

ILLUSTRATIONSPLAN

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

- E₁ Avloppsreningsverk
- K Kontor

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde. Får ej överbyggas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får underbyggas med teknisk anläggning
- X Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

Planområdet får ej inhägnas

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Marken ska så långt som möjligt hållas skogsbeväxt
- parkering Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- III Högsta antal våningar
- V₁ Suterrängvåning ska anordnas utöver högsta antal våningar

RISK och STÖRNINGSSKYDD

Kontorshuset skall grundläggas på nivå högst +3.50 m (RH2000) samt på ett avstånd av minst 5 meter från befintligt släntkrön.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2008-05-21
Laga kraft 2008-06-19
Vidimeras *F.L.*

Detaljplan för del av fastigheten
ÖN 2:32 på ÖN inom UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2008

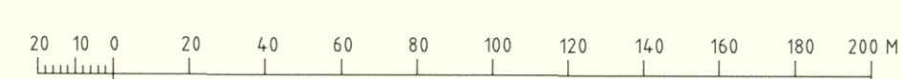
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2007-12-06 MOK 07-244
Reviderad
Olle Forsgren

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: SA
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terestster inmätning (Innerstan)
- 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
Höjdnivå: Nivåkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flytografier år: 1968 från 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänt ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovs rätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2008-06-23

Vårt diarienummer
PLA 07-56

Detaljplan för del av fastigheten **Ön 2:32** inom Ön, Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-05-21 § 75

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft d v s giltigt från och med **2008-06-19**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

08062310214853

2480K - P08/174

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 13 61 Kundtjänst	090-16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umca.se



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2008-06-10
Önr. 0756

Beslut

Datum
2008-06-05

Ärendebeteckning
402-7750-2008
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Ön 2:32 inom Ön, Umeå kommun

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 21 maj 2008, § 75, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen bedömer att de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL, i den mån de berörs, har beaktats varför kommunens beslut inte ska prövas.

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

Eila Eriksson
Funktionschef

Birgitta Norberg
bitr. länsarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande, ej närvid § 75
Anders Sellström (kd), vice ordförande, ej närvid §§ 68-78
Patrick Nygren (s)
Ingemar Jangvad (s), ordf vid § 75
Maria Vängbo (s)
Kurt Bergström (s)
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c)
Peder Westerberg (fp)
Örjan Mikaelsson (v)
Maria Lindberg (mp)

Ersättare Lennart Persson (c)
Alvin Wendelius (m), tjänstgör §§ 68-78
Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 68
Börje Nordström, lantmäterichef
Maria Wetterlöv, informatör
Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning, § 68
Ingrid Lindfors, plansekreterare
Lena Tegnér, arkitekt, § 67
Sara Bäckström, praktikant, § 67

Utses att justera Ulrik Berg

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2008-05-28

Underskrifter Sekreterare *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 65-96
Ordförande *Åsa Ögren* *Ingemar Jangvad* § 75
Justerare *Ulrik Berg*

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2008-05-21

Datum för anslags uppsättande 2008-05-29 Datum för anslags nedtagande 2008-06-19

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström

BN § 75

Vårt diarienummer
 PLA 07-56

**Detaljplan för del av fastigheten ÖN 2:32 inom Ön, Umeå kommun,
 Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat maj 2008, bilaga.
 Handläggare är Peder Seidegård.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en kontorsbyggnad i tre våningar inklusive souterrängvåning och en s.k. flotationsanläggning. På grund av byggnadens exponerade läge vid älven ska den utföras med hög arkitektonisk ambition.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i mars 2008. Samråd har ägt rum under tiden 18 februari- 14 mars 2008. Utställning har ägt rum under tiden 27 mars- 24 april 2008. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Inga sakägare har några kvarstående synpunkter.

Berörda:

Marja-Liisa Lammi Tavelin och Staffan Tavelin, Skiljevägen 24, 904 22 Umeå.

Anders Ludvigsson, Nabbvägen 4, 904 22 Umeå.

Ronny Norberg och Karin Andersson, Övägen 18, 904 22 Umeå.

Anna Markström, Lillåvägen 4, 904 22 Umeå.

§ 75 forts.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad maj 2008

Plankarta med bestämmelser och illustration daterat mars 2008

Planbeskrivning daterad mars 2008

Genomförandebeskrivning daterad mars 2008

*Ordförande Åsa Ögren var ej närvarande vid ärendets behandling.
Ingemar Jangvad (s) utses som ordförande för denna paragraf.*

Protokoll sänds till

Sökande: UMEVA

Länsstyrelsen

Sakägare m fl

SHBK Bygglov

SHBK Fastighetsbildning



UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten ÖN 2:32 inom Ön, Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en kontorsbyggnad i tre våningar inklusive souterrängvåning och en s.k flotationsanläggning. På grund av byggnadens exponerade läge vid älven ska den utföras med hög arkitektonisk ambition.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen

Förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken att kvartersmarken i detaljplanen för del av fastigheten Ön 2:32 inte längre ska omfattas av strandskydd. Beslutet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Ingen erinran.

Utanför sakägarkretsen har följande personer inkommit med yttranden:

Marja-Liisa Lammi Tavelin och Staffan Tavelin, Skiljevägen 24

Framför synpunkter om ökad trafik, speciellt på morgon och eftermiddag när även skolbarnen använder trafiknätet.

De framför även synpunkt om lukten från flotationsanläggningen klarar riktvärdet 1000 meter.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret nämner i planbeskrivningen att biltrafiken kommer att öka något. Det är därför omnämnt i beskrivningen att en anslutning till Kolbäcksbron så snart som möjligt är att föredra.

Angående lukt så är det bl.a. omnämnt i planbeskrivningen följande:

”Utgående luft från flotationsanläggningen kommer via ventilationssystem att ledas till samma utsläppspunkt som befintlig verksamhet vid reningsverket. Luften från anläggningen utgör ett marginellt tillskott i den utgående luftströmmen från verksamheten. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon nämnvärd förändring av luftkvaliteten i jämförelse med nuläget”.

Anders Ludvigsson, Nabbvägen 4

Framför liknande synpunkt om trafik som Tavelin.

Angående strandskydd. Kommer samma avståndsregler att gälla för privatbostäder som kommer att byggas på ön?

Kommentar: Angående trafik; se kommentar under Tavelin.

Upphävandet av strandskyddet är en fråga för länsstyrelsen och regleras i miljöbalken 7 kap 15 § i samband med när ev. detaljplanerna processas. I detaljplanen regleras avståndet från bostadshus till strandlinje.

Ronny Norberg och Karin Andersson, Övägen 18.
Framför liknande synpunkt om trafik som Tavelin.

Kommentar: Se kommentar under Tavelin.

Anna Markström, Lillåvägen 4.

Planen omfattar enbart färdigställd byggnad och anläggning. Vad händer under byggskedet hur lång tid beräknas bygget ta? Hur ser trafiksituationen ut under byggskedet?

Kommentar: En detaljplan redovisar, som Anna Markström själv anför, de planmässiga förutsättningarna för en kommande verksamhet. Vad som kan hända under byggskedet såsom ex. störningar i olika former kan inte regleras i en detaljplan.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

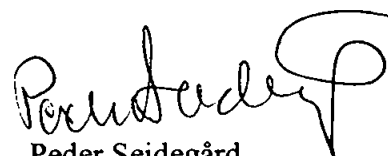
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses har framförts av följande personer utanför sakägarekretsen:

Marja-Liisa Lammi Tavelin och Staffan Tavelin, Skiljevägen 24, 904 22 Umeå.
Anders Ludvigsson, Nabbvägen 4, 904 22 Umeå.
Ronny Norberg och Karin Andersson, Övägen 18, 904 22 Umeå.
Anna Markström, Lillåvägen 4, 904 22 Umeå.

SAMHÄLLSBYGGGANDSKONTORET i maj 2008
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



Detaljplan för del av fastigheten ÖN 2:32 inom Ön, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en kontorsbyggnad i tre våningar inklusive en souterrängvåning och en s.k flotationsanläggning. På grund av byggnadens exponerade läge vid älven ska den utföras med hög arkitektonisk ambition.

PLANDATA

Planområdet omfattas av den norra delen av fastigheten Ön 2:32 som i övrigt innehåller UMEVA:s avloppsreningsverk. Fastigheten ägs av UMEVA.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan 2490K-P00/177, laga kraftvunnen 2000-09-18.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Beslut

Planen medger byggande av flotationsbassäng som kan medföra risk för lukt vilket bedöms innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför behöva genomföras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 31 januari–21 februari 2008.

Länsstyrelsen har den 19 december 2007 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att en miljöbedömning ska upprättas.

I samråd med länsstyrelsen har det bestämts att planens eventuella luktpåverkan på omgivningen endast behöver belysas i ett särskilt avsnitt i planbeskrivningen under rubriken *Miljökonsekvens – Flotationsanläggning*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

UMEVA har för avsikt att samla all sin administrativa personal i en byggnad. Valet föll på att uppföra en kontorsbyggnad invid avloppsreningsverket för att på så sätt samla all verksamhet till samma fastighet. UMEVA har även planer

på att komplettera reningsverket med ett slutpoleringssteg för rening av fosfor genom flotation i utgående vatten.

Kontorsbyggnad

Kontorsbyggnaden, som inrymmer cirka 70 kontorsplatser, är tänkt att uppföras i anslutning till älvstranden. På grund av geotekniska förhållanden måste byggnaden utföras med en soutterängvåning. Kontorsbyggnadens placering invid älven resulterar i ett exponerat läge mot Holmsundsvägen och stadsdelen Sofiehem. Stora krav ställs därför på utformningen. Det rekommenderas att byggnaden får en luftig karaktär mot älven, exempelvis uppglasad fasad. Tredje våningsplanet kommer att byggas ut etappvis.

På grund av de geotekniska förhållandena ska byggnaden uppföras med en souterrängvåning utöver de tre övriga våningsplanen.

Trafik

Fastigheten angörs via Övägen och får en ny stor parkeringsplats som kommer att inrymma all personal. I och med att UMEVA:s all verksamhet flyttas till Ön kommer biltrafiken på Övägen att öka något. Speciellt i början och i slutet av arbetsdagen. Samhällsbyggnadskontoret anser dock att den ringa trafikökning som planens genomförande medför, inte åsidosätter trafiksäkerheten. Emellertid anser kontoret att en anslutning till Kolbäcksvägen så snart som möjligt är att föredra.

Geoteknik och släntstabilitet

Geoteknisk undersökning är utförd av WSP Samhällsbyggnad, resultaten redovisas i PM Geoteknik detaljplan ny kontorsbyggnad Umeva, daterad 2008-02-08.

Den geotekniska undersökningen visar att undergrunden inom området utgörs av ett cirka 20 meter tjockt sedimentlager vilande på morän eller friktionsjord. WSP Samhällsbyggnad bedömer att högsta grundvattenyta ligger cirka 4 meter under befintlig markyta.

Stabilitetsutredning för slänt mot Umeälv har utförts. För att erforderlig stabilitet ska erhållas mot älven måste följande beaktas. Inga anläggningar eller upplag m.m. får uppföras närmare än 15 meter från befintligt släntkrön. Kontorsbyggnaden ska grundläggas på nivån högst 3,5 meter (RH 2000) samt på ett avstånd av minst 5 meter från befintligt släntkrön.

Natur

Inom planområdet, i den norra delen av fastigheten, domineras vegetationen av asp och björk med stor uppväxt underifrån av gran. Vegetationen är gles med gläntor av gräs. Efter ett genomförande av detaljplanen har stor del av vegetationen huggits ned. Därför innehåller plankartan en bestämmelse att planområdet så långt som möjligt ska hållas skogsbeklätt. Området uppvisar inga höga naturvärden.

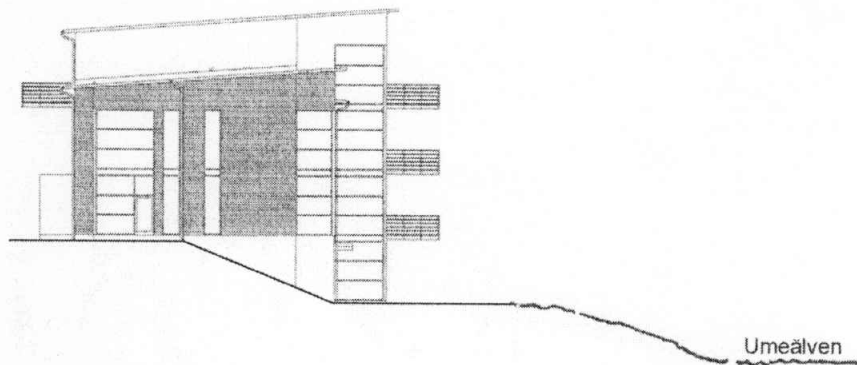
Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken.

Undantag från strandskyddsförbudet kan meddelas av länsstyrelsen om det finns särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 15 §. Området omfattas av detaljplan från år 2000 men strandskyddet blev aldrig upphävt.

Reningsverket är beläget i anslutning till Umeälven. Trots det är stranden för allmänheten någorlunda attraktiv genom bl.a. möjligheter till fiske. Dock är stranden svårtillgänglig på grund av att marken sluttar kraftigt mot älvstranden. Specifikt för planområdet gör Samhällsbyggnadskontoret den bedömningen och särskilda skäl att planområdet är beläget på redan ianspråktagen mark och är tämligen svårtillgängligt på grund av fastigheten i norr, Ön 6:19 och reningsverket i söder. Kontoret anger även det särskilda skälet att kontorsbyggnaden är ett komplement till reningsanläggningen.

Detaljplanen förstärker emellertid det möjliga utnyttjandet av älvstranden inom planområdet genom att allmänheten får tillgång till stranden i angränsning till kontorsbyggnaden, vilket också säkerställs i detaljplanen samt att planområdet inte får inhägnas. Byggnationen av kontorsbyggnaden kommer att medföra att branten mot älven utjämnas och att marken framför kontorsbyggnaden planas ut.



Principsektion.

Samhällsbyggnadskontoret gör därför den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker det allemansrättsliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen försämras. Därmed anser kontoret att undantag enligt Miljöbalken 7 kap 15 § kan föreligga.

Flotationsanläggning

Anläggningen, som är i två våningar, består till stor del av maskinhall och basängar. Anläggningen grävs ned och endast cirka 1 meter kommer ovanför marknivå. Detta stora bjälklag kommer att nyttjas för den nya parkering som ska betjäna fastigheten. Mindre trapphus med hiss till anläggningen kommer att uppföras vid sidorna.

Miljökonsekvens- Flotationsanläggning

Vatten

Utsläpp av förorenande ämnen från reningsverket på Ön till Umeälven regleras genom villkor i gällande tillstånd för verksamheten. I situationer med hög belastning på reningsverket tangerar halten fosfor i utgående vatten gällande riktvärde. I takt med att Umeås befolkning ökar och därmed också antalet anslutna hushåll till reningsverket, kan ytterligare reningssteg avseende fosfor komma att krävas för att hålla acceptabla nivåer i utgående vatten.

Syftet med flotationsanläggningen är att minska utsläpp av fosfor till älven. Dvs. en genomförd anläggning medför att en förbättring av vattenkvaliteten i älven kan förbättras. Utsläppspunkten för renat vatten till älven kommer inte att förändras.

Luft

Utgående luft från reningsverket samlas via ventilationssystem till en 30 meter hög skorsten, varifrån utsläpp till omgivningen sker. Utgående luft från slamtorkanläggningen har en separat utsläppspunkt i en 22 meter hög skorsten intill pelletsilon. Från slamtorkanläggningen passerar utgående luft ett reningssystem med vatten- och ozonskrubbar. I reningssystemet avskiljs bland annat luktande föreningar och luftburna partiklar. Vid driftstörning i verksamheten kan luktproblem uppstå.

På uppdrag av UMEVA utförde SMHI hösten 2007 spridningsberäkningar avseende utsläpp av ammoniak från slamtorkanläggningen. Syftet med beräkningar var att bedöma risken för luktspridning från verksamheten. Resultaten visar att halterna är störst intill anläggningen och avtar snabbt utåt samt att utbredningsriktningen är nord och sydlig.

Utgående luft från flotationsanläggningen kommer via ventilationssystem att ledas till samma utsläppspunkt som befintlig verksamhet vid reningsverket. Luften från anläggningen utgör ett marginellt tillskott i den utgående luftströmmen från verksamheten. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon nämnvärd förändring av luftkvaliteten i jämförelse med nuläget.

Vid reningsverket har en skyddszon om 250 meter förslagits för bostadsbebyggelse enligt förslaget till fördjupad översiktsplan för Ön. Den planerade flotationsanläggningen medför inte att bedömningsgrunderna för översiktsplanen förändras.

Genom att ett anpassat ventilationssystem installeras vid luftintag till den planerade kontorsbyggnaden bedöms en god luftkvalitet och arbetsmiljö kunna bibehållas vid eventuell driftstörning i reningsverket.

Buller

Påverkan från buller från den befintliga verksamheten bedöms som ringa och där dominerande bullerkällor är olika fläktsystem.

Buller från en flotationsanläggning bedöms som mycket ringa och kommer därför inte påverka det sammanlagda bullret.

Smittrisk

Flotationsanläggningen är avsedd att fungera som ett polersteg – ett slutsteg i den redan befintliga avloppsreningen. I flotationsbassängen, som är överbyggd samt har ett kontrollerat ventilationsutsläpp, släpps mycket små luftbubblor in under vattenytan i syfte att fästa till och lyfta upp till vattenytan sådana små partiklar som inte sedimenterat tidigare i processen. Dessa små flytande partiklar kan sedan samlas ihop, skummas av, på vattenytan. Risken för aerosolbildning och smittspridning ökar inte med den planerade anläggningen.

Tillgänglighet

Kontorsbyggnaden ska utformas och göras tillgängliga så att dessa kan användas av personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

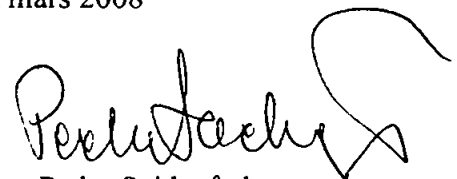
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



Detaljplan för del av fastigheten ÖN 2:32 inom Ön, Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för en kontorsbyggnad i tre våningar med en souterrängvåning och en sk flotationsanläggning.

Ön 2:32 ägs av UMEVA.

Ön 2:32 har andel i gemensamhetsanläggningen Ön ga:3, Övägen. Andelstalet kan behöva ändras till följd av ökad trafik.

Planområdet berörs av strandskyddsbestämmelser. Tillgängligheten till älvstranden för allmänheten säkerställs genom att området hålls tillgängligt för gångtrafik.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad, daterad 2008-02-08. Resultaten redovisas i PM Geoteknik detaljplan ny kontorsbyggnad Umeva.

Inga anläggningar eller upplag m.m. får uppföras närmare än 15 m från befintligt slänkrön. Kontorsbyggnaden ska grundläggas på nivån högst 3,5 m (RH 2000) samt på ett avstånd av minst 5 m från befintligt slänkrön. Tillkommande kontorsbyggnad bör utföras med souterrängvåning på grund av de geotekniska förhållandena.

Trafik och parkering

Planområdet angörs via Övägen som ingår i gemensamhetsanläggning, Ön ga:3, i vilken Ön 2:32 har andel. Den planerade kontorsbyggnaden alstrar ökade trafikmängder varför andelstalet kan behöva ändras för Ön 2:32 genom överenskommelse med samfällighetsföreningen.

Parkering anordnas genom att en ny parkeringsyta anläggs ovanpå planerad flotationsanläggning.

Vegetation

Den norra delen av planen skall hållas skogsbevuxen inom med n1 markerat område.

Miljöpåverkan

Tillkommande flotationsanläggning kan medföra risk för lukt. Planens miljöpåverkan redovisas efter samråd med länsstyrelsen under rubriken *Miljökonsekvens- Flotationsanläggning* i planbeskrivningen.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

UMEVA förutsätts även bidra till infrastrukturkostnader för bl a kommande väganslutningar som blir till nytta även för UMEVA.

Planavtal har tecknats med UMEVA.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008
Fastighetsbildning


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 07-56

Detaljplan för del av fastigheten ÖN 2:32 på Ön, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 18 februari–14 mars 2008 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott, Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA, byggnadsnämndens ledamöter och berörda sakägare.

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

Länsstyrelsen

Förslaget är beläget inom strandskydd. Kommunen har inte angivit något särskilt skäl till upphävandet av strandskyddet. Det särskilda skäl som kan motivera ett upphävande av strandskyddet och kan anses applicerbart på förhållandena för denna plan är att komplementbyggnad till reningsverket. För att länsstyrelsen ska kunna upphäva strandskyddet ska kommunen motivera särskilda skäl i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att kontorsbyggnaden bör läggas minst 20 meter från slänkrönet och att den växlighet som finns i slänten bibehålls i möjligaste mån för att delen närmast vattnet inte ska kännas privatiserad för allmänheten. Allmänhetens tillträde ner till strandområdet bör säkerställas med en planbestämmelse.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med en beskrivning av hur risken för smittspridning hanteras med tanke på den planerade flotationsanläggningen.

Kommentar: I planbeskrivningen har det särskilda skälet från "Särskilda skäl för strandskyddsdispens–Naturvårdsverket" (skäl 1) angivits: *Planområdet är beläget på redan ianspråktagen mark.* Planbeskrivningen redogör även för att stranden idag är tämligen svårtillgänglig men att ett genomförande av detaljplanen förstärker och förenklar användandet av strandområdet inom detaljplanen. Strandområdet har t o m säkerställts för allmän gångtrafik. Planbeskrivningen kompletteras med länsstyrelsens förslag till ytterligare ett särskilt skäl.

Samhällsbyggnadskontoret ser ingen lämplig planbestämmelse som säkerställer allmänhetens åtkomst till stranden över planområdet, som inte är i kommunal ägo. Däremot kan planbestämmelserna kompletteras med att planområdet inte får inhägnas. I ett uttalande från UMEVA, angående länsstyrelsens synpunkter, vill UMEVA medverka till att allmänheten får möjlighet att komma fram till vattnet, även för rörelse- och funktionshindre. Denna möjlighet kommer att finnas när kontorsbyggnaden är uppförd och markplaneringen slutförd.

Angående kontorsbyggnadens läge är det helt beroende av de geotekniska förhållandena och avståndet till flotationsanläggningen.

Planbeskrivningen kompletteras med text om smittspridning.

Kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott

Planen bedöms inte behöva avvakta översiktsplanens antagande. På samma sätt som avses gälla för övriga framtida utbyggnadsföretag inom Ön förutsätts dock att UMEVA bidrar till infrastrukturkostnader för bl a väganslutningar som blir till nytta även för UMEVA:s projekt.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

UMEVA

Önskemål om att hela tredje våningsplanet kan exploateras.

Kommentar: Planbeskrivning, plankarta och planbestämmelser revideras.

Umeå Energi AB

Inom planområdet finns befintliga 10kV-kablar som eventuellt kan behöva flyttas. Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader.

Kommentar: Fastighetsägaren informeras om synpunkten.

TeliaSonera

Avtal mellan Telia och markexploatören underlättar planering av kanalisation och nätuppbyggnad för kommande verksamhet.

Exploatören av området bör kontakta Telia för utsättning av telekablar. Telefonnummer 020/53 10 00.

Kommentar: Fastighetsägaren informeras om synpunkten.

Öns vägsamfällighet genom ordförande Roger Lidberg

Ingen erinran.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört strandskydd, smittrisk, infrastrukturkostnader och utökad exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



Länsstyrelsen
Västerbotten

35

Beslut

Datum
2008-04-29

Ärendebeteckning
511-6019-2008
Arkivbeteckning

1(2)

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

**Beslut om förordnande enligt 7 kap 15 § miljöbalken
(1 bilaga)**

Länsstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvartermarken i detaljplan för fastigheten Ön 2:32 inom Ön i Umeå kommun, Västerbottens län, inte längre skall omfattas av strandskydd. Beslutet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

Att strandskyddet återinträder om planen upphävs eller ändras framgår av 7 kap 15 § miljöbalken.

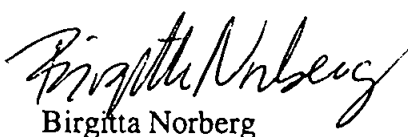
Motivering

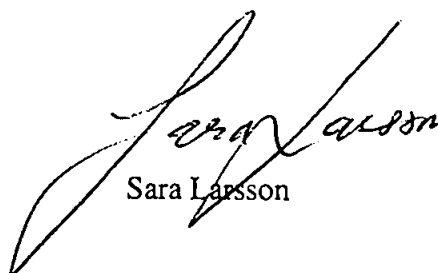
Samhällsbyggnadskontoret har i mars 2008 upprättat ovan nämnda detaljplan. Området berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Planen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartermarken. Länsstyrelsen får förordna om detta om det finns särskilda skäl.

Reningsverket är beläget i anslutning till Umeälven. Trots det är stranden för allmänheten någorlunda attraktiv genom bl.a. möjligheter till fiske. Stranden är dock svårtillgänglig på grund av att marken sluttar kraftigt mot älvstranden. Detaljplanen förstärker det möjliga nyttjandet av älvstranden inom planområdet genom att allmänheten får tillgång till stranden i angränsning till kontorsbyggnaden, vilket också säkerställs i detaljplanen genom att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik och att planområdet inte får inhägnas.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger inom kvartermarken.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga


Birgitta Norberg


Sara Larsson

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopior, besvärshänvisning och delgivningskvitto

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Umeå kommun, Detaljplanering

Planarkivet

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2008-07-03

Registrering av åtgärder:
ÖN 2:32

Information:

Berörda fastigheter:
ÖN 2:32

HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-06-23	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-05-21	BD	Beslutsdatum
2008-06-19	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-07-03	PB	Inlagd i ACM
2008-07-03	RE	Registreringsdatum