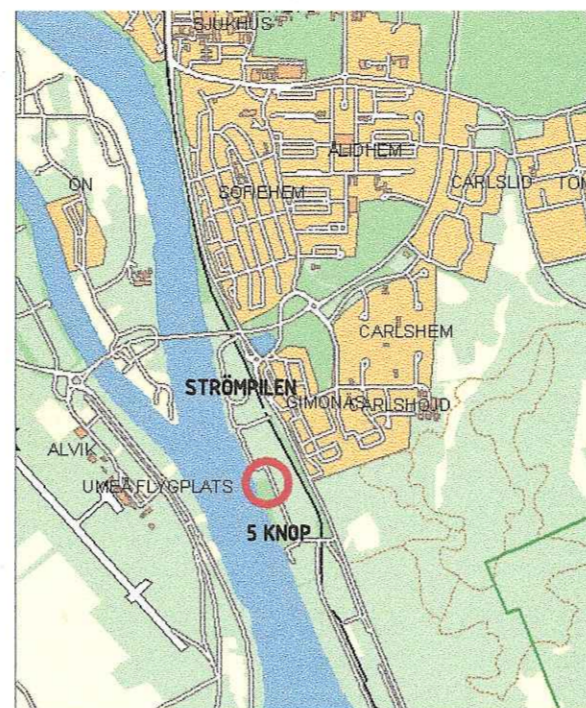
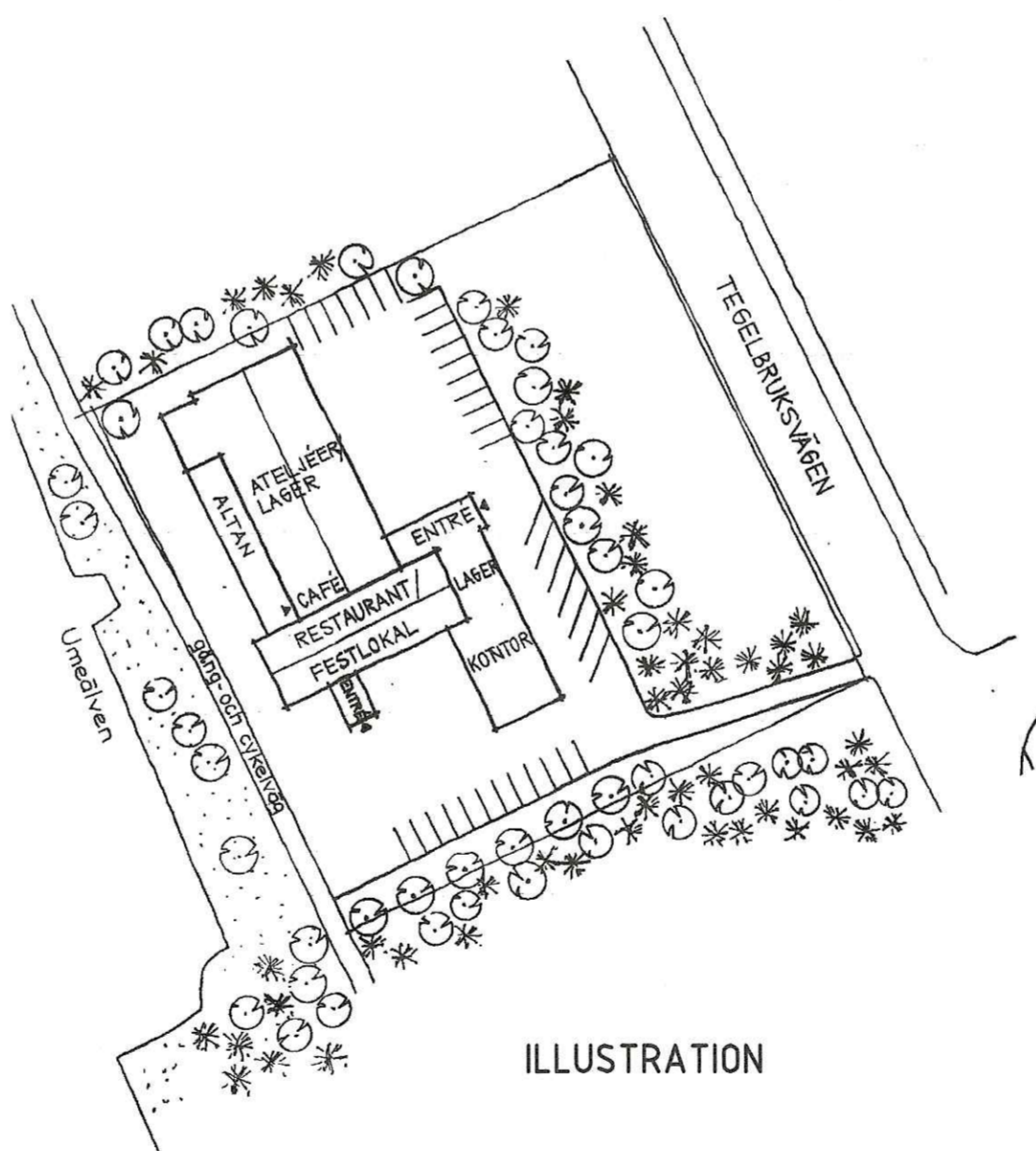


PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-06-23 LAN 10-168

Reviderad

*Olle Forsgren*

Lantmäteri SHBK

Mätning: MU

Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)

- 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

Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1963 på 800 meters höjd

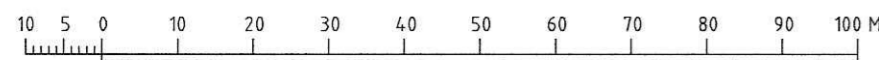
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK, UTNYTTJANDEGRAD

- J1 K Ej störande verksamhet: Hantverk, atelje och lager, ej övernattningskontor och annan icke störningskänslig verksamhet, ej hotell
- H1 Restaurang/catering, högst 1/3 av bruttoarean per fastighet
- e 000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med altan
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar
- G Marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfart till fastigheterna

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Gräsmatta med svacka för flödesutjämning av dagvatten
- ej parkering Parkeringsplats får ej finnas
- Högst 2 körbara in- och utfarter får anläggas utefter Tegelbruksvägen.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter
- ◊ Högsta nockhöjd i meter
- II Högsta antal våningar
- P Byggnader skall placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen
- k1 Vid ändring skall särskilt huvudbyggnadens fasader och fönsterpartier beaktas som angivits i planbeskrivningen under Förutsättningar och förändringar, Bebyggelseområdets fjärde stycke.
- k2 Tillbyggnadernas form, material och färg skall anpassas till huvudbyggnaden i enighet med planbeskrivningen under Förutsättningar och förändringar, Bebyggelseområdets fjärde stycke.

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

- Ny byggnad alternativt ny tillbyggnad skall utformas och utföras så att översvämmande vatten upp till nivå +2,51 (höjdsystem RH 2000) inte skadar byggnaden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Planavgift för fastigheten Sofiehem 8:7 skall erläggas i samband med bygglovprövning
- a1 Strandskydd upphävs inom planområdet
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markprover som utesluter förorening tagits eller påvisad markförorening har avhjälpats.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2011-02-16  
Laga kraft 2011-03-17  
Vidimeras

Detaljplan för fastigheterna  
SOFIEHEM 8:6 OCH 8:7, inom Gimonäs  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i december 2010  
Reviderad i februari 2011

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Pernilla Olofsson*  
Pernilla Olofsson  
Planarkitekt



## LAGAKRAFTBEVIS

2011-03-22

Vårt diarienummer  
PLA 09-41
**Detaljplan för fastigheterna SOFIEHEM 8:6 och 8:7 inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län**


---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-02-16, § 16.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2011-03-17.

Detaljplanering, Umeå kommun

Inger Södermark  
090-16 14 15

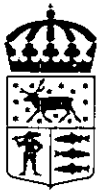
*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

Bygglov  
Lantmäteri

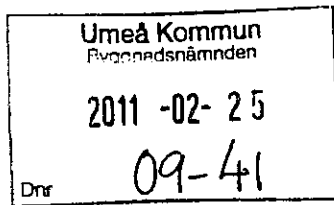
2480K - P11/16

110322140408693.doc

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



Länstyrelsen  
Västerbotten



**Beslut**

Datum  
2011-02-23

Ärendebeteckning  
402-609-2011  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna SOFIEHEM 8:6 och 8:7 inom Gimonäs, Umeå kommun, Västerbottens län.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 16 februari 2011, § 16 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.

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

Maria Hessel  
Planarkitekt

150

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Kurt Bergström (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Lennart Sandström (FP), till kl 12.00 t o m § 17 Erik Bergner (C) Veronica Kerr (KD) Alireza Mosahafi (MP)	
Ersättare	Emma Nilsson (S) Bernt Lundström (S), till kl 10.30 Ola Borgström (S) Maria Vängbo (S) Igor Jonsson (M), tjänstgör från kl 13.00 fr o m § 18 Eva Maaherra-Lövheim (C) Mattias Sehlstedt (V) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Stina Rydberg, jurist Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 13-14 Johan Gammelgård, kvalitetschef, §§ 13-14 Britta Nordbrandt Nilsson, chef bostadsanpassning, § 14 Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Hannele Häkkinen	Börje Nordström, lantmäterichef, § 14 Jonas Andersson, chef bygginspektion Niklas Forsgren, informatör Torbjörn Forsgren, kompetensledare Malin Ärlebrant, § 13 Inger Södermark, kartingenjör
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-02-22	
Underskrifter	Sekreterare Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 12-26
	Ordförande Åsa Ögren	
	Justerare Ulrik Berg	

### BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-02-16	
Datum för anslags uppsättande	2011-02-23	Datum för anslags nedtagande 2011-03-16
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

**BN § 16****Detaljplan för fastigheterna SOFIEHEM 8:6 och 8:7 inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat februari 2011, bilaga.  
Handläggare är Pernilla Olofsson

**BESLUT****Byggnadsnämnden beslutar**

att anta den reviderade detaljplanen  
att upphäva strandskyddet inom planområdet

**BESKRIVNING AV ÄRENDET**

Syftet med planen är att bekräfta och utvidga nuvarande verksamhet till samlingslokal, restaurang/catering, kontor, hantverk med ateljéer och lager samt tillhörande parkering.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i december 2010 och reviderad i februari 2011.

Detaljplanen har varit föremål för samråd fr o m den 8 oktober till 1 november 2010 samt utställning fr o m 22 december 2010 till 19 januari 2011. 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 Umeå kommun. Av utlåtandet framgår bl a att planhandlingarna revideras med att plankartan och planbestämmelserna Allmän platsmark, Natur ändras till Kvartersmark, marken får inte bebyggas, (ej parkering) parkeringsplats får ej finnas och (n<sub>1</sub>) Gräsmatta med svacka för flödesutjämning av dagvatten. Umeå kommun gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

**Kvarstående synpunkter**

Fastighets- och sakägare (för kännedom):

Lars Rydfjäll, Monsungatan 61 LGH 0704, 417 66 GÖTEBORG

Anna-Lena Boström, Kungsgatan 100 B, 903 32 UMEÅ

Övriga berörda, (för kännedom): UMEVA

postat 7/2 2011/IS  
- " -  
- " -

**BN § 16****Antagandehandlingarna är**

Utlåtande, daterad februari 2011

Planbeskrivning, daterad december 2010, reviderade februari 2011

Plankarta med bestämmelser och illustration, daterad december 2010, reviderad februari 2011

Genomförandebeskrivning, daterad december 2010, reviderad februari 2011

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

**Protokoll sänt till**

Sökanden  
Länsstyrelsen  
Sakägare  
✓ SHBK Bygglov  
✓ SHBK Lantmäteri

postat 22/2 2011 / 156  
- " -  
- " -

LK postat 22/3 / 156

Detaljplan för fastigheterna **SOFIEHEM 8:6 och 8:7** inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna **Sofiehem 8:6 och 8:7** har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under januari 2011. Syftet med planen är att bekräfta och utvidga nuvarande verksamhet till samlingslokal, restaurang/catering, kontor, hantverk med ateljéer och lager samt tillhörande parkering.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 8 oktober t.o.m. den 1 november 2010 samt utställning under tiden 22 december 2010 t.o.m. 19 januari 2011. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

**Länsstyrelsen** har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

**Allmänt**

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att bekräfta befintliga och utvidga nuvarande verksamhet till samlingslokal, restaurang/catering, kontor, hantverk med ateljéer och lager samt tillhörande parkering. Länsstyrelsen har tidigare, 2010-11-02, yttrat sig över förslaget till detaljplan.

**Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL**

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

**Övrigt**

Plankartan redovisar ett område "NATUR" som allmän platsmark. Om naturområdet är ett allmänt tillgängligt naturområde bör skälen preciseras i planbeskrivningen samt att det ska anges i planhandlingarna om kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats. Ska naturområdet däremot fortfarande vara beläget inom kvartersmarken kan det inte läggas ut som allmän platsmark.

**Kommentar**

Plankartan och planbestämmelserna ändras från allmän platsmark [NATUR] till kvartersmark Mark som inte får bebyggas, parkeringsplats får ej finnas och [n<sub>1</sub>] Gräsmatta med svacka för flödesutjämning av dagvatten.

**Västerbottens museum**

Även som enskilt byggnadsverk har den gamla fabriksbyggnaden kvaliteter som är värda att bevaras. Museets förslag att q-märka byggnaden har inte hör sammats. Avsikten med planbestämmelsen [q] är att ange att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och en försäkran att den får ett långsiktigt skydd. Varsamhetsbestämmelserna [k<sub>1</sub> och k<sub>2</sub>] innebär dock ett visst skydd, vilket vi

hoppas ska vara fullgott. Säkert ligger det också i ägarens eget intresse att måna om byggnadens karaktär så att det blir ett attraktivt inslag i området.

### **Kommentar**

Fastighetsägarna godkänner inte q-märkning.

### **UMEVA**

#### *Vatten och avlopp*

I UMEVAs samrådsyttrande ställdes krav på att säkra placeringen för den vattenledning som går över Sofiehem 8:7 fram till 8:6. Kan detta krav inte tillgodoses är alternativet att fastighetsägaren till Sofiehem 8:7 bekostar en flyttning till det u-område som lagts in i planens södra del. Detta krav ska framgå av planbestämmelserna.

#### *Avfall och återvinning*

Inga synpunkter.

### **Kommentar**

Kravet att ägarna till Sofiehem 8:7 skall betala kostnaderna för flytt av vattenledningen kan inte tillgodoses i planbestämmelserna utan det får lösas i samband med att förbindelsepunkter upprättas. Däremot säkerställer detaljplanen att det finns ett område att flytta till.

### **Lars Rydfjäll och Anna-Lena Boström (sakägare)**

Vi vidhåller att det saknas servitut för att passera Sofiehem 8:7 med befintliga ledningar, vilket inte kommenterats i samrådsredogörelsen. Det finns inte något tillstånd från dåvarande fastighetsägare. Fastighetsägarna hade sina verksamheter på annat håll och hade därför ingen kännedom om att ledningarna förlagts i marken över Sofiehem 8:7. Vår far, som var en av fastighetsägarna, skulle aldrig godkänt detta om han fått en chans att yttra sig.

Vi har haft kontakt med UMEVA och Umeå energi och har erfarit att man inte har behov av att flytta övriga befintliga ledningar från befintlig förläggning via Sofiehem 8:5. Om ledningarna skall flyttas några meter till det föreslagna u-området uppstår en kostnad utan nytta för ledningarna. Däremot kan vattenledningen vara så gammal att det för ägaren är ekonomiskt försvarbart att byta ut denna mot en ny ledning. En ny vattenledning kan förläggas i anslutning till befintligt rörstråk i söder. Efter närmare genomgång menar vi att det räcker med att säkerställa befintliga ledningar och ny vattenledning med servitut och ledningsrätter.

När det gäller anslutningsväg för Sofiehem 8:6 anser vi att det räcker med befintligt servitut. Vägen kan även sambrukas av Sofiehem 8:6 och 8:7.

Ytterligare väganslutningar kan skapas enligt planen. Med andra ord menar vi att u/g-området kan minskas avsevärt i omfattning eller utgå helt.

### **Kommentar**

De befintliga ledningarna utefter existerande in- och utfartsväg och mitt på fastigheten kan ligga kvar och flyttas om området de idag ligger på skall exploateras. När de behöver flyttas skall ett säkerställt område finnas på plankartan vilket uppfylls med u-område. Kostnaden för flytten av en ny vattenledning får lösas i samband med att förbindelsepunkter upprättas.

Ur stadsbildssynpunkt kommer inte byggrätt att läggas på Sofiehem 8:6 och 8:7 södra del då älvrummet skall vara visuellt tillgängligt från Tegelbruksvägen på en del av fastigheterna. Gemensam in- och utfart bör om möjligt säkerställas inom planområdet enligt länsstyrelsens svar i samrådet. Dessa båda skäl utgör grunden för bestämmelsen [g] att marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfart till fastigheterna vilken behålls.

### Umeå Energi

Inget att erinra mot förslaget.

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Detaljplanen tillstyrks från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

## SAMMANFATTNING

### Ändringar efter utställning

Planhandlingarna ändras på följande punkt:

NATUR, allmän platsmark tas bort från plankarta och planbestämmelser och ersätts med kvartersmark, Marken får inte bebyggas.

Plankartan och planbestämmelserna kompletteras med ej parkering, Parkeringsplats får ej finnas. Planbestämmelsen ändras från n<sub>1</sub> Naturmark med svacka för flödesutjämning av dagvatten till Gräsmatta med svacka för flödesutjämning av dagvatten.

Planhandlingarna föreslås reviderade enligt ovan. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

### Kvarstående synpunkter


Kvarstående synpunkter finns från: Lars Rydfjäll, Anna-Lena Boström och UMEVA.

Uf postat 7/2 2011/158

UMEÅ KOMMUN i februari 2011



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Pernilla Olofsson  
Planarkitekt

**PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för fastigheterna **Sofiehem 8:6 och 8:7** inom Gimonäs i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

---

**HANDLINGAR**

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Denna planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser och illustration

Genomförandebeskrivning

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att bekräfta och utvidga nuvarande verksamhet till samlingslokal, restaurang/catering, kontor, hantverk med ateljéer och lager samt tillhörande parkering

**PLANDATA**

Planområdet är beläget på Gimonäs industriområde och gränsar mot cykelbanan som löper utefter älven i väster. I öster avgränsas området av Tegelbruksvägen. Norr om planområdet finns ett obebyggt upplagsområde och strax söder om planområdet ligger ett naturområde med lövskog.

På Sofiehem 8:6 ligger en tegelbyggnad som ursprungligen byggdes som ångcentral för ett sågverk med flera tillbyggnader av senare datum. Fastigheten Sofiehem 8:7 är obebyggd och används som upplagsplats. Båda fastigheterna är privatägda.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Fastigheterna Sofiehem 8:6 och 8:7 ingår i stadsplanen för Gimonäs industriområde i Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige i Umeå den 18 oktober 1976.

**MILJÖKONSEKVENSER**

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Efter att behovsbedömningen färdigställts framkom att den bensinmack som enligt arkivundersökningar funnits på fastigheten Sofiehem 8:7 aldrig uppförts utan att det endast

funnits tillstånd för oljeförvaring på fastigheten. I samförstånd med länsstyrelsen blir beslutet därför ett annat än i den anslagna behovsbedömningen.

### **Beslut**

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Behovsbedömningen är anslagen på kommunens anslagstavla 22 september till 13 oktober 2010.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Gimonäs industriområde**

Detaljplaneförslaget ligger på Gimonäs industriområde och i gällande stadsplan från 1976 är området mellan älven och Tegelbruksvägen planlagt som ett upplagsområde med en maxhöjd av 5 meter. Undantaget är huvudbyggnaden som redan fanns på fastigheten Sofiehem 8:6. 1999 antogs en detaljplan som bland annat reglerade strandremsan närmast älven utefter upplagsområdet. Strandremsan planlades som naturområde och där anlades en gång- och cykelväg.

I stadsplanen tillåts öster om Tegelbruksvägen industribyggnader med max tre våningar, där ligger idag bland annat återvinningsföretag i lagerliknande byggnader. Söder om detaljplaneområdet utefter älven ligger ett parkområde, mellan parkområdet och Tegelbruksvägen sträcker sig ett område som också tillåter trevånings industribyggnader.

I översiktsplaneförslaget för Älvslandskapet är strandlinjen utefter Gimonäs industriområde föreslaget som rekreationsområde med gång- och cykelväg. Detaljplaneförslaget för Sofiehem 8:6 och 8:7 följer dessa intentioner då verksamheten i området närmast gång- och cykelvägen är publikt och med inriktning mot rekreation vilket befästs med planbestämmelserna [n<sub>1</sub>] gräsmatta med svacka för flödesutjämning av dagvatten, marken får inte bebyggas och ingen parkering får ske [ej parkering] inom området.

Den västra delen av Gimonäs industriområde är och kommer i framtiden vara ett område i förvandling. Området planeras i lägre skala med max tvåvånings byggnader för att möta älvrummets horisontalitet vilket befästs med planbestämmelse [II].

### **Natur, störningar och risker**

#### *Markförorening*

Inom Gimonäs industriområde har över tid förekommit olika verksamheter som hanterat miljöfarliga ämnen med förorenad mark som följd. År 2000 togs markprover som visade på förekomst av PCB bl a på fastigheten norr om detaljplaneområdet och i älvbottens ytsediment. Pga förekomsten av PCB i älvbottenssedimentet får man inte fiska eller bada utefter gång- och cykelstråket väster om detaljplaneområdet.

På fastigheten Sofiehem 8:6 togs ett prov och på fastigheten Sofiehem 8:7 togs två prover i jakten på PCB år 2000. Inget prov innehöll PCB. Det har inte tagits

prover för att utesluta förekomst av några andra ämnen inom detaljplaneområdet. Detta innebär att provtagning, där grundläggning för nya byggnader planeras, och eventuellt omhändertagande av markförorening skall ske innan bygglov beviljas vilket befästs i planbestämmelse under Administrativa bestämmelser. I det fall fastigheten är uppfylld med massor utifrån skall markprover även tas under ditfyllda massor. Detta görs med stöd av PBL 8:5 och Lag (2007:1303).

#### *Släntstabilitet*

Räddningsverket har tagit fram en översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena inom Umeå kommun. Resultaten av denna kartering redovisas i en rapport daterad 1998-01-15. Det aktuella området ligger utanför det område som Räddningsverket översiktligt har klassificerat som ej tillfredsställande stabilt eller otillräckligt utrett varför stabilitetsutredning mot Umeälven inte erfordras om inte marknivån höjs. Nivåskillnader förekommer inom planområdet, främst i gränsen mellan fastigheterna Sofiehem 8:6 och 8:7, varför det vid placering av byggnader skall tas hänsyn till släntstabiliteten.

#### *Vattenavrinning*

Det finns ett dike i fastighetsgräns på Sofiehem 8:6 östra och norra sida som leder fram till en vägtrumma under gång- och cykelvägen och ytterligare en vägtrumma är belägen i naturmarken strax sydväst om planområdet. För att tillgodose behovet av en fungerande vattenavrinning vid hårdgörande av ytor skrivs planbestämmelse in [n<sub>1</sub>] Gräsmatta med svacka för flödesutjämning av dagvatten gällande området närmast gång- och cykelvägen.

#### *Översvämningsrisk*

Under kapitlet Risker i utställningsförslaget till Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning av älvlandskapet 2010 redovisas en tabell på sid 68 med Vattennivåer i höjdsystemet RH 00 i Umeälven.

Där kan man utläsa att ett mätvärde tagits i älven norr om detaljplaneområdet och ett värde i höjd med småbåtshamnen söder om detaljplaneområdet. Mätvärdena visar 1,05 m respektive 0,7 m över havsnivån vid 2900 m<sup>3</sup>/s HHQ. Umeälven riskerar att nå denna vattennivå med 63% i ett hundraårsperspektiv. I samma tabell finns ytterligare ett mätvärde, 4525 m<sup>3</sup>/s klass 1 flöde, som innebär en sannolikhet där älven stiger till denna vattennivå med 1% på hundra år. Mätvärdena är 2,39 m respektive 1,51 m. En sådan stigning av vattennivån i älven sker dock långsammare vilket innebär att man hinner utrymma de byggnader som riskerar översvämnning.

Byggnaderna på Sofiehem 8:6 ligger på en höjd av ca 1,7 m över havsnivån i höjdsystemet RH 2000 vilket motsvarar 0,7 meter i RH 00 och klarar därmed inte att undvika översvämnning. För att motverka översvämningsrisker skrivs i planbestämmelserna under Risk- och störningsskydd att ny byggnad alternativt ny tillbyggnad skall utformas och utföras så att översvämmande vatten upp till nivå +2,51 (i höjdsystem RH 2000) inte skadar byggnaden. Höjden +2,51 (= +1,51 i höjdsystemet RH 00) motsvarar vattennivån vid småbåtshamnen söder om planen vid klass 1 flöde. Fastigheten Sofiehem 8:7s norra del ligger på en nivå av 3,6-3,85 m (2,6-2,85 i höjdsystemet RH 00) och berörs inte av någon översvämningsrisk.

### Buller

Då planområdet är beläget inom ett industriområde skrivs bestämmelsen [K] kontor och annan icke störningskänslig verksamhet. Detta innebär att planerad verksamhet bl a inte får vara bullerkänslig.

Byggnaderna och deras installationer ska utformas så att ljud från byggnadens installationer, från angränsande utrymmen likväl som ljud utifrån dämpas. Detta ska ske i den omfattning som den avsedda användningen kräver så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet. Vilket bekrästs med planbestämmelse [J<sub>1</sub>] ej störande verksamhet: Hantverk, ateljé och lager.

Då detaljplaneförslaget ligger i ett område där markföroreningar, buller från omkringliggande verksamhet och översvämningrisk (om än obetydlig) föreligger kommer inte övernattning att tillåtas, därav planbestämmelse [K] kontor, ej hotell och [J<sub>1</sub>] hantverk, ateljé och lager, ej övernattning.

### Bebyggelseområden

Huvudbyggnaden på fastigheten Sofiehem 8:6 byggdes 1907 och inhyste från början en ångcentral med såg. Under 1900-talet bedrevs ett antal olika verksamheter i lokalerna. 2005 brann hela huvudbyggnaden invändigt och enbart den yttre bärande konstruktionen med tegelväggar och tak räddades.

Huvudbyggnaden (*bild 1 och 3*) innehåller festlokal och ligger i öst-västlig riktning. På huvudbyggnadens södra fasad har en ny entré med ljus träfasad (*bild 1 och 3*) byggts till festlokalen. Förutom huvudbyggnaden finns en stor tillbyggnad åt norr (*bild 2*) i nord-sydlig riktning som idag är lagerbyggnad och café med cateringkök. Öster om huvudbyggnaden ligger tre tillbyggnader i ett plan (*bild 1*) som bl a innehåller kontor.



1. Huvudbyggnaden och tillbyggnader från infartsvägen i sydöst.



2. bilden t vänster: Tillbyggnad med lager från cykelvägen i nordväst.

3. bilden t höger: Huvudbyggnad och nyligen tillbyggd entré från cykelvägen i sydväst

På fastigheten Sofiehem 8:6 vill man utöka byggnadsarean med knappt 600 m<sup>2</sup>. Utökningen sker i nuvarande förslag genom att bygga ny entré åt öster, förlänga kontorstillbyggnaden åt söder och lagertillbyggnaden åt norr. Man vill även göra en mindre utbyggnad från lagerutbyggnaden åt väster. En större del av den nuvarande lagertillbyggnaden planeras med ateljéer för kursverksamhet. Den nya entrén i öster byggs för kursverksamheten och den nuvarande entrén i söder behålls för restaurant/festvåning. Det medför att båda verksamheterna kan drivas samtidigt även om de vanligtvis inte sammanfaller. Ombyggnation av redan befintliga byggnadsdelar utgör resterande utökning.

På plankartan läggs ett större bebyggelseområde för att möjliggöra en optimal placering av tillbyggnaderna i projekteringsfasen. Konsekvensen är en flexibel detaljplan och den tillåtna utökningen styrs av exploateringstalet [ $e_1$ 1500] som beräknats bland annat utifrån möjlighet att lösa parkering och friyta inom fastigheten. Planbestämmelsen [ $H_1$ ] begränsas till restaurant/catering och bruttoarean begränsats till högst  $\frac{1}{3}$  per fastighet för att begränsa parkeringsytorna. Detaljplaneförslaget tillkom bland annat för att sökande på fastigheten Sofiehem 8:6 önskar utvidga verksamheten på fastigheten med ateljéer för kursverksamhet med inriktning på musik och konst. Detta regleras plantekniskt med [ $J_1$ ] Hantverk där ateljéer ingår och [ $K$ ] Kontor där konferens och kursverksamhet ingår.

Huvudbyggnaden på Sofiehem 8:6 skiljer ut sig från övrig bebyggelse i området på flera sätt. Den har en rikt detaljerad tegelfasad med stora fönsterpartier, är högre och betydligt äldre. Industriarkitektur av äldre datum håller vanligtvis en mycket hög klass och denna fasad har trots flertalet ändringar genom åren behållit huvuddelen av sitt ursprungliga tidstypiska utseende. Vid ändringar av huvudbyggnaden skall därför fasader och fönsterpartier bevara sitt utseende vilket skrivs med [ $k_1$ ] varsamhetsbestämmelse. I tidigare avsnitt beskrivs att området väster om Tegelbruksvägen skall bebyggas med max två våningar. Planbestämmelserna tillåter max 8 m i nockhöjd och max 6,5 m i byggnadshöjd på all bebyggelse utom huvudbyggnaden som behåller sin volym med 10 m i nockhöjd. Detta understödjer intentionen att huvudbyggnaden skall framstå som huvudbyggnad även vid en utvidgning av byggnaderna på fastigheten Sofiehem 8:6. För att ytterligare förstärka denna intention skrivs en varsamhetsbestämmelse [ $k_2$ ] in som medför att tillbyggnaderna skall anpassa sig i form, material och färg för att underordna sig och samspela med huvudbyggnaden. Tillbyggnaderna, både befintliga och framtida, bör också sinsemellan vara enhetliga i form, material och färg för att inte konkurrera ut huvudbyggnaden. Med tanke på byggnadernas placering intill älven och rekreationsområdet bör helhetsintrycket präglas av hög kvalitet och god estetisk utformning.

Fastigheten Sofiehem 8:7 är obebyggd och arrenderas av ett företag som använder marken för upplag. Utefter fastighetens västra sida står fullvuxna lövträd som en ridå mot fastigheten Sofiehem 8:6.



*Bild över Sofiehem 8:7 med lövträdsridån från Tegelbruksvägen i fastighetens nordöstra hörn.*

I detaljplaneförslaget ges möjlighet att upprätta byggnader för samma ändamål och med samma gestaltningsmöjligheter som på fastigheten Sofiehem 8:6. En idé finns att driva någon slags restaurant/cateringverksamhet alternativt lager [J<sub>1</sub>,H<sub>1</sub>] i markplan och kontor [K] på andra våningen där viss utsikt över älvsrummet kan tillgodoses. Då det inte finns ett färdigt förslag för bebyggelse på fastigheten Sofiehem 8:7 kommer planavgift att erläggas innan bygglov beviljas enligt överenskommelse med fastighetsägarna vilket befästs med planbestämmelse under Administrativa bestämmelser och skraffering på plankartan.

### **Strandskydd**

Hela detaljplaneområdet ligger inom strandskyddsområde. På fastigheten Sofiehem 8:6 är området redan ianspråktaget med verksamhetsbyggnader. Mellan älvs-kanten och fastigheten Sofiehem 8:6 ligger i gällande detaljplan (del av fastigheten Tegelslagaren 1 mm, 2480K – P99/109, laga kraft 1999-06-11) ett naturområde som allmän platsmark med en gång- och cykelväg. Den allmänna gång- och cykelvägen gör att detaljplaneområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Att fastigheten Sofiehem 8:6 redan är ianspråktagen och den befintliga gång- och cykelvägen anges som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för fastigheterna Sofiehem 8:6 och Sofiehem 8:7 enligt Miljöbalkens 7 kap 18c§ 1a stycket punkt 1 och 2 och markeras med [a<sub>1</sub>] på plankarta med tillhörande planbestämmelse.

De förändringar som föreslås innebär en ökad tillgänglighet för allmänheten med planerad cafédel och altan mot älven. På fastigheten Sofiehem 8:7 tillåts nya byggnader men då fastigheten ligger bakom Sofiehem 8:6 blir förändringen obefintlig sett från älvs-kanten.

### **Parkering**

På fastigheten Sofiehem 8:6 planeras för 32 parkeringsplatser som illustreras på plankartan. Antalet baseras på parkeringsnormer och antaganden om parkeringsplatsbehov utifrån de kommande planerade verksamheterna. De olika verksamheterna kan samutnyttja parkeringsytorna då de i huvudsak vistas på fastigheten vid olika tidpunkt.

Med de planbestämmelser som föreslås ges möjlighet till verksamhet som i det parkeringsplatstättaste scenariot kräver 50 parkeringsplatser. Vid en sådan utveckling finns möjlighet att anlägga dessa på fastigheten men för det krävs en professionell gestaltning för att tillgodose en tilltalande utemiljö som är viktig då den gränsar mot rekreationsområdet utefter älven.

Då det inte är planerat vilken verksamhet fastigheten Sofiehem 8:7 kommer att inhysa får parkeringsbehovet anpassas efter gällande parkeringsnormer i bygglovskedet. Med dagens parkeringsnormer får inte antalet parkeringsplatser plats på fastigheten i marknivå om den bebyggs med högsta exploateringsstal för kontorsändamål.

### **Trafik**

Sofiehem 8:7 ligger utefter Tegelbruksvägen som trafikeras av godstrafik, busslinje och bilism av olika slag. En busshållplats för kollektivtrafik finns idag ca 50 meter söder om detaljplaneområdet vid Tegelbruksgatan.

Sofiehem 8:6 nås via en infart med servitut snett över fastigheten Sofiehem 8:7 sydöstra hörn. Vid Tegelbruksvägen ligger infarten även på mark som tillhör fastigheten söder om Sofiehem 8:7, se plankarta och/eller illustration. Ett område ritas in på plankartan utefter Sofiehem 8:7 södra del för att säkerställa möjlighet till in- och utfart inom planområdet, där läggs även ett u-område för olika ledningar. Området beläggs med planbestämmelse [g] att marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfart till fastigheterna.

För att förhindra framtida trafikfarliga situationer begränsas möjligheten till högst två stycken in- och utfarter utefter Tegelbruksvägen från planområdet vilket befästs i Planbestämmelser under rubriken Markens anordnande.

### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp finns framdraget från Tegelbruksvägen över fastigheten Sofiehem 8:7 till fastigheten Sofiehem 8:6.

Ett u-område markeras på plankartan för avloppsledningen och framtida behov av ledningar (se text ovan under rubrik Trafik). För att ha kvar valmöjligheterna vid byggnation markeras inte u-område på plankartan för vattenledningen utan den beräknas flyttas innan byggnation till planförslagets u-område.

### **Byggnadsteknik och teknisk försörjning**

Byggnadsmaterial som ger sunda byggnader rekommenderas, vilket ingår i kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering av det framtida Umeå. För att få sunda byggnader måste metoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Avfall ska kunna tas om hand med källsortering.

**KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Detaljplaneförslaget innebär ökad bebyggelse och aktivitet på fastigheterna Sofiehem 8:6 och 8:7. Flera olika verksamheter planeras vilket får till följd att fler människor rör sig i området från morgon till kväll. Den planerade kursverksamheten kan medföra ökat kollektivresande.

Förslaget antas medföra ett ökat rekreativvärde för gång- och cykelstråket utefter älvens strandlinje då café- och restaurangverksamheten kan utvecklas. Markprovtagningar för att utesluta miljöfarliga ämnen och eventuell sanering medför att planområdet miljömässigt blir rimligt säkerställt ofarligt för människor att vistas i.

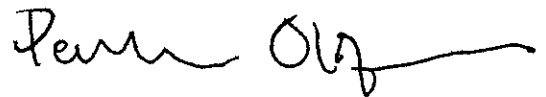
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, december 2010  
Reviderad, februari 2011



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Pernilla Olofsson  
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheterna **SOFIEHEM 8:6 och 8:7**, inom Gimonäs i 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.

Kommunen är fortsatt huvudman för allmän plats som angränsar planområdet.

#### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ändra tillåten markanvändning till samlingslokal, restaurang, kontor mm.

Området består av gamla industrilokaler som successivt tagits i bruk för annat ändamål än det avsedda. Markanvändningen inom Gimonäs industriområde kan även fortsättningsvis förväntas bli brokig och diversifierad med relativt stora industrienheter blandat med mer kundorienterade verksamheter som en följd av närheten till handelsområdet Strömpilen, strax norr om planområdet.

Det föreligger inga direkta hinder att ändra fastighetsindelningen i området, dvs ytterligare uppdelning, men infarts- och parkeringsmöjligheterna måste särskilt beaktas och säkerställas på ändamålsenligt sätt. Dock bör fastigheterna omregistreras till fastigheter inom kvarteret Tegelmästaren.

Att inrätta en gemensamhetsanläggning för infart och parkering kan vara lämpligt samtidigt som gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp bör undvikas. Särskilt kan kraven på behandling eller åtgärder för spillvattnet bli mycket olika i ett sådant här område.

Området kräver sannolikt en varsam dagvattenhantering som medger viss magasinering av dagvatten för att undvika olägenheter för gång- och cykelvägen utmed älvstranden. Även dagvattenhanteringen kan med fördel inrättas som gemensamhetsanläggning för fastigheterna inom planområdet.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar måste säkerställas med ledningsrätt. Det kan även krävas att servitut upplåts för enskild ledning av något slag över Sofiehem 8:7. Även sådan upplåtelse bör förläggas inom u-området.

#### TEKNISKA FRÅGOR

##### *Grundläggning och teknisk försörjning*

I området råder allmänt svaga markförhållanden. Alla tyngre konstruktioner torde kräva pålning eller byggande efter förbelastning. Behov av kompletterande grundundersökning får prövas i bygganmälan. Lämpligt grundläggnings-sätt bestäms i samråd med kommunens byggnadsinspektörer vid byggsamråd.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Sådana markundersökningar bör på ett tidigt stadium vidtas så att fara för miljö och hälsa inte uppkommer vid markarbeten i området. Förekomster av olika sorters föroreningar i jordlagren har konstaterats i området. En kompletterande markundersökning bör ta fasta på risken för förekomst av förorenade marklager (PCB, tungmetaller och/eller annat).

Vid markarbeten i strandområdet bör stor aktsamhet iakttas med hänsyn till risken för urlakning. Förorenade schaktmassor skall inte återanvändas inom området utan bortforslas till för ändamålet avsedda deponier.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till allmän VA-anläggning. Förbindelsepunkter bör upprättas vid infart från gata. Befintlig vattenledning bör flyttas och förläggas inom u-området. Avfall skall källsorteras.

För ny bebyggelse skall sådana åtgärder vidtas att byggnader inte kommer till skada vid höjning av vattenståndet upp till 2,51 meter.

*Trafik och parkering*

Planområdet är beläget utmed Tegelbruksvägen. Trafiken på denna har ökat markant på senare år. Det finns anledning att tro att trafiken kommer att öka än mer om planen genomförs i enlighet med de ambitioner den ger uttryck för. Och än mer ändå om angränsande fastigheter tas i anspråk för liknande ändamål. Utfarter och angöring måste således utformas med stor hänsyn till såväl framkomlighet som trafiksäkerhet.

Tillfart bör ordnas gemensamt för Sofiehem 8:6 och 8:7. Nuvarande tillfart skär även bitvis över grannfastigheten Sofiehem 8:5. Utfarten bör rätas upp och i framtiden (senast i samband med bygglov) endast belasta de egna fastigheterna.

*Vatten och natur*

Området har i viss mening höga naturvärden vad gäller närhet till vatten och utblickar mot älven. Det är av betydelse att älvskontakten bibehålles och att möjligheter till utblickar över älven får finnas kvar.

En gång och cykelväg har nyligen anlagts utmed älven som en del i en allmän målsättning att öka tillgängligheten till älvsområdet. Bebyggelse och andra anordningar längs älven skall utformas så att allmänhetens tillgång inte äventyras.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Sofiehem 8:6 och 8:7 är i enskild ägo. Plan- och utbyggnadskostnader skall bäras av markägarna vilket kan innebära särskilda åtgärder för att omhänderta förorenad mark.

Planavtal har tecknats med Erik Klingberg, delägare i Sofiehem 8:6.

För åtgärder inom Sofiehem 8:7 skall särskild planavgift att uttas i samband med bygglov.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010,

Detaljplanering

rev februari 2011



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1 (6)

Dnr PLA 09-41

### Detaljplan för fastigheten **SOFIEHEM 8:6 och 8:7** inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Samråd har hållits 8 oktober till 1 november 2010 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

**Länsstyrelsen** har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att ändra och utvidga nuvarande verksamhet till samlingslokal, restaurant/cateringkök, kontor, lager och ateljéer med tillhörande parkeringsplatser.

Planen handläggs med normalt förfarande.

#### Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

I planbeskrivningen ska det redogöras för skälet till upphävande av strandskyddet samt lagrummet. Vidare rekommenderas en administrativ beteckning för upphävandet på plankartan i stället för den rödfärgade linjen. För markering av området kan det i bestämmelserna införas ett **a** med index inom kvartersmarken.

#### Övriga synpunkter

För att inte hantverk/industri ska vara störande för omgivningarna bör plankartan med bestämmelser kompletteras med att verksamheter inte får vara störande för omgivningen.

In/utfart till Tegelbruksvägen från planområdet är genom ett servitut beläget söder om planområdet. Eftersom planförslaget medger verksamheter som medför en ökad trafik bör om möjligt in/utfart styras upp i planen.

#### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med lagrummet för strandskyddsupphävande och den rödfärgade linjen ersätts med **a<sub>1</sub>** inom kvartersmarken.

Planbestämmelserna kompletteras med **Ej** störande verksamhet efter **J<sub>1</sub>** enligt synpunkt.

På planområdets sydöstra del ritas ett område in som beläggs med **g**, marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfart från fastigheterna enligt synpunkt. För att behålla planförslagets flexibilitet då inget färdigt bebyggelseförslag är framtaget på fastigheten Sofiehem 8:7 regleras antalet in- och utfarter i planbestämmelser med att högst två in- och utfarter får anläggas utefter Tegelbruksvägen.

### Västerbottens museum

Det är önskvärt att de gamla nedlagda fabriksbyggnaderna på Gimonäs när de omvandlas till mer allmänna ändamål och verksamheter i möjligaste mån bibehålls och nyttjas. Det ger området en värdefull historisk dimension och karaktär och påminner om att det är denna industriverksamhet som gav upphov till stadsdelarna Sofiehem-Gimonäs. En annan anledning är att industriarkitektur av äldre datum vanligtvis håller en mycket hög klass. Det är därför glädjande att den gamla tegelbyggnaden från Gimosågens tid har lyfts fram och att den även fortsättningsvis ska framstå som områdets huvudbyggnad. Varsamhetsbestämmelsen [k] är ett bra och förhoppningsvis tillräckligt verkningsfullt redskap för detta ändamål. Den skyddar däremot inte mot förvanskning av fasaden eller de vackra fönsterpartierna. Här kanske en q-bestämmelse kunde införas.

Varsamhetsbestämmelsen reglerar att de nya tillbyggnaderna ges en enhetlig form, vilket är bra. Kanske kan detta kompletteras med att både nya och befintliga tillbyggnader bör anpassas till varandra. De tillbyggnader som redan har tillkommit ger idag ett spretigt intryck. Ytterligare tillbyggnader riskerar att förvärpa detta, men kan också innebära en förbättring. Det fina läget vid älven borde tas tillvara och därmed särskilt höga krav ställas på att helhetsintrycket präglas av kvalitet och estetisk utformning.

### Kommentar

I samtal med sökande angående q-bestämmelse framkom att fasaderna på huvudbyggnaden över tid genomgått ett flertal ändringar. Bl a har öppningar satts igen med annan sorts tegel än det ursprungliga, ett bjälklag har tillkommit så att byggnaden idag har två våningar och fönsteröppningar tillfördes. I senare tid när byggnaden övertändes var alla fönster igensatta med skivmaterial vilket medförde att alla fönsterrutor gick sönder och har bytts ut men fönsterbågarna förblev oskadda. Sökande ser ingen fördel med att byggnaden q-märks då det inte finns någon garanti för ekonomisk ersättning av merkostnader vid underhåll av byggnaden. Däremot kompletteras plankartan och bestämmelserna med en varsamhetsbestämmelse [k<sub>1</sub>] angående huvudbyggnadens fasader och fönsterpartier.

Planbeskrivningen och planbestämmelsen [k<sub>2</sub>] kompletteras så att både befintliga och framtida tillbyggnader skall vara enhetliga och att helhetsintrycket präglas av kvalitet och god estetisk utformning.

### Kuusakoski

Kuusakoski Sverige AB, Umeå terminalen är mycket tveksamma till detaljplaneförslaget. På fastigheterna Tegelslagaren 2 och 3 bedriver vi metallåtervinningsverksamhet vars verksamhets mest diskuterade miljöaspekt är buller. Från Kuusakoskis tomtgräns är det ca 140 meter till närmsta bostadshus och vi har uppfört bullervall med bullerplank ovanpå för att begränsa bullernivåerna mot bostäderna. Fastigheterna Sofiehem 8:6 och 8:7 ligger betydligt närmare vår verksamhet än 140 meter och har idag inget bullerskydd. Vi är därför negativa till föreslagen verksamhet som vi anser vara av sådan karaktär att den är bullerkänslig.

**Kommentar**

För att förhindra möjlig bullerkänslig verksamhet inom planområdet stryks S<sub>1</sub> (S står i grundbeteckningen för skola) från plankartan och S<sub>1</sub> och kursverksamhet från planbestämmelser. Detta ersätts med Kontor där konferens och därtill hörande kursverksamhet ingår. Efter Kontor skrivs: och annan icke störningskänslig verksamhet för att utesluta all bullerkänslig verksamhet från planområdet. Denna skrivning har utformats i samråd med Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun.

Övernattning i alla dess former är förbjuden på planområdet främst pga markföroreningar omkring planområdet vilket gör att bostadshus inte tillåts i planförslaget.

**Umeå Energi**

Inom planområdet finns fjärrvärmeledning förlagd med servisledning till byggnader Kv Sofiehem 8:6 samt fördelningsledning för framtida anslutning av eventuell kommande byggnader inom kvarteret Sofiehem 8:7 med flera. Fördelningsledningen för fjärrvärme är förlagd från Tegelbruksvägen utmed befintlig infartsväg för kvarteret Sofiehem 8:6 och denna ledningssträcka skall omfattas av ett U-område. All eventuell erforderlig fjärrvärmeledningsflytt skall bekostas av exploitören. Se bifogad kartsnitt avseende befintliga fjärrvärmeledningar [bilaga 1].

**Kommentar**

Infartsvägens början vid Tegelbruksvägen är placerad söder om planområdet och regleras därmed inte i detta planärende. Däremot befästs ett u-område på fastigheten Sofiehem 8:7s sydöstra del och täcker därmed in det område som berörs på de fastigheter som planläggs.

**UMEVA***Vatten och avlopp*

Befintlig byggnad på Sofiehem 8:7 har kommunal vatten- och spillvattensanslutning. 2004 anslöts spillvatten genom pumpning till spillvattenledning i Tegelbruksvägen. Ledningen följer infartsvägen och i gränsen mot 8:6. I samma sträckning har Umeå Energi fjärrvärmeledning. Servitut/ledningsrätt ska skapas för dessa ledningar.

Sedan tidigare är industrifastigheten ansluten till kommunens vattenledning i Tegelbruksvägen. Denna servisledningen går över 8:6 vilket innebär att det är UMEVAS ledning fram till fastighetsgräns för 8:7. För att trygga rätten att ligga kvar med vattenledningen över fastigheten Sofiehem 8:7 ska ett u-område läggas in i planen.

*Avfall och återvinning*

Inga synpunkter

**Kommentar**

Se kommentar ovan. Något u-område för vattenledningen kommer inte att läggas i planen utan ledningen förväntas flyttas till u-området på fastigheten Sofiehem 8:7 södra del.

**Lars Rydfjäll och Anna-Lena Boström**

Som ägare till fastigheten Sofiehem 8:7 vill vi yttra oss om det framlagda förslaget.

U-område: På planen finns redovisat ett stort U-område för att tillfredsställa grannens behov av ledningsförläggningar. I planbeskrivningen förklaras att det finns två servitut för grannens servisledningar. Dessa servitut ifrågasätter vi, dels då de inte finns med i fastighetsregister och dels då vi inte har kännedom om dessa.

Vi tycker att förslaget med ledningsrätt för underjordiska ledningar i genomförandebeskrivningen är ett lämpligt sätt att säkerställa grannens ledningsbehov. Ledningsrätterna förlägges så att vår byggnadsrätt inte begränsas och torde inte behöva dras allt för lång sträcka över vår tomt. Detta kan lösas under planens genomförandetid.

I första hand yrkar vi på att u-området på vår fastighet utgår och i andra hand på att storleken på U-området begränsas till behovet av längd och bredd för att nå grannfastigheten.

Schaktmassor: I genomförandebeskrivningen anges att schaktmassor skall bortforslas till deponi. Detta krav tycker vi inte är rimligt om man inte finner att jorden är förorenad. Tidigare prover visar ingen förorening. Om kommande prover visar föroreningar skall naturligtvis schaktmassorna hanteras på ett miljöriktigt sätt.

**Kommentar**

U-området har den bredd (8 meter) som behövs för att rymma de ledningar som kan komma ifråga. Området är inte bredare än normalt. U-området är dessutom placerat så att det lämpligen samordnas med utfart från båda de berörda fastigheterna. U-områdets placering medför största möjliga byggbar yta för båda fastigheterna. Såväl ledningar (u-område) som utfart förväntas komma båda fastigheterna tillgodo. I en detaljplan är u-område en anvisning för markanvändningen som föregår upplåtelse av ledningsrätt. Ledningsrätt upplåtes i en lantmäteriförrättning som påbörjas efter ansökan av någon av parterna.

Rent allmänt föreligger i området risk (alt stor risk) för förekomst av förorenade jordlager eller utfyllnadsmassor. Om sådana förorenade jordlager återfinns inom de berörda fastigheterna skall materialet bortforslas. Om det tvärtom visar sig att marklagren är opåverkade av föroreningar behöver ev schaktmassor inte bortforslas. Skrivningen i genomförandebeskrivningen justeras enligt ovan.

**Umeå kommun, SHBK, Trafik**

Om ytterligare ytor hårdgörs inom fastigheten bör vattenavrinningen ses över för att inte problem skall uppstå på gc-vägen utmed älven.

**Kommentar**

För att tillgodose behovet av en fungerande vattenavrinning skrivs planbestämelse n<sub>1</sub> Naturmark får utformas som fördröjningsmagasin gällande området mellan gc-vägen och byggnaderna på Sofiehem 8:6. För närvarande finns ett dike på fastigheten Sofiehem 8:6 östra och norra sida som leder fram till en vägtrumma under gc-vägen och ytterligare en vägtrumma är belägen i naturmarken strax sydväst om planområdet.

**Trafikverket**

Inget att erinra mot förslaget. Samråd har skett med Umeå City Airport.

**TeliaSonera Skanova Access AB**

Inget att erinra.

**Ändringar efter samråd**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

Kompletteras med grönmärkt område och text NATUR.

S<sub>1</sub> tas bort från plankartan.

Kompletteras med n<sub>1</sub>.

Texten parkering (på prickmark inom fastigheten Sofiehem 8:6) tas bort.

Kompletteras med byggnadshöjd och antal våningar.

Ändras från k till k<sub>2</sub>.

Kompletteras med k<sub>1</sub>.

Markeringen upphävande av strandskydd ändras från rödfärgad linje till a<sub>1</sub> inom kvartersmark.

Kompletteras med g inom u-område, u-område minskas.

Kompletteras med skraffering av fastigheten Sofiehem 8:7.

Planbestämmelser:

Kompletteras med bestämmelse NATUR och text Naturområde under rubriken ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

S<sub>1</sub> och kursverksamhet tas bort och texten kompletteras efter Kontor med: och annan icke störningskänslig verksamhet. H<sub>1</sub> sätt i egen ruta och texten ändras från Restaurang/catering, högst 700 m<sup>2</sup> till Restaurang/catering högst 1/3 av bruttoarean per fastighet. Ändras från Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea till Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark under ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK, UTNYTTJANDEGRAD

Kompletteras med n<sub>1</sub> Naturmark med svacka för flödesutjämning av dagvatten och högst två körbara in- och utfarter får anläggas utefter Tegelbruksvägen. parkering Parkeringsplats får anordnas tas bort under rubriken MARKENS ANORDNANDE

Ändras från Högsta byggnadshöjd/nockhöjd i meter till högsta byggnadshöjd i meter och högsta nockhöjd i meter. Kompletteras med antal våningar. Ändras från k: Tillbyggnadernas form, material och färg skall anpassas till huvudbyggnaden i enighet med planbeskrivningen under Förutsättningar och förändringar, bebyggelseområdets tredje stycke till k<sub>2</sub> Tillbyggnadernas form, material och färg skall anpassas till huvudbyggnaden och sinsemellan i enighet med planbeskrivningen under Förutsättningar och förändringar, bebyggelseområdets fjärde stycke. Kompletteras med k<sub>1</sub> Vid ändring skall särskilt huvudbyggnadens fasader och fönsterpartier beaktas som angivits i planbeskrivningen under Förutsättningar och förändringar, bebyggelseområdets fjärde stycke under rubriken PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Kompletteras med a<sub>1</sub> Strandskydd upphävs inom betecknat område under rubriken ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planbeskrivningen:

Ändras och kompletteras med text under rubriken PLANENS SYFTE.

Kompletteras med text ang natur under FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR, Gimonäs industriområde

Kompletteras med nytt stycke under rubriken FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR, Natur, störningar och risker, *Vattenavrinning*

Ändras och kompletteras angående icke bullerkänslig verksamhet och planbestämmelse under rubriken FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR, Natur, störningar och risker, *Buller*

Ändras och kompletteras med text angående planbestämmelser under FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR, Bebyggelseområden

Ändras och kompletteras med text angående antal och gemensam in- och utfart under rubriken FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR, Trafik.

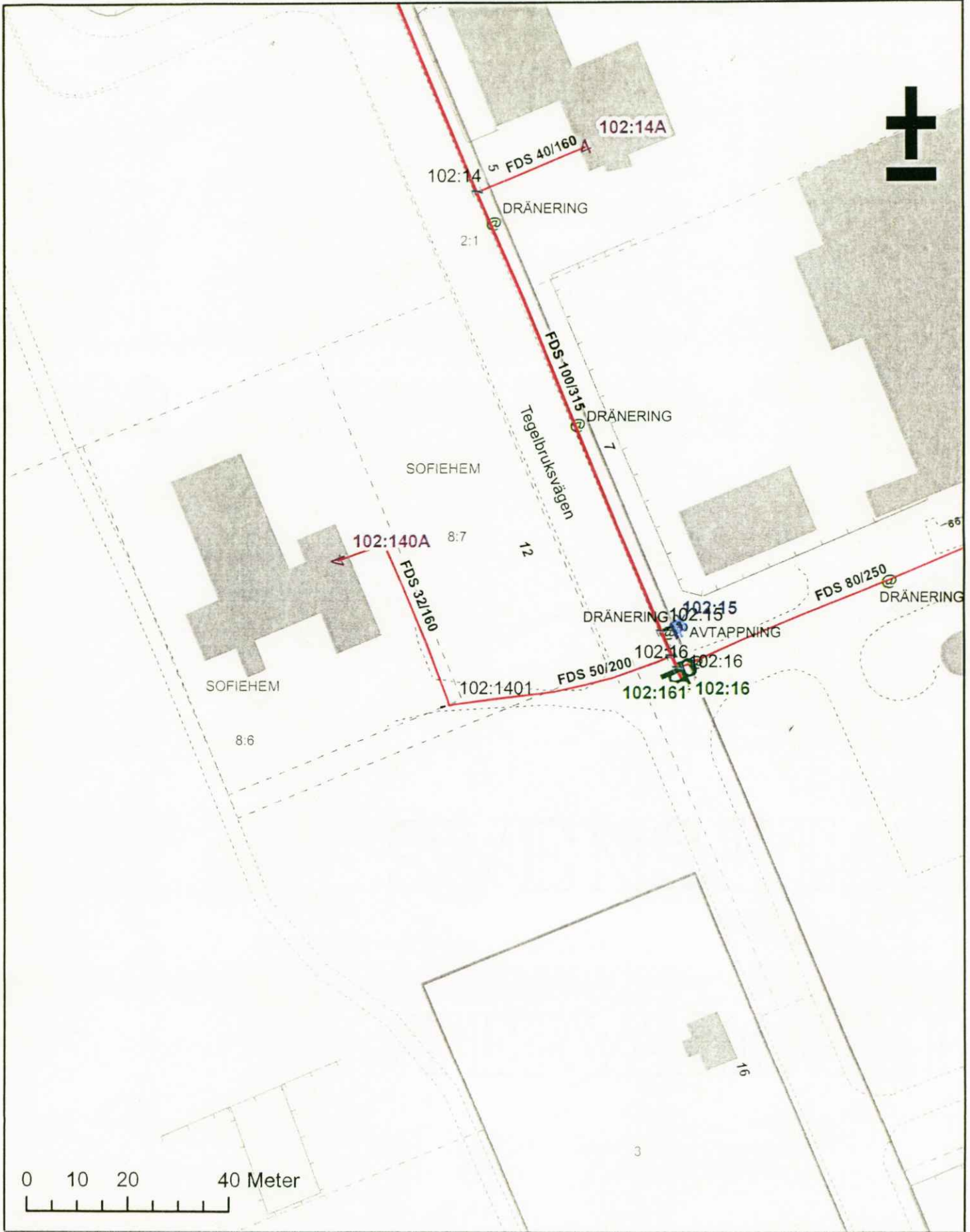
Ändras och kompletteras angående u-område under rubriken FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR, Vatten och avlopp

Ändras och kompletteras med text angående lagrummet under rubrikerna FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR, Strandskydd.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, December 2010  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Pernilla Olofsson  
Planarkitekt



Datum 2010-10-27

Sign. uekrtor

Skala 1:1 000



UMEÅ ENERGI

originalformat A4

15C

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD  
PNR

Arkivnr: 2480K-P 11/16  
Dnr: 11/317

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-04-12

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för fastigheterna Sofiehem 8:6 och 8:7 inom Gimonäs i Umeå kommun

---

Information:

Berörda fastigheter:  
SOFIEHEM 8:6 - 7

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-04-06	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-02-16	BD	Beslutsdatum
2011-03-17	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-04-12	PB	Inlagd i ACM