

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

- INDUSTRIGATA Industritrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Transformatoriosk
- G Bilservice, bensinomatstation
- J₁ Småindustri

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- ←•••••→ Ulfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 10.6 Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁ Bygglöv får inte lämnas förrän en ur trafiksynpunkt tillfredställande ombyggnad av korsningen Stickvägen-E12-Rödbergsvägen genomförts
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med illustration
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2007-03-21
Laga kraft 2007-04-18
Vidimeras *[Signature]*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2004-01-27
Reviderad 2006-11-06

[Signature]

Mätning: KH
Kartkonstruktion: SÅ

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1963 från 800 meters höjd och 1983 från 600 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

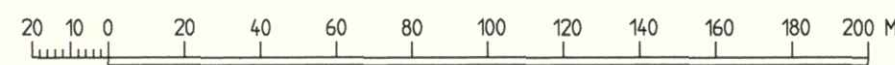
Plangränsar, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

02.42

Skala 1:2000



Ändrad
Se plan aktnr
2480K-P13/44

[Signature]
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Staffan Holmgren
Ingenjör

2480K-P07/112

Detaljplan för del av fastigheten
GRUBBE 9:21 m fl
inom GRUBBE i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2006
Reviderad i mars 2007



LAGAKRAFTBEVIS

2007-04-19

DNR PLA 02-42

Detaljplan för del av fastigheten **Grubbe 9:21 m fl** inom Grubbe i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-03-21, § 79

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-04-18**.

Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

070419111422434

2480K - P07/112

2007-04-19 12:00

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 14 15 090-16 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 10.00-15.30, lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd) Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Maria Vängbo (s) Ulrik Berg (m) Cecilia Bergström (c) Lennart Sandström (fp) Örjan Mikaelsson (v) Maria Lindberg (mp)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s) Emma Nilsson (s) Andreas Sjögren (s) Rabih Ballout (kd) Lennart Persson (c) Alvin Wendelius (m) Mattias Sehlstedt (v), till kl 14.30 Jennifer Forssell (mp)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Börje Nordström lantmäterichef Håkan Sjögren, ekonomichef § 70 Britta N Nilsson §§ 70-71 Anders Lidman, ingenjör §§ 72-74 Henrik Siksjö, bygglovhandläggare	
Utses att justera	Anders Sellström Ulrik Berg § 71	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-03-27	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
	Justerare	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström
		<i>Ulrik Berg</i> Ulrik Berg § 71
		Paragrafer 69-95

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2007-03-21		
Datum för anslags uppsättande	2007-03-28	Datum för anslags nedtagande	2007-04-18
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
 Beslutsdatum
 2007-03-21 § 79

Dnr PLA 02.42

Justerarnas sign:

[Handwritten signature]

Fastighetsbeteckning: Grubbe 9:21
 Sökande: SLK Mark och exploatering

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Staffan Holmgren

Sign:

[Handwritten signature]

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av småindustri.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i november 2006.

Planen har handlagts med normalt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 20 juni – 29 juli 2005.

Utställning har ägt rum under tiden 15 november 2006 - 6 december 2006.

Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 8 november 2006.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Över de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår det att plankartan revideras och kompletteras avseende förgårdsmarkens bredd mot automatbensinstationen och avseende utformningen av vägområdet vid korsningen Stickvägen-E12-Rödbergsvägen.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

- att** revidera detaljplanen
- att** anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



Detaljplan för del av fastigheten **GRUBBE 9:21 m fl** inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av småindustri.

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen

”Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att någon miljökonsekvensbeskrivning ej behöver upprättas då planförslaget inte kan sägas få betydande miljöpåverkan. Innan kommunen tar ställning om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så bör Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig. Kommunens bedömning av miljöpåverkan bör göras tidigt, innan planförslaget går ut på samråd och bedömningen ska göras tillgängligt för allmänheten. Det är tillräckligt att ställningstagandet redovisas i protokollutdrag och kungörelser offentliggörs på kommunens anslagstavla. Därefter bör det väl underbyggda ställningstagandet och skälen för det redovisas i planbeskrivningen. Ställningstagandet görs lämpligen av det organ i kommunen som beslutat att planen skall upprättas. Länsstyrelsen hänvisar vidare till Boverkets vägledning *Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen, mars 2006*.

Då en planbestämmelse införts, att bygglov inte får lämnas förrän en ur trafiksynpunkt tillfredställande ombyggnad av korsningen Stickvägen-E12-Rödängsvägen, har Länsstyrelsen inget att erinra mot planen.”

Vägverket

”Vi vill inte motsätta oss att planen antas i föreliggande skick eftersom bygglov inte får lämnas inom området förrän en från trafiksynpunkt tillfredställande ombyggnad av korsningen E12/Stickvägen/Rödängsvägen genomförts.”

UMEÅ ENERGI

Ingen erinran finns mot detaljplaneförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

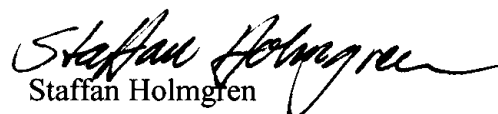
”Planförslaget med syfte att skapa förutsättningar för uppförande av småindustri tillstyrks från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.”

Övrigt

Under hand har framkommit att den obemannade automatstationens lossningsplats för drivmedel ligger nära tomtgränsen i den västra delen av tomten. För att uppfylla Sprängämnesinspektionens författningssamlings allmänna råd om bensinstationer (SÄIFS 1997:8), att verksamhet inte bör lokaliseras närmare än 25 meter från lossningsplatsen, utökas förgårdsmarken från 14 (10+4) meter till 25 meter.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser, har ingen erinran.

UTLÅTANDE

2 (2)
Dnr PLA 02.42**ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERING*****Plankartan****revideras och kompletteras avseende förgårdsmarkens bredd mot automatbensinstationen***Inga kvarstående synpunkter**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2007
Detaljplanering
Olle Forsgren
Stadsarkitekt
Staffan Holmgren
Planingenjör



Detaljplan för del av fastigheten **GRUBBE 9:21 m fl** inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av småindustri.

PLANDATA

Området är beläget väster om Beijers byggvaruhus och gränisar i söder mot Vännäsvägen (E 12). Området har en ungefärlig storlek av 130 x 490 meter och utgörs idag till större delen av åkermark, förutom ett område närmast Vännäsvägen, där marken utgörs av skogsbevuxen mark. Umeå kommun är ägare till marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området redovisas som ett reserv-arbetsområde i den fördjupade översiktsplanen, ÖPL 98, antagen av Kommunfullmäktige 1998-05-25. För en mindre del av det sydvästra hörnet av planområdet gäller stadsplan 2480K-P90/1986 (A1/111) fastställd 1986-06-26. I övrigt är området planlöst.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den del av Grubbe som här berörs var tidigare jordbruksbygd. När Vännäsvägen byggdes, skildes större delen av åkermarken från gårdsbyggnaderna, som kom att ligga på södra sidan av vägen, med anknytning till den övriga bebyggelsen inom Grubbe. Åkermarken hamnade norr om vägen. Planområdet omfattar en del av denna åkermark samt ett mindre skogsparti närmast Vännäsvägen. I övergången mellan skogs- och åkermark finns ett djupt dike.

Markförhållandena är sådana att stor aktsamhet skall iakttas vid alla typer av markarbeten. Av tillgänglig grundundersökning framgår att djupet till fast mark är förhållandevis stort. Till följd av de komplicerade grundvattenförhållandena inom området bör pålning undvikas. Pålning inom området skulle kunna orsaka oönskade grundvattensänkningar med negativa följder för närliggande fastigheter eller gatumark.

Som alternativ till pålning kan marken förbelastas med tillfällig överlast. Tillkommande bebyggelse skall sannolikt anslutas till allmänna VA-ledningar varför även omgivande mark för gator och ledningar bör omfattas av förbelastning. Områden med tjälfarlig mark bör fyllas upp med icke tjälfarligt material.

Byggnaderna förutsätts bli utformade med pelarstomme och separata plattor. Golvlasten har beräknats bli 10-15 kN/m². Utifrån de geotekniska förhållandena

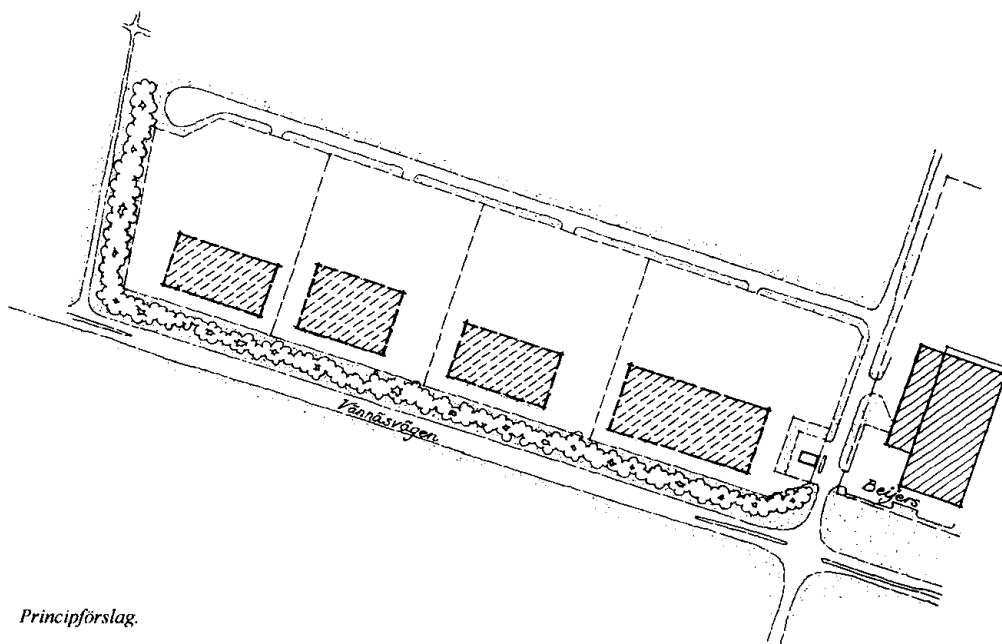
bör byggnaderna lokaliseras upp mot Vännäsvägen med långsidan längs "förgårdsmarkslinjen". Utefter fasaderna mot skogpartiet och med söder- och västerläge kan med fördel anordnas uteplatser för personalen. Tillhörande körytor, öppna materialgårdar och kundparkeringar placeras norr om byggnaderna med angöring från den planerade industrigatan via Rödbergsvägen.

Inom NATUR-områdena i södra och västra delen av planområdet skall vegetationen (träden) bibehållas som en ridå mot Vännäsvägen. Se principförslag.

Den befintliga bensinautomatstationen vid Rödbergsvägen har inarbetats i detaljplanen.

Två områden för transformatorstationer har i enlighet med Umeå Energis rekommendationer placerats inom J-området mot industrigatan.

Planområdet har i det sydöstra hörnet mot vägkorsningen utformats för att skapa utrymme för en framtida rondell.



Principförslag.

TRAFIKSITUATIONEN I KORSNINGEN MELLAN STICKVÄGEN, E 12 OCH RÖDBERGSVÄGEN

Rödbergsvägen ansluter mitt emot Stickvägen i en fyrvägs korsning med Vännäsvägen (E 12).

Redan idag upplever bilister att de har svårigheter med att kunna köra ut från Stickvägen och Rödbergsvägen mot Vännäsvägen. Med de utökade verksamheter i anslutning till Beijer- och Jet-bensinautomaten som detaljplanen möjliggör kommer trafikflödet att öka markant i denna korsning. Kontoret anser därför att trafiksituationen ska vara löst och fungerande innan någon byggnation kan påbörjas.

GEOTEKNISKA FORHÅLLANDEN

Översiktlig geoteknisk utredning, ”PM angående markförhållanden industriområde väster Beijers”, har utförts av WSP Samhällsbyggnad 2003-08-27.

Området närmast Vännäsvägen utgörs av skogsmark. Mot norr övergår skogen till åkermark, vilken dominerar området. Marken sluttar mot norr.

Markförhållandena inom området varierar kraftigt. Längs Vännäsvägen förekommer åsmaterial, sand, vilket norrut övergår till mäktiga lösa sättningselegna sedimentlager täckta av utsvallad sand. Djupet till grundvatten varierar inom området, närmast Vännäsvägen ligger grundvattnet någon meter under markytan för att längre norrut på åkermarken ligga ytligt, i vissa fall i marknivån.

Marken inom området kan, förutom delen närmast Vännäsvägen, betraktas som dålig byggnadsmark. Den geotekniska utredningen rekommenderar att marken förbelastas med tillfällig överlast som efter att sättningarna utbildats tas bort. Förbelastning rekommenderas även för omgivande mark för att undvika alltför stora differenssättningar mellan omgivande mark, där Va-ledningar läggs, och byggnaderna.

Med anledning av undergrundens beskaffenhet krävs att överlasten ges en relativt lång liggtid för att sättningarna skall kunna utbildas. Överlastens liggtid styrs av jordlagrens tjocklek och egenskaper i de aktuella lägena

Den utförda geotekniska undersökningen är endast översiktlig. Detaljerad undersökning skall därför utföras vid detaljprojektering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av denna planbeskrivning har byggnadsinspektör Jonas Andersson deltagit.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ natur behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006

Detaljplanering

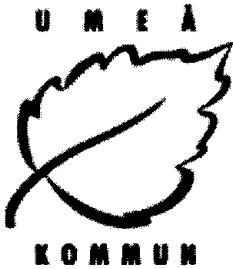
Reviderad i mars 2007



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 (2)

Dnr PLA 02-42

Detaljplan för del av fastigheten **GRUBBE 9:21 m fl** inom Grubbe 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 allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett område avsett för småindustri i anslutning till Rödbergsvägen på Grubbe norr om väg E 12.

Området består idag av delar av ett flertal fastigheter. Genom avstyckning och fastighetsreglering kan upptill fyra industrifastigheter tillskapas. Befintlig bensinstation bör avstyckas och bilda en särskild fastighet.

Särskilda fastigheter bör bildas för transformatorstationerna såvida dessa inte avser att endast förse enstaka fastighet med elkraft.

Gatumark bör föras till en av kommunen ägd gatumarksfastighet.

Allmänna ledningar på kvartersmark bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats. Markförhållandena är emellertid sådana att stor aktsamhet skall iakttas vid alla typer av markarbeten. Av tillgänglig grundundersökning framgår att djupet till fast mark är förhållandevis stort. Till följd av komplicerade grundvattenförhållanden i området bör pålning undvikas. Pålning i området skulle kunna orsaka oönskade grundvattensänkningar med negativa följder för närliggande fastigheter eller gatumark.

Som alternativ till pålning kan marken förbelastas med tillfällig överlast. Tillkommande bebyggelse skall sannolikt anslutas till allmänna VA-ledningar varför även omgivande mark för gator och ledningar bör omfattas av förbelastning. Områden med tjälfarlig mark bör fyllas upp med icke tjälfarligt material.

Kompletterande grundundersökning kommer att krävas i samband med bygganmälan.

Bebyggelse

Nya byggnader bör placeras i linje utmed Vännäsvägen där markens bärighet är som bäst.

Nya byggnader får inte uppföras närmare än 25 meter från befintlig bensinstation.

Trafik mm .

De nya fastigheterna skall angöras från en nyanlagd industrigata som ansluts till Rödbergsvägen. I den nya gatans bortre ände skall vändplan utföras.

In- och utfarter skall utformas med stor hänsyn till trafiksäkerheten. Detta skall särskilt beaktas vid etablering av verksamheter med behov av kundparkeringar. Sådana anläggs nära och i anslutning till industrigatan.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till allmän vattenledning. Anslutning till avloppsnätet kan ske medelst pumpning. Alternativt får egen eller egna avloppshanteringsanläggningar anläggas inom planområdet.

Branddamm eller annan anläggning kan erfordras för att säkerställa tillgång till brandsläckningsvatten vid eldsvåda.

Vegetation

Befintlig trädvegetation utmed Vännäsvägen skall sparas som en skyddande skogsridå. Även naturområdet i väster skall bibehållas trädbevuxet, alternativt måste området trädplanteras för att önskvärd avskärmning skall erhållas.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören, dvs Umeå kommun, svarar för alla planläggnings- och utbyggnadskostnader.

Planavtal har tecknats med SLK, Utvecklingsavdelningen, Mark & Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006

Detaljplanering

rev mars 2007



Börje Nordström

lantmätare



Detaljplan för del av fastigheten **GRUBBE 9:21 m fl** inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av småindustri.

PLANDATA

Området är beläget väster om Beijers byggvaruhus och gränsar i söder mot Vännäsvägen (E 12). Området har en ungefärlig storlek av 130 x 490 meter och utgörs idag till större delen av åkermark, förutom ett område närmast Vännäsvägen, där marken utgörs av skogsbevuxen mark. Umeå kommun är ägare till marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området redovisas som ett reserv-arbetsområde i den fördjupade översiktsplanen, ÖPL 98, antagen av Kommunfullmäktige 1998-05-25. För en mindre del av det sydvästra hörnet av planområdet gäller stadsplan 2480K-P90/1986 (A1/111) fastställd 1986-06-26. I övrigt är området planlöst.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den del av Grubbe som här berörs var tidigare jordbruksbygd. När Vännäsvägen byggdes, skildes större delen av åkermarken från gårdsbyggnaderna, som kom att ligga på södra sidan av vägen, med anknytning till den övriga bebyggelsen inom Grubbe. Åkermarken hamnade norr om vägen. Planområdet omfattar en del av denna åkermark samt ett mindre skogsparti närmast Vännäsvägen. I övergången mellan skogs- och åkermark finns ett djupt dike.

Markförhållandena är sådana att stor aktsamhet skall iaktas vid alla typer av markarbeten. Av tillgänglig grundundersökning framgår att djupet till fast mark är förhållandevis stort. Till följd av de komplicerade grundvattenförhållandena inom området bör pålning undvikas. Pålning inom området skulle kunna orsaka oönskade grundvattensänkningar med negativa följder för närliggande fastigheter eller gatumark.

Som alternativ till pålning kan marken förbelastas med tillfällig överlast. Tillkommande bebyggelse skall sannolikt anslutas till allmänna VA-ledningar varför även omgivande mark för gator och ledningar bör omfattas av förbelastning. Områden med tjälfarlig mark bör fyllas upp med icke tjälfarligt material.

Byggnaderna förutsätts bli utformade med pelarstomme och separata plattor. Golvlasten har beräknats bli 10-15 kN/m². Utifrån de geotekniska förhållandena

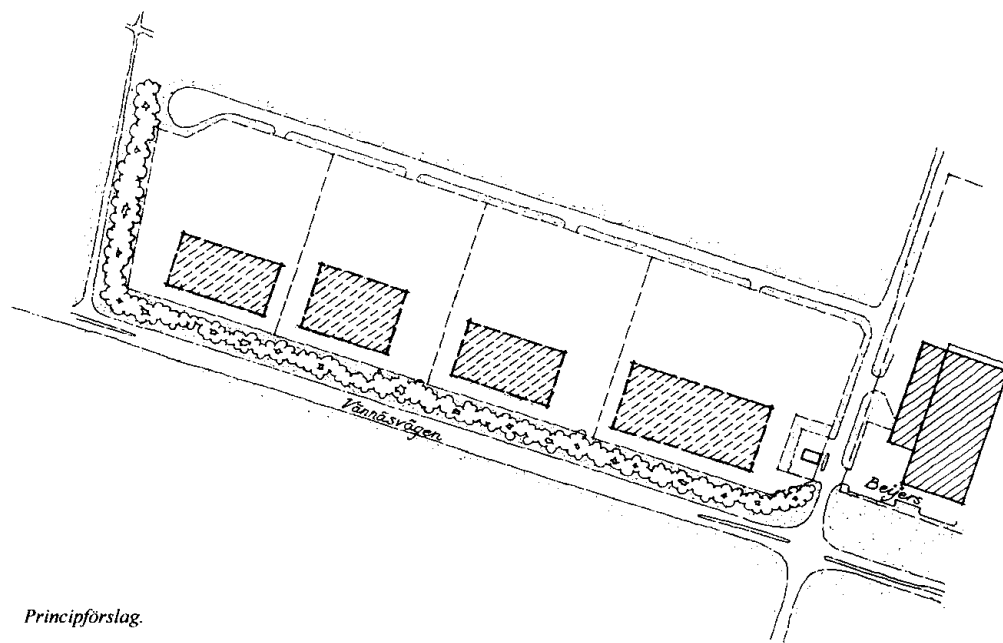
bör byggnaderna lokaliseras upp mot Vännäsvägen med långsidan längs ”förgårdsmarkslinjen”. Utefter fasaderna mot skogpartiet och med söder- och västerläge kan med fördel anordnas uteplatser för personalen. Tillhörande körytor, öppna materialgårdar och kundparkeringar placeras norr om byggnaderna med angoring från den planerade industrigatan via Rödbergsvägen.

Inom NATUR-områdena i södra och västra delen av planområdet skall vegetationen (träden) bibehållas som en ridå mot Vännäsvägen. Se principförslag.

Den befintliga bensinautomatstationen vid Rödbergsvägen har inarbetats i detaljplanen.

Två områden för transformatorstationer har i enlighet med Umeå Energis rekommendationer placerats inom J-området mot industrigatan.

Planområdet har i det sydöstra hörnet mot väggkorsningen utformats för att skapa utrymme för en framtida rondell.



Principförslag.

TRAFIKSITUATIONEN I KORSNINGEN MELLAN STICKVÄGEN, E 12 OCH RÖDBERGSVÄGEN

Rödbergsvägen ansluter mitt emot Stickvägen i en fyrvägs korsning med Vännäsvägen (E 12).

Redan idag upplever bilister att de har svårigheter med att kunna köra ut från Stickvägen och Rödbergsvägen mot Vännäsvägen. Med de utökade verksamheter i anslutning till Beijer- och Jet-bensinautomaten som detaljplanen möjliggör kommer trafikflödet att öka markant i denna korsning. Kontoret anser därför att trafiksituationen ska vara löst och fungerande innan någon byggnation kan påbörjas.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Översiktlig geoteknisk utredning, ”PM angående markförhållanden industriområde väster Beijers”, har utförts av WSP Samhällsbyggnad 2003-08-27.

Området närmast Vännäsvägen utgörs av skogsmark. Mot norr övergår skogen till åkermark, vilken dominerar området. Marken sluttar mot norr.

Markförhållandena inom området varierar kraftigt. Längs Vännäsvägen förekommer åsmaterial, sand, vilket norrut övergår till mäktiga lösa sättningsbenägna sedimentlager täckta av utsvallad sand. Djupet till grundvatten varierar inom området, närmast Vännäsvägen ligger grundvattnet någon meter under markytan för att längre norrut på åkermarken ligga ytligt, i vissa fall i marknivån.

Marken inom området kan, förutom delen närmast Vännäsvägen, betraktas som dålig byggnadsmark. Den geotekniska utredningen rekommenderar att marken förbelastas med tillfällig överlast som efter att sättningarna utbildats tas bort. Förbelastning rekommenderas även för omgivande mark för att undvika alltför stora differenssättningar mellan omgivande mark, där Va-ledningar förläggs, och byggnaderna.

Med anledning av undergrundens beskaffenhet krävs att överlasten ges en relativt lång liggtid för att sättningarna skall kunna utbildas. Överlastens liggtid styrs av jordlagrens tjocklek och egenskaper i de aktuella lägena

Den utförda geotekniska undersökningen är endast översiktlig. Detaljerad undersökning skall därför utföras vid detaljprojektering.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN


Vid upprättande av denna planbeskrivning har byggnadsinspektör Jonas Andersson deltagit.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ natur behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Staffan Holmgren
Planingenjör



Detaljplan för del av fastigheten **GRUBBE 9:21 m fl** inom Grubbe 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 allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett område avsett för småindustri i anslutning till Rödbergsvägen på Grubbe norr om väg E 12.

Området består idag av delar av ett flertal fastigheter. Genom avstyckning och fastighetsreglering kan upptill fyra industrifastigheter tillskapas. Befintlig bensinstation bör avstyckas och bilda en särskild fastighet.

Särskilda fastigheter bör bildas för transformatorstationerna såvida dessa inte avser att serva endast särskild fastighet.

Gatemark bör föras till en av kommunen ägd gatemarksfastighet.

Allmänna ledningar på kvartersmark bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats. Markförhållandena är emellertid sådana att stor aktsamhet skall iaktas vid alla typer av markarbeten. Av tillgänglig grundundersökning framgår att djupet till fast mark är förhållandevis stort. Till följd av komplicerade grundvattenförhållanden i området bör pålning undvikas. Pålning i området skulle kunna orsaka oönskade grundvattensänkningar med negativa följder för närliggande fastigheter eller gatemark.

Som alternativ till pålning kan marken förbelastas med tillfällig överlast. Tillkommande bebyggelse skall sannolikt anslutas till allmänna VA-ledningar varför även omgivande mark för gator och ledningar bör omfattas av förbelastning. Områden med tjälfarlig mark bör fyllas upp med icke tjälfarligt material.

Nya byggnader bör placeras i linje utmed Vännäsvägen där markens bärighet är som bäst.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 02-42

Kompletterande grundundersökning kommer att krävas i samband med bygganmälan.

Trafik mm

De nya fastigheterna skall angöras från en nyanlagd industrigata som ansluts till Rödbergsvägen. I den nya gatans bortre ände skall vändplan utföras.

In- och utfarter skall utformas med stor hänsyn till trafiksäkerheten. Detta skall särskilt beaktas vid etablering av verksamheter med behov av kundparkeringar. Sådana anläggs nära och i anslutning till industrigatan.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till allmän vattenledning. Anslutning till avloppsnätet kan ske medelst pumpning. Alternativt får egen eller egna avloppshanteringsanläggningar anläggas inom planområdet.

Branddamm eller annan anläggning kan erfordras för att säkerställa tillgång till brandsläckningsvatten vid eldsvåda.

Vegetation

Befintlig trädvegetation utmed Vännäsvägen skall sparas som en skyddande skogsridå. Även naturområdet i väster skall bibehållas trädbevuxet, alternativt måste området trädplanteras för att önskvärd avskärmning skall erhållas.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören, dvs Umeå kommun, svarar för alla planläggnings- och utbyggnadskostnader.

Planavtal har tecknats med SLK, Utvecklingsavdelningen, Mark & Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006,

Detaljplanering



Börje Nordström
lantmätare



Detaljplan för del av fastigheterna **GRUBBE 9:21 m fl** inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 20 juni–29 juli 2005 med Länsstyrelsen, SLK Utvecklingsavdelningen, UMEVA, Umeå Energi, Telia Sonera och sakägare m fl.

Länsstyrelsen:

”Syftet med detaljplaneförslaget är att skapa förutsättningar för uppförande av småindustri/byggvaruhandel.

Kommunen har inte redovisat ställningstagande till om planförslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan eller ej. Ställningstagande bör klargöras i det fortsatta arbetet. Länsstyrelsen finner för sin del att betydande miljöpåverkan i den mening som anges i 5 kap 18 § plan- och bygglagen (1987:10) inte kan anses uppstå.

Oberoende av kommunens ställningstagande angående betydande miljöpåverkan eller ej anser länsstyrelsen det angeläget att ev. konsekvenser av den grundvattensänkning som omtalas i genomförandebeskrivningen och eventuella åtgärder för att minimera dessa klarläggs i det fortsatta arbetet.

Redan idag upplevs trafiksvårigheter i korsningen Rödbergsvägen och Vännäsvägen (E12:an). Med utökade verksamheter i anslutning till *Beijer- och Jetområdet* kommer trafikflödet att öka markant i denna korsning. Länsstyrelsen finner det angeläget att planförslagets påverkan på trafiksituationen i korsningen mellan E12 och Rödbergsvägen/Stickvägen och åtgärder för att säkerställa framkomligheten redovisas i det fortsatta arbetet. Detta är särskilt angeläget med tanke på påverkan av riksintresset E12.

Utfartsförbud mot Rödbergsvägen bör övervägas.”

Kommentar:

Till följd av de komplicerade grundvattenförhållandena inom området bör pålning undvikas. Pålning inom området skulle kunna orsaka oönskade grundvattensänkningar med negativa följder för närliggande fastigheter eller gatumark.

Angående planförslagets inverkan på trafiksituationen i korsningen mellan E 12 och Rödbergsvägen se gemensam kommentar till inkomna yttrande från Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Vägverket, Beijer ByggmaterialAB.

Beskrivningen kompletteras avseende åtgärder för att minimera eventuell grundvattensänkning.

Kartan kompletteras med utfartsförbud mot Rödbergsvägen.

Kommunstyrelsens planeringsutskott:

”Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2005-08-15 följande:

Bakgrund/utlåtande

Detaljplanen avser att planlägga ett nytt område längs Vännäsvägen för småindustriändamål/byggvaruhandel.

Området är avsatt för industriändamål i översiktsplanen, dock som reservområde. Något direkt skäl att ytterligare vänta med att planlägga området kan emellertid inte konstateras.

Det är viktigt att planen tydligare, i bestämmelser och beskrivning, reglerar en avgränsning av byggvaruhandel från annan slags detaljhandel, för att inte få en glidande övergång eller utvidgning av områdets användning till handel i allmänhet, vilket inte är lämpat på området och står i strid med kommunens handelspolicy.

Det bör belysas hur områdets trafik kan angöra via Rödbergsvägen mot Vännäsvägen och vilka konsekvenser på ombyggnadsåtgärder eller signalreglering i korsningen som planområdet medför.

Planeringsutskottet har ingen invändning mot att detaljplanens antagande prövas av byggnadsnämnden inom ramen för sin delegation.

Planeringsutskottet beslutar

att tillstyrka detaljplanen för del av fastigheten Grubbe 9:21 m.fl. med synpunkter enligt stadsledningskontorets utlåtande.”

Kommentar:

Då en etablering av byggvaruhandel inom området ej lägre är aktuell erfordras inte någon avgränsning för en sådan. Byggvaruhandel utgår ur detaljplaneförslaget.

Angående planförslagets inverkan på trafiksituationen i korsningen mellan E 12 och Rödbergsvägen, se gemensam kommentar till inkomna yttrande från Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Vägverket, Beijer Byggmaterial AB

Planens syfte, beskrivningen och planbestämmelser ändras angående byggvaruhandel som utgår ur planförslaget.

Vägverket:

”Vi har tagit del av planen vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av småindustri/byggvaruhandel.

Planen gränsar mot väg E12 och den nya industrigatan ansluter mot Rödbergsvägen mitt emot Beijer byggvaruhandel.

Rödbergsvägen ansluter mitt emot Stickvägen i fyrvägs-korsningen med E 12. Korsningen är hastighetsreglerad till 50 km/t och hastighetskamera finns uppsatt.

Vi har klagomål från bilister som upplever svårigheter under vissa tider på dagen att köra ut i korsningen från Rödbergsvägen där Beijer och även Jetbensinstation är belägen.

Vi ser med viss oro på att ytterligare belasta korsningen med mera trafik från den nya industrigatan.

Det finns inga medel för korsningsåtgärder i nationella planen 2004-2015 på E12 den aktuella sträckan. Om belastningen i korsningen blir för stor så att åtgärder måste till för att förbättra korsningen anser vi att kommunen måste vara delaktig i en sådan åtgärd.

Samtidigt pågår Umeå-projektet som innebär att E12 kan övergå till kommunal väghållning efter 2009-2010 när norra länken över I 20 planeras att byggas.”

Kommentar:

Angående planförslagets inverkan på trafiksituationen i korsningen mellan E 12 och Rödbergsvägen, se gemensam kommentar till inkomna yttrande från Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Vägverket, Beijer Byggmaterial AB

UMEVA:**”Vatten och avlopp**

För att kunna ansluta planerade industrifastigheter till befintligt avloppsnät utan pumpning måste ca 500 meter avloppsledning byggas fram till befintlig avloppsledning parallellt med järnvägen. Alternativt kan avloppet lösas lokalt på fastigheten. Beijers varuhus har en lokal lösning av avloppet.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter.”

Kommentar: Ovanstående hänför sig till genomförandet och berör inte detaljplanen.

UMEÅ ENERGI:**”Värme**

Fjärrvärme kan erbjudas.

El

Då området idag helt saknar elförsörjning och man inte vet detaljutformningen på planområdet, har vi på bifogade kartsnitt markerat in två Es-områden på 10 x 10 meter. I övrigt finns inget att anföra.”

Kommentar:

Kartan och bestämmelserna kompletteras med områden för transformatorstationer, E-områden.

BEIJER BYGGMATERIAL AB:

”Dagens trafiksituation vid vårt företag, Stickvägen – Rödbergsvägen / korsningen E12 har som vi tidigare påtalat stora brister och det är idag inte hållbart med hänsyn till dom krav man kan ställa för en säker och fungerande trafiklösning.

Det planförslag som lagts fram för att skapa förutsättningar för uppförande industri och byggvaruhandel öster om vårt företag kommer med nuvarande trafiksituation att vara helt omöjlig.

Vi förutsätter därför att som det skrivs i genomförandebeskrivningen – in och utfart Rödbergsvägen särskilt beaktas.

Vi förutsätter också, att med vår erfarenhet av nuläget, få information och möjlighet att delta i planeringen.

Ett absolut krav från vår sida är därför att trafiksituationen är löst och fungerande innan någon byggnation kan påbörjas.

Bifogar kopior på brev till Tekniska nämnden och ref till möte juni 2004 med Ulf Olofsson, Gatuchef Umeå kommun. Lars Höjetun, Vägverket.”

Kopior på ovanstående korrespondens med Umeå kommun och Vägverket medföljer som bilaga I till samrådsredogörelsen.

Brandförsvaret & Säkerhet:

”Det planerade området ligger norr om Vännäsvägen i anslutning till Beijers Byggvaruhus. Vid byggnation av Beijers konstaterade Brandförsvaret & Säkerheten att det saknades brandsläckningsvatten inom området varför Beijers fick åtgärda att bygga en branddamm för att säkerställa släckvatten.

Brandförsvaret & Säkerhet har inget att erinra mot planförslaget men förutsätter att området förses med brandsläckningsvatten enligt VAV-anvisningar samt att flödet motsvarar den kapacitet som fordras för industriområdena.”

Kommentar: Ovanstående hänför sig till genomförandet och berör inte detaljplanen.

Gemensam kommentar till inkomna yttrande från Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Vägverket och Beijer Byggmaterial AB angående planförslagets inverkan på trafiksituationen i korsningen mellan E 12 och Rödbergsvägen:

Rödbergsvägen ansluter mitt emot Stickvägen i en fyrvägs-korsning med Vännäsvägen (E 12).

Redan idag upplever bilister att de har svårigheter med att kunna köra ut från Stickvägen och Rödbergsvägen mot Vännäsvägen. Med de utökade verksamheter i anslutning till Beijer- och Jet-bensinautomaten som detaljplanen möjliggör kommer trafikflödet att öka markant i denna korsning. Kontoret anser därför att trafiksituationen ska vara löst och fungerande innan någon byggnation kan påbörjas.

Handlingarna kompletteras med bestämmelsen: Bygglov får inte lämnas förrän en ur trafiksynpunkt tillfredställande ombyggnad av korsningen Stickvägen-E12-Rödbergsvägen genomförs.

ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR

Sammanfattning

Plankarta:

*Kompletteras med utfartsförbud mot Rödbergsvägen
kompletteras med områden för transformatorstationer, E-områden*

Planbestämmelser:


*ändras angående byggvaruhandel som utgår ur planförslaget
kompletteras med kvartersmark för transformatorstation, E-område
kompletteras med: Bygglov får inte lämnas förrän.....*

Planbeskrivning:

*syftet ändras angående byggvaruhandel som utgår ur planförslaget
kompletteras avseende åtgärder för att minimera eventuell grundvattensänkning
kompletteras angående områden för transformatorstationer, E-områden
kompletteras angående planförslagets inverkan på trafiksituationen i korsningen mellan E 12 och Rödbergsvägen*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Staffan Holmgren
Planingenjör

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2007-05-30

Registrering av åtgärder:
Grubbe 9:21 m fl

Information:

Berörda fastigheter:
BACKEN 5:12
BACKEN 5:24-26
GRUBBE 1:2
GRUBBE 7:15
GRUBBE 9:21

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-03-21	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-04-18	LK	Laga kraft
2007-05-28	PB	Inlagd i ACM