

ILLUSTRATION

- 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 ALLMÄN PLATS**
 - Trafik mellan områden
 - INDUSTRIGATA Industri trafik
 - NATUR Naturområde
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
 - E Transformatorstation
 - J Industri
 - T1 Järnvägsområde, Botniabanan
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
 +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
 - Marken får inte bebyggas
 U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 X4 Marken skall vara tillgänglig med servitut för en serviceväg för åtkomst av spårväxel
 Z Området får byggas över med bro för allmän gatutrafik på en fri höjd av minst 6,5 meter över rälsöverkant järnväg och minst 4,7 meter över gata.
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
 III Högsta antal våningar
- ILLUSTRATIONER**
 - - - - - Illustrationlinje, Botniabanan
 - - - - - Illustrationlinje, Väg

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
 - Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft
 - Kommunen är huvudman för allmän plats

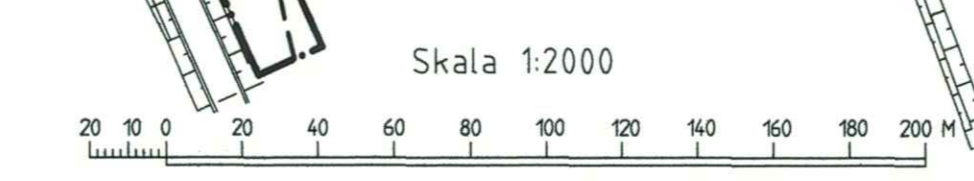
- ANTAGANDEHANDLING**
 Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
- BESLUT**
 Antagen BN 2006-08-21
 Laga kraft 2006-09-20
 Vidimeras *P.L.*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2006-01-27
 Reviderad

Ann-Katrin Pettersson
 Mätning: KH/AKR
 Kartkonstruktion: KH

Kartstandard enligt HMK
 Innehållsstandard: 2 (1-2)
 Läggningsstandard: 2 (1-5)
 Aktuelltetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
 Höjdförändring: Höjddiagram med 1m ekvidistans
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografier år 1963 från 800m höjd
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
 Under jordiska ledningar redovisat ej på grundkartan
 Plangränser, -bestämmelser redovisat ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsätt: Umeå kommun



Detaljplan för del av fastigheten SOFIEHEM 9:4 m fl (del av Botniabanan samt del av Tegelbruksvägen m m) i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i juni 2006
 Reviderad i augusti 2006

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Benny Sandberg
 Planingenjör
 2480K-P06/229 GH



LAGAKRAFTBEVIS

2006-09-21

DNR PLA 05-52

Detaljplan för del av fastigheten **Sofiehem 9:4 m fl** (del av Botniabanan samt del av Tegelbruksvägen m m) inom Gimonäs i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-08-21, § 175

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-09-20**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

Ingrid Lindforss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

060921142553306

2480K-P06/229

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

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.30-14.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Ulrik Berg (m)
Karin Svedlert (s)
Ingemar Jangvad (s)
Kurt Bergström (s)
Ann-Marie Andersson (s)
Lennart Degerliden (fp), beslutande, till kl 12.00
Farrokh Farrokhi (fp), från kl 13.30 § 180
Cecilia Bergström (c)
Per Olov Ljung (v)
Gunilla Jönsson (v)

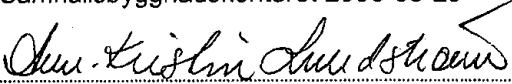
Ersättare Maria Vängbo (s)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt
Börje Nordström, lantmätare
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Elina Bergqvist, bygglovhandläggare
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 170
Anders Berg, bitr stadsarkitekt, § 180

Utses att justera Ulrik Berg

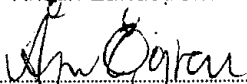
Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2006-08-28

Underskrifter Sekreterare

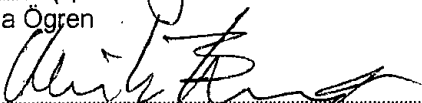

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 170-198

Ordförande


Åsa Ögren

Justerare


Ulrik Berg

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

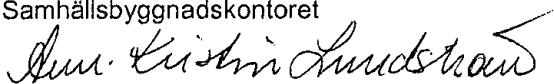
Sammanträdesdatum 2006-08-21

Datum för anslags uppsättande 2006-08-30

Datum för anslags nedtagande 2006-09-20

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift


Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2006-08-21 § 175

Dnr PLA 2005-52

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Sofiehem 9:4 m fl**
(del av Botniabanan och del av Tegelbruksvägen m m)

Sökande: Stadsledningskontoret

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att anlägga Botniabanan genom berörd del av Umeå stad. Omläggning av Tegelbruksvägen med planskild korsning av järnvägen och Holmsundsvägen ingår också i detaljplanen. Detta är förenligt med fördjupad översiktsplan för Botniabanan antagen av kommunfullmäktige april 1999.

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Den är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i juni 2006, reviderad augusti 2006. Planen har varit utställd för granskning 13 juni–11 juli 2006.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 13 juni 2006.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 13 juni 2006. Utskick har skett till berörda remissinstanser samma dag.

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats av Samhällsbyggnadskontoret i ett särskilt Utlåtande efter utställning daterat augusti 2006.

Av utlåtandet framgår att planhandlingarna kompletterats med en sakuppgift och av redaktionell art.

Inga kvarstående synpunkter ur plansynpunkt som inte kunnat tillgodoses finns. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

du ser
att anta detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



Detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 9:4 m fl (del av Botniabanan och del av Tegelbruksvägen m m) inom Gimonäs i Umeå kommun

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att anlägga Botniabanan genom berörd del av Umeå stad. Omläggning av Tegelbruksvägen med planskild korsning av järnvägen och Holmsundsvägen ingår också i detaljplanen. Detta är förenligt med fördjupad översiktsplan för Botniabanan antagen av kommunfullmäktige april 1999.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet: Länsstyrelsen har tidigare framfört synpunkter i ärendet i samrådsyttrande daterat den 28 april 2006 och har i detta skede inget ytterligare att tillägga förutom av redaktionell art. Rubriken i planbeskrivningen bör överensstämma med rubriken på plankartan.

Banverket har inga synpunkter på detaljplaneförslaget

Botniabanan AB tillstyrker antagande av detaljplanen med följande synpunkt på planbeskrivningen under rubriken Förutsättningar och förändringar Allmänt: Järnvägsplan 74 fastställdes 2004-06-18 men har ej vunnit laga kraft.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplanen från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Umeå Energi har ingen erinran mot planförslaget.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) har inga ytterligare synpunkter.

Ägaren av fastigheten Brädan 10, Margareta Östman som tidigare, i samrådsskedet, bett om att skogspartiet mot Holmsundsvägen vid Stapelvägen och Faktorvägen ska få vara kvar, framför ånyo denna vädjan. Hon noterar med tacksamhet att planhandlingarna anger detta skogsparti som viktigt ur landskapssynpunkt som vegetationsskärm mot bostadsbebyggelsen, men förstår inte vad det innebär att området inte ingår i detaljplanen och att området ska föras till en av kommunen ägd gatumarksfastighet.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planhandlingarna har efter utställning kompletterats på följande punkter: Plankartans rubrik har justerats till överensstämmelse med planbeskrivningen. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgiften att Järnvägsplan 74 är fastställd 2004-06-18, men ej har vunnit laga kraft. Skogspartiet, som omtalas ovan, är i gällande stadsplan fastställd 1976-02-06 avsatt som parkmark. Det ligger utanför det område som kommer att förändras, dvs ingår inte i nu aktuell detaljplan eller järnvägsplan. Skogspartiet kommer inte att tas bort. Att föra

området Sofiehem 2:1 till en av kommunen ägd gatumarksfastighet är en helt lantmäteriteknisk åtgärd för att inte ha markområdet splittrat på alltför många olika fastigheter med samma ägare.

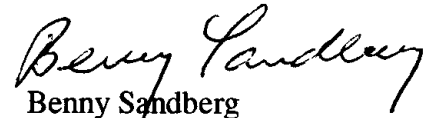
SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har kompletterats med att Järnvägsplan 74 inte vunnit laga kraft, samt av redaktionell art.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2006
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör



Detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 9:4 m fl (del av Botniabanan samt del av Tegelbruksvägen m m) inom Gimonäs i Umeå kommun

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att anlägga Botniabanan genom berörd del av Umeå stad. Erforderlig mark, som idag utgörs av järnvägsmark, allmänplatsmark och icke detaljplanelagd mark, omvandlas till mark för järnvägsändamål. Omläggning av Tegelbruksvägen med planskild korsning av järnvägen och Holmsundsvägen ingår också i detaljplanen.

PLANDATA

Planen omfattar ett cirka 1 000 meter långt område längs Holmsundsvägen vid Gimonäs, beläget cirka 4,5 km sydost om Umeå Centrum. Planområdets areal är cirka 16 ha. Berörd mark ägs av Banverket och Umeå kommun. Kommunen är idag väghållare för Holmsundsvägen på sträckan norr om Tegelbruksvägen, söder därom är Vägverket väghållare. I detaljplanen regleras inte var gränsen mellan kommunens och Vägverkets väghållaransvar ska vara.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet innefattas i Översiktsplan för Umeå kommun antagen 1998. Planerad sträckning av Botniabanan är i överensstämmelse med översiktsplanen och dess fördjupning för Botniabanan antagen av kommunfullmäktige april 1999. För järnvägsområdet har järnvägsplan JP 74 fastställts. Järnvägsplanen är överklagad till regeringen. För Holmsundsvägen (väg 531) / Tegelbruksvägen finns upprättat Vägverkets förstudie beslutshandling 2005-06-15. Arbeta med att färdigställa vägarbetsplan pågår.

Miljökonsekvensbeskrivning för arbetsplan 2005-07-08 kompl 2005-09-06 är godkänd av Länsstyrelsen 2005-09-15.

Detaljplanen berör följande stadsplaner/detaljplaner:

1. Förslag till ändring av stadsplan för Holmsundsvägen m m, fastställd 1964-11-28.
2. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för södra delen av Gimonäs, fastställd 1976-02-06.
3. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Gimonäs industriområde, fastställd 1978-05-31.
4. Detaljplan för del av fastigheten Tegelslagaren 1, laga kraft 1999-06-11.
5. Detaljplan för del av fastigheten Strömpilen 1 m fl, laga kraft 2005-06-22.

6. Upphävande för del av stadsplan för Gimonäs industriområde, laga kraft 2005-07-19.
7. Upphävande för delar av planerna nr 1, 3 och 4 enligt ovan m m, laga kraft 2005-06-22.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Botniabanan är en planerad kustnära järnväg från Nyland på Ådalsbanan via Örnsköldsvik upp till Umeå. Botniabanan har varit föremål för utredningar och diskussioner sedan slutet av 80-talet, vilka kulminerade i ett regeringsbeslut 1997 om byggande av Botniabanan.

Botniabanan blir cirka 19 mil lång och ingår i det nationella nätet av stamjärnvägar i Sverige. Järnvägen, som beräknas kunna tas i drift år 2010, knyter ihop orterna längs Norrlandskusten. I kombination med den befintliga stambanan, Ostkustbanan och Ådalsbanan tillskapas därmed en dubbelspårslösning på sträckan Sundsvall-Umeå.

Regeringen meddelade den 12 juni 2003 tillåtlighet för Botniabanans huvudsakliga sträckning inom Umeå kommun. Den nya järnvägen är av riksintresse.

Anläggandet av Botniabanan innebär att ett tillräckligt markutrymme måste säkerställas för anläggande och drift av banan.

Botniabanans detaljsträckningar prövas i en järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg. Järnvägsplanen upprättas och fastställs av Banverket. Innan en järnvägsplan fastställs har Banverket samråd med berörda. Järnvägsplanen avses fastställas under våren.

Järnvägen får inte byggas i strid mot kommunens detaljplaner. Där järnvägsplanen berör gamla detaljplaner, som anger annan markanvändning än järnväg, krävs att kommunen ändrar eller upphäver äldre detaljplaner. Där enbart spårsträckningen är huvudfrågan upphävs planerna. Där även andra frågor än själva spårsträckningen behöver regleras utarbetas en ny detaljplan. I detta fall har år 2005 upphävande av detaljplaner skett för spårsträckningen.

Efter det att järnvägsplan JP 74 fastställts har Banverket redovisat ett utökat behov av mark för byggandet av järnvägen. Mark behövs bland annat för servicevägar till växlar och läget för stickspåret mot timmerterminalen, nuvarande Holmsundsbanan, har justerats. Banverket avser att under våren processa dessa avvikelser från järnvägsplanen. Järnvägsplan 74 har ännu (juli 2006) inte vunnit laga kraft.

Föreliggande planförslag innebär att detaljplan upprättas för järnvägens nu kända behov och för ny planskild korsning för vägtrafik över järnvägen och Holmsundsvägen. Visst intrång görs på angränsande fastigheter.

Förstudie och arbetsplan för väg 531 (Holmsundsvägen) anslutning av Tegelbruksvägen upprättas av Vägverket. Frågor rörande vägutformning hänvisas till Vägverket Region Norr.

Natur*Landskapsbild /stadsbild*

Landskapet inom planområdet är flackt och sluttar svagt ner mot Umeälven. Det domineras av järnvägen, Holmsundsvägen och det i väster angränsande Gimonäs industriområde. I öster gränsar planområdet mot ett sammanhängande skogsområde med elljusspår som är sammanlänkat med Grössjöns naturreservat. En snöttipp finns helt nära planområdet. I kommunens översiktsplan ÖPL 98 redovisas ett tänkbart framtida reservområde för bostäder (Tegelbruksberget) beläget cirka 500 meter söder om planområdet.

Stråket med järnvägen och Holmsundsvägen utgör en entré till staden för både vägtrafik och järnvägens framtida resenärer. Den nya bron över järnvägen och Holmsundsvägen, med tillhörande höga och breda vägbankar kommer att bli väl synlig i landskapet. Stor omsorg ska läggas vid gestaltningen av bron med tillhörande slänter och väganordningar. Området mellan rampen och Holmsundsvägen terrängmodelleras med överskottsmassor och planteras. Projektet ligger inom skogsområdet Tegelbruksberget med naturvärdesklass III. Endast en liten del av områdets utkant berörs. Dikning och släntarbeten ska ske så att vägkantsvärden bevaras och förutsättningar för den bevarandevärda växtligheten fortlever. En bullervall för järnvägsbuller anläggs enligt järnvägsplanen mellan industriområdet och bostadsområdet. Vid fastigheterna Tegelslagaren 2–3 (Kuusakoski Sverige AB) kompletteras vällen med ett bullerplank.

Geoteknik

Naturlig jord i området utgörs av lösa finkorniga sediment av främst lera och silt. De finkorniga sedimenten har en mäktighet av 4–6 meter. Typiskt för området är jordprofilen överst 1,5 meter siltig sand eller sand som underlagras av tre meter lera med tunna siltlager. Sedimenten avslutas av ett tunt siltlager på en mycket fast lagrad sandig, siltig morän. Naturligt lagrade jordar är mycket tjällyftande. Grundvattenytan bedöms ligga 1–2 meter under markytan.

Förorenad mark

Planområdet gränsar till och tangerar delvis område för f d oljedepå samt mellanlager för farligt avfall. Mellanlagringen har skett i den byggnad där Servicehuset finns. Föroreningar från detta bedöms inte påverka de anläggningsarbeten som planeras enligt detaljplanen. Oljedepåverksamheten har bedrivits inom Gimonäs båtklubbs område. Vid anläggningsarbeten som gränsar till eller tangerar detta område bör man vara uppmärksam på eventuella oljeföroreningar i marken. Kontakt med Umeå kommuns Miljö- och hälsoskydd krävs innan arbeten påbörjas.

Bebyggelse

Detaljplanen medför ett intrång inom industrifastigheterna Tegelslagaren 5 och 7 samt Tegelbrännaren 1 och 2. En lagerbyggnad inom kvarteret Tegelbrännaren är nyligen riven. I övrigt finns inga byggnader inom planområdet. Fastigheten Tegelslagaren 5 är obebyggd. Servicevägar krävs för åtkomst av spårväxlar, bl a via fastigheten Tegelslagaren 5.

Järnväg

Inom stor del av planområdet finns längs Holmsundsvägen idag järnvägssträckningen Umeå–Holmsund. Den trafikeras enbart av godståg, cirka 15–20 tåg per

dygn. Den nya Botniabanans sträckning sammanfaller till stora delar med nuvarande järnväg. I södra delen av planområdet är det fråga om ny sträckning.

Gator och trafik

Holmsundsvägen (länsväg 531) ingår i kommunens huvudvägnät. Tegelbruksvägen är en industrigata som trafikförsörjer Gimonäs industriområde. I kommunens översiktsplan finns redovisat en framtida sträckning av en ny huvudväg från Täfteå/Innertavle/Tomtebo, vilken är tänkt ansluta till Holmsundsvägen i den cirkulationsplats som ingår i nu aktuell detaljplan söder om Faktorvägen. Mängden oskyddade trafikanter bedöms bli liten längs Holmsundsvägen och Tegelbruksvägen. Några separata gång- och cykelvägar ingår inte i projektet. Tänkbart på sikt är att ett sammanhängande gång- och cykelstråk kan tillskapas längs älven mot Holmsund via småbåtshamnen och Bergsboda. Gång- och cykeltrafik från stadens centrum når Gimonäs industriområde längs Tegelbruksvägen norrifrån via Strömpilens handelsområde.

Länstrafikens busslinje Umeå–Holmsund har sin sträckning längs Holmsundsvägen.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns befintliga ledningar för vatten och avlopp, elkablar och telekablar. Läget av dessa framgår av järnvägsplanen (JP 74) och av Vägverkets arbetsplan. Ett erforderligt u-område för befintlig kommunal vattenledning har lagts in inom E-område (kvartersmark för nätstation) invid Faktorvägen. Högsämningsledningar (luftledningar) finns längs Holmsundsvägen. Dessa kommer att ersättas med jordkabel på berörd sträcka.


KONSEKVENSER


Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är upprättad för Järnvägsplan 74. För Botniabanans påverkan på miljön hänvisas till denna MKB. Länsstyrelsen har i beslut 2000-03-14 bedömt att verksamheten/åtgärderna kring väg 531 Holmsundsvägen/Tegelbruksvägen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. (Vägverkets MKB sid 4). Vägverket har dock utarbetat en MKB för arbetsplan "Väg 531 anslutning till Tegelbruksvägen" 2005-07-08 kompletterad 2005-09-06. Denna MKB behandlar främst naturmiljö (de artrika vägkanterna) och störning och påverkan under byggtiden. Någon särskild MKB för detaljplanen har därmed inte upprättats. Den nya bron med dess vägbankar kommer att bli väl synlig i landskapet. De artrika vägkanterna längs väg 531 kan komma att påverkas negativt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2006
Detaljplanering Rev augusti 2006


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör

Detaljplan för del av fastigheten **SOFIEHEM 9:4 m fl** (del av Botniabanan samt del av Tegelbruksvägen mm) i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet som följer tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Banverket ansvarar för att Botniabanan byggs ut inom planområdet.

Den aktuella sträckningen utgör en väsentlig del av Botniabanans systemlösning genom centrala delar av Umeå. Åtgärder inom planområdet, föranledda av järnvägens utbyggnad, för att upprätthålla eller anpassa befintliga funktioner i trafikapparaten mm utförs och bekostas av Banverket.

Ägare till övriga fastigheter inom planområdet svarar för åtgärder på kvartersmark i den mån särskilda åtgärder inte skall utföras av Banverket som t ex bullerdämpande åtgärder.

Vägverket är väghållare för Holmsundsvägen söder om den cirkulationsplats som i enlighet med detaljplaneförslaget avses anläggas.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att inom planområdet bygga Botniabanan och anpassa förhållandena för väg- och gc-trafik.

Mark som behövs för järnvägens utbyggnad med tillhörande anordningar kommer att tillföras den nuvarande järnvägsfastigheten Umeå 3:1 genom fastighetsreglering.

Mark som skall utgöra allmän plats skall föras till av kommunen ägd gatumarksfastighet, t ex Sofiehem 2:1.

Industrifastigheten Tegelslagaren 5 skall både tillföras och avstå mark. Särskild åtkomst över fastigheten till järnvägsfastigheten skall säkerställas med servitut.

Allmänna underjordiska ledningar inom planområdet för vatten och avlopp, elektrisk kraft etc, skall säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Järnvägens utbyggnad är behandlad i järnvägsplan – JP 74 – som ännu inte vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 02-56

För åtkomst av Gimonäs industriområdes södra del anläggs en bro över Holmsundsvägen och Botniabanan som ansluter till en cirkulationsplats i Holmsundsvägen som nyanläggs. Tegelbruksvägen ges därmed en helt ny sträckning.

Trafik

I området råder komplicerade trafikförhållanden. Anslutningar till Holmsundsvägen och Tegelbruksvägen skall utformas med stor hänsyn till trafiksäkerheten.

Markarbeten och vegetation

Området som berörs av detaljplanen är idag förhållandevis plant. De nivåskillnader som tillskapas genom byggande av järnväg och bro för fordonstrafik ger upphov till en omfattande terrängondulering. Den omformade marken skall trots detta ges en omsorgsfull utformning och i huvudsak hållas gräsbevuxen och planterad. Plantering skall ske i samråd med SHBK Park och Natur.

En vegetationsskärm skall eftersträvas på den i planen avsatta naturmarken mellan järnväg och Holmsundsvägen.

Tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken (MB) kan komma att erfordras för ingrepp i Tegelbruksbäcken. Smärre ingrepp som inte påverkar allmänna eller enskilda intressen torde dock kunna hanteras utan sådan prövning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR*Inlösen, intrång mm*

Inom detaljplaneområdet finns kommunägd mark som kommunen enligt det s k huvudavtalet om Botniabanan kostnadsfritt skall ställa till förfogande för järnvägens byggande.

Banverket skall betala ersättning för inlösen, intrång och annan skada som uppkommer på enskilt ägda fastigheter på grund av Botniabanan. Banverket svarar för att åtkomst säkerställes genom fastighetsbildning, att erforderliga servitut bildas etc.

Banverket, tillsammans med Botniabanan AB, skall även svara för övriga genomförandekostnader i enlighet med planen.

Planekonomi

Kommunen svarar för planläggningskostnaderna. Planavtal har tecknats med Stadsledningskontorets Utvecklingsavdelning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2006

Detaljplanering

rev augusti 2006



Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **Sofiehem 9:4 m fl** (del av Botniabanan samt del av Tegelbruksvägen m m) inom Gimonäs i Umeå kommun

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att anlägga Botniabanan, samt omläggning av Tegelbruksvägen med planskild korsning över järnvägen och Holmsundsvägen.

Samråd av planförslaget har skett med sakägare, Länsstyrelsen, Vägverket, Banverket, Botniabanan AB, Länstrafiken, kommunala förvaltningar och bolag samt Telia under tiden 7–28 april 2006. Sakägare har underrättats om planförslaget genom brev postade den 7 april 2006.

Länsstyrelsen. Då det enligt översiktsplanen finns planer på en framtida anslutning mellan en ny huvudväg från Tomtebo till korsningen i denna detaljplan bör det redogöras hur man avser klara denna anslutning bland annat med avseende på nivåer och höjdskillnader.

Umeå kommun och Vägverket bör i samråd klarlägga vem som skall vara väghållare för området.

Då detaljplaneförslaget stämmer överens med Järnvägsplan JP 74 har Länsstyrelsen gentemot riksintresset inget att erinra mot planförslaget.

Kommunen ska genom en behovsbedömning ta ställning till om planförslaget leder till betydande miljöpåverkan eller ej. Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras. Av den miljökonsekvensbeskrivning som är upprättad för arbetsplanen av väg 531 anslutning av Tegelbruksvägen framgår enligt Länsstyrelsens mening att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan, varför någon miljöbedömning inte erfordras.

I planbeskrivningen, under rubriken Tidigare ställningstaganden berör även detaljplan för del av fastigheten Tegelslagaren 1 m m inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län laga kraft 1999-06-11 och Förslag till ändring av stadsplanen för Holmsundsvägen m m Umeå fastställd 1964-11-28 detaljplaneområdet. För identifiering av övriga berörda planer vore det en fördel om de angavs med benämning och laga kraft-datum.

Holmsundsvägens vägnummer bör ändras till 531.

Banverket har i yttrande 2006-04-07 inga synpunkter på planförslaget.

Botniabanan AB (BBAB) tillstyrker fastställelse av detaljplanen med följande kommentarer:

Botniabanan är ett riksintresse enligt miljöbalken, som skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. BBAB har överenskommelse med Umeå kommun att få disponera ytan öster om Holmsundsvägen för upplag av massor. Tegelbruksbäcken, som idag går genom föreslagen trafikplats, måste därför ledas om. Efter samråd med kom-

munen har man enats om att bäcken leds på norra utsidan om den nya vägen och leds in i ovannämnda yta strax öster om den nya rondellen. Område redovisat i planen medger ej utrymme för bäckomgrävning på utsida föreslagen väg. Föreslagen väg till snötippen är ej redovisad i planen.

Järnvägsplan JP 74 fastställd juni 2005 har ej ännu vunnit laga kraft, sker våren 2006. Umeå kommun har upphävt detaljplaner som berörs av själva spårsträckningen. Efter att JP 74 fastställts har Banverket redovisat utökad behov av mark för byggande av järnvägen. Mark behövs för servicevägar till växlar och läget för spåret till timmerterminalen. Banverket avser att under våren processa dessa avvikelser från järnvägsplanen. Holmsundsvägen är benämnd Blå vägen (gäller väl E12). Höjdangivelse på karta saknar höjdsystem.

BBAB har för avsikt att följa det gestaltningsprogram som framtagits av Banverket i samråd med Umeå kommun, där skall bron gestaltas enkelt men medvetet. Gång- och cykelvägar redovisas ej i denna detaljplan. Separat gång- och cykelförbindelse från Gimonäs/Carls hem byggs mellan Komatsu Forest och ICA Maxi. U-område för befintlig kommunal vattenledning och Umeå Energis luftledning som skall kabelförläggas öster om Holmsundsvägen är ej redovisad i planen.

Vägverket. Enligt översiktsplanen finns planer på att i framtiden ansluta en ny huvudväg mellan Tomtebo och i detaljplanen redovisad korsning. Kommer nivåerna att stämma mellan rampen (Tegelbruksvägen) och den nya vägen med tanke på att sträckan blir kortare då, för att utjämna höjdskillnaden, samt kan rampen (Tegelbruksvägen) anslutas med acceptabelt vilplan m m? Holmsundsvägen har vägnummer 531, inte 534 som anges i texten. Den juridiska gränsen för väghållarområdet skall vara sydöst om trafikplatsen, d v s trafikplatsen skall i sin helhet vara inom kommunens väghållningsområde.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har 2006-05-02 beslutat att tillstyrka detaljplanen. Antagande bör kunna prövas av byggnadsnämnden enligt delegation.

Umeå Energi. Inom planområdet finns befintliga jordkablar och luftledningar som på olika sätt berörs av Botniabanan och omläggningen av Tegelbruksvägen med tillhörande bro över Holmsundsvägen. På till yttrandet bifogade kartskisser är illustrerade de u-områden som behövs för att säkerställa och ge möjlighet att nyförlägga kabel. De bägge luftledningarna (10 och 40 kV) norr om befintliga Holmsundsvägen kommer att ersättas med kabel i allmän platsmark och kommer att säkerställas med ledningsrätt. Samtliga kostnader för ledningsåtgärder inom planområdet ska Botniabanan AB svara för.

Umeå Vatten och Avfall (UMEVA). Huvudvattenledningen till Holmsund är lagd i skyddsror i den planerade uppfyllnaden. En sättningsberäkning måste göras för att inte riskera skador på vattenledningen. Beträffande Avfall och återvinning framförs att mark som tas i anspråk på fastigheten Tegelslagaren 7 ska kompenseras med mark på fastigheten Tegelslagaren 5.

Ägaren av fastigheten Brädan 10, Margareta Östman. Vi har ett litet skogsparti mellan Stapelvägen och Holmsundsvägen samt mellan Faktorsvägen och Holmsundsvägen. Dessa träd gör att utsikten över Holmsundsvägen, järnvägen och industriområdet skyms. De kanske också bidrar lite till att bullernivån från väg, järnväg och skrot på industriområdet minskas. Om dessa träd tas bort skulle utsikten signifikant förfulas och trivseln avsevärt minskas samt att värdet på angränsande hus skulle minska. Det skulle vara mycket obehagligt att ständigt se industriområdet, vägen och järnvägen. Låt den lilla skogen vara kvar.

SAMMANFATTANDE KOMMENTARER

Den planerade framtida huvudvägen från Tomtebo kan anslutas till Holmsundsvägen i planerad cirkulationsplats med profillutning och vilplan som är helt acceptabla. Detta har redovisats av Vägverket Konsult i plan och profil 2006-05-08. I detaljplanen regleras inte var gränsen mellan kommunens och Vägverkets väghållaransvar ska vara. Holmsundsvägens vägnummer har i planbeskrivningen ändrats till väg 531. Beskrivningen har också kompletterats och förtydligats angående vilka stadsplaner/detaljplaner som berörs av planen.

Tegelbruksbäcken kommer att ledas om så som Botniabanan AB redovisar. Denna åtgärd innebär inte att bäcken måste inrymmas inom planområdet. Tillfartsvägen till snötippen är inte en allmän gata. Inte heller den behöver ligga inom planområdet. Plangränsen har därför inte ändrats på dessa punkter. Nytt läge för bäcken redovisas på illustrationsplanen.

Beträffande behov av mark för bl a servicevägar har viss justering gjorts på planen. Ytterligare gränsjusteringar kan komma att ske efter detaljplanens utställningsskede. Vägnamnen Holmsundsvägen (väg 531) och Tegelbruksvägen har satts ut på kartmaterialet. På plankartan finns höjdsystemet RH 00 angivet under grundkartebeteckningar.

Det gestaltningsprogram som Banverket tagit fram har inte redovisats ännu. Planillustrationen får därför kompletteras på denna punkt efter planutställningen. Plankartan har kompletterats med två u-områden som korsar järnvägsområdet och ett som löper i nord-sydlig riktning. Ett U-område har också införts längs den nya industrifastighetens södra gräns i kvarteret Tegelslagaren.

Det skogsparti som är beläget mellan Stapelvägen och Holmsundsvägen samt mellan Faktorsvägen och Holmsundsvägen ingår inte i detaljplaneområdet och behandlas således inte i denna detaljplan. Ur landskapsbildsynpunkt är det dock mycket viktigt att detta skogsparti får vara kvar som vegetationsskärm mot bostadsbebyggelsen.

Beträffande UMEVA:s yttrande angående markbyte löser Banverket in erforderlig mark inom fastigheten Tegelslagaren 7. UMEVA har gjort en framställning om köp av mark inom fastigheten Tegelslagaren 5.

Under hand i planarbetet har utöver ovanstående, inför utställning av detaljplanen, följande ändringar/kompletteringar gjorts på plankartan och illustrationen:

Holmsundsvägens vägområde har på plankartan invid den nya vägbron smal-nats av och anpassats till vägarbetsplanens vägområde. På illustrationsplanen har sträckningen av Holmsundsvägen och Tegelbruksvägen redovisats på en längre sträcka samt har anslutning av den planerade framtida huvudvägen från Tomtebo och vägen mot snötippen markerats streckade. En serviceväg har ritats in på illustrationsplanens södra del. Vissa plangränser har tagits bort på planillustrationen och en bullervall redovisad på järnvägsplanen har ritats i pla-nens norra del.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har ändrats/kompletterats beträffande väghållare, vägnum-mer, berörda stadsplaner/detaljplaner, nytt läge för Tegelbruksbäcken, ny servi-ceväg, vägnamn, u-områden, vissa gränslinjer, väg mot Tomtebo och snötipp, bullervall m m.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2006

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-10-24

Registrering av åtgärder:
SOFIEHEM 9:4 M FL

Information:
Registerkarta: 449, 450

Berörda fastigheter:
SOFIEHEM S:4
SOFIEHEM 2:1
SOFIEHEM 9:3
SOFIEHEM 9:4
TEGELBRÄNNAREN 1
TEGELBRÄNNAREN 2
TEGELBRÄNNAREN 3
TEGELBRÄNNAREN 4
TEGELSLAGAREN 5
TEGELSLAGAREN 7
UMEÅ 3:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-08-21	BD	Beslutsdatum
2006-09-20	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-10-23	PB	Inlagd i ACM
2006-10-24	RE	Registreringsdatum