

PLANKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2007-04-12 MOK 07-85
Reviderad

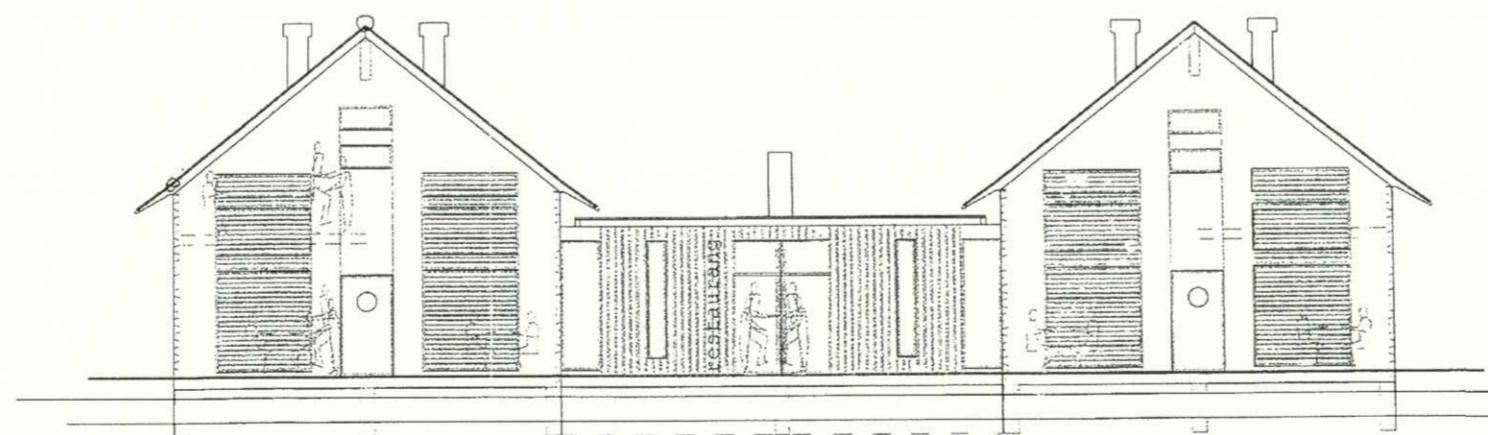
[Signature]
Geografisk information

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med en meters ekvidistans
Ursprung : Digital primärkarta
Flygfotografering år : 1963 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun

Skala 1:1000



Fasad mot älven

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

- H Cafe/restaurang samt försäljning av marina produkter
- W Vattenområde

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- X₁ Marken får inte bebyggas, ej parkering
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik där så prövas lämpligt

MARKENS ANORDNANDE

- ⊗ — ⊗ Utfart får inte anordnas
- Planområdet får inte inhägnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊_{4.70} Högsta byggnadshöjd i meter
- ◊_{8.0} Högsta totalhöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2007-10-24
Laga kraft 2007-11-21
Vidimeras *[Signature]*

Detaljplan för fastigheten
SOFIEHEM 9:4
i Gimonäs, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i september 2007

[Signature]
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

[Signature]
Peder Seidegård
Planarkitekt BH

2480K-P07/317



LAGAKRAFTBEVIS

2007-11-22

DNR PLA 07-12

Detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 9:4 i Gimonäs, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-10-24, § 235

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

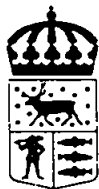
Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-11-21**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

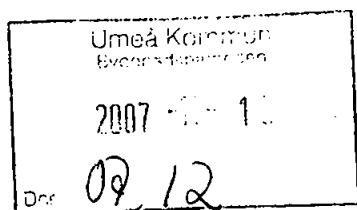
Ingrid Lindfors

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2007-11-15

Ärendebeteckning
402-15266-2007
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
Ingrid Lindforss
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 9:4 i Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet


Byggnadsnämnden har den 24 oktober 2007, § 235, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

dag som ovan


Christine Forsberg


Stefan Löfgren

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.15, lunch 12.10-13.00

Beslutande
Asa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Kurt Bergström (s)
Karin Svedlert (s)
Ingemar Jangvad (s)
Maria Vängbo (s), ej närvarande §§ 234 och 263
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c)
Peder Westerberg (fp), till kl 12.10 t o m § 246
Örjan Mikaelsson (v)
Maria Lindberg (v)

Ersättare
Emma Nilsson (s), tjänstgör §§ 234 och 263
Lennart Sandström (fp), tjänstgör fr o m 13.00 § 247
Nicklas Sandström (m), till kl 12.10
Lennart Persson (c)
Jennifer Forssell (mp)
Rabih Ballout (kd)
Mattias Sehlistedt (v)

Övriga deltagande
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Börje Nordström, lantmäterichef
Peder Seidegård, planarkitekt
Patrik Forsberg, planarkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2007-10-29

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 227-266

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Ordförande *Asa Ögren*

Asa Ögren

Justerare Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2007-10-24

Datum för anslags uppsättande 2007-10-31

Datum för anslags nedtagande 2007-11-21

Forvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Ann-Kristin Lundström

Underskrift Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
 Beslutsdatum
 2007-10-24 § 235

Dnr PLA 2007-12

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheten **SOFIEHEM 9:4**
 Fastighetens adress: Tegelbruksvägen
 Sökande: Alfio Arciadiacono
 S Gimonäsvägen 67 B
 907 42 UMEÅ
 Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign: /

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en restaurang/cafébyggnad och att säkerställa den allmänna nord- sydliga gång- och cykelvägen genom planområdet. Ett annat syfte, för att mer möjliggöra allmänhetens åtkomst till området, är att genom planbestämmelse förhindra att området inhägnas.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i september 2007.

Samråd har ägt rum under tiden 11- 31 maj 2007.

Utställning har ägt rum under tiden 17 september- 8 oktober 2007.

Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad 10 september 2007.

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

Inga synpunkter har inkommit varför ett särskilt utlåtande inte har upprättats.

Inga statliga, kommunala eller berörda sakägare har kvarstående synpunkter från samrådstiden.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 07-12

Detaljplan för del av fastigheten **SOFIEHEM 9:4** i Gimonäs, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en restaurang/cafébyggnad med möjlighet till försäljning av marina produkter och att säkerställa den allmänna nord-sydliga gång- och cykelvägen genom planområdet. Ett annat syfte, för att än mer möjliggöra allmänhetens åtkomst till området, är att genom planbestämmelse förhindra att området inhägnas.

PLANDATA

Planområdet är beläget väster om fastigheten Tegelmästaren 1 samt söder därom och mot en kommande ny infart till fastigheterna söder om planområdet. Planområdet ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller stadsplan (257C) antagen 1978-05-31.

Behovsbedömning - miljö

För planområdet har det upprättats en behovsbedömning. Samråd har skett med länsstyrelsen 2007-04-26 som delar Samhällsbyggnadskontorets bedömning. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 2007-04-30.

Enligt behovsbedömningen finns det inte för någon miljöaspekt, anledning att anta att risk finns för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av samtliga miljöaspekter leder till betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet utgör enligt gällande stadsplan parkmark. Utmed älven, genom planområdet, löper en befintlig gång- och cykelväg som utgör en sydlig förlängning av strandpromenaden i centrum. Gång- och cykelstråket har under de senaste åren blivit populärt och nyttjas frekvent under nästan alla årstider. Dock saknas en målpunkt. En café- och restaurangbyggnad kan mycket väl utgöra en sådan. Pga sitt läge invid älven är byggnaden även tänkt att innehålla

en mindre butiksdel för marina varor. För att öka åtkomsten av hela planområdet för allmänheten innehåller plankartan en bestämmelse om att området inte får inhägnas.

Störningar

Samhällsbyggnadskontorets Miljö- och hälsoskydd har granskat en rapport (daterad 2007-04-03) från markundersökning av planområdet. I rapporten redovisas både nu genomförd undersökning av aktuellt område och tidigare genomförd undersökning av den så kallade Båtvägen, den senare gränsar till det planområdet.

Vid granskning av rapporten har följande noterats:

- PCB har ej påträffats i mark eller grundvatten i området.
- Metaller och tyngre oljor förekommer men i halter under riktvärde *Känslig Markanvändning*.
- PAH har påvisats i både mark och grundvatten. Avseende grundvatten är halten under aktuellt riktvärde. Avseende mark överskrids riktvärde för *Mindre Känslig Markanvändning* i ett samlingsprov, provet är taget från två punkter på cirka 2 meters djup. Överlagrande fyllningsmassor uppvisar dock ingen förhöjning i dessa punkter.
- Föroreningen bedöms inte medföra någon risk för hälsa eller miljö på grund av föroreningens egenskaper och läge (cirka 2 meters djup).

Bedömning

Tillsynsmyndigheten (Miljö- och hälsoskydd) delar den bedömning som förs fram i rapporten, bedömningen förutsätter dock att:

- Området ej används för känsligare ändamål som t ex bostäder, lekplats etc.
- Grävningsarbeten som medför schaktning djupare än 1,5 meter under markytan inte tillåts. I det fall sådana arbeten ska göras skall dessa anmälas till tillsynsmyndigheten i god tid (6 veckor) före de ska genomföras. Vid sådan grävning kan det bli aktuellt med ytterligare provtagning samt särskild hantering av uppgrävda massor.

Vid anbringande av exempelvis flytbryggor finns risk för spridning av miljögifter från bottensediment. Ingen verksamhet får därför tillåtas i vattnet utan undersökning och samråd med länsstyrelsen (vattenverksamhet) och kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd (miljötillsyn).

I övrigt lämnas inga restriktioner för det aktuella delområdet av Sofiehem 9:4. Observera att ovanstående bedömning enbart omfattar marken i det område som detaljplanen avser.

Trafik

Bilburna gäster har möjlighet att parkera inom fastigheten Tegelmästaren 1 med angöring via Tegelbruksvägen. För att undvika oönskad parkering och trafik till planområdet från den nyanlagda tillfartsvägen till småbåtshamnen, innehåller plankartan en bestämmelse om utfartsförbud mot vägen.

Vatten och avlopp

Anslutning av vatten- och avloppsledningar måste ske mot ledningar i Tegelbruksvägen. Lämpligaste förläggning av va-ledningar är via fastigheten Tegelslagaren 1.

Tillgänglighet

Den tillkommande byggnaden ska utformas så att den kan besökas av personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

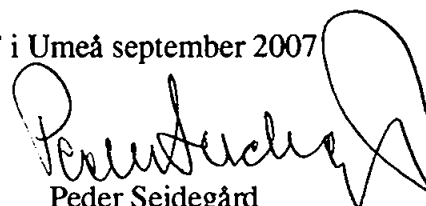
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebe-
skrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2007

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 07-12

Detaljplan för del av fastigheten **SOFIEHEM 9:4** i Gimonäs, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 11- 31 maj 2007 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott (NP), Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA, byggnadsnämndens ledamöter och berörda sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

Länsstyrelsen

Strandskyddet i planområdet är upphävt genom tidigare plan, fastställd 1978. Länsstyrelsen anser att de undersökningar som krävs för att klarlägga att man ej sprider miljögifter från bottensedimentet vid verksamheter i vattnet bör göras innan planen antas. Planen medger flytbryggor för båtburna gäster. Uppförandet av brygganläggningen kan innebära viss vattenverksamhet, bl.a. pålning i älvbotten för att säkerställa att bryggorna inte förs bort av strömmen. Vattenverksamheten kräver tillstånd.

Kommentar: Planbeskrivningens text om strandskydd utgår. Eventuella bryggor, som planförslaget medger, är inte längre aktuellt. Planhandlingarna revideras.

Planbeskrivningens text om tillstånd för vattenverksamhet kvarstår som upplysning.

Stadsledningskontoret, Utvecklingsavdelningen

Den allmänna tillgängligheten till Umeälvens stränder i detta område är av stor betydelse och avsteg från strandskyddet bör enbart avse själva byggnadens område. Planbestämmelsen som säkerställer allmänt tillträde till området (x-bestämmelsen) bör därför inte bara avse själva gång- och cykelvägen utan även omfatta den övriga marken mot stranden som inte tas i anspråk för själva byggnaden.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP)

Tillstyrker detaljplanen med kommentarer enligt stadsledningskontorets utlåtande.

Kommentar: Strandskyddet är upphävt sedan 1978. Angående x-bestämmelsen är det en bestämmelse som endast reglerar begränsning av markens bebyggande. Den kan inte användas för att omvandla kvartersmark till mer generellt tillgänglig allmän plats.

Avseende allmänhetens tillträde till älvstranden gör Samhällsbyggnadskontoret den samlade bedömningen, genom speciella planbestämmelser gällande att planområdet inte får inhägnas, byggrätt endast där byggnaden placeras och säkerställande av allmän gång- och cykelväg, att älvstranden är tillgänglig för

allmänheten. Vidare gör kontoret den bedömningen att det med stor sannolikhet är i exploatörens intresse att allmänheten har så stort tillträde som möjligt till planområdet.

UMEVA

Anslutning av vatten- och avloppsledningar måste ske mot ledningar i Tegelbruksvägen. Lämpligaste förläggning av va-ledningar är via fastigheten Tegelslagaren 1.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Umeå Energi AB

Tillkommande byggnad bör anslutas till Umeå Energi Elnät AB:s distributionsnät.

I övrigt har en mindre justering av den södra plangränsens läge genomförts samt försetts med genomfartsförbud.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

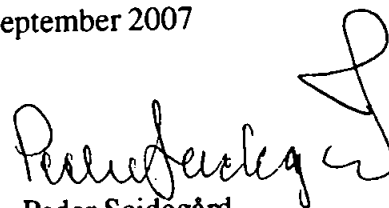
SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört strandskyddet, va-ledningar och utfartsförbud.

SAMHÄLLSBYGGGANDSKONTORET i Umeå september 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 07-12

Detaljplan för del av fastigheten **SOFIEHEM 9:4** i Gimonäs, 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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av en restaurang/cafébyggnad med möjlighet till försäljning av marina produkter och att säkerställa den allmänna nord- sydliga gång- och cykelvägen genom planområdet. Ett annat syfte, för att än mer möjliggöra allmänhetens åtkomst till området, är att genom planbestämmelse förhindra att området inhägnas.

Sofiehem 9:4 är i kommunal ägo.

Planområdet bör överföras till Tegelmästaren 1 genom fastighetsreglering.

Ett servitut bör bildas för att säkerställa rätten till allmän gång- och cykelväg (x-område) genom planområdet.

Inom planområdet gäller strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken. Planområdet får inte inhägnas och bedöms sammantaget varken inskränka allmänhetens tillgänglighet till området eller försämma livsvillkoren för djur- och växtarter i området.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Enligt en markundersökning genomförd 2007-04-03 förekommer halter av PAH i mark och grundvatten som för mark överskrider riktvärdet för *Mindre Känslig Markanvändning*. Området får inte användas för känsligare ändamål som bostäder eller lekplats. Grävningsarbeten tillåts inte för schaktning på större djup än 1,5 meter. För djupare schaktning skall anmälan göras till tillsynsmyndigheten 6 veckor innan arbetet påbörjas.

Ingen verksamhet får tillåtas i vattnet utan undersökning och samråd med länsstyrelsen på grund av risk av spridning av miljögifter från bottensediment.

Teknisk försörjning

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns i anslutning till Tegelbruksvägen.

Uppvärmningssystemet av den tillkommande byggnaden bör vara vattenburet så att den kan anslutas till fjärrvärme eller annan ur miljösynpunkt godtagbar lösning.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Tegelbruksvägen. Parkering kan anordnas inom angränsande fastighet, Tegelmästaren 1.

En planbestämmelse om utfartsförbud i planens sydöstra del förhindrar oönskad trafik från tillfartsvägen till småbåtshamnen.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Alfio Arcidiacono svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Alfio Arcidiacono.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2007
Fastighetsbildning


Carina Björö
Lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 07/317
Dnr: 07/349

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-01-29

Registrering av åtgärder:
SOFIEHEM 9:4

Information:

Berörda fastigheter:
SOFIEHEM 9:4

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-10-24	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-11-21	LK	Laga kraft
2008-01-29	PB	Inlagd i ACM