

**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

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

Industri, upplagsyta  
Byggnader får uppföras efter prövning av att de är tillhörig huvudändamålet

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas. Erforderliga teknikbyggnader får dock uppföras.
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**

- Markanordningar för omhändertagande av dagvatten
- Stängsel ska finnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta antal våningar. Där utöver får vind inte inredas

**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 2009-05-18  
Laga kraft 2009-06-17  
Vidimeras *Jd.*

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2008-08-05  
Reviderad 2009-02-25

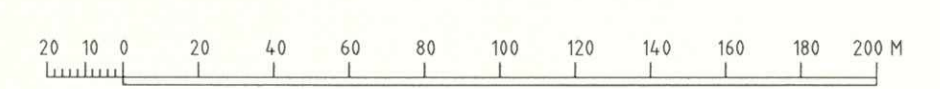
*Annika Petrusson*  
Geografisk Information SHBK

Mätning : AKR  
Kartkonstruktion : AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Objektet är digitaliserade (föroströmde)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdsinformation: Höjdskurvor med 1 meters ekvidians  
Ursprung : Digital primärkartas  
Flygfotografering år : 1963 och -75 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 1:2000





## LAGAKRAFTBEVIS

2009-06-18

Vårt diarienummer  
PLA 07-59

Detaljplan för del av fastigheten **Grubbe 9:21**, Västerslätts industriområde i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-05-18 § 73

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2009-06-17**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

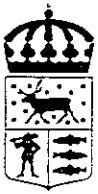
*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

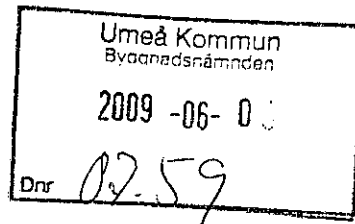
090618135454213

2480K-P09/29

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



Länstyrelsen  
Västerbotten



5

**Beslut**

Datum  
2009-06-02

Ärendebeteckning  
402-6917-2009

Arkivbeteckning

I(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten GRUBBE 9:21 inom Västerslätt i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2009-05-18 §73 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Birgitta Norberg  
Bitr. länsarkitekt

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.15

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande  
Anders Sellström (kd), vice ordförande  
Maria Vängbo (s)  
Patrick Nygren (s)  
Ingemar Jangvad (s)  
Emma Nilsson (s)  
Ulrik Berg (m)  
Cecilia Bergström (c)  
Peder Westerberg (fp)  
Örjan Mikaelsson (v)  
Maria Lindberg (mp)

Ersättare Bernt Lundström (s)  
Lennart Persson (c)  
Lennart Sandström (fp)  
Mikael Löfstrand (m)  
Mattias Sehlstedt (v)  
Rabih Ballout (kd)  
Jonna Toftemyr Pedersen (mp), från kl 10.30

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist  
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
Maria Wetterlöv, informatör  
Tomas Strömberg, planarkitekt  
Börje Nordström, lantmäterichef  
Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 69-70  
Johan Gammelgård, §§ 69-70  
Pernilla Olofsson, planarkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-05-25

Underskrifter Sekretärare *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 68-86  
Ordförande *Åsa Ögren*  
Justerare *Anders Sellström*

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum 2009-05-18  
Datum för anslags uppsättande 2009-05-27 Datum för anslags nedtagande 2009-06-17  
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret  
Underskrift *Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin Lundström

BN § 73

Vårt diarienummer  
PLA 07-59

**Detaljplan för del av fastigheten GRUBBE 9:21 inom Västerslätts  
industriområde i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat maj 2009, bilaga.  
Handläggare är Benny Sandberg.

**BESLUT**

**Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

---

**Beskrivning av ärendet**

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för industriändamål, främst upplagsyta. Planen ska vara flexibel och anpassas till miljön kring den angränsande Tvärån.

Förslaget avviker från översiktsplanen.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i mars 2009. Samrådstid har varit 18 november–15 december 2008. Utställningstid har varit 11 mars–1 april 2009.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att synpunkterna främst rör dagvattenhantering, risk för grumling av Tvärån och behov av grundförstärkningsåtgärder.

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

Enligt kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott bör planförslagets antagande kunna provas av byggnadsnämnden enligt delegation.

**Kvarstående synpunkter**

Inga kvarstående synpunkter finns.

BN § 73 forts.

**Antagandehandlingarna är**

Utlåtande daterat maj 2009

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Genomförandebeskrivning

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

---

**Protokoll med handlingar sänt till**

Sökanden

Länsstyrelsen

SHBK Bygglov

SHBK Fastighetsbildning



## UTLÅTANDE

Dnr PLA 07-59

### Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 inom Västerslätts industriområde i Umeå kommun

---

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för industriändamål, främst upplagsyta. Planen skall vara flexibel och anpassas till miljön kring den angränsande Tvärån.

Under utställningstiden har följande yttranden kommit in:

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har under samrådet, 2008-12-05, lämnat synpunkter på planförslaget. Beträffande överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL har Länsstyrelsen ingen erinran.

Länsstyrelsen vidhåller tidigare synpunkt att planförslaget bör reglera att tillståndspliktig verksamhet inte tillåts i likhet med vad tidigare detaljplan i området har reglerat. Om inte detta regleras redan i detaljplanen finns det inget som hindrar att tillåta tillståndspliktig verksamhet. Vilket resulterar i att planförslaget redan från början ska ha åtföljts av en MKB enligt PBL 5:18.

På grund av områdets närhet till Tvärån anser Länsstyrelsen att det är av vikt att utreda vilka verksamheter som ska få möjligheter att etablera sig inom området vilket inkluderar buller och trafikflöden m m.

I planbeskrivning är det omnämnt att planen inte hindrar att enklare byggnader uppförs. Om nu detta är en viljeinriktning på grund av de dåliga grundförhållandena rekommenderar Länsstyrelsen att denna visas i en relevant planbestämelse. I planförslaget finns det inget som hindrar att en tung byggnad i tre våningar och med en byggnadshöjd på 10.6 meter uppförs inom planområdet.

**SHBK Miljö- och hälsoskydd** lämnar med delegation från Miljö- och hälsoskydds nämnden följande synpunkter:

Miljö- och hälsoskydd önskar få med följande skrivning i planbeskrivning och genomförandebeskrivning:

Innan markanordningar för omhändertagande av dagvatten anläggs ska exploatören kontakta Samhällsbyggnadskontoret Miljö- och hälsoskydd för samråd om nödvändiga skyddsåtgärder mot grumling av Tvärån.

Skrivningen motiveras av att förekomsten av sulfidjord kan ge kraftig grumling, försurande effekt och förhöjda halter av metaller, bl a aluminium som är toxisk för fisk. Anläggningsfasen kommer att behöva utföras i torrhet med erosionsförstärkning.

**Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA)** Genomförandebeskrivningen ska kompletteras med det alternativ som SHBK Miljö- och hälsoskydd föreslår som innebär att fördröjningsmagasin för dagvatten kan placeras inom fastigheten/er och då parallellt med Tvärån.

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

### SAMMANFATTANDE KOMMENTARER

Planens syfte är att skapa förutsättningar för industriändamål, främst upplagsyta. SHBK Miljö- och hälsoskydd är överens med Länsstyrelsen om att det med hänsyn till planens syfte inte kan förväntas bli aktuellt med någon sådan tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet som kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Omgivande gatunät är mycket trafiktåligt och normalt förekommande industribuller bedöms inte vara störande för omgivningen. Därmed bedöms det inte behövas någon särskild miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen.

Med anledning av de geotekniska förhållandena inom området kommer sättningar att uppstå då marken belastas, varför förstärkningsåtgärder kommer att krävas för de flesta typer av byggnader. För tunga byggnader kommer pålgrundläggning att krävas. Kompletterande geoteknisk utredning ska redovisas till byggnadsnämnden i samband med byggnadsanmälan. Planbeskrivningen har förtydligats på denna punkt.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har kompletterats med den text angående markanordningar för omhändertagande av dagvatten som Miljö- och hälsoskydd önskar. Genomförandebeskrivningen kompletteras också med det alternativ som innebär att fördröjningsmagasin kan placeras inom fastigheter parallellt med Tvärån.

### SAMMANFATTNING

Med hänsyn till planens syfte bedöms det inte bli aktuellt med tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet. Omgivningen är tålig för trafik och industribuller. På grund av de geotekniska förhållandena krävs förstärkt grundläggning för byggnader. Planhandlingarna har kompletterats angående grundförstärkningsåtgärder, dagvattenhantering och skyddsåtgärder mot grumling.


#### Kvartstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2009  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Benny Sandberg  
Planingenjör



Detaljplan för **del av fastigheten Grubbe 9:21** inom Västerslätts industriområde i Umeå kommun

---

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

## PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för industriändamål, främst upplagsyta. Byggnader får uppföras efter prövning att de är tillhöriga huvudändamålet. Planen skall vara flexibel och anpassas till landskapsbilden och det levande grönstråket kring den angränsande Tvärån.

## PLANDATA

Planområdet är beläget inom Västerslätts industriområde cirka 4 km nordväst om Umeå centrum. Områdets areal är cirka 12 hektar. All mark ägs av Umeå kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Umeå kommun antagen 1998. I översiktsplanen är området avsatt för större sammanhängande odlingsmark. Således har detaljplanen inte stöd i översiktsplanen. Detaljplanen berör två stadsplaner fastställda 1975-08-21 respektive 1976-11-23.

### Miljökonsekvenser

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

### **Beslut**

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11,12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 13 oktober–3 november 2008. Länsstyrelsen har den 1 oktober 2008 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte har någon betydande miljöpåverkan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet gränsar mot kvarteret Mätaren i nordost, Kabelvägen i norr, Tvärån i sydväst och Kontaktvägen i öster. Detaljplanen är främst avsedd för upplagsändamål.

### Natur

Planområdet består av plan skogsbevuxen mark med dåliga grundförhållanden. Planavgränsning mot Tvärån föreslås på ett avstånd som är minst 30 meter. Grönstråket längs ån, som är tänkt att utvecklas som ett sammanhängande stråk ur natur- och miljösynpunkt samt för det rörliga friluftslivet (enligt Samhällsbyggnadskontorets rapport Umeå Grönstruktur juni 1999), ingår inte i detaljplanen. Strandskydd gäller inte för Tvärån enligt uppgift från Länsstyrelsen.

### Geoteknik

Det är dåliga grundförhållanden i området. En geoteknisk undersökning har utförts av Bjurströms Geotekniska Byrå AB daterad 24 juni 1968. Undersökningen visar att området till stor del består av en plan sedimentslätt. Jorden består överst av ett cirka 1,0–2,0 meter tjockt lager mjällig mo. Därunder svartmocka som nedåt övergår i mo, sand och grus. Djup till fasta jordlager är minst 15 meter. Marken avvattnas med ett stort antal diken till bl a Tvärån. Artesiskt grundvatten förekommer. Grundvattenytan ligger högt. Jordarterna närmast markytan är mestadels tjälfarliga. När marken belastas kan sättningar inte undvikas. Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas.

### Bebyggelse

Området är obebyggt. Planens syfte är industriändamål, främst upplagsyta. Byggnader får uppföras efter prövning att de är tillhöriga huvudändamålet industri, upplag. Grundförstärkningsåtgärder kommer att krävas för de flesta typer av byggnader.

### Gator och trafik

Trafikförsörjning av området sker både från Kontaktvägen och från Kabelvägen. Detaljplanen är mycket flexibel beträffande disposition och tomtindelning. Tillfart till de olika tomterna får lösas t ex genom servitut vid tomtförsäljning. Kommunen äger all mark. Planen säger därmed heller inte om vägförbindelse genom kvarteret ska finnas mellan Kontaktvägen och Kabelvägen eller ej.

### Kollektivtrafik

Stadsbusstrafik finns med hållplats på Kontaktvägen med 3–4 dagliga turer morgon och kväll.

### Miljöstörningar

Ur Samhällsbyggnadskontoret Miljö- och hälsoskydds behovsbedömning av miljöpåverkan (september 2008) framgår:

De miljöfaktorer som bedöms relevanta i denna detaljplan är närheten till Tväråns känsliga miljö, påverkan på Tväråns naturmiljö, eventuella sulfidjordar inom området samt det rörliga friluftslivet längs Tvärån.

Detta projekt i kombination med andra utbyggnader av industriområdesytor inom Tväråns avrinningsområde riskerar att påverka Tvärån negativt. Risk för grumling av Tvärån. Planen har också betydelse för andra planers miljöpåverkan genom samlad påverkan på Tvärån från flera pågående projekt inklusive nya godsbangården och Nordic Logistic Center.

En dagvattenutredning för området har utförts av WSP 2008-09-15. Denna re-  
dovisar att dagvatten från Västerslätts industriområde generellt är förorenat av  
metaller (bly, kadmium, krom, koppar, nickel och zink) men även av organiska  
ämnen. Marken består av täta jordlager. Utredningen visar också att planområ-  
det på sikt inte behöver tas i anspråk för att lösa avvattningsproblem från andra  
delar av Västerslätt.

Det meandrande diket som ska anläggas inom n1-området kommer dock att  
avvattna delar av Västerslätt.

En eller flera sedimentationsdammar ska anläggas inom detaljplaneområdet för  
omhändertagande av det dagvatten som alstras inom detta område. Damarna  
kan anläggas inom respektive fastighet eller inom n1-området eller som  
gemensamhetsanläggning. Damarna utformas med fördel som dammsystem.  
Plats ska finnas inom n1-området för både meandrande dike och dammar. Di-  
ket bör inte kulverteras. I detaljplanen har avsatts ett område för dagvatten-  
hanteringen. Ansvarsfrågan för denna hantering behandlas i detaljplanens ge-  
nomförandebeskrivning.

Innan markanordningar för omhändertagande av dagvatten anläggs ska exploa-  
tören kontakta Samhällsbyggnadskontoret Miljö- och hälsoskydd för samråd  
om nödvändiga skyddsåtgärder mot grumling av Tvärån.

Detta motiveras av att förekomsten av sulfidjord kan ge kraftig grumling, för-  
surande effekt och förhöjda halter av metaller, bl a aluminium som är toxisk för  
fisk. Anläggningsfasen kommer att behöva utföras i torrhet med erosionsför-  
stärkning.

Eventuella sulfidjordar kan finnas inom området. Enligt kommunens uppfatt-  
ning är det i detta skede inte nödvändigt att utreda detta, då det skulle kunna  
leda till konsekvenser och kostnader som inte står i rimlig proportion till den  
förväntade nyttan av åtgärden. Då planområdet främst är avsett som upplagsyta  
får undersökning av sulfidjordsförekomst sparas till bygglovskedet. Eventuell  
påträffad sulfidjord tas om hand på av myndighet godkänd deponi.

#### Teknisk försörjning och byggteknik

Vatten och avlopp ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA). Elför-  
sörjning sker från Umeå Energi AB. Avfall ska kunna tas om hand med käll-  
sortering. Den 10 kV luftledning som passerar helt nära planområdet i nord-  
sydlig riktning ger inga störningar i planområdet. Elkablar kan förläggas i före-  
slaget u-område i östra delen av planområdet.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärm-  
ning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för  
att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara ener-  
giformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än  
BBR (BFS 1993:57 med ändringar till och med 2006:12) bör eftersträvas. Ett  
femledarsystem för el rekommenderas.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

### REVIDERING

Planbeskrivningen har kompletterats angående dagvattenhantering, skyddsåtgärder mot grumling och behov av grundförstärkningsåtgärder.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2009

Detaljplanering

Rev maj 2009



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Benny Sandberg  
Planingenjör



## ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 07-59

Detaljplan för del av fastigheten **Grubbe 9:21** inom Västerslätts industriområde 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 skall vara huvudman för allmän plats inom planen (industrigata).

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässig förutsättning för industriändamål, främst upplagsyta. Byggnader får uppföras efter prövning att de är tillhöriga huvudändamålet. Planen ska vara flexibel och anpassas till landskapsbilden och det levande grönstråket kring den angränsande Tvärån.

Grubbe 9:21 är i kommunal ägo.

Planen möjliggör avstyckning av nya fastigheter för industriändamål.

Behov av servitut och/eller gemensamhetsanläggningar kan uppkomma för bland annat gator och anläggningar för dagvattenhantering.

Strandskydd gäller inte för Tvärån.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m*

En geoteknisk undersökning har utförts av Bjurströms Geotekniska Byrå AB 1968-06-24. Kompletterande grundundersökningar kan komma att krävas. Grundförhållandena i området är dåliga, med ett djup till fasta jordlager om minst 15 meter, vilket innebär mycket stor risk för sättningar om marken belastas.

En dagvattenutredning har utförts av WSP 2008-09-15. Förorenat dagvatten måste omhändertas innan det kan släppas ut i Tvärån. Ett område markerat med n<sub>1</sub> på plankartan har reserverats för dagvattenhantering. Inom området skall en eller flera sedimentationsdammar anläggas samt ett meandrande dike som

kommer att avvattna delar av Västerslätt. Fördröjningsmagasin för dagvatten kan placeras inom tillkommande fastigheter och då parallellt med Tvärån.

Innan markanordningar för omhändertagande av dagvatten anläggs ska exploatören kontakta Samhällsbyggnadskontoret Miljö- och hälsoskydd för samråd om nödvändiga skyddsåtgärder mot grumling av Tvärån.

Skrivningen motiveras av att förekomsten av sulfidjord kan ge kraftig grumling, försurande effekt och förhöjda halter av metaller, bl a aluminium som är toxisk för fisk. Anläggningsfasen kommer att behöva utföras i torrhet med erosionsförstärkning.

Eventuellt behov av sanering av sulfidjord får utredas i samband med bygglovsprövningen. Sulfidjord skall tas om hand på av myndighet godkänd deponi.

Stängsel skall uppföras längs den västra sidan av planområdet mot Tvärån.

#### *Trafik och parkering*

Planområdet kan angöras både från Kabelvägen och Kontaktvägen. Hur utfartsvägar skall anordnas får lösas i samband med kommande fastighetsbildningsförrättningar.

#### *Teknisk försörjning*

Planområdet kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Elförsörjning sker från Umeå Energi AB. Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara lösningar.

Ett u-område reserveras längs planens östra sida för elkabel.

#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Nuvarande fastighetsägare, Umeå kommun, svarar för alla planläggningskostnader. Blivande fastighetsägare inom planområdet svarar för alla exploateringskostnader.

Planavtal kommer att tecknas med Stadsledningskontoret, Umeå kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2009  
Detaljplanering rev maj 2009

  
Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 07-59

Detaljplan för **del av fastigheten Grubbe 9:21** inom Västerslätts industriområde i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för industriändamål, främst upplagsyta. Planen ska vara flexibel och anpassas till landskapsbilden och det levande grönstråket kring den angränsande Tvärån.

Samråd av planförslaget har skett med Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott, kommunala förvaltningar och bolag, Banverket, Telia samt sakägare och andra intressenter. Samrådstiden började 18 november och har förlängts t o m 30 december 2008.

Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 18 november 2008. Meddelande om förlängd samrådstid har skickats 10 december 2008.

### INKOMNA YTTRANDEN

**Länsstyrelsen** Ingen erinran vad gäller överprövningsgrunder enl 12 kap PBL.

Planförslaget medför miljöpåverkan. Delar av detta är beskrivet i planbeskrivningen. Länsstyrelsen förutsätter att handlingarna kompletteras med följande miljöaspekter:

- Planbeskrivningen saknar en redogörelse för hanterbarheten vid eventuell förekomst av sulfidjordar.

Av planbeskrivningen framgår att området främst ska nyttjas som upplagsyta, medan planbestämmelsen anger att endast byggnader erforderliga för verksamheten får uppföras efter särskild prövning. Planbeskrivningen ger således en vidare tolkning av planförslaget.

Beskrivningen bör kompletteras med vad för slag av upplag som kan bli aktuellt och om den är trafikintensiv. Planbestämmelsen för upplag bör kompletteras med "ej tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet".

Detaljplanen tillåter att uppföra byggnad/-er till en byggnadshöjd av 10,6 meter endast 30-40 meter från Tvärån. Det råder dåliga grundförhållanden inom området. Planbeskrivningen bör redogöra för om tillåtet byggavstånd till Tvärån är acceptabelt ur geotekniska förhållanden.

Planområdet bör utökas till att säkerställa naturmarken mellan planområdet och Tvärån i likhet med en i år antagen detaljplan för utökning av industriområdet i nordväst.

**Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott** har 2008-12-16 beslutat tillstyrka planförslaget med synpunkter enligt stadsledningskontorets utlåtande 2008-12-09:

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar att använda ett idag outnyttjat område inom Västerslätt till industriändamål, främst upplag eller liknande. Marken har mycket dåliga grundförhållanden och är inte generellt lämpat för bebyggelse. Området är i översiktsplanen inte redovisat för något särskilt ändamål.

Det är viktigt att noga klarlägga avvattningsfrågorna för området. Det bör säkerställas att området inte på sikt behöver tas i anspråk för att lösa avvattningsproblem från andra delar av Västerslätt.

Planförslagets antagande bör kunna prövas av byggnadsnämnden enligt delegation.

**Banverket** har inget att erinra mot detaljplanen

#### **Samhällsbyggnadskontoret Miljö- och hälsoskydd**

Dagvatten Ett område för markanordningar för omhändertagande (fördröjning och sedimentation) av dagvatten är på plankartan markerat med n1. *Dessa markanordningar måste skrivas in som bindande planbestämmelse inklusive att schaktningar och övriga markarbeten inte får påbörjas inom området innan de är byggda.* Risken är annars stor för grumling av Tvärån. Schaktningar bör göras vintertid för att inte störa under lektiden för harr och öring.

Miljö- och hälsoskydd föreslår att området för fördröjningsmagasin för dagvatten flyttas inom fastigheten så att det läggs parallellt med Tvärån. Det skulle då kunna bli en tillgång för friluftslivet vid en eventuell utveckling av ett gångstråk längs ån. Magasinen/dammanordningarna kan med fördel utformas som dammsystem.

Buller Med hänsyn till befintliga bostäder på Rödäng och eventuellt nyttillkommande bostäder på fastigheten Grisbacka 2:57 kan det, beroende på vilken verksamhet som kommer att bedrivas inom planområdet, bli nödvändigt med åtgärder för att begränsa ljudnivån åt Rödängshållet.

**Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA)** I dagvattenutredning utförd av WSP 2008-09-15 lämnas förslag på utförande av dammar för rening/sedimentering innan dagvattnet får släppas ut i Tvärån. Dagvattendammen/arna avser att ta hand om dagvatten från det aktuella planområdet medan det dagvatten som kommer från gamla Västerslätt fortsätter att avbördas i det befintliga diket i n1-området. Förslag på utförande av damm för Grubbe 9:21 bör projekteras innan området bebyggs. De anläggningar som krävs kan eventuellt inrymmas på respektive fastighet alternativt utföras som gemensamhetsanläggning.

**Umeå Energi.** På grund av planområdets utformning kan det inte elförsörjas från omgivande distributionsnät. Inom u-området kommer att förläggas 10 kV kabel som ansluts i planerade transformatorstationer, vilka ska kunna placeras inom u-området. Antalet stationer kommer att bero på den verksamhet och antalet aktörer som kommer att etablera sig.

**Telia Sonera** har inget att erinra ur plansynpunkt. Man anför bl a att den nya bebyggelsen fordrar ny nätutbyggnad.

**Bilfrakt Botnia AB (ägare till fastigheten Magnet 2)** Att marken är avsedd som upplagsyta är riktigt p g a de dåliga markförhållandena. Detaljplanen bör tillåta enklare byggen såsom maskintält och skärmtak avsedd för lagring och även baracker och dessa byggnader ska tillåtas med vanlig bygglovansökan. Inte som det står i planen "byggnader erforderliga för verksamheten får uppföras efter särskild prövning"

**Övriga synpunkter.** Underhand har framförts synpunkter på att planens syfte bör utvecklas angående anpassning till Tvärån, att beskrivning och bestämmelse angående uppförande av byggnader ska vara likalydande och att n1-området ska rymma både dike och damm. Stängselskyldighet bör införas som avgränsning av planområdet mot grönområdet mot Tvärån.

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Dagvatten Den dagvattenutredning för området som är utförd av WSP 2008-09-15 visar att planområdet på sikt inte behöver tas i anspråk för att lösa avvattningsproblem från andra delar av Västerslätt. Det meandrande diket som ska anläggas inom n1-området kommer dock att avvattna delar av Västerslätt. En planbestämmelse har införts att markanordningar för omhändertagande av dagvatten ska anläggas inom n1-området. Dammarna ska byggas före eller samtidigt med att markarbeten påbörjas. En eller flera dammar kan anläggas inom respektive fastighet eller inom n1-området eller som gemensamhetsanläggningar. Magasinen/dammarna kan med fördel utformas som dammsystem. Plats ska finnas inom n1-området för både meandrande dike och dammar.

Upplagsyta Planbeskrivning och planbestämmelser har justerats så att de fått en likalydande utformning angående uppförande av byggnad. Detaljplanen reglerar inte vad sorts upplag som kan bli aktuellt. Det ska dock överensstämma med huvudändamålet Industri. Frågan om "ej tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet" prövas vid tillståndsgivning enligt Miljöbalken. Denna detaljplan behandlar inte detta.

Dåliga grundförhållanden Detaljplanen tillåter att byggnad uppföres intill 40 meter från Tvärån. Med lämplig grundläggning är det acceptabelt. Planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt. Detaljplanen är inget hinder att uppföra enklare byggnader.

Sulfidjordar Eventuell förekomst av sulfidjordar tas om hand på av myndighet godkänd deponi.

Eventuell utökning av planområdet för att säkerställa naturmarken vid Tvärån. Samhällsbyggnadskontoret har här valt att inte ta in detta område i detaljplanen då denna fråga längs hela Tvärån löses i annat sammanhang. Det är kommunen

som är markägare. Stängselskyldighet har införts som en planbestämmelse i plangräns mot naturområde.

Ljudnivån Industribuller från verksamheter inom planområdet bedöms inte medföra störande buller på Rödängs bostadsområde.

Övrigt Planens syfte har förtydligats angående anpassning till landskapsbild och det levande grönstråket längs Tvärån. Transformatorstationer ska medges placeras i redovisat u-område, med avvikel-  
se från på plankartan redovisad prickmark (byggnadsförbud).

### SAMMANFATTNING

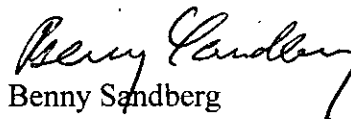
Planbeskrivningen har kompletterats angående dagvattenfrågor, uppförande av enklare byggnader, handhavande av sulfidjord, samt utveckling av planens syfte. Planbestämmelser har införts angående markanordningar för dagvatten och stängselskyldighet mot grönområde. Planbestämmelser och planbeskrivning har justerats att tillåta att uppföra byggnader.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2009

Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Benny Sandberg  
Planingenjör

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2009-07-03

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för GRUBBE 9:21

---

Information:

Berörda fastigheter:  
GRUBBE 9:21

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-06-24	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-05-18	BD	Beslutsdatum
2009-06-17	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-07-03	PB	Inlagd i ACM