

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
- — — Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- NATUR T Naturmark, marken kan användas till trafiklösningar

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- HKV Handel, kontor, varv (icke störande) och marina

Vattenområden

- WV Marina, gästhamn och slip/ramp för sjösättning

UTNYTTJANDEGRAD

- e₂₀ Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, gäller inom användningsgräns.
- e₉₀₀ Största bruttoarea i kvm för handel, gäller inom användningsgräns.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med skärmtak, båthus eller förråd
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- ramp Område med ramp för sjösättning/upptagning av båtar, slip ska bevaras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 7,0 Högst byggnadshöjd i meter, gäller hela planområdet
- b Lägsta tillåtna grundläggningsnivå för byggnader är +3,0 meter (RH 2000)
- f₁ Ny bebyggelse skall utformas med sadeltak och trä- eller putsfasader
- k De karaktärsdrag och värden som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

UPPLYSNINGAR

- Planområdet innehåller förorenad mark, särskild anmälan enligt miljöbalken krävs för schaktnings- och muddringsarbeten

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - plan- och genomförandebeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - förenklad riskbedömning avseende markföroreningar

BESLUT

- Antagen BN 2010-08-25
- Laga kraft 2010-09-23
- Vidimeras Inger Södermark

Detaljplan för del av fastigheten
 ÖN 2:13 (marina), inom Ön
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret maj 2010
 Reviderad i augusti 2010

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Yvonne Seger
 Yvonne Seger
 Arkitekt SAR/MSA

2480K-P10/35

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-08-19 MOK 08-141
 Reviderad 2010-04-21

Ann Kålin
 Lantmätare SHBK

Mätning: AKR
 Karikonstruktion: AKR

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

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering år: 1963 och -84 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

N 7077400 +
 E 532000

Skala 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

2010-09-28

Vårt diarienummer
PLA 08-16**Detaljplan för del av fastigheten ÖN 2:13 (Marina), i Umeå kommun,
Västerbottens län**

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-08-25, § 127.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

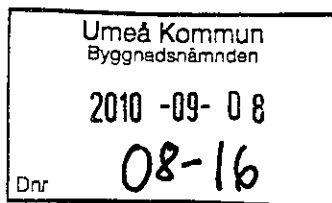
Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med 2010-09-23.

Samhällsbyggnadskontoret


Inger Södermark*Kopia till:*
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden*Samhällsbyggnadskontoret:*
Bygglov
Lantmäteri



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2010-09-03

Ärendebeteckning
402-5923-2010
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten ÖN 2:13 (marina) inom Ön i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2010-08-25 §127 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

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

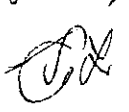
1/5

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.30-14.00, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Anders Sellström (KD), v ordförande Ingemar Jangvad (S) Maria Vängbo (S) Kurt Bergström (S) Patrick Nygren(S), ej närv kl 11.15-13.00 §§ 118-121. Deltog ej i beslut § 137 Igor Jonsson (M) Cecilia Bergström (C) Peder Westerberg (FP), ej närv kl 11.15 - 13.15 § 131 Peter Eriksson (MP) Mattias Sehlstedt (V)	
Ersättare	Emma Nilsson (S), tjänstgör §§ 118-121 samt § 137 Bernt Lundström (S) Sandra Mattsson (S) Lennart Persson (C) Lennart Sandström (FP)	
Övriga deltagande	Håkan Sjögren, ekonomichef, § 115 Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadanpassningschef, § 118-119 Kenneth Södermark, handläggare, § 118-119 Maria Blomqvist, bygglovschef Jonas Andersson, chef bygginspektion Tomas Strömberg, planchef Olle Forsgren, stadsarkitekt Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Niklas Forsgren, informatör Margaretha Alfredsson, förvaltningschef	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2010-08-31	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
	Justerare	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström

Paragrafer 114-140

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2010-08-25	
Datum för anslags uppsättande	2010-09-01	Datum för anslags nedtagande 2010-09-22
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	<i>Postat 10-09-01</i> 

BN § 127

**Detaljplan för del av fastigheten ÖN 2:13 (marina), Umeå kommun,
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat augusti 2010, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att reglera befintlig bebyggelse och hamn med slip samt pröva möjligheten till nybyggnad av handelslokaler för försäljning (båtar, skotrar och släpvagnar), restaurang med uteservering, gästhamn för 35-40 båtplatser med tillhörande servicebyggnader. En allmän gång- och cykelpassage längs Lillån (Umeälven) ska säkras i detaljplanen.

Strandskyddet inom detaljplanen föreslås upphävas av länsstyrelsen.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i maj 2010. Detaljplanen har varit föremål för samråd fr.o.m. den 11 juni 2009 t.o.m. den 23 augusti 2009 samt utställning under tiden 15 maj 2010 t.o.m. 11 juni 2010. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad augusti 2010

plankarta med bestämmelser daterad maj 2010, reviderad augusti 2010

planbeskrivning daterad maj 2010, reviderad augusti 2010

genomförandebeskrivning daterad maj 2010, reviderad augusti 2010

samrådsredogörelse daterad maj 2010

Förenklad riskbedömning avseende markföroreningar daterad 2009-02-04

BN § 127

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



Detaljplan för fastigheten ÖN 2:13 (marina), Ön i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten **Ön 2:13** har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under maj 2010. Syftet med detaljplanen är att reglera befintlig bebyggelse och hamn med slip samt pröva möjligheten till nybyggnad av handelslokaler för försäljning (båtar, skotrar och släpvagnar), restaurang med uteservering, gästhamn för 35-40 båtplatser med tillhörande servicebyggnader. En allmän gång- och cykelpassage längs Lillån (Umeälven) ska säkras i detaljplanen.

Strandskyddet inom detaljplanen föreslås upphävas av länsstyrelsen.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 11 juni 2009 t.o.m. den 23 augusti 2009 samt utställning under tiden 15 maj 2010 t.o.m. 11 juni 2010. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att reglera befintlig bebyggelse och hamn med slip samt pröva möjligheten till nybyggnad av handelslokaler för försäljning (båtar, skotrar och släpvagnar), restaurang med uteservering, gästhamn för 35-40 båtplatser med tillhörande servicebyggnader. En allmän gång- och cykelpassage längs Lillån (Umeälven) ska säkras i detaljplanen.

Länsstyrelsen har under samrådet framfört synpunkter i ett yttrande daterat 2009-08-15.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran

Strandskydd

Länsstyrelsen är beredd på kommunens begäran häva strandskyddet för den del av kvartersmarken som berörs av strandskyddet.

Övriga synpunkter

Kolbäcksleden kommer inom snar framtid att utgöra den nya E4:an och kommer därmed klassas som väg av riksintresse. Dagens provisoriska trafiklösning mellan planområdet och Kolbäcksvägen är inte acceptabelt ur trafiksäkerhetssynpunkt, speciellt efter ett plangenomförande som genererar en

ökning av trafik till och från området. En trafiklösning på platsen måste således vara trafiksäker och inte påverka framkomligheten på väg E4 negativt. För att möjliggöra en bra trafiklösning rekommenderar Länsstyrelsen att mark reserveras i planområdets del mot Kolbäcksvägen så att en trafiksäker anslutning in till planområdet från väg E4 kunde kombineras med den framtida angöringen till Öns avloppsreningsverk.

Kommentar

Vad gäller angöringen till planområdet och reningsverket på Ön studeras en sådan något längre i nordost än nuvarande provisoriska trafiklösning. Detta i samband med pågående detaljplanearbete avseende utvidgning av reningsverkets verksamhetsområde. För att säkerställa möjlighet till eventuella ändrade släntförhållanden etc. minskas kvartersmarken något mot Kolbäcksvägen och läggs ut som NATUR-T, vilket innebär att området kan tas i anspråk för trafikändamål i framtiden.

Trafikverket

Trafikverket har inkommit med ett yttrande där de menar att dagens lösning inte är acceptabel ur trafiksäkerhetssynpunkt då den är en tillfällig lösning som inte är utformad för planerade trafikmängder. Trafikverket ser fram emot en dialog om en framtida lösning mot planområdet och kommande etableringar på Ön. Det är angeläget att en framtida lösning är trafiksäker och inte påverkar framkomligheten på E4 negativt. Det är viktigt att mark reserveras i planens del mot Kolbäcksvägen så att en anslutning på denna plats eller annan är möjlig. Ytterligare mark behöver därför avsättas som prickmark eller allmän platsmark.

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

UMEVA

UMEVA har inga ytterligare synpunkter då deras samrådssynpunkter var inarbetade i utställningshandlingen.

Umeå Energi

Umeå Energi skriver i sitt yttrande att markförlagda fjärrvärmeledningar med tillhörande ventilarrangemang bör säkerställas genom ledningsrätt. I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande att planen har utvecklats sedan samrådet med en planbestämmelse om förorenad mark och tydligare utmärkning av GC-stråket genom planområdet. De avstår från att ytterligare driva frågan om stråkets strandnära placering vidare med hänsyn till fritidskontorets farhågor om störningar om GC-trafik leds mellan båtar/bryggor och butikslokaler.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Per-Axel Persson, Ön 2:5

Per-Axel Persson, skriver i sitt yttrande att han inte har några direkta synpunkter på detaljplanen men vill ändå lyfta frågan om den GC-väg som leder från planområdet norrut under Kolbäckleden och i ett fortsatt strandnära läge påverkar fastigheten 2:5. Detta motsätter sig Per-Axel Persson. Argumenten kan sammanfattas med att

- Bruksvärdet raseras
- Fastighetens ekonomiska värde minskar
- Kulturmiljön förstörs

Som förslag föreslår han att GC-banan planeras för en dragning runt fastigheten istället för genom denna.

Kommentar

Yttrandet rör i huvudsak inte detaljplaneärendet utan en framtida sträckning av GC-banan norrut. Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås reviderade med en liten minskning av kvartersmarken mot E4 till förmån för allmän platsmark betecknad NATUR-T; för att säkerställa mark till förmån för eventuellt ökat markanspråk för en framtida E4.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.


Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2010
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-16

Detaljplan för del av fastigheten **ÖN 2:13 (marina)**, Ön, Umeå kommun
Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Förenklad riskbedömning avseende markföroreningar

Som underlag för detaljplanen finns dessutom följande handlingar:

- Kulturhistorisk bebyggelseinventering Umeå tätort, Västerbottens museum
- Miljöteknisk markundersökning, WSP

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att reglera befintlig bebyggelse och hamn med slip samt pröva möjligheten till nybyggnad av handelslokaler för försäljning (båtar, skotrar och släpvagnar), restaurang med uteservering, gästhamn för 35-40 båtplatser med tillhörande servicebyggnader. En allmän gång- och cykelpassage längs Lillån (Umeälven) ska säkras i detaljplanen.

Strandskyddet föreslås upphävas inom detaljplanen av länsstyrelsen.

PLANDATA

Planområdet ligger ca 3,5 km från centrala Umeå på Ön och avgränsas i norr av Kolbäcksleden, i väster av Lillån (Umeälven) och i öster och söder av övriga Ön.

Planområdet omfattar en mindre del av fastigheten Ön 2:13 som är i kommunal ägo. Planområdets areal uppgår till ca 1,9 ha, varav ca 0,4 ha utgör vattenområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Detaljplaner**

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Översiktliga planer och riksintressen

För planområdet gäller den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, antagen 1998-05-25. Översiktsplanen ger inte någon direkt vägledning, men anger bl.a. att Öns centrala läge i staden kan utnyttjas för kompletterande bebyggelse samt att i samband med exploateringar i älvlandskapet (bl.a. Ön) är det viktigt att bevara grönstråk inom exploateringar. Dessutom anger översiktsplanen att ras- och erosionsproblem finns kring älvsträckan vid Ön.

Sammantaget bedöms planförslaget inte strida mot intentionerna i översiktsplanen.

Planområdet ingår även i den fördjupade översiktsplan för Ön. Av rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen framgår att på grund av störningar från trafik (flyg maxbuller 70 dBA) och påverkan från reningsverket avses södra Ön i huvudsak för verksamheter.



Detalj av illustration från fördjupad översiktsplan för Ön
(Planområdet ungefärligt markerat med röstreckad linje).

Prövning genom detaljplan överensstämmer med riktlinjer i den fördjupade översiktsplanen.

Omedelbart norr om planområdet går Kolbäcksleden. Leden planeras att utgöra ny sträckning för europaväg 4 (E4). E4:an utgör en del av det nationella vägnätet och är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8§.

Väster om planområdet, på andra sidan Lillån, ligger Umeå flygplats. Flygplatsen med omgivande influensområden (buller, hinderskydd och flygvägar) är både av nationellt intresse och viktig för den lokala och regionala utvecklingen. Umeå flygplats är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap, 8§.

De åtgärder planen medger bedöms inte påverka de närliggande riksintressena.

Kulturmiljöinventering

Befintlig bebyggelse inom planområdet finns inventerade i Västerbottens museums rapport "Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 1, Umeå tätort". Rapporten omfattar bebyggelse- och samhällshistoriska beskrivningar med bevarandeförslag. Enligt rapportens rekommendationer är det generellt olämpligt med nybebyggelse och vid ändring av den befintliga bebyggelsen krävs varsamhet.

Den fördjupade översiktsplanen över Ön anger att bevarande ska prövas i detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken.

Som en del av arbetet med denna detaljplan har därför en behovsbedömning upprättats. Detaljplanen har enligt behovsbedömningen inte bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har översänt behovsbedömningen för samråd med länsstyrelsen i Västerbottens län. Länsstyrelsen har emellertid i yttrande meddelat att man inte delar kommunens uppfattning om behovet av en miljöbedömning.

Kommunen har därefter genomfört underhandsdiskussioner med länsstyrelsen och även redovisat de miljötekniska undersökningar som genomförts i planområdet och som används som underlag i behovsbedömning. Dessutom har kommunen efter diskussion med länsstyrelsen även kompletterat planhandlingarna med en särskild riskbedömning.

Kommunen vidhåller därmed sin bedömning om behovet av miljöbedömning och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas.

De allmänna konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas istället i denna planbeskrivning.

Strandskydd

Planområdet omfattas av generella strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap. miljöbalken.

Strandskyddet ska behandlas enligt äldre lagstiftning, dvs. bestämmelserna i miljöbalkens 7 kap. 13-18 §§ före ändringarna i SFS 2009:622, sommaren 2009. Strandskyddet föreslås upphävas för hela planområdet inklusive vattenområdet. Kommunen anholder i särskild ansökan hos länsstyrelsen om upphävande av det generella strandskyddet.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet framhålls följande:

- Berört område inom 100 meter från strandlinjen är beläget på redan ianspråktagen mark och behövs för en pågående verksamhet
- De anläggningar som planen medger är avsedd för det rörliga friluftslivets behov och innehåller anläggningar som måste ligga vid vattnet.

Berört område innehåller inte några speciella naturvärden och någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå.

Allmänhetens tillträde genom området säkerställs i detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet är tämligen öppet med relativt lite vegetation och har flera öppna körspår och sandvägar. I öster finns inslag av gles lövskogsvegetation. Området sluttar från en högsta punkt i norr på ca +6 meter, ned mot Lillån i väster på ca +1 meter. Marken består av ett mäktigt lager av sand (ca 4-8 meter) med inslag av silt på sättningens benägna finsediment av sulfidjordar. Strandområdet utsätts även för erosion och förutsätts ha dålig stabilitet. Området ligger inom lågriskområde för

radonstrålning. Kompletterande geotekniska undersökningar förutsätts ske i projekteringskedet som underlag för eventuell dimensionering av grundförstärkning och schakt för VA-ledningar.

I planområdets södra del, kring verkstadsbyggnad, har bl.a. underhåll och målning av båtar förekommit och förekomst av förorenad mark har därför närmare undersökts av konsultföretaget WSP (Se rubriken Förorenad mark).

Inom planområdet finns idag tre äldre byggnader som har sitt ursprung från flottartiden, dessutom finns diverse mindre byggnader och anläggningar, såsom båtvinnor, kranar och containers. I de befintliga byggnaderna bedrivs bl.a. en mindre varvsverksamhet för underhåll av småbåtar.

Bebyggelseområden

Detaljplanen föreslår att nuvarande hamn/båtverksamhet (**HKV₁**) får fortsätta, men planens bestämmelser medger även tillkomst av handel och kontor. Den nuvarande måttliga omfattningen av varvsverksamhet kan anses som lämplig och en eventuell utökning får inte vara störande för omgivningen, med avseende på bl.a. buller och lukt. I kontorsändamålet inbegrips även tillkomst av viss hotellverksamhet. Handeln har dock begränsats till en maximal bruttoarea på 900 kvm (**e₂**), pga begränsade möjligheterna att ordna tillräckliga utrymmen för parkering och varutransporter. Handeln kan innefatta detaljhandel kopplad till själva båtsverksamheten men också en möjlig restaurang. Totalt föreslås en största byggnadsarea på 20 % av fastighetsarean, vilket innebär att ytterligare ca 1200 kvm kan bebyggas (**e₁**). Byggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd av sju meter. Planområdet är av visst intresse för kulturmiljövården och särskilda bestämmelser har införts för att anpassa nytillkommande bebyggelse (**f₁**), samt också värna om befintliga historiska byggnader, (**k**) vid om- och tillbyggnad. För nya byggnader gäller att fasader ska utgöras av trä eller puts och ha traditionellt sadeltak.



Detalj av illustration från fördjupad översiktsplan för Ön (Arken Arkitekter).

Delar av planområdet kan även användas för upplag av båtar för försäljning. Ett sådant område kan komma att behöva stängslas in för att skydda uppställda båtar mot intrång och skadegörelse.

Den nytillkommande bebyggelsen ska harmonisera med den historiskt befintliga och en bestämmelse reglerar att nya byggnaders fasader ska vara av trä eller puts och ha traditionellt sadeltak. Ändringar av den kulturhistoriskt intressanta befintliga flottarbebyggelsen ska också följa de ursprungliga karaktärsdragen så att de historiska värdena består även för framtida generationer (Se även karaktärsdrag och värden).

Gästhamn/marina

Utmed Lillån planeras en marina för 35-40 fritidsbåtar (**WV₁**). Tanken är att marinan ska kunna erbjuda högsta möjliga service och bl a uppnå Gästhamns-guidens högsta klassificering (nordisk klassning, tidigare utfört av svenska kryssarklubben). Klassningen poängsätter i en femgradig skala hamnarnas säkerhet, miljö, hygienutrymmen och service.

Högsta poäng (5) innebär att marinan ska vara lätt att anlöpa vid alla vindförhållanden och ha mycket god beredskap för en eventuell olycka. Båtplatserna (minst 10) ska ha tillgång, dygnet runt, till hygienutrymmen med mycket hög standard och kapacitet samt tillgång till sopkärl och färskvatten. Dessutom ska hamnområdet vara ordnat och upplevas angenämt och ha en tydlig skyltning samt information om service och sevärdheter i närområdet.

Slip/Ramp

I södra delen av planområdet, inom kvartersmark, finns idag en plats för sjösättning och upptagning av båtar. Platsen är en av få i Umeå tätort, där sjösättning av större båtar kan ske och därför av visst allmänt intresse. I området finns förutom ett strandparti (utan kaj), även en befintlig slip. Slipen består av en gjuten bana med järnvägsräls och två tillhörande båtvaggor. Det tidigare tillhörande motorspelet är rivet och båthantering måste idag ske med separat dragbil/traktor. I närområdet kring slipen får endast båthus, skärmtak och dylikt uppföras (kryssmarkerat). Ett prickmarksområde, som inte får bebyggas, har utlagts öster om detta område för att möjliggöra angöring till området.



Foto över området för sjösättning/upptagning av båtar i södra planområdet

För att nå området med slipen måste man använda befintliga vägar inom marinaområdet. Eftersom huvuddelen av området kan behöva stänglas in som skydd mot obehörigt intrång, kommer sannolikt slipen inte kunna vara tillgänglig för allmän körtrafik under dygnets alla timmar. Slipens funktion ska emellertid bevaras och om kommunen avyttrar marken ska ny ägare ansvara för att funktionen sjösättning/upptagning bevaras. Ett bevarande av slipen kan dock inte regleras i detaljplan utan behöver säkras genom ett civilrättsligt avtal.

Sjösättning/upptagning av större båtar sker idag ofta med mobilkran och behovet av bevarande av den befintliga slipen kan med tiden successivt försvinna eller helt ersättas.

Tillgänglighet

Området och verksamheterna ska utformas så att det kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Undantag får göras efter särskild prövning.

Karaktärsdrag och värden

Båtbyggeri på Ön har förekommit redan från 1700-talets början och "Skutbyggningsplatsen" har sannolikt legat på den södra delen av Ön. I slutet på 1800-talet bildades Umans flottningsbolag, senare Umeå flottningsförening och de uppförde på den södra delen av Ön, intill skiljestället, ett antal byggnader för själva flottningsverksamheten. Idag finns flera av föreningens byggnader bevarade bl.a. kontor, monteringshall och verkstad. I norra planområdet ligger föreningens tidigare kontorsbyggnad (uppförd 1949). Byggnaden är ett gulputsat sutteränghus med sadeltak. Parallellt med Lillån ligger i väster en monteringshall och verkstad från 1910-talet. Båda byggnaderna har sadeltak och fasader av faluröda locklistpaneler med vitmålade tätspröjsade mittpostfönster. Verkstadsbyggnaden ligger närmast kajen. Flottning var länge det enda transportsystemet för timmer och i Umeälven förekom flottning redan under 1700-talet. Flottning i Umeälven fortgick fram till 1980.

Förorenad mark

Vid flottningsföreningens verkstad har det förekommit underhåll och målning av båtar, men även blästring och kokning av tjära/beck. Verksamheten har gett skäl att misstänka att marken kan vara förorenad med bland annat oljor, färger och tungmetaller. Konsultföretaget WSP genomförde 2006 därför först en sk. MIFO Fas 1 studie benämnd "Orienterade studier av potentiellt förorenade områden på Ön och väster om Lillån" som kunde belägga misstankarna.

För att säkerställa att markanvändning i området kan ske utan risk för människors hälsa och miljö genomfördes dessutom en miljöteknisk markundersökning 2007-11-30 av WSP. Markanvändningen inom planområdet har bedömts falla inom begreppet *mindre känslig markanvändning (MKM)*, vilket innebär att marken t.ex. kan användas för kontor, industri och vägar. Analysresultatet visar att den generella föroreningsnivån är låg och tydligt underskrider riktvärden för MKM. Prov har tagits både på jord samt sediment i Lillån. Oljeförorenad jord förekommer fläckvis, men föroreningarnas omfattning bedöms vara liten. Polyaromatiska kolväten (PAH) har påträffats både i jordprover och i sedimentprov i Lillån. Föroreningssituationen bedöms emellertid inte utgöra någon risk för hälsa eller miljö om markanvändningen förblir industrimark. Dock rekommenderas att eventuella schaktmassor som uppkommer inte bör återanvändas inom området och att vid muddring eller schaktning av sediment bör risken för grumling och föroreningsspredning beaktas.

Eftersom förekomst av förorenad mark finns inom planområdet har en särskild upplysning införts på plankarta. Där anges att planområdet innehåller förorenad mark och att särskild anmälan krävs enligt 10 kap. miljöbalken inför schaktnings- eller muddringsarbeten i förorenat område.

Höga flöden

Planområdet ligger inom riskområde för höga flöden. Den beräknade högsta vattennivån vid ett sk. klass 1-flöde (1% sannolikhet inom 100 år) innebär att Umeälven i området kan stiga till ca +3,4 m (RH2000). Flödena ökar emellertid vid ett klass 1-flöde så långsamt att en evakuering är möjlig. Vid det sk. klass2-flödet (63% sannolikhet inom 100 år) beräknas nivån stiga till ca +2,0 meter (RH2000). En bestämmelse har införts i planen för att säkra att nya byggnaders grundläggning sker ovanför riskområdet vilket innebär som lägst +3,0 meter (b). Avsteg från bestämmelsen (mindre avvikelse) kan emellertid ske för byggnader som bedöms vara motståndskraftiga eller bedöms skadas lätt vid översvämning.

Gator och trafik

Gatunät, tillfart och bussförbindelse.

Planområdet kommer att trafikmatas från Kolbäcksleden. En tillfällig tillfart i form av på/avfart i en riktning är anlagd i Skiljevägens förlängning. Ny infart planeras nordost om denna och planläggs i samband med att verksamheten vid öhn reningsverks utvidgas. För att säkerställa möjlighet eventuella ändrade släntförhållanden etc. när Kolbäcksvägen övergår till att bli E4 minskas kvartersmarken något mot Kolbäcksvägen och läggs ut som NATUR-T, vilket innebär att området kan tas i anspråk för trafikändamål i framtiden.

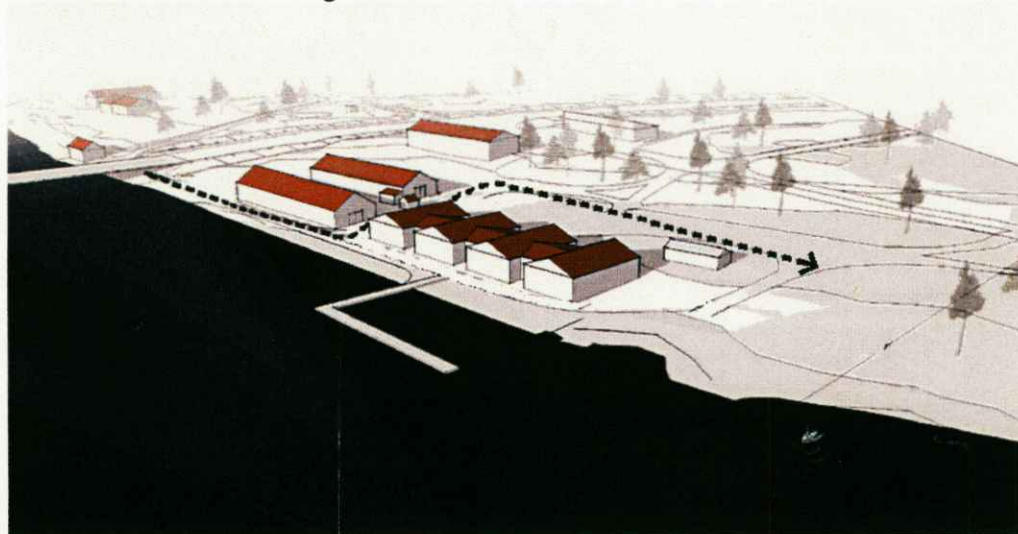
Enligt den fördjupade översiktsplanen ska emellertid en permanent trafiklösning byggas längre österut. Kolbäcksleden tillhör stadens huvudnät.

Närmaste busshållplats ligger längs Skiljevägen ca 200 meter norr om planområdet och trafikeras av linje 4 med tre turer/dag.

Gång- och cykelväg samt gångförbindelse

Utmed norra sidan av Kolbäcksleden finns en separat gång-, cykel och mopedväg. För att ta sig till planområdet kan man antingen använda Skiljevägen som korsar Kolbäcksleden planskilt ca 150 meter öster om planområdet eller använda gång- och cykelvägen utmed Lillån som också passerar under Kolbäcksleden vid brofästet mot Teg.

Utmed Lillån och genom planområdet ska en gång- och cykelförbindelse finnas. En planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik har införts utmed Lillån och genom kvarteret (x-område). Gångförbindelsen föreslås säkras genom servitut.



Föreslagen sträckning för strandpromenad utmed Lillån (GC-väg) markerad med svartstreckad pil genom planområdet.

Skyltning

Inom detaljplanelagt område krävs bygglov för skyltar och ljusanordningar. Vid lovprövning ska särskilt beaktas att skyltning och ljusanordningar riktad till trafikanter kan inverka negativt på trafiksäkerheten.

Teknisk försörjning

En tryckavloppsledning finns i området söder om Kolbäcksleden. Befintligt avlopp är anslutet via privatägd pumpstation och tryckledning fram till kommunens ledning.

Vattenförsörjning sker idag via kommunal vattenledning till byggnaden i norra delen av kvarteret. Ledningen är förlängd ner till marinan.

I avvaktan på framtida utveckling söderut mot spetsen av Ön har ovanstående tillfälliga kommunala lösningar utförts för vatten och avlopp. Erforderlig mängd släckvatten bör säkerställas när permanenta lösningar utförs.

Avfall ska tas omhand via källsortering. NOA 07 – *anvisningar för ny- eller ombyggnation av avfallsutrymmen* från Umeå Vatten och Avfall ska tillämpas för avfallsutrymmena. För vatten, uppvärmning och ventilation rekommenderas att energisåla system installeras.

I den fördjupade översiktsplanen för Ön anges som riktlinje att "Nya byggnader ska byggas med modern teknik så att lägsta möjliga energiförbrukning uppnås, dock högst 60 kWh/m² och år." Ett arbete med ett kvalitetsprogram för Ön pågår som skall följa detaljplaner och exploateringar på Ön. Energimålet har i kvalitetsprogrammets definierats som "Nya byggnader byggs välisolerade, lufttäta och med hög värmeåtervinning, så att energiförbrukningen inte överstiger 60 kWh/m² och år (Atemp*), exkl hushållsel. Energi som produceras och återvinns inom fastigheten är inkluderad." En detaljplan kan dock inte reglera den specifika energianvändningen utan för detta är man hänvisad till BBR. För att uppnå den nivå som riktlinjen i den fördjupade översiktsplanen anger behöver en överenskommelse eller exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Markförlagda elledningar finns inom fastigheten. Dessa bör säkerställas genom ledningsrätt.

Administrativa frågor

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär bl.a. att nuvarande verksamhet kan fortsätta bedrivas och utvecklas. Nedanstående rubriker bedöms som relevanta för att beskriva de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Luft och vatten

Kommunalt vatten- och avlopp kommer att försörja området, vilket innebär en viss ökad förbrukning av vatten men en mycket liten påverkan på den omgivande miljön. Anläggningen innebär en ökning av utsläpp till luften från främst ökad

trafik. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas eftersom exploateringen är relativt begränsad.

Rekreation

Planförslaget kommer medföra att allmänheten fortfarande kommer kunna ta sig obehindrat längs Lillån.

Kulturmiljö

Detaljplanen medger att området och byggnader kan ändras och kompletteras. Karaktären hos bebyggelsen i området kommer emellertid att inordnas i den historiska miljön.

Slutsats av planens konsekvenser

Den föreslagna utbyggnaden bedöms som förhållandevis skonsam ur miljö- och hushållningssynpunkt, förutsatt att en noggrann detaljprojektering sker med hänsyn till kulturmiljö och med de utformningskrav som detaljplanen ställer.

Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Detaljplanen har upprättats av arkitekt SAR/MSA Yvonne Seger på uppdrag av Umeå kommun. Handläggare fram till och med samrådet har varit planeringsarkitekt MSA Johan Hagland.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2010

Reviderad augusti 2010

Detaljplanering



Olle Forsgren
stadsarkitekt



Yvonne Seger
arkitekt SAR/MSA

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-16

Detaljplan för del av fastigheten ÖN 2:13 (marina), Ön, Umeå kommun
Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Markägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark. Inom planområdet finns ej allmän plats.

Vägverket är väghållare för angränsande väg/bro (Kolbäcksleden). För närvarande är avsikten att leden skall utgöra den ändrade sträckningen av väg E4.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa ett verksamhetsområde för båtlivet i Umeå, med hamn, varv, slip, gästhamn och lokaler riktat mot handel för båtsport och friluftsliv.

Från den av kommunen ägda Ön 2:13 kan en fastighet avstyckas för handels- eller verksamhetsändamål. Något hinder för ytterligare uppdelning föreligger dock inte.

Det är idag inte möjligt att med säkerhet uttala om det på södra Ön kommer råda allmänt huvudmannaskap eller om väghållningen även i fortsättningen kommer att handhas av enskilda eller samfälligheter. Gemensamhetsanläggningar – en eller flera – kan inrättas för gemensamma ändamål som väg eller parkeringsplats, om så erfordras.

Småbåtshamnen antas komma att förvaltas på kommersiella grunder varför gemensamhetsanläggning inte torde vara aktuell för denna. Om rampen bedöms vara av mer allmänt – men begränsat – intresse för exempel sjösättning kan den t ex ingå i särskild gemensamhetsanläggning. Även om avsikten med planbestämmelser är att områden och anläggningar av allmän betydelse skall avsättas om allmän plats.

Allmänhetens tillgång till passage utmed strandzonen skall säkerställas med upplåtelse av servitut till förmån för en av kommunen ägd gatumarksfastighet.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning och teknisk försörjning

I området råder allmänt svaga markförhållanden. En utbyggnad i enlighet med förslaget innebär i och för sig sannolikt lätta konstruktioner. Alla tyngre konstruktioner torde dock kräva antingen pålning eller byggnad efter förbelast-

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ning. Behov av kompletterande grundundersökning får prövas i bygganmälningskedet. Lämpligt grundläggningssätt bestäms i samråd med kommunens byggnadsinspektörer vid byggsamråd.

Området har tidigare hyst flottningsverksamhet. Marken kan vara förorenad med bl a oljor, färger och tungmetaller. Undersökning (WSP 2006) visar på låga nivåer men förekomster av såväl oljeförorenad jord som polyaromatiska kolväten har konstaterats. Föroreningsituationen har dock inte bedömts utgöra risk för hälsa eller miljö. Dock skall schaktning eller muddring föregås av anmälan enligt miljöbalken (MB).

Schaktmassor skall inte återanvändas inom området utan bortforslas till för ändamålet avsedda deponier.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till allmän VA-anläggning som successivt byggs ut i området. Avfall skall källsorteras.

Trafik och parkering

Planområdet kommer att kunna angöras från Kolbäcksleden. Hur trafikföringen blir i området på sikt är däremot omöjligt att uttala sig om. Parkering skall anläggas i inom planområdet i den omfattning ändamålet (-målen) kräver. På sikt kommer fler verksamheter att etableras på södra Ön. Vägar och angöringar skall därför redan från början anordnas planmässigt och med hänsyn till såväl framkomlighet som trafiksäkerhet.

För att möjliggöra en framtida breddning av vägområdet avsätts ytterligare naturmark inom planområdet.

Vatten och natur

Området har i och för sig höga naturvärden men det är samtidigt angeläget att befintliga tillgångar som iläggingsramp, bryggor mm tas till vara. Anläggningar som behövs och kan nyttjas för det rörliga friluftslivet.

Delar av planområdet får inhägnas. Samtidigt skall allmänheten tillförsäkras en ständigt öppen passage/promenadväg genom området.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Ön 2:13 ägs av Umeå kommun. Kommunen har för avsikt att överlåta planområdet till annan intressent. Planerings- och utbyggnadskostnaderna skall bäras av exploatören. Planavtal har tecknats med Stefan Fransson.

För övriga genomförande- och fullföljds kostnader svarar markägaren tillsammans med tillträdande fastighetsägare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2010,
Detaljplanering rev augusti 2010



Börje Nördström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 08-16

Detaljplan för fastigheten del av fastigheten Ön 2:13 (marina) i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 11 juni till 23 augusti 2009 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen

Ingen erinran angående överprövningsgrund enligt 12 kap. PBL. Länsstyrelsen är beredd att häva strandskyddet, men allmänhetens tillgång till strandområdet måste säkerställas. Planbeskrivning och plankarta behöver förtydligas samt rekommenderar att plankartan med relevant planbestämmelse pekar ut det område som kan stängslas in. Länsstyrelsen anser att den illustrerad gång- och cykelvägen utmed kajen är den bästa för allmänheten.

Under övrigt framhålls att underlaget som redovisar risk för föroreningar är för dåligt samt påpekar att prövningspliktig verksamhet, såsom t.ex. muddring alltid ska anses kunna medföra betydande miljöpåverkan.

Området har kulturhistoriskt värde. Det vore önskvärt om byggnaderna kunde säkerställas med ett q i detaljplanen, men oklart om det finns intresse och ekonomiska resurser för de renoveringsinsatser som behövs ganska omgående. Länsstyrelsen är beredd att diskutera bidragsmöjligheter.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med geografiskt preciserad bestämmelse (x-område) för att precisera allmänhetens tillgång till strand- och kajområdet. I detaljplanen kan endast regleras stängsel samt utfarter mot allmänna platser, enligt 5 kap. 7§ punkt 7. I övrigt saknas grund för införande av bestämmelser som reglerar vilken del av en fastighet som en fastighetsägare får inhägna (se även Boverket PM om bestämmelser i detaljplan – Vad är möjligt och lämpligt att reglera). I övrigt säkras GC-väg genom planområdet.

Planbeskrivningen förtydligas vad gäller undersökningsresultat och upplysningstexten på plankartan ang förorenat området och att anmälan krävs för schaktnings- och muddringsarbeten.

Kommunen anser att planens utformning är lämplig vad gäller den avvägning som gjorts mellan bevarandeintresset, bebyggelsens befintliga kondition och ekonomiska förutsättningar för införande av q-bestämmelser.

Vägverket

Innan en ökad etablering i området är möjlig måste en permanent trafiklösning mot E4/Kolbäcksvägen vara byggd.

Ett avtal mellan Vägverket och Umeå kommun om trafiklösning och dess finansiering måste vara underskrivet innan detaljplanen antas.

Yta ska vara reserverad för framtida trafikplats i planens norra del.

Skyltar ska inte regleras i detaljplanen utan bör vara bygglovpliktiga och prövas i varje enskilt fall. Detaljplanen föreskriver att skyltning på fastigheten endast får ske vid infarten. Befintlig skylt vid Kolbäcksleden är olämplig av trafik-säkerhetsskäl och bör tas bort omedelbart.

Det är positivt att en gång- och cykelväg planeras utmed Lillån. Området bör säkerställas i detaljplanen.

Kommentar:

Frågan om anslutning av södra Ön till Kolbäcksleden har i flera olika sammanhang diskuterats med Vägverket Region Norr. Kommunen är naturligtvis medveten om att Kolbäcksleden kommer att ingå i det statliga vägnätet och utgöra E4 under överskådlig tid. Vägdirektören för Region Norr har emellertid i ett särskilt utlåtande 2005-08-18 sagt principiellt ja till en anslutning av södra Ön. Region Norr och kommunen är också sedan tidigare överens om att föra en dialog kring anslutningens tekniska standard och utformning. Region Norr har i den dialogen sedan en längre tid åtagit sig att göra en principiell studie av korsningens utformning. Både kommunen och Region Norr är klara över att dagens utformning är en övergångslösning till dess att södra Öns anslutning får sin slutliga utformning. Kommunen har i sin avsiktsförklaring som ligger till grund för avtalet om medfinansiering av Umeåprojektet redovisat en kommunal investering på 5 mkr för anslutning till södra Ön.

Man kan därför säga att det redan finns åtminstone principöverenskommelser om anslutningen till södra Ön och dess finansiering som yttrandet efterlyser. Den utredning om slutlig trafiklösning som avkrävs vilar på Vägverket själv att inleda, i dialog med kommunen.

Den tillfälliga utfarten kommer inom kort att förbättras av kommunen, i samråd med Umeåprojektet, vad gäller mitträckets längd, utförande och placering.

När det gäller regleringen av skyltar justeras planen. Frågan om den befintliga skyltpelaren är ingen planfråga utan får behandlas i annan ordning.

Frågeställningarna har gått igenom och kännedomen om tidigare principöverenskommelser har uppdaterats med Vägverket Region Norr vid möte 2009-09-09.

Mot denna bakgrund finns inte anledning att låta planärendet vila. Fortsatt dialog om anslutningens slutliga utformning och finansiering kommer

självfallet att föras med Vägverket. Kontorets bedömning är dock att en framtida trafikplats avser ligga utanför planområdet.

Västerbottens museum

Museet är positivt till utveckling av södra Ön med ett marint tema. Den värdefulla flottningsmiljön på södra Ön bör tydligt lyftas fram och skyddas.

I norra delen av området ligger flottningsföreningens byggnader. Byggnaderna har till del skyddas genom planbestämmelsen k samt bestämmelsen fl för utformning av ny bebyggelse. Museet anser dock att byggnaderna bör omfattas av 3 kap. 10 och 12 §§ PBL och betecknas med q i detaljplanen.

Varsamhetsbestämmelserna bör vara med preciserade och ange närmare vilka delar och detaljer som är viktiga att bevara, samt hur ändringarna får ske.

Kommentar:

Se kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Umeå Vatten och Avfall

UMEVA redogör för den tillfälliga kommunala vatten- och avloppslösningen för planområdet. Den framtida lösningen för VA vid utveckling söderut på Ön är alltför osäker för att i nuläget utföra en slutgiltig lösning.

Vad gäller avfall och återvinning ska anvisningarna i NOA 07 beaktas.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med befintlig va-lösning. Planbeskrivning kompletteras med hänvisning till NOA 07.

Umeå Energi

Befintliga kablers läge inom området ska säkerställas enligt bifogad ledningskarta.

För framtida elanslutningar inom området ska Umeå Energi Elnät AB ges möjlighet att utan ersättning till fastighetsägaren förlägga kabel samt sätta upp elskåp.

Kommentar:

Befintliga ledningarna bör säkerställas genom ledningsrätt, vilket möjliggör eventuell framtida flytt – om sådant behov skulle uppstå – utan att detaljplanen behöver ändras.

Umeå Energi har inte redovisat läge för framtida ledningar inom kvartersmarken. Överenskommelse med fastighetsägaren bedöms kunna träffas vid behov.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott

Stadsledningskontoret anför i sitt yttrande allmänheten tillgänglighet till vattnet bör säkerställas bättre. Beskrivningens krav på uppvärmningsteknik och högsta energiförsörjning är inte säkerställda i någon planbestämmelse. Detta bör göras alternativt motivera varför översiktsplanens ambitionsnivå (60 kWh/m² och år) inte krävs eller om kravet ska ställas i avtal. Frågan om hur allmänhetens tillgänglighet till slipen bör regleras bör behandlas i genomförandebeskrivningen. För upphävandet av strandskyddet behöver det anges vilket eller vilka särskilda skäl som kan åberopas.

Antagande bör kunna prövas av byggnadsnämnden enligt delegation. Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott beslutar tillstyrka förslaget enligt stadsledningskontorets utlåtande.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med område för gång- och cykeltrafik där även kajområdet omfattas (x-område). Planbeskrivning kompletteras även med ett avsnitt om översiktsplanens ambitionsnivå avseende energiförbrukningen på Ön. Genomförandebeskrivningen kompletteras avseende tillgängligheten till slipen.

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Upplysningen på plankartan om förorenad mark bör omformuleras (förtydligas att anmälan krävs).

Allmänhetens tillträde till stränderna på Ön är en av de viktiga frågorna enligt fördjupad översiktsplan för Ön. Det bör framgå av bestämmelse och markering på plankartan var gång- och cykelstråket ska finnas. Stråket bör skyddas exempelvis genom servitut.

Det bör framgå av plankarta och bestämmelser vilket område som ska vara tillgängligt för allmänheten och alltså inte hägnas in.

Kommentar:

Upplysningen på plankartan om förorenad mark formuleras om i enlighet med skrivelsen.

Plankartan kompletteras med område för gång- och cykeltrafik (x-område), se ovan kommentar till länsstyrelsen.

Vad gäller förbud mot inhägnad av fastighet går det inte att reglera med planbestämmelse, se ovan kommentar till länsstyrelsen.

Umeå kommun, Umeå Fritid

Planerna på att bygga och utveckla en marina inom det aktuella planområdet är positivt. Det bör gå bra att utveckla en väl fungerande marina utifrån planförslaget.

Det är viktigt att beakta allmänhetens tillträde till strandpartierna runt Ön. En ungefärlig sträckning för en gång- och cykelväg har angetts öster om de strandnära byggnaderna. Men i planbeskrivningen finns en annan illustration som anger en tänkbar gc-väg mellan vattnet och den strandnära bebyggelsen. Det tror vi inte är en bra lösning eftersom många störningar kan uppstå i kommunikationsstråket mellan båtar/bryggor och butikslokalerna.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med område för gång- och cykeltrafik (x-område), se ovan kommentar till länsstyrelsen.

Hans Bergström

Hans Bergström anser att det är olämpligt att rampen för båtiläggning hamnar i privat ägo och kommer att vara inhägnad. Det vore bra att säkerställa tillgängligheten i detaljplanen.

Kommentar:

Om rampen bedöms vara av mer allmänt intresse för sjösättning kan den ingå i en särskild gemensamhetsanläggning. Genomförandebeskrivningen kompletteras avseende allmän tillgänglighet till sjösättningsrampen.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- plankartan kompletteras med x-område
- plankarta och planbeskrivning kompletteras ang risk för föroreningar
- planbestämmelse om skylt utgår
- planbeskrivning kompletteras vad gäller teknisk försörjning och hänvisning till NOA 07
- nytt avsnitt om översiktsplanens ambitionsnivå avseende energiförbrukningen på Ön.

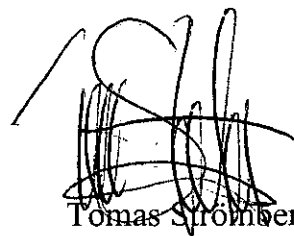
- Genomförandebeskrivningen kompletteras avseende tillgängligheten till slipen.

I övrigt kompletteras planbeskrivningen med inkomna synpunkter från SHBK/Brandförsvaret & säkerhet avseende släckvatten.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, maj 2010
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Länstyrelsen
Västerbotten

51

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2010 -09- 06
Dnr 08-16

Beslut

Datum
2010-09-01

Ärendebeteckning
526-5779-2010

Arkivbeteckning

1(2)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEA

Beslut om förordnande enligt 7 kap 15 § miljöbalken (tidigare lydelse)
(bilaga).

Beslut

Länstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att berörd kvartersmark i detaljplanen betecknat HKV och för allmän platsmark, betecknat WV inom fastigheten ÖN 2:13, Umeå kommun 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 enligt tidigare lydelse.

Motivering

Umeå kommun har före 1 juli 2009 påbörjat och genomfört planprocessen före 1 juli 2010 för ovan nämnda detaljplan vilket föranleder att ett upphävande av strandskyddet ska följa den tidigare lagstiftningen i miljöbalken.

Kvartersmarken och allmän platsmark berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken enligt tidigare lydelse. Planen förutsätter att strandskyddet upphävs för dessa delar. Länstyrelsen får förordna detta om det finns särskilda skäl.

Syftet med detaljplanen har varit att möjliggöra anläggandet av en marina inom ett område där det historiskt har förekommit bl.a. mindre varvsverksamhet. Detaljplanens innehåll överensstämmer med den nyligen antagna fördjupade översiktsplanen för Ön.

Planområdet är tämligen öppet med relativt lite vegetation och har flera öppna körspår och sandvägar. I öster finns inslag av gles lövskogsvegetation. Området sluttar från en högsta punkt i norr på ca +6 meter ned mot Lillån i väster.

Inom planområdet finns idag tre äldre byggnader som har sitt ursprung från flottartiden samt diverse mindre byggnader och anläggningar såsom båtvinchar, kranar och containers. I de befintliga byggnaderna bedrivs bl.a. en mindre varvsverksamhet för underhåll av småbåtar.

130

En förutsättning för att kunna upphäva strandskyddet är att strandområdet säkerställs för allmän gång- cykel och mopedväg. Detta åstadkoms via en planbestämmelse som visar att intilliggande mark/kajområde vid Lillån ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, förutom en mindre sträcka som "rundar" befintlig byggnad.

Länsstyrelsen gör den bedömningen utifrån att området är beläget på redan ianspråktagen mark och behövs för en pågående verksamhet, att en utökning och bekräftelse på befintlig verksamhet måste ligga vid vattnet samt att allmänhetens åtkomst till älvstranden inte inskränks och att växt- och djurlivet inte påverkas negativt

Mot denna bakgrund finner Länsstyrelsen skäl att upphäva strandskyddet för kvartersmarken med beteckning HKV samt för vattenområdet WV.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Eila Eriksson
Enhetschef



Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

Bilaga

Hur man överklagar till Regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Naturvårdsverket + planhandlingar + delgivningskvitto
Lantmäterimyndigheten



Länsstyrelsen
Västerbotten

Hur man överklagar till Regeringen

Är du missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga detta hos Regeringen, men klagan ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagan ska vara skriftlig och undertecknad.

Var tydlig med att

- skriva vilket beslut som överklagan gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 555-2222-2009),
- redogöra för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras,
- underteckna brevet, förtydliga namnteckningen och uppge adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud kan istället ombudet underteckna brevet. I så fall bör en fullmakt sändas med.

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

Brevet ska lämnas in eller skickas till:

Länsstyrelsen i Västerbottens län
901 86 UMEÅ

Länsstyrelsen måste ha fått brevet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-11-09

Registrering av åtgärder:
Detaljplan Ön 2:13 (marina)

Information:

Berörda fastigheter:
ÖN 2:13

HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-09-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-08-25	BD	Beslutsdatum
2010-09-23	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2010-11-09	PB	Inlagd i ACM