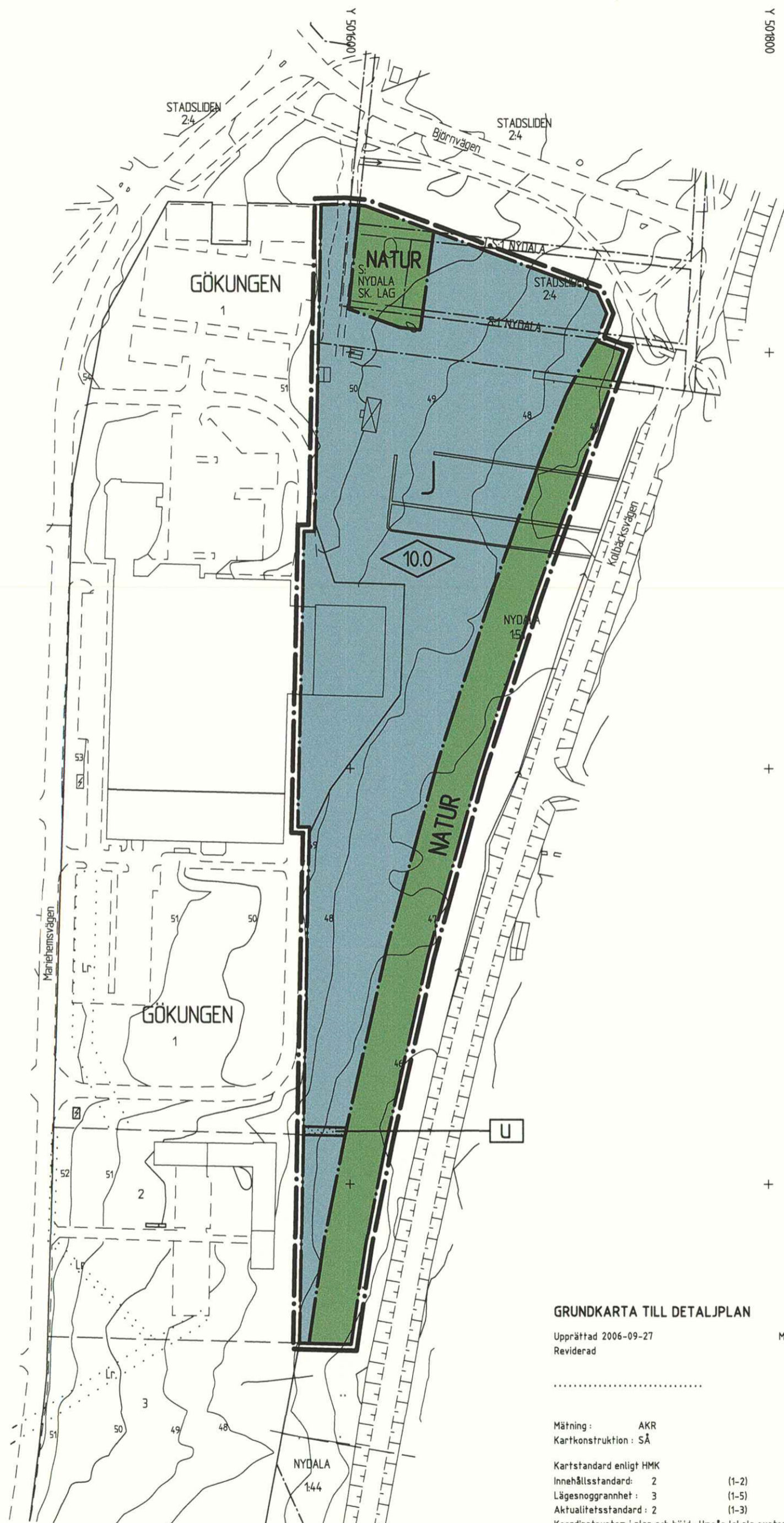


Y 501400
X 81800+

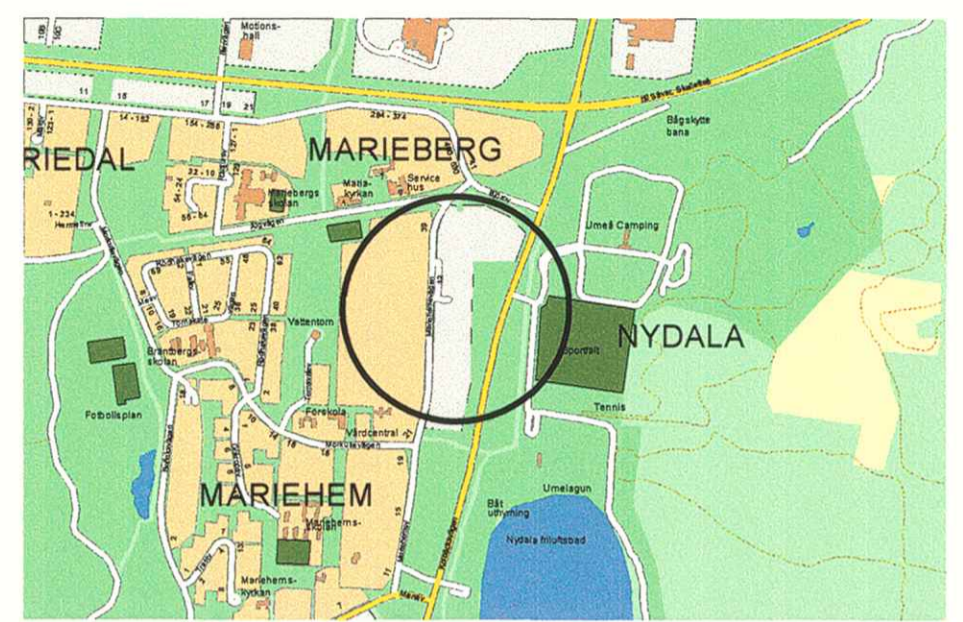
X 81600+

X 81400+



Y 50800

ORIENTERINGSKARTA



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

NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Industri

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd 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 2007-01-24
Laga kraft 2007-02-21
Vidimeras *F.L.*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

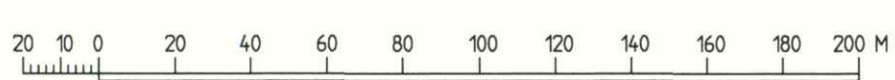
Upprättad 2006-09-27 MOK 06-246
Reviderad

Mätning: AKR
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: Nivåkurvor
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografier år: 1963 och 1968 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangräns, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretesspunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



Detaljplan för del av fastigheten
NYDALA 1:51 inom stadsdelen
MARIEHEM i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2006
Reviderad i januari 2007

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

2480K-P07/71



LAGAKRAFTBEVIS

2007-02-22

DNR PLA 06-36

Detaljplan för del av fastigheten **Nydala 1:51 m fl** inom stadsdelen Mariehem i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-02-21, § 3

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2007-02-21**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

070222163601172

2480K - P07/71

2007-02-22 4:39

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 10.00-15.00, lunch 12.10-13.15	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Stig Lundström (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Ann-Marie Andersson (s) Ulrik Berg (m) Cecilia Bergström (c) Lennart Sandström (fp) Örjan Mikaelsson (v) Maria Lindberg (mp)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Emma Nilsson (s) Alvin Wendelius (m) Lennart Persson (c) Rabih Ballout (kd) Mattias Sehlstedt (v) Jennifer Forssell (mp)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Patrik Forsberg, arkitekt Maria Hessel, arkitekt	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-01-29	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 1-35

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2007-01-24	
Datum för anslags uppsättande	2007-01-31	Datum för anslags nedtagande 2007-02-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2007-01-24 § 3

Dnr PLA 2006-36

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

Fastighetsbeteckning: **Nydala 1:51 m fl**
Fastighetens adress: **Mariehemsvägen-Björnvägen**

Sökande: **Umeå kommun**
Stadsledningskontoret

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en utvidgning av befintligt industriområde åt öster och säkerställa en zon med naturmark mot Kolbäcksvägen. Syftet är också att möjliggöra ett bevarande av husgrunden från P A Strombergs gård.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i januari 2007. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 14 november–5 december 2006. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev, innehållande planhandlingarna, givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande med kommentarer upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

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 NYDALA 1:51 m fl inom stadsdelen Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en utvidgning av befintligt industriområde åt öster och säkerställa en zon med naturmark mot Kolbäcksvägen. Syftet är också att möjliggöra ett bevarande av husgrunden från P A Strombergs gård.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen

Behovsbedömning av planförslaget saknas.

När det gäller P A Strombergs husgrund så har den ett visst pedagogiskt intresse och ett kulturhistoriskt värde och Länsstyrelsen ser därför fördelar med att kommunen i planen säkerställer allmänhetens tillträde till området.

Länsstyrelsen/kulturmiljö har inkommit med ett kompletteringsyttrande:

Ett större område av planområdets norra del bör undantas för nybebyggelse. Den föreslagna begränsningen, markerad med prickmark, bör utvidgas både västerut, österut och söderut med hänsyn till lämningarna från Nydala gård. Det område som undantas för nybebyggelse bör helst innefatta fastigheten Nydala 1:17 söder om fornlämningen och betecknas som naturområde.

Kommentar: Två betydelsefulla intressen står emot varandra. Dels möjligheten av att utöka befintligt industriområde och dels det kulturhistoriska bevarand-intresset.

Samhällsbyggnadskontoret är medvetet om att ett bevarande av stora delar av planområdet på ett tydligare sätt möjligtvis kan visa gångna årsringar och ursprung. Dessvärre finns även ett stort kommunalt intresse av att i detta fall planlägga området för industriexpansion/lokalisering.

Kontoret anser dock att en mindre utökning av det punktprickade området kan genomföras, i jämförelse med samrådsförslaget, utan att planförslagets genomförande äventyras. Att bl.a. bevara det äldre bostadshuset på f.d. Nydala 1:17 är därför inte genomförbart.

Det får i detta sammanhang inte glömmas bort att den norra delen av planområdet ger enligt gällande detaljplan byggrätt för hotell och inget riktat plan-skydd för fornminnet.

För att öka den allmänna tillgängligheten till fornminne 333 utpekas fornlämningsområdet som allmän plats (Natur).

Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras.

Kommunstyrelsens närings- och planeringsutskott (NP)

Ingen erinran.

UMEVA

Ny eller utvidgad verksamhet förutsätts kunna va-försörjas via interna va-ledningar inom befintliga fastigheter. Sker det nya fastighetsbildningar kommer det sannolikt att krävas en ny pumpstation i området.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Umeå Energi

I södra fastighetsgränsen på Gökungen 1 finns en befintlig 10kV-kabel med tillhörande jordlina. Där kabeln passerar planområdet krävs ett u-område med bredden 4 meter.

Kommentar: Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras.

Västerbottens museum

Muséet är positivt inställt till ambitionen att bevara spåren efter den gård som först anlades på Nydala och som dessutom givit upphov till byn liksom namnet Nydala. Muséet påpekar dock att det område som markerats som lagskyddad fornlämning utgör bara en mindre del av gården då husgrunden är 33 meter lång och området endast är ca 40 meter. Gården som var en ansenlig anläggning och gick under benämningen "schlottet" hade ett 15-tal olika byggnader, allé och flera anlagda trädgårdar som låg öster om husgrunden, dvs inom fastigheten Stadsliden 2:4 samt norrut, Nydala 1:40 där äldre bebyggelse fortfarande finns kvar. Det är väsentligt för varje fornlämning att ett område runt om, *fornlämningsområdet*, även ingår för att förståelsen av lämningen inte uteblir. Därför bör en noggrann bedömning göras innan man beslutar om hur miljö skall avgränsas.

Kommentar: Se kommentar under länsstyrelsen.

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

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Plankartan kompletteras med ett u-område. Området runt fornminne 133 utökas och markeras som allmän plats (Natur).

Efter samrådet har även planhandlingarna kompletterats med en riskanalys med avseende på skydd mot olyckor med farligt gods på Kolbäcksvägen utmed planområdet.

Vissa redaktionella ändringar har även utförts.


KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat beaktas har framförts av Länsstyrelsen och Västerbottens museum.

UI påtad 07-01-18
UI - " - 07-01-30

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2007

Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

Detaljplan för del av NYDALA 1:51 m fl i Mariehem, Umeå kommun,
Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en utvidgning av befintligt industriområde åt öster och säkerställa en zon med naturmark mot Kolbäcksvägen. Syftet är också att möjliggöra ett bevarande av husgrunden från P A Strombergs gård.

PLANDATA

Planområdet omfattar området öster om fastigheten Gökungen 1 och väster om Kolbäcksvägen. Planområdet omfattar även en tidigare upprättad detaljplan i fastigheten Gökungens östra del.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (229C), fastställd 1973-06-04, stadsplan (310C), fastställd 1985-01-21 och detaljplan 2480K-P00/176, laga kraftvunnen 2000-09-18.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I nuvarande stadsplan från 1985 är planområdets norra del avsett för motellverksamhet vilket begränsar användningssättet i verksamhetsområdet. Amersham Biosciences AB har anmält behov av viss utökning mot öster vid sin fastighet Gökungen 1. Planförslaget innebär att området utökas och ges en mer allmän karaktär där Amershams önskemål kan tillgodoses men även andra industriverksamheter kan komma ifråga.

Del av vegetationszonen i öster mot Kolbäcksvägen kvarstår från de tidigare stadsplanerna.

Industriexpansionsområdet angöres via fastigheterna i väster men även i områdets nordvästra hörn via befintlig tillfart till äldre bostadshus från Björnvägen. År 2000 upprättades en detaljplan för bl.a. en mindre tillbyggnad inom fastigheten Gökungens östra del. För att undvika ett "lapptäcke" av planer, införlivas detaljplan P00/176 i detta ärende.

I den norra delen av planområdet finns ett äldre bostadshus som Umeå kommun tillsvidare hyr ut som bostad.

Fornlämning

I planområdets nordvästra del finns en äldre husgrund efter P A Strombergs gård. Grunden, som kommer från manbyggnaden, är kraftigt övervuxen. Huset var ovanligt långt, uppfört i en våning, rödmålat och inredd med nio bostadsrum. Till gården hörde ladugård, andra ekonomibyggnader och en stor parkliknande trädgård. Bostadshusets revs troligen på 1920-talet. Fornlämningen har nummer 333 i riksantikvariets fornlämningsregister för Umeå socken och är enligt riksantikvarieämbetet att betrakta som fast fornlämning. Att rubba, förändra eller bortta fornlämningen kräver tillstånd från länsstyrelsen. Fornlämningen skyddas i detaljplanen genom att området runt husgrunden "punktprickas" dvs. marken får inte bebyggas. Området anges i planen även som allmän plats (Natur) för att kunna öka tillgängligheten för allmänheten.

Geotekniska förhållanden

Detaljerad geoteknisk undersökning för fastigheten Gökungen 1 har utförts av VAB 1984-03-27 (D29).

Lämpligt grundläggningssätt för eventuellt kommande byggnader klargörs i bygganmälan.

Teknik

Ett "u-område" finns i planområdets södra del för att säkerställa en befintlig 10 kV eljordkabel.

Ny eller utvidgad verksamhet förutsätts kunna va-försörjas via befintliga ledningar inom fastigheten. Sker nya fastighetsbildningar kommer det sannolikt att krävas en ny pumpstation inom området.

Risakanalys

Planområdet gränsar i öster mot Kolbäcksvägen som planeras bli ny E4 och huvudled för transporter av farligt gods genom Umeå. Vägverket har inför ombyggnaden av Kolbäcksvägen tagit fram en kvalitativ risakanalys med avseende på transporter av farligt gods. Denna fokuserar på risker i samband med tre dimensionerande olyckor; olyckor med giftiga kondenserande gaser, brännbara gaser samt brännbara vätskor. Riskanalysen visar att omgivningspåverkan kan bli stor inom det planområdet.

För en minskning av sannolikheten för att en olycka ska inträffa och att ett eventuellt utsläpp ska ge upphov till negativa konsekvenser för människor, natur och egendom planeras generella åtgärder såsom mötesfri väg, planskilda korsningar, diken för uppsamling av dagvatten och vätska samt skyddsräcken. Inom och/eller invid planområdet föreslås åtgärder som automatisk och manuell nödavstängning av pumpbrunnar. Nya byggnader inom planområdet rekommenderas få ett val av fönster och fasadmateriäl som motstår brand och ventilation som kan stängas av vid nödläge.

REVIDERING

Plankartan kompletteras med ett u-område. Området runt fornminne 333 utökas och markeras som allmän plats (Natur). Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om "Riskanalys".

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006
Detaljplanering

rev januari 2007



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06- 36

Detaljplan för delar av **NYDALA 1:51 m fl** inom Mariehem 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 ge planmässiga förutsättningar för en utvidgning av befintligt industriområde åt öster och säkerställa en zon med naturmark mot Kolbäcksvägen.

Nydala 1:51, Stadsliden 2:4 samt samfälligheter inom planen ägs av Umeå kommun.

Gökungen 1 är i privat ägo.

Planen skapar förutsättningar för att utöka Gökungen 1 m fl genom fastighetsreglering eller att avstycka en ny fastighet med infart från norr. I övrigt föranleder inte planen några fastighetsbildningsåtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden

Detaljerad geoteknisk undersökning för Gökungen 1 har utförts 1984-03-27 av VAB.

Teknisk försörjning

Befintliga fastigheter kan va-försörjas genom interna va-ledningar. För eventuellt tillkommande fastigheter kommer troligtvis att krävas en ny pumpstation i området.

Ett u-område reserveras för befintlig 10 kV-kabel längs den södra gränsen av Gökungen 1.

Trafik

Angöringsvägar finns från Mariehemsvägen och Björnvägen.

Vegetation

Naturområdet som utgör en avskärmande vegetationszon längs Kolbäcksvägen säkerställs genom planen.

Fornlämningar

Inom område avsatt som Natur i planens norra del finns de fornminnesförklarade lämningarna från Nydala gård (fornminne 333).

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

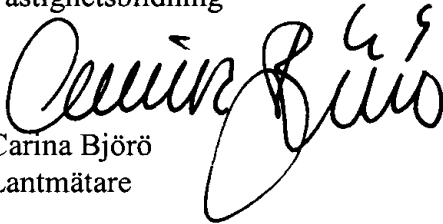
Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Umeå kommun, stadsledningskontoret.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006.

Fastighetsbildning

rev januari 2007

Carina Björö
Lantmätare



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 07/71
Dnr: 07/310

Handläggare:
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2007-03-19

Registrering av åtgärder:
NYDALA 1:51

Information:

Berörda fastigheter:
GÖKUNGEN 1
NYDALA s:1
NYDALA 1:51
STADSLIDEN 2:4

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-02-21	LK	Laga kraft
2007-01-24	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-03-19	PB	Inlagd i ACM