

- 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**
 - B Bostäder
 - Mindre bostadsansluten verksamhet som inte är störande för miljön eller omgivningen kan inrymmas på fastigheten efter särskild prövning.
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
 n Röjning och rensning i strandskogen får inte förekomma. Eventuell skyddsrensning får endast utföras av kommunen.
 gångstråk Gångstråk placeras i enlighet med illustration
- UTNYTTJANDEGRAD**
 - På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader
 e1 Största bruttoarea 300 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m²
 e2 Största bruttoarea 360 m². Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 110 m².
- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
 - Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med uthus
- MARKENS ANORDNANDE**
 - Häck eller staket skall finnas maxhöjd 1,5 m
 - I anslutning till naturmark får markens naturliga nivåskillnader inte utjämnas mer än +/-0,5 m, om det inte finns särskilda skäl.
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
 II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
 p Huvudbyggnad placeras i linje med förgårdsmark
 8.0 Högsta nockhöjd i meter
 - Friliggande enbostadshus
 - Huvudbyggnad placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns, och komplementbyggnad minst 2,0 m från fasthetsgräns.
 - Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,5 m.
- BYGGNADSTEKNIK**
 - Dagvatten ska tas hand om lokalt.
- VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN**
 q Byggnad som omfattas av 3 kap 12 § PBL. Byggnaden ska bevaras och vårdas med ursprungliga material och metoder

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-10-14
 Reviderad
 MOK 08-184
 Geografisk information SHBK

Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobehandling eller terrester mätning (innerstan)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

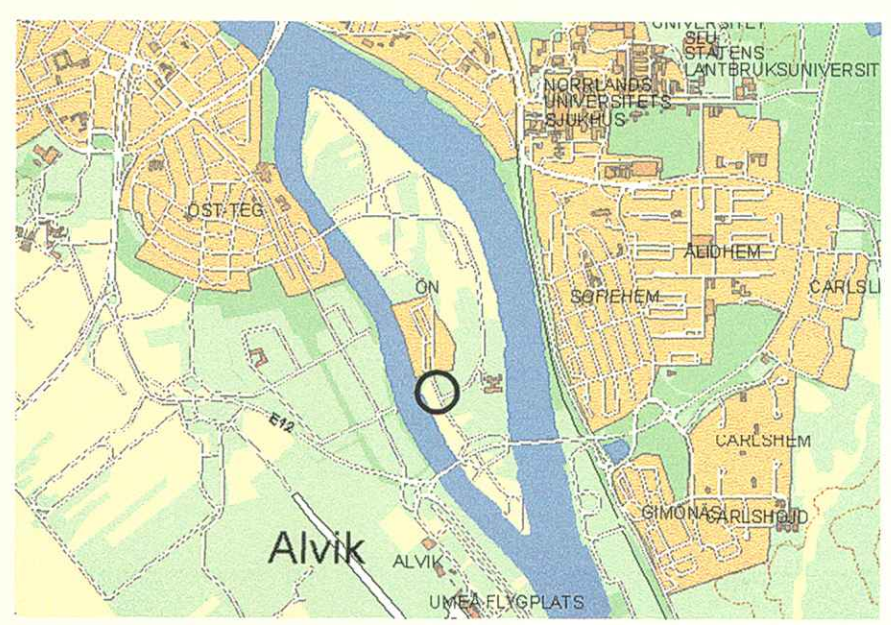
Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering år: 1984 på 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2009-08-26
 Laga kraft 2009-09-29
 Vidimeras J. & L.



ÖVERSIKTSKARTA

Detaljplan för del av fastigheten
 ÖN 6:17 på ÖN inom UMEÅ KOMMUN
 Västerbottens län

Sambällsbyggnadskontoret i maj 2009
 Reviderad i augusti 2009
 Olle Forsgren Stadsarkitekt
 Magdalena Blomquist Planarkitekt

2480K-P09/40



LAGAKRAFTBEVIS

2009-10-05

Vårt diarienummer
PLA 08-29

Detaljplan för del av fastigheten Ön 6:17, Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-08-26, § 143

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2009-09-29.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

2480K-P09/40

2009-10-05 2.11

091005133459984

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@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden 2009-09-24 Dnr 08 29

Beslut

Datum
2009-09-22

Ärendebeteckning
402-10428-2009
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Ön 6:17, Umeå kommun, Västerbottens län


Beslut


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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 26 augusti 2009, § 143, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

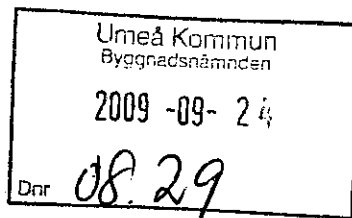
Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.


Eila Eriksson
Enhetschef


Maria Hessel
Planarkitekt



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2009-09-22

Ärendebeteckning
526-10783-2009
Arkivbeteckning

1(2)

Umeå kommun
Detaljplanering
Samhällsbyggnadskontoret
901 84 UMEÅ

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

Beslut

Länsstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvar-
tersmark i detaljplanen för Ön 6:17 på Ön inom Umeå kommun, med be-
teckningen B inte längre ska omfattas av strandskydd

Beslutet träder i kraft endast om planen vinner laga kraft.

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

Motivering

Umeå kommun har maj 2009 upprättat ovan nämnda detaljplan.

Området berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Pla-
nen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartersmarken. Länsstyrelsen
får förordna detta om det finns särskilda skäl.

Den fördjupade översiktsplanen för Ön är en tätortsutveckling i stadsnära
omgivning där det övergripande syfte är att utveckla ett centralt läge med
nya bostadsområden, en sammanhängande grönstruktur och ett nyttjande av
strandmiljöerna. De riktlinjer som har satts upp för utvecklingen av Ön har
varit vägledande för det nu aktuella planförslagets utformning.


I dagsläget är tillgängligheten till Öns stränder mycket begränsade för en
bredare allmänhet eftersom få anlagda stigar finns att tillgå. För att uppnå
syftet med fördjupningen av översiktsplanen, att göra strandzonen attraktiv
och tillgänglig för allmänheten och det rörliga friluftslivet, förutsätter det ett
upphävande av strandskyddet för en större del av Ön.

Strandskogarna har ett stort värde för den biologiska mångfalden i älvs-
landskapet och är viktiga spridningskorridorer. I planen har en planbestäm-
melse med bevarande av naturområdet införts eftersom den är av högt na-
turvärde för växt- och djurlivet och ska fungera som spridningskorridor ut-
med stranden.

Som utgångspunkt vid prövning av strandskyddsdispens är att det ska finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Specifikt för planområdet gör länsstyrelsen den bedömningen att planen förstärker möjligheten för allmänheten att passera utmed strandkogen och stranden via gång- och cykelvägen. Naturområdet inom planen säkerställer strandkogens naturvärde samt ger möjlighet för allmänhetens åtkomst till stranden mellan bebyggelsen. Länsstyrelsen gör den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker det allemansrättsliga och det rörliga friluftslivets nyttjande av strandskyddsområdet samt att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen försämras nämnvärt.

Mot denna bakgrund finner Länsstyrelsen skäl att upphäva strandskyddet i den del som berör kvartersmark med beteckningen B inom planområdet.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Eila Eriksson
Enhetschef


Maria Hessel
Planarkitekt

Bilaga

Hur man överklagar till Regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Naturvårdsverket + planhandlingar + delgivningskvitto
Lantmäterimyndigheten

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15.00, Lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande, ej närvid § 156
Anders Sellström (kd), vice ordförande, ej närvid § 155
Ingemar Jangvad (s)
Karin Svedlert (s)
Kurt Bergström (s)
Emma Nilsson (s)
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c), till kl 12.00, t o m § 147
Peder Westerberg (fp)
Örjan Mikaelsson (v), från kl 11.00
Maria Lindberg (mp)

Ersättare Bernt Lundström (s)
Lennart Persson (c), tjänstgör. fr o m § 148
Mattias Sehlstedt (v)

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, §§ 140-141
Torbjörn Forsgren, kompetensledare, §§ 140-141
Annalena Löfgren, bitr planeringschef, § 139

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-09-07

Underskrifter Sekretärer *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 138-164

Ann-Kristin Lundström

Ordförande *Åsa Ögren*
Åsa Ögren

Justerare *Anders Sellström* *Ulrik Berg* § 155 *Ingemar Jangvad* § 156
Anders Sellström Ulrik Berg § 155 Ingemar Jangvad § 156

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-08-26

Datum för anslags uppsättande 2009-09-08

Datum för anslags nedtagande 2009-09-29

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström

Putat 09-09-07
J.V.

BN § 143

Vårt diarienummer
PLA 08-29**Detaljplan för del av fastigheten Ön 6:17, Umeå kommun,
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat augusti 2009, bilaga.
Handläggare är Magdalena Blomquist.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga bostäder på del av fastigheten Ön 6:17.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i maj 2009 och reviderad i augusti 2009.

Samråd har ägt rum under tiden 2009-04-09 – 2009-05-04.

Utställning har ägt rum under tiden 2009-05-25 – 2009-06-15.

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.

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

Kvarstående synpunkter

- Inga kvarstående synpunkter.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat augusti 2009-08-17

Plankarta med bestämmelser, daterad maj 2009, rev augusti 2009-08-17

Planbeskrivning daterad maj 2009, rev augusti 2009-08-17

Genomförandebeskrivning daterad maj 2009, rev augusti 2009.

BN § 143 forts.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

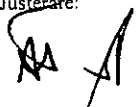
Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden: Stadsledningskontoret, MEX

Länsstyrelsen

SHBK Bygglov

SHBK Fastighetsbildning





UTLÅTANDE

Dnr PLA 08.29

Detaljplan för del av fastigheten **Ön 6:17** på Ön,
Umeå kommun, Västerbottens län.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 25 maj – 15 juni 2009. Förslaget har skickats till Länsstyrelsen, Vägverket, TeliaSonera, Västerbottens museum, SLK Utvecklingsavdelningen, UMEVA, Umeå Energi, Öns intresseförening, Luftfartsverket och sakägare m fl.

SAMMANFATTNING

Under utställningen har fem yttranden över planen inkommit. Det har inte inkommit några synpunkter som leder till några större ändringar av detaljplanen.

De ändringar som föreslås redovisas nedan;

Plankarta:

Planbestämmelser ang flygbuller kompletteras.

Inga kvarstående synpunkter.

YTTRANDEN UNDER TIDEN FÖR UTSTÄLLNING

Länsstyrelsen har, vid granskning av planförslaget utifrån de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap plan- och bygglagen, ingen erinran.

Avsnittet om strandskydd har kompletterats efter samrådet och länsstyrelsen är beredd att på kommunens begäran upphäva strandskyddet för bostäder inom kvartersmark.

Vägverket har inget att anföra gällande planförslaget.

Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker planförslaget med beaktande av stadsledningskontorets utlåtande och framförda underhandssynpunkter på detaljutformning.

Stadsledningskontoret framhåller i sitt yttrande att det bör anges i planbestämmelse att byggnader ska utföras så ljudisolerade att de klarar alla riktvärden för inomhusnivåer vid en utomhusnivå av 70 dBA max.

Kommentar: Detaljplanens bestämmelser ang buller kompletteras.

Umeå Energi har inget att erinra.

Öns vägsamfällighet framhåller att fyra ytterligare fastigheter längs Skiljevägen inte förändrar trafiksituationen i området. Dessa fastigheter torde framgent befinna sig i samma situation gällande tidigare påtalade konsekvenser och trafikfaror som övriga fastigheter längs vägsträckan.

Kommentar: Trafiksituationen på Skiljevägen är starkt beroende av utformningen kring framtida anslutning från Ön till Kolbäcksbron. Val och utformning av den anslutningen är inte beslutad ännu. Skiljevägen kommer att byggas om till gata med låg hastighet för att förhindra genomfartstrafik när Kolbäcksvägen öppnas för biltrafik.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2009
Detaljplanering



Olle Forögren
Stadsarkitekt



Magdalena Blomquist
Planarkitekt

Antagandehandling PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-29

Detaljplan för del av fastigheten Ön 6:17 Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

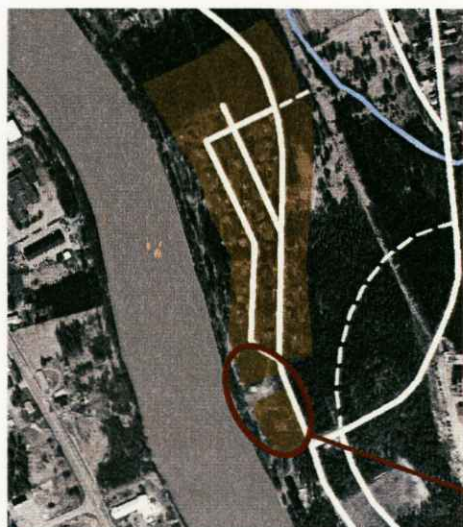
Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga bostäder på del av fastigheten Ön 6:17.

PLANDATA

Planområdet är en del av fastigheten Ön 6:17 och ligger vid den västra stranden av Ön ner mot Lillån. Planområdet är ca 1,4 ha stort och gränsar till Skiljevägen i öster. Norr om området ligger, Flottarbyn, med bebyggelse från 40-talet och söder om området ligger ett mindre verksamhetsområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Ön finns en fördjupad översiktsplan, "Fördjupad översiktsplan för Ön", antagen av kommunfullmäktige december 2008. Det aktuella planområdet ligger inom den del som kallas "Flottarbyn", trädgårdsstad. I översiktsplanen föreslås ett antal riktlinjer för den tillkommande bebyggelsen inom Flottarbyn;



Utdrag ur Fördjupad Översiktsplan för Ön

- Varsam addition i huvudsak i omfattning enligt illustration i den fördjupade översiktsplanen.
- Tegelbyggnaden på Ön 6:17 bevaras.
- Byggnader i maximalt två våningar får uppföras.
- Kvarteren norr och söder om befintlig bebyggelse utformas som trädgårdsstad.
- Verksamheter kan förekomma.

Planområde

MILJÖBEDÖMNING

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

Beslut

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 18 december 2008 tagit del av beslutet. De delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar de kommentarer som finns i bedömningsmallen om vad som behöver belysas i kommande planbeskrivning. Särskilt buller, närheten till reningsverket, avloppsfrågan och eventuell skredrisk ska klarläggas. Vidare ska planbeskrivningen belysa de särskilda skälen för upphävande av strandskyddet.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 12 januari till 2 februari 2009.

Konsekvenserna av planen har inarbetats i planbeskrivningen.

BAKGRUND

För Ön finns en fördjupad översiktsplan, "Fördjupad översiktsplan för Ön", antagen av kommunfullmäktige december 2008. Det aktuella planområdet ligger inom den del som kallas Flottarbyn.

I samband med översiktsplanarbetet togs ett politiskt direktiv som innebär att fastighetsägare, som berörs i stor omfattning av omdaning, ska kunna erbjudas annan tomt på Ön. Den här detaljplanen är en följd av det politiska direktivet.

De riktlinjer som satts upp för utvecklingen av Ön i översiktsplanen har varit utgångspunkt för detaljplanen. I det här fallet specifikt de riktlinjer som satts upp för den tillkommande bebyggelsen inom Flottarbyn.



Flottning

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt så när som på en mindre tegelbyggnad. Egnahemsbebyggelsen vid Lillån började uppföras under den senare delen av 1940-talet under Öns flottningsepok och har därför ett historiskt värde. Tegelbyggnaden i planområdet finns kvar från den här tiden, från det tidigare sorteringsverket. Den används idag som bagarstuga och ska bevaras.



Egnahemsbebyggelse längs Skiljevägen

Inom planområdet föreslås en komplettering med friliggande bostadshus i två våningar. Tomten i den norra delen av planområdet kan bebyggas med ett friliggande bostadshus. Planen illustrerar tre tomter utmed Skiljevägen. Här föreslås bebyggelsen placeras utmed förgårdsmarken för att knyta an till befintlig bebyggelse längre norrut längs Skiljevägen. Gränsen mellan tomterna och naturmarken ska markeras med staket eller häck.

Detaljplanen medger att mindre bostadsanknuten verksamhet kan förekomma på fastigheten. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen och ska särskilt prövas från fall till fall.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

Naturmiljö/grönstruktur

Strandskydd

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Ön där syftet är att utveckla "ett synnerligen centralt läge av strategisk betydelse för Umeås utveckling". Tanken är att göra förtätningar av bebyggelsen på Ön och samtidigt göra strandzonen mer tillgänglig och attraktiv för rekreation.

Den tillkommande bebyggelsen ligger helt inom område som har strandskydd enligt miljöbalken. Den nya bebyggelsen föreslås inom 30-40 m från stranden. Planförslaget förutsätter därför att strandskyddet upphävs.

Planområdet består terrängmässigt av två delar. En plan öppnare yta närmast Skiljevägen samt den skogsbevuxna stranden som sluttar brant ner mot Lillån. Bebyggelsen föreslås i planen placeras på den plana ytan närmast Skiljevägen som har minst betydelse för djur- och växtliv samt friluftslivets behov.

I strandskogens östra plana del föreslås ett allmänt gångstråk som en del i det system som ska sträcka sig utmed hela Öns stränder. I planen finns också en koppling österut mot det skogsområde som redovisas i översiktsplan för Ön. Gång- och cykelstigarna kommer att ingå i det övergripande system som planeras för hela Ön. Därmed förbättras allmänhetens tillgång till stränderna och de upplevelsevärden som är förknippade med dessa och tillgodoser det rörliga friluftslivets behov.

En förutsättning för att kunna upphäva strandskyddet är att goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras. Strandskogen bör sparas för att säkerställa den roll Ön har som länk mellan strandskogarna norr och söder om centrala stan. Strandskogen föreslås bevaras och ges skyddsbestämmelse (se avsnittet om strandskog nedan).

Strandskog

Strandbrinken ner mot Lillån är bevuxen med lövskog som domineras av al och växer ända ut i vattnet. Strandskogen är en del av ett större sammanhängande strandskogsparti som sträcker sig ända ner mot Kolbäcksbron. I området finns också spår efter bäver i form av gnag och fällda träd.

Strandskogarna har ett stort värde för den biologiska mångfalden i älvlandskapet. De utgör viktiga spridningskorridorer för många arter som förflyttar sig längs älven. Skogar med lövträd i varierande ålder hyser en bred insektsfauna som är en viktig föda för många fåglar och gynnar därför artikedomen av fåglar i älvlandskapet. Strandskogen i den södra delen av planområdet ingår i det område som pekats ut i länsstyrelsen granskningsyttrande över översiktsplanen för Ön.

I detaljplanen utgör strandskogen allmänplatsmark och skall bevaras. För att bevara de högsta naturvärdena, som i stor utsträckning är knutna till grova,

döda och döende lövträd, får röjning och rensning i strandskogen inte förekomma. Eventuell skyddsrojning får endast utföras av kommunen.

Området kring bagarstugan

Området kring bagarstugan är ett plant öppet ängsområde. Här bör öppenheten bibehållas för att inte dölja byggnaden och för att öka den visuella kontakten mellan Skiljevägen och strandområdet. Området utgör också en viktig passage ner till gångstråket vid stranden. Viss begränsad parkering för besökande till bagarstugan får förekomma.

Kulturmiljö

Flottningssepoken som pågick ända fram till år 1980 har satt sin prägel på Ön. Planområdet ligger söder om den sk "Flottarbyn" med egnahemsbebyggelse som började uppföras under den senare delen av 1940-talet under Öns flottningssepok och har därför ett historiskt värde.



Bagarstuga på fastigheten Ön 6:17 bevaras.

Inom området finns en liten tegelbyggnad kvar från den här tiden, från det tidigare sorteringsverket. Den används idag som bagarstuga och ska bevaras.

Geotekniska förhållanden

En stabilitetsutredning har gjorts för planområdet (Tyréns 2009-01-23). I slutsatserna av utredningen rekommenderas att ingen nyexploatering av någon form får ske närmare än 10-12 m från släntkrön eftersom det då finns risk för stabilitetsproblem.

Gång- och cykelväg kan läggas precis i kanten av detta område. Om gång- och cykelvägen skall anläggas närmare nippkanten måste åtgärder vidtas. Exempel på åtgärd är uppfyllnad av strandlinjen i Lillån. Uppfyllanden måste då sträcka sig minst 18,5 m ut och vara minst 0,8 m hög, och bestå av ej eroderbart material. Ett annat alternativ är avlasta slänten genom att schakta ner nippkanten

och fylla med lättfyllning så som cellplast eller lättklinker. En sådan avlastning måste göras minst 2-3 m djup för att erhålla tillräcklig säkerhet mot skred.

För småhusbyggnader och tomtgräns för dessa rekommenderas att tomtgräns inte anläggs närmare nippkant än 18-22 m. Anläggande av bostadshus med max två våningar på tomt längre från nipan än 18-22 m innebär dock inte någon nämnvärd förhöjd risk för totalstabiliteten i nipan.

Vid byggande av husen skall byggtrafik och maskiner hålla ett säkerhetsavstånd på minst 12 m från släntkrön. Upplag för byggnadsmassor skall placeras minst 12 m från släntkrön och rekommenderas att placeras så långt bort från krönet som möjligt.

Området mellan planerade småhustomter och släntkrön får inte heller efter bygglut utsättas för belastningar så som snötippning, tung fordonstrafik m m då detta kan orsaka mindre skred som ge följskred vid planerad byggnad. Totalstabiliteten i slänten bibehålls förutsatt att ingen erosion sker i nipan. Erosion i slänkfot innebär en ökad risk för släntskred varför det är viktigt att Lillån förblir erosionskyddad. Det är därför mycket viktigt att den växtlighet som finns i nipan bibehålls alternativt att slänten erosionskyddas på annat sätt och att uppsikt hålls på erosionskador i nipan. Vid nyuppkomna erosionskador i nipan skall kontakt tas med myndigheterna.

Gång- och cykelväg

Längs med nippkanten intill Lillån finns idag en upptrampad stig. I den fördjupade översiktsplanen för Ön redovisas en allmän gång- och cykelstig längs hela Lillåns strand.

Den stabilitetsutredning som genomförts i samband med planarbetet visar att ingen nyexploatering av någon form får ske närmare än 10-12 m från släntkrön eftersom det då finns risk för stabilitetsproblem. Gång- och cykelstigen har i planen flyttats till ett läge precis i kanten av detta område. Om gång- och cykelvägen skall anläggas närmare nippkanten måste åtgärder vidtas.

Störningar

Flygbuller

Planområdet tangerar i söder gränsen för flygbuller (70 dB(A) max). Den nya bebyggelsen ligger dock utanför flygbullerområdet (bullerunderlag B737-500). För att säkerställa en god inomhusmiljö anges i planbestämmelse att byggnader ska utföras så ljudisolerade att de klarar all riktvärden för inomhusnivåer vid en utomhusnivå av 70 dBA max.

Helikoptertrafiken till och från sjukhuset går längs Storån på Öns östra sida och bedöms inte påverka planområdet.

Luktzon

I den fördjupade översiktsplanen för Ön rekommenderas att inom en zon på 250 meter från reningsverkets fastighetsgräns bör endast verksamhetslokaler etableras. Planområdet ligger mer än 250 meter från reningsverket men

tangerar i söder luktzonen kring reningsverket. Öns avloppsreningsverk använder sig av särskild avancerad teknik för att minimera luktutsläpp och buller. Lukt från verksamheten bedöms vara marginell då slamtransporter har ersatts med betydligt färre transporter av nästan luktfri pellets.

I anslutning till planområdets södra del ligger en underjordisk pumpstation. Den luktzon som tillämpas för denna typ av anläggning är 50 meter. I planen finns en bestämmelse som säger att huvudbyggnaden ska placeras i förgårdslinjen vilket innebär att bostadshuset närmast pumpstationen ligger utanför skyddszonen medan del av tomten berörs.

Trafik

Skiljevägen sträcker sig ända ner till Öns sydspets och har idag ingen koppling till Kolbäcksbron. Beroende på vilken lösning på anslutning från Ön till Kolbäcksbron som Umeå kommun och Vägverket kommer överens om, finns det risk för trafikökning på Skiljevägen. Det riskerar att bli genomfartstrafik från E4 till de norra delarna av Ön. Skiljevägen kommer därför att byggas om till gata med låg hastighet för att förhindra genomfartstrafik när Kolbäcksvägen öppnas för biltrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya fastigheterna ansluts till det kommunala va-nätet.

Vatten- och avloppsledningarna ligger i naturmarken längs med nippkanten och ansluter till en pumpstation strax söder om planområdet.

Dagvatten

Dagvatten tas omhand lokalt.

Uppvärmning

Byggnaderna ska vara resurssnåla, med en prioritering av låg energiförbrukning. Enligt intentionerna i den fördjupade översiktsplanen ska ny bebyggelse byggas med modern teknik så att lägsta möjliga energiförbrukning uppnås, dock högst 60 kWh/m² och år. Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburet system för att kunna anslutas till fjärrvärme eller till alternativt, lokalt miljöanpassat uppvärmningssystem. För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten och ventilation installeras.

Avfall

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter den dag då planen vunnit laga kraft.
Kommunen är huvudman för allmän plats.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2009
Detaljplanering Rev augusti 2009



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Magdalena Blomquist
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-29

Detaljplan för del av fastigheten ÖN 6:17 på Ön 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 inom planområdet, naturområde.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för ett område för bostäder med möjlighet till kombination med mindre verksamhet.

Planen möjliggör avstyckning av fyra fastigheter.

Tillkommande fastigheter skall tilldelas andelstal i Ön ga:3 i samband med avstyckning.

Inom planområdet gäller strandskydd. En skyddsbestämmelse för strandskogen (n) skapar förutsättningar för att bevara en länk mellan strandskogarna norr respektive söder om centrala stan. En gång- och cykelväg enligt planens illustration förbättrar tillgängligheten för det rörliga friluftslivet. Sammantaget skapar planen förutsättningar för att upphäva strandskyddet.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

En stabilitetsutredning har utförts av Tyréns, 2009-01-23. Av utredningen framgår att nyexploatering inte bör ske närmare än 10-12 meter från slänkrön på grund av risk för stabilitetsproblem.

Uppvärmning

Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Tillkommande fastigheter kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

För att undvika luktstörningar från befintlig underjordisk pumpstation regleras placeringen av tillkommande bebyggelse med planbestämmelsen p.

Trafik och parkering

Tillkommande fastigheter angörs från Skiljevägen vilken ingår i Ön ga:3.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

Längs Lillån planeras ett gång- och cykelstråk. Placeringen av gångstråket regleras med planbestämmelse och skall följa planens illustration.

Vegetation

Ett naturområde redovisas på plankartan som omfattar strandzonen samt en passage mellan Skiljevägen och strandzonen. Eventuell skyddsgröning får endast utföras av kommunen.

Befintlig tegelbyggnad markerad med q inom naturområdet skall bevaras.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

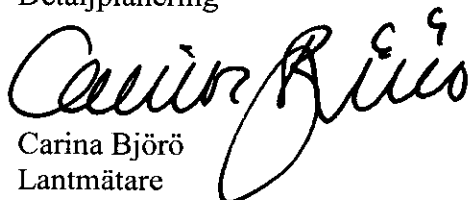
Fastighetsägaren svarar för alla planläggningskostnader.

Exploatören svarar för samtliga exploateringskostnader inom kvartersmark.

Kommunen svarar för kostnader för röjning och iordningställande av gång- och cykelstråk inom naturområde.

Planavtal har tecknats med SLK, utvecklingsavdelningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2009
Detaljplanering rev augusti 2009


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Ön 6:17 inom Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 9 april till 4 maj 2009 med Länsstyrelsen, Vägverket, TeliaSonera, Västerbottens museum, Umeå Kollektivtrafik och Infrastruktur, Umeå Energi, Umeva, För- och grundskoleförvaltningen, SLK utvecklingsavdelningen, Skolkontoret, Socialtjänsten, Byggnadsnämndens ledarmöter och sakägare.

Under samrådet har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen föreslår, med hänvisning till överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL, att avsnittet i planbeskrivningen ang störning från reningsverket kompletteras samt att gång- och cykelvägen pga rasrisk ska placeras enligt illustrationen samt att det i bestämmelsen hänvisas till planbeskrivningen.

Vad gäller dispens från strandskyddet påpekar länsstyrelsen att vilket/vilka särskilda skäl som avses ska redovisas i planbeskrivningens motivering till upphävande. Det skäl som anges att goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras med skyddsbestämmelse anser inte länsstyrelsen vara ett bärande skäl.

Länsstyrelsen hänvisar i sitt yttrande till Vägverkets yttrande över planen att, beroende på vilken koppling mellan Kolbäcksbron/E4 och Ön som blir aktuell, finns det risk för ökad trafik förbi planområdet. Ett resonemang kring det bör tas med i planbeskrivningen.

I övrigt har länsstyrelsen några förslag till kompletteringar i planens bestämmelser. Länsstyrelsens yttrande läggs i sin helhet som bilaga till samrådsredogörelsen.

Kommentar: Enligt fördjupad översiktsplan för Ön är kommunens vilja att "bygga stad" på Ön och samtidigt göra strandzonen tillgänglig och attraktiv för rekreation. En förutsättning för att kunna utveckla Ön i enlighet med översiktsplanen är att strandskyddet upphävs på större delen av Ön. Det aktuella planförslaget föreslår ny bebyggelse på den plana delen närmast Skiljevägen som får en tydlig avgränsning mot strandskogen och slänten ner mot älven. Stranskogen får en skyddsbestämmelse med syfte att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planen föreslår också en gångstig utmed stranden med koppling till Skiljevägen som tryggar förutsättningarna för det rörliga friluftslivet. Motiveringen kring dispens från strandskyddet förtydligas i planbeskrivningen med vilka särskilda skäl som åberopas.

Planbeskrivningen kompletteras ang störningar från reningsverket samt med en bestämmelse ang gång- och cykelvägens placering. Ett resonemang kring ev trafikökning till följd av en ev koppling till Kolbäcksbron förs in i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser kompletteras i enlighet med länsstyrelsens förslag.

Umeva har en underjordisk pumpstation strax söder om planområdet. Närmast planerade byggnad ligger ca 50 meter från pumpstationen och ligger då på gränsen för den luktzon som tillämpas vid denna typ av anläggningar. Friytorna på tomten ligger däremot inom luktzonen vilket ska framgå av planbeskrivningen.

Kommentar: I planen finns en bestämmelse som säger att huvudbyggnaden ska placeras i linje med förgårdsmarken vilket innebär att bostadshuset närmast pumpstationen inte kommer att ligga inom luktzonen. Planbeskrivningen kompletteras med att del av tomten närmast är berörd.

Vägverket har inget att erinra mot föreslagen plan. De anser att det är viktigt att den föreslagna gång- och cykelvägen anläggs i ett tidigt skede.

Vägverket framför en farhåga att, beroende på vilken lösning på anslutning från Ön till Kolbäcksbron som Umeå kommun och Vägverket kommer överens om, finns det risk för omfattande trafik förbi dessa bostäder. Det riskerar att bli genomfartstrafik från E4 till de norra delarna av Ön vilket är negativt både för boendemiljön som helhet och trafiksäkerheten i synnerhet. Vägverket förespråkar en begränsad trafiklösning på Kolbäcksvägen i anslutning till Ön, där även hänsyn tas till gång- och cykeltrafiken.

Kommentar: Ett resonemang kring ev trafikökning till följd av en ev koppling till Kolbäcksbron förs in i planbeskrivningen. Då frågan om vilket alternativ som blir aktuellt inte är avgjord går det inte att dra några slutsatser i detaljplanen. Skiljevägen kommer på att byggas om till gata med låg hastighet för att förhindra genomfartstrafik när Kolbäcksvägen öppnas för biltrafik.

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

Telia Sonera, Skanova meddelar att häyn bör tas till Skanovas kabelstråk som följer Skiljevägen, ev flytt eller förändring bekostas av exploatören. De har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Uppgifterna meddelas exploatören.

Ändringar och kompletteringar**Sammanfattning**

Under samrådstiden har sju yttranden över planen inkommit. Det har inte inkommit några synpunkter som leder till några större ändringar av planen. De ändringar som föreslås med anledning av inkomna yttranden redovisas nedan;

Planbeskrivning:

Avsnittet ang störningar från reningsverk och pumpstation kompletteras.

Motivering kring dispens från strandskyddet förtydligas.

Ett resonemang kring ev trafikökning förbi planområdet förs in.

Skrivning ang luktzon kring underjordisk pumpstation förs in.

Plankarta:

Bestämmelse ang gång- och cykelvägens placering införs.

Skyddsbestämmelsen q kompletteras med texten "Byggnad som omfattas av 3 kap 12§ PBL."

Minsta avstånd mellan byggnader och tomtgräns samt byggnadshöjd för komplementbyggnader anges.

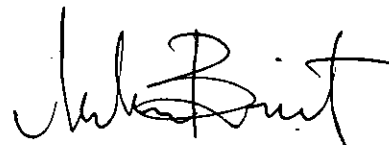
Bestämmelsen om verksamheter förtydligas med "mindre ej störande verksamheter samhörigt med boendet kan tillåtas inom fastigheten efter särskild prövning".

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2009

Detaljplanering



Olle Forsgrön
Stadsarkitekt



Magdalena Blomquist
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2009-11-06

Registrering av åtgärder:
ÖN 6:17

Information:

Berörda fastigheter:
ÖN 6:17

HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-10-09	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-08-26	BD	Beslutsdatum
2009-09-29	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-11-04	PB	Inlagd i ACM