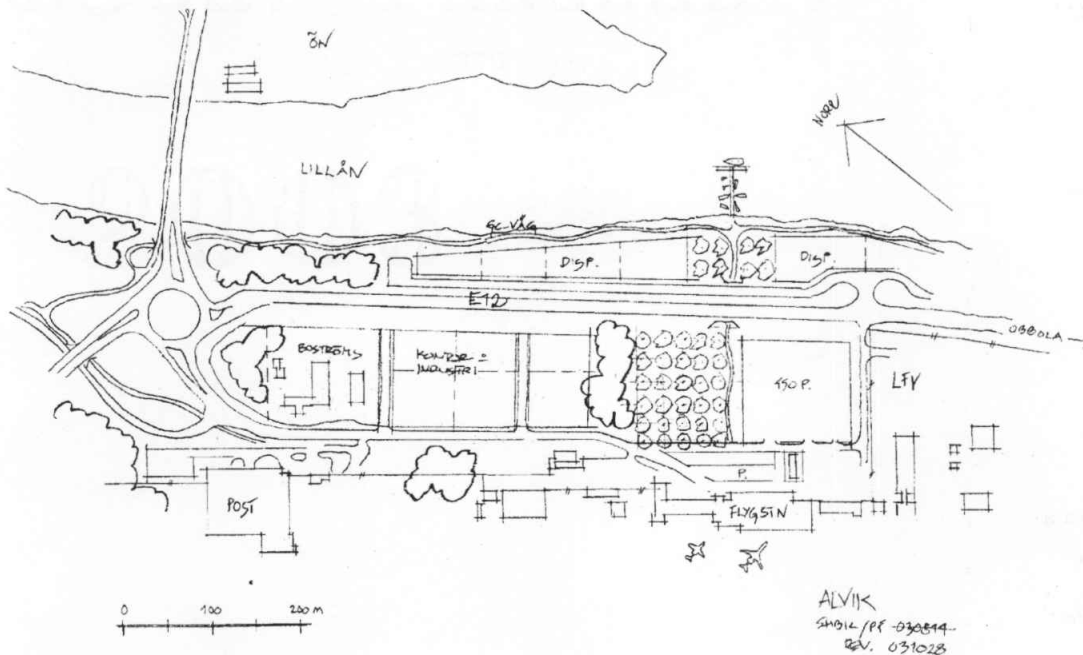
#### Översiktliga trafikfrågor

Vägverket har i förstudie 2002 (AC-18047-E12) föreslagit att E12 på sträckan mellan Obbola och cirkulationsplatsen vid Alvik byggs om till sk mötesfri trafikväg, dvs väg med vajerräcken. Sträckan mellan avfarten till väg 530 mot Degernäs och Alvik föreslås få två trevägskorsningar och två gång- och cykelportar.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har i remissyttrande den 19 februari 2002 beslutat biträda detta förslag. Samtidigt har man i sitt yttrande påtalat vikten av separata gång- och cykelvägar på vissa sträckor.

I detaljplanearbetet har inledningsvis diskuterats möjligheten att exploatera området mellan E12 och Umeälven. Området har ett attraktivt läge med fin utsikt och ligger i direkt anslutning till flyg, E12 och kanske även en framtida E4. I dagsläget är området inte aktuellt för planläggning, men ett framtida behov av tillgänglighet till området kan inte uteslutas. Denna tillgänglighet kan anordnas genom att en fyrvägskorsning anläggs i ett läge där den också kan utgöra en ny infart till flygstationen. Alternativt kan en trevägskorsning anläggas som ny infart till de älvsnära fastigheterna och nuvarande flygplatsinfart bibehållas.

## PLANBESKRIVNING



Översiktlig skiss, SHBK okt 2003

Luftfartsverket önskar ta i anspråk mark längs E12:ans södra sida utanför planområdet. Den gång- och cykelväg som Umeå kommun anser vara nödvändig parallellt med E12, kan därför istället anläggas norr om E12:an, där den också skulle erbjuda mer turistiska värden som t ex älvsutsikt. För gång- och cykeltrafikens tillgänglighet till flygstationen skulle då ytterligare en gång- och cykelport bli nödvändig.

Nämnda åtgärder påverkar inte direkt den aktuella detaljplanen, men kan vara av intresse för planeringen av till planområdet angränsande områden.

### Nuvarande förhållanden inom planområdet

På de privatägda fastigheterna inom planområdet bedrivs idag handel med skogsmaskiner m m i företaget *Boströms Traktor och Maskin*. Bebyggelsen består av försäljnings- och lagerlokaler men också av ett bostadshus med garage. Fastigheterna skyddas mot buller av ett bullerplank mot cirkulationsplatsen.

Söder om f d Norra Obbolavägen är övriga fastigheter avrivna och/eller skogsbeklädda. Vägen nyttjas som infart till ovan nämnda fastigheter medan den i övrigt är outnyttjad.

### Bebyggelse

Förslaget till detaljplan innebär att byggnader med kontorsändamål samt lättare industriell verksamhet kan uppföras inom planområdet. Ändamålet kontor (K) innefattar sedvanlig kontorsverksamhet liksom hotell, konferenslokaler eller liknande personaltät verksamhet.

Omfattningen av framtida bebyggelse regleras genom exploateringsstalet 0,5 d v s exploateringsgrad uttryckt i bruttoarea per fastighetsarea. Byggnadernas placering begränsas genom förgårdsmark om sex meter. Byggnadernas höjd begränsas av en bestämmelse om högsta byggnadshöjd om åtta meter. Dessa bestämmelser överensstämmer med de i tidigare närliggande detaljplaner.

Utformningen av bebyggelsen regleras i övrigt inte i detalj; läget i direkt anslutning till Umeå Flygplats bör dock innebära en representativ utformning av den byggda miljön.

**Trafik och parkering**

Tillfart till fastigheterna inom planområdet skall ske via infarter från Flygplatsvägen. Infarterna avses inte vara kommunala gator utan inrättas som gemensamhetsanläggningar (g) och sköts av fastighetsägarna. Fastigheterna närmast cirkulationsplatsen, som idag kan nås via befintlig väg, ges i planen ingen separat tillfart. Längs större delen av planområdets yttre gräns markeras att körbar utfart inte får anordnas.

Parkeringar skall anordnas på respektive fastighet.

Lokalbuss, flygbuss samt länstrafiken trafikerar idag Flygplatsvägen, där också hållplatser är anlagda.

**Teknisk försörjning**

Kanaler för VA och spillvärme till/från Obbola viker av mot Umeälven i ett läge öster om Flygstationen, d v s utanför planområdet. VA-ledningar finns även längs fd Norra Obbolavägen och i Alviksvägen.

Fjärrvärme når via Kolbäcksbron flygstationen söder om Flygplatsvägen.

Inom planområdet finns jordledningar för högspänning längs Alviksvägen samt mellan E12 och den fd Norra Obbolavägen. Genom södra delen av planområdet passerar en lågspänningskabel i jord mot Lapplandsflyg med transformator vid E12. Lågspänningskablar finns även i norra delen av planområdet.

Vid transformatorstationen finns även en telefonstation.

Tillgänglighet till kablar och ledningar inom inom planområdet säkerställs på plankartan genom att "u-områden" markeras. Lågspänningskabeln mot Lapplandsflyg förutsätts flyttad på en del av sträckan liksom spillvattenledningen längs fd Obbolavägen.

För att möjliggöra framtida tillgänglighet till nätstationerna från annat håll än från E12 bör servitut upprättas. Alternativt kan stationerna flyttas närmare Flygplatsvägen.

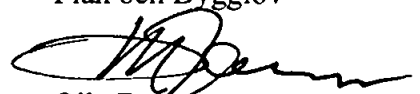
**Störningar**

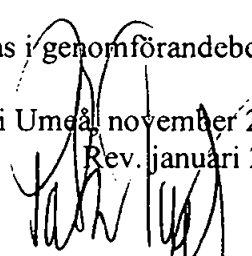
Fastigheternas läge vid flygplatsen och i direkt anslutning till E12 innebär bullerstörningar. Byggnader skall därför placeras och utformas så att dygns-ekvivalent trafik- och flygbuller inte överskrider 40 dB(A) inomhus i arbetslokaler respektive 30 dB(A) i hotellrum och konferenslokaler. Som maxvärde inomhus gäller 45 dB(A).

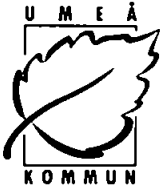
**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2003  
Plan och Bygglov  
Rev. januari 2004

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Patrik Forsberg  
Arkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **Österteg 21:2, 21:3 m fl** inom Alvik i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för bebyggelse av det idag icke planlagda området mellan Flygplatsvägen och E12. Området skall huvudsakligen användas till industriell verksamhet, kontor eller hotell.

Österteg 24:1 utgörs, inom planområdet, av en markremsa längs Norra Obbolavägen. Fastigheten är i privat ägo.

Österteg 24:2 och 24:3 ägs båda av företaget Boströms Traktor och Maskin. På den ena fastigheten driver företaget sin verksamhet och den andra är bebyggd med ett bostadshus och garage.

Övriga fastigheter inom planområdet är obebyggda och ägs av Umeå kommun.

Längs den norra plangränsen sträcker sig Teg S:1, som är en samfällad väg för Östertegs, Västertegs och Öns skifteslag.

För Alviksvägen och en planerad ny infartsväg i den östra delen av planområdet skall gemensamhetsanläggning bildas.

Utanför planområdet, nordost om Norra Obbolavägen, ligger en transformatorstation och en telestation vilka kommer att angöras via den planerade sydöstra utfartsvägen. Rätten till utfart bör säkras genom servitut.

För ledningar inom i planen redovisade u-områden kan ledningsrätt lämpligen bildas.

I övrigt föranleder detaljplanen inte något direkt behov av fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildningsfrågor inom planområdet får avgöras efter hand som nya verksamheter etablerar sig i området.

#### TEKNISKA FRÅGOR

##### *Trafik och parkering*

Detaljplanen innebär att tillfarten till fastigheterna sker via Flygplatsvägen. Infarterna inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Parkering anordnas inom respektive fastighet.

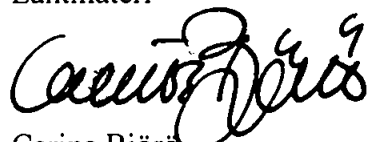
##### *Teknisk försörjning*

Inom planområdet är u-områden markerade för elkablar och va-ledningar längs lokalgatorna.

#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla exploateringskostnader.  
Umeå kommun svarar för planläggningskostnaderna.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2003  
Lantmäteri rev januari 2004



Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheterna **Österteg 21:2, 21:3 m fl** inom Alvik i Umeå kommun

---

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bebyggelse inom det idag icke planlagda området mellan Flygplatsvägen och E12. Planen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov, i augusti 2003, handläggs med normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 20 augusti - 8 september 2003. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Följande synpunkter har inkommit:

**Länsstyrelsen** anser att de kvalitativa aspekterna på gestaltningen av området är viktiga då området utgör Umeås ansikte utåt för ankommande flygpassagerare. I övrigt hävdar man att inomhusbullernivåer i hotellrum och konferenslokaler inte bör överstiga 30 dB(A). Nattetid bör inte heller ljudnivåer i hotellrum överstiga 45 dB(A) max mer än fem ggr/natt.

*Kommentar: Gestaltungsfrågorna får bevakas i bygglovprövningen. Handlingarna kompletteras med nämnda bullernivåer. Se även under Miljöenheten!*

**UMEVA** önskar ett u-område för befintliga spillvattenledningar längs den sydvästra sidan av gamla Norra Obbolavägen

*Kommentar: Efter diskussioner med UMEVA har överenskommit om flyttning av nämnda ledningar till ett läge strax norr om fd Norra Obbolavägen. För att ledningarna inte skall inskränka på de tänkta fastigheterna flyttas plangränsen närmare vägen och planområdet reduceras därmed med cirka 0,4 ha.*

**Umeå Energi AB** önskar ytterligare ett E-område för framtida flyttad transformatorstation och föreslår ett läge på bifogad karta.

*Kommentar: I och med ovan nämnd flyttning av plangränsen (se under UMEVA) kommer befintlig transformatorstation inte längre att finnas inom planområdet. För stationens framtida åtkomlighet bör dock servitut bildas.*

**Vägverket, Region Norr, och ULTRA** har inget att invända mot planen.

### Umeå kommun:

Kommunstyrelsens Planeringsutskott, PLU, har lämnat synpunkter på exploateringsstalet som man med hänsyn till det attraktiva läget för företagsetableringar anser bör sättas högre, kanske 0,5. Man uttalar också att byggnadsnämnden kan pröva antagandet av detaljplanen enligt KF:s delegation.

*Kommentar: Exploateringsstalet ändras till 0,5.*

Samhällsbyggnadskontoret (SHBK), Brandförsvaret, har ur brandskyddssynpunkt inget att erinra. Man vill dock peka på att konsekvensen av en fyrvägs korsning i skissat läge medför stängning av den nuvarande korsningen. Brand-

försvaret har en övningsplats i anslutningen till banänden och kommunen får i det läget en ökad underhållskostnad.

*Kommentar: Illustrationen behandlar en eventuell framtida situation utanför det egentliga planområdet. Remissvaret översändes till SHBK Gata och Park.*

SHBK, Miljöenheten, bedömer förslaget godtagbart med kommentaren att riktvärden, ekvivalentnivå, för buller inomhus om 40 dB(A) för arbetslokaler och 30 dB(A) för hotell och undervisningslokaler uppfylls. För maxvärden inomhus gäller 45 dB(A).

*Kommentar: Riktvärdena införs i handlingarna.*

SHBK, Gata och park, har inget att erinra.

### SAMMANFATTNING


Planhandlingarna kompletteras med ytterligare riktvärden för godtagbara bullernivåer och med reviderade skrivningar om VA. Exploateringstalet ändras till 0,5 och den nordöstra plangränsen flyttas.

Med dessa förändringar distribueras handlingarna för utställning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, november 2003  
Plan och bygglov



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Arkitekt

---

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2004-03-01

---

Registrering av åtgärder:

ÖSTERTEG 21:2, 21:3 m fl. Detaljplan.

---

Information:

Registerkarta: -449, -469

Berörda fastigheter:

TEG s:1

ÖSTERTEG 2:27

ÖSTERTEG 2:35-37

ÖSTERTEG 2:40

ÖSTERTEG 2:42

ÖSTERTEG 2:44

ÖSTERTEG 2:47-48

ÖSTERTEG 2:50

ÖSTERTEG 5:22

ÖSTERTEG 5:26

ÖSTERTEG 5:31

ÖSTERTEG 5:67

ÖSTERTEG 21:1-3

ÖSTERTEG 24:1-2

ÖSTERTEG 29:1

ÖSTERTEG 34:1

ÖSTERTEG 46:3-4

---

## HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-01-19	BD	Beslutsdatum
2004-02-18	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-02-27	PB	Inlagd i ACM