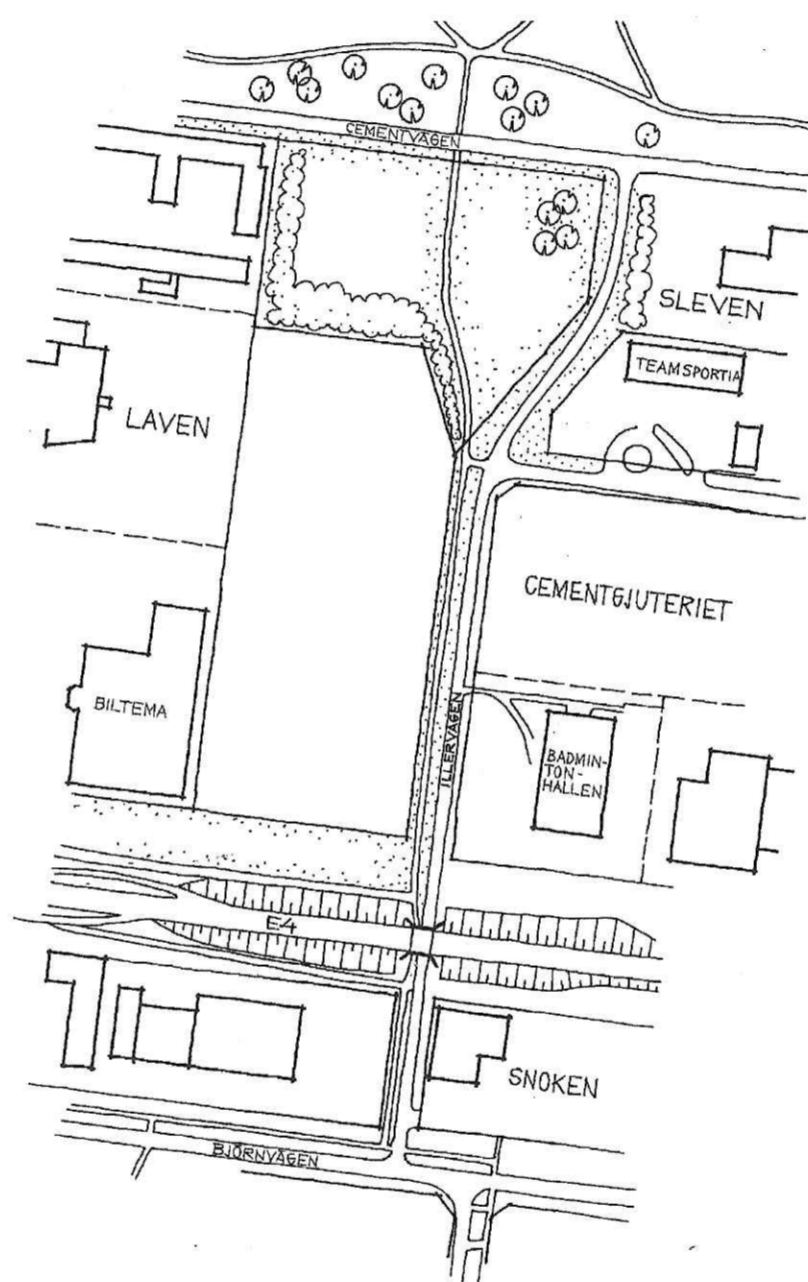


ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-08-19
 Reviderad 2010-11-02
Anna Helander
 Lantmätare SHBK

Mätning: MU
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lagesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Väst precisierat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdförändring: Höjtkurvor med 1 meters akvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografiering år: 1968 på 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

PLANKARTA

Skala 1:2000



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 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Transformatorstation
- J_{1m}HK Småindustri, hantverk, handel, kontor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- bro Marken får i ett undre plan vara tillgängligt för korsande lokalgata

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 9000 m² BTA (ej dagligvaror)
- e₂ 2700 m² BTA (ej dagligvaror)

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- ☞•••☞ Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊_{10,6} Högsta byggnadshöjd i meter
- III Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Utökad bygglovsplikt

- Bygglov krävs för skyltar, ljusanordningar och skyltmast.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2011-08-26
 Laga kraft 2011-09-22
 Vidimeras *Inger Södermark*

Detaljplan för del av fastigheterna
ERSBODA 2:1 OCH ERSMARK 22:2
 inom ERSBODA i UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering i maj 2011

Thomas Strömberg
 Planchef

Benny Sandberg
 Planingenjör

2480K-P11/35



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-30
 Datum: 2011-09-22
 Handläggare: Benny Sandberg

**Detaljplan för fastigheterna ERSBODA 2:1 och Ersmark
 22:2 (mellan kvarteren Sleven och Laven) inom Ers-
 boda i Umeå kommun, Västerbottens län**

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-08-26, § 121. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2011-09-22.

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

Inger Södermark

Kopia till:

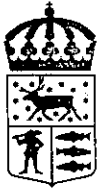
- v- Sökanden
- ✓ - Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- ✓ - Umeå kommun, Geografisk information
- ✓ - Umeå kommun, Bygglov
- ✓ - Umeå kommun, Fastighetsbildning

skickat 2011-09-22 / Is

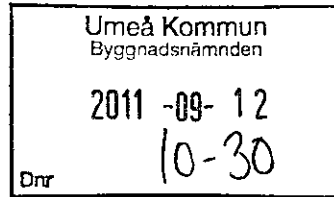
2480K - P11/35

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
Detaljplanering	Besöksadress Skolgatan 31A, 2 ^o
Postadress 901 84 UMEÅ	Tel 090-16 13 61
Tel växel 090-16 10 00	Fax 090-16 13 68
E-post detaljplanering@umea.se	

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2011-09-08

Ärendebeteckning
404-5525-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna Ersboda 2:1 och Ersmark 22:2 (mellan kvarteret Sleven och Laven) inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län. (PLA 10.30)

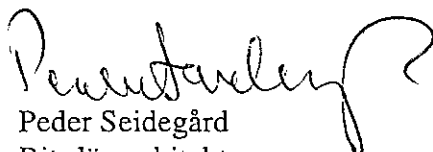
Beslut

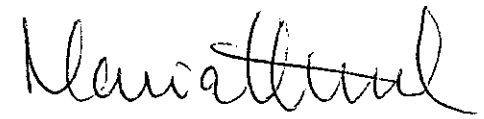
Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2011-08-26 § 121 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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


Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt



Maria Hessel
Planarkitekt

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15.00, Lunch 11.55-13.05	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Patrick Nygren (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Peder Westerberg (FP) Eric Bergner (C) Veronica Kerr (KD), §§ 116-138.1. och 139-152 Alireza Mosahafi (MP) Rabih Ballout (KD), § 138.2.	
Ersättare	Emma Nilsson (S) Bernt Lundström (S) Ola Borgström (S) Igor Jonsson (M) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP) Lennart Sandström (FP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Niklas Forsgren, informatör Torbjörn Forsgren, kompetensledare Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning	Håkan Sjögren, ekonomichef Johan Sjöström, planarkitekt Magdalena Blomquist, planarkitekt
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2011-08-30	
Underskrifter	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 116-152

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-08-26	
Datum för anslags uppsättande	2011-08-31	Datum för anslags nedtagande 2011-09-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Hannele Häkkinen	

BN § 121

Detaljplan för del av fastigheten Ersboda 2:1 och Ersmark 22:2 (mellan kvarteren Sleven och Laven) inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-08-26, bilaga.
Handläggare är Benny Sandberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra byggnader för småindustri, hantverk, kontor och/eller handel samt att helt utsläcka planbestämmelsen Tkx (kollektivtrafikgata).

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2011, reviderad augusti 2011, med normalt planförfarande.

Samråd/utställning

Samråd har skett 15 februari – 8 mars 2011 och utställning 13 maj – 3 juni 2011. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

De synpunkter som har kommit in under utställningstiden har behandlats i ett särskilt utlåtande upprättat av Umeå kommun, Detaljplanering. Dessa synpunkter rör främst dagvattenfrågor och upprustning av Illervägen.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter

BN § 121

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad augusti 2011

Plankarta med planbestämmelser, Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning daterade maj 2011 reviderade augusti 2011

Samrådsredogörelse daterad maj 2011

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll sänt till

- ✓ Sökanden
- ✓ Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
Umeå kommun, Bygglov
Umeå kommun, Fastighetsbildning

postat 31/8 2011 / 180



Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-30
 Datum: 2011-08-26
 Handläggare: Benny Sandberg

Detaljplan för fastigheten ERSBODA 2:1 och Ersmark 22:2 (mellan kvarteren Sleven och Laven) inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Ersboda 2:1 och Ersmark 22:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2011. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra byggnader för småindustri, hantverk, kontor och/eller handel samt att helt utsläcka planbestämmelsen Tkx (kollektivtrafikgata)

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **15 februari – 8 mars 2011** samt utställning under tiden **13 maj – 3 juni 2011**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

Allmänt Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra byggnader för småindustri, hantverk, kontor och/eller handel samt att helt utsläcka planbestämmelsen Tkx (kollektivtrafikgata).

Länsstyrelsen har tidigare, 2011-03-09, yttrat sig över förslaget till detaljplan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Kommentar: De synpunkter länsstyrelsen tidigare framfört, som främst gällde handel, skyltar och grönstråk, har kommenterats i detaljplanens samsradsredogörelse.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden Genomförandebeskrivningen bör innehålla ett krav på flödesbegränsning för dagvatten och även ange att oljeavskiljning av dagvatten kan komma att krävas. Planförslaget bedöms i övrigt godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats angående krav på flödesbegränsning och oljeavskiljning.

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

2 (2)
 Diarienummer: PLA 10-30
 Datum: 2011-08-26

Umeå kommun Gator och Parker Upprustning av Illervägen till en mer stadsmässig gata enligt redovisat behov, ska bekostas av exploatören.

Kommentar: Kostnader för upprustning av gator ska enligt stadsledningskontoret bäras av Umeå kommun.

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget

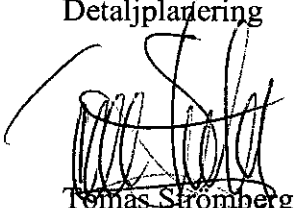
SAMMANFATTNING

Genomförandebeskrivningen har förtydligats med krav på flödesbegränsning av dagvatten och oljeavskiljning av stora asfaltytor.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter

UMEÅ KOMMUN augusti 2011
 Detaljplanering



Tomas Strömberg
 Planchef

Benny Sandberg
 Planingenjör



ANTAGANDEHANDLING

Dnr PLA 10-30

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **Ersboda 2:1 och Ersmark 22:2** (mellan kvarteren Sleven och Laven) inom Ersboda i Umeå kommun

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra byggnader för småindustri, hantverk, kontor och/eller handel samt att helt utsläcka planbestämmelsen Tkx (kollektivtrafikgata).

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 4,5 km nordost om Umeå centrum. Planområdets areal är cirka 7 hektar. All mark inom planområdet ägs av Umeå kommun. Fastigheterna Sleven 1 och 2 är dock upplåtna med tomträtt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun antagen år 1998. Gällande detaljplaner är PLA dnr 248 C fastställd 1977-06-28, dnr 249 C fastställd 1977-11-08 och Upphävande av detaljplan dnr 09/26 lagakraft 2009-05-20. För väg E4 gäller Trafikverkets vägarbetsplan fastställd oktober 2009.

Miljökonsekvenser

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

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 5 – 26 januari 2011. Länsstyrelsen har 2010-09-28 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte har någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser i yttrande 2010-09-28 att då planens syfte är att skapa förutsättningar för småindustri och handel ska de konsekvenser som planen kan medföra belysas i planhandlingarna. Det bör tydliggöras att småindustrin inte medför en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Karakteristiskt för landskapet är att området öppnar sig i norr mot den stora dalgången (sportfältet) på Ersboda. Dalgången är en del i den stora grönskorridoren Mariehemsängarna – Ersboda, som dock byggts igen invid Björnvägen. I planförslaget har norra delen avsatts som naturområde.

Planområdet utgörs av låglänt, i huvudsak plan mark. Västra delen, som lutar svagt uppåt, är bevuxen med tät björkskog, i övrigt endast gräsvegetation.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena inom området utgörs i huvudsak av sediment vilande på morän, ställvis kan sedimenten ha låg till mycket låg relativ fasthet. Högsta grundvattenytan bedöms ligga i nivå med markytan.

Dagvatten

Omvandling av grönområden till exploaterbar mark och stora asfaltytor innebär en större belastning på va-systemen. Krav på flödesbegränsningar för dagvatten kommer att ställas vid plangenomförandet. Krav kan även komma att ställas för oljeavskiljning från parkeringsytor.

Bebyggelse

Förutom Team Sportias byggnader inom fastigheten Slevan 2 (totalt cirka 1500 m²) är planområdet obebyggt. Planförslaget ger möjlighet att uppföra småindustri, hantverk, kontor, handel. Den totala byggrätten är 11700 m² BTA varav 2700 m² BTA inom fastigheten Slevan 2. Den planerade bebyggelsen bör ges ett stadsmässigt intryck anpassat till Illervägens nya utformning. Inom planerad kvartersmark väster om Illervägen är en branddamm belägen, vilken förutsätts utgå. En befintlig högspänningskabel som korsar kvartersmarken i östvästlig riktning måste troligen flyttas. Plats för en ny transformatorstation fordras invid Illervägen.

Kommunen är restriktiv till skyltar utmed väg E4. Då kravet på bygglov för skyltar försvinner ur den nya Plan- och bygglagen, som träder i kraft 2 maj 2011, har vi ansett det nödvändigt att införa en planbestämmelse om detta.

Handelsfrågor

För att klargöra konsekvenser på befintlig handel av en ny handelsetablering har en handelskonsekvensutredning (daterad 2010-12-09) utförts av Niras (f d Nordplan). Denna utredning innehöll en förutsättning med bl a 3500 m² dagligvaror. Dagligvaruhandel har efter samrådskedet utgått ur planförslaget.

Umeå kommun anser att det finns skäl av betydande vikt att inte tillåta dagligvaror i detaljplanen med hänsyn till befarad omsättningsminskning för befintliga dagligvarubutiker i omgivande stadsdelar.

Gator och trafik

Genom planområdet går lokalgatorna Illervägen och Bruksvägen. Efter det att den nyanlagda närliggande förbindelsen Morkullevägen / väg E4 / Ystarvägen öppnats för trafik i november 2010 har trafikmängden på Illervägen minskat

från cirka 4900 fordon/vardagsdygn till cirka hälften. Längs Illervägens västra sida löper en separat gång- och cykelväg, som ingår i kommunens huvudnät.

Det är viktigt att planområdet knyts ihop med handels/småindustriområdet södra Ersboda och med busshållplatserna vid Fogvägen /väg E4 med en gång- och cykelväg längs E4:s norra sida. Detta ingår inte i nu aktuell detaljplan. Möjlighet finns att rusta upp och iordningsställa befintlig grusväg längs E4.

Illervägen behöver rustas upp och göras mer stadsmässig. Särskild omsorg bör läggas på utformningen av gatans passage under väg E4 samt på korsningarna med Cementvägen och Björnvägen. Detaljplanen är genom hörnavskärning i korsningen Cementvägen / Illervägen förberedd för detta.

Med tanke på Illervägens uppsamlande karaktär bör av trafiksäkerhetsskäl högst tre fastighetsutfarter tillåtas som korsar huvudcykelstråket och ansluter till Illervägen.

Parkering för kunder/besökare och anställda samt varutransporter ska helt tillgodoses inom kvartermark.

Kollektivtrafik Stadsbusstrafiken har ett flertal busslinjer med hållplats cirka 300 meter från planområdet. Regionalbusshållplats finns inom cirka 400 meter.

Trafikkonsekvenser

De verksamheter som etableras inom planområdet alstrar en hel del trafik. Scenariet med cirka 10 000 m² BTA tillkommande sällanköpshandel ger en total trafikstring på cirka 2000 – 3000 fordon/ vardagsdygn. I trafikkonsekvensutredning för Västra Ersboda av Curt L Sandberg (oktober 2007 med komplettering augusti 2009) framgår att efter öppnandet november 2010 av förbindelsen Morkullevägen – väg E 4 – Ystarvägen finns möjlighet till ytterligare trafikcapacitet för nya trafikalande verksamheter inom Östra Ersboda. Att trafikmängden på Illervägen minskat kraftigt talar också för detta.

En fördjupning av översiktsplanen för Ersboda kommer att bli aktuell att genomföra inom de närmaste åren.

Farligt gods

Någon riskutredning för farligtgodstransporter på väg E4 erfordras inte i detaljplaneskedet. Eventuellt behov av skyddsåtgärder bör klarläggas i bygglovskedet.

Miljökonsekvenser

Småindustri, hantverk, kontor, handel medför inte någon betydande miljöpåverkan. Då inga bostäder tillåts inom planområdet bedöms inga trafikbullerstörningar uppstå.

Teknisk försörjning

För planrådets elförsörjning krävs en ny transformatorstation. Kostnader för erforderlig kabelflyttning belastar exploitören.

ANTAGANDEHANDLING
PLANBESKRIVNING

4 (4)
Dnr PLA 10-30

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ut miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avlopps nät och till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

UMEÅ KOMMUN i maj 2011
reviderad i augusti 2011
Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef

Benny Sandberg
Planingenjör



**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-30
Datum: 2011-08-01
Handläggare: Daniel Janonius
Löwgren

**Detaljplan för för del av fastigheterna ERSBODA 2:1
och ERSMARK 22:2 (mellan kvarteren Sleven och
Laven) inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens
län**

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra byggnader för småindustri, hantverk, kontor och/eller handel samt att helt utsläcka planbestämmelsen Tkx (kollektivtrafikgata).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen sätts att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden fem år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Den södra delen av dagens grönområde väster om Illervägen planläggs för industriändamål (småindustri, hantverk, handel och kontor). Området omfattar del av fastigheterna Ersboda 2:1 och Ersmark 22:2. Från fastigheterna som idag ägs av Umeå kommun kan vid marköverlåtelse nya industrifastigheter bildas genom avstyckning. Genom fastighetsreglering kan befintliga gränser sträckning justeras.

I det nordvästra hörnet av Sleven 1 ändras användningen från kvartersmark till allmän plats (lokalgata). Detta för att möjliggöra en ombyggnad av korsningen mellan Cementvägen och Illervägen. I höjd med Sleven 2 utökas kvartersmarksområdet mot Illervägen. Genom fastighetsreglering kan gränserna justeras så att de stämmer överens med de nya planförhållandena. Tomträttsupplåtelse ska i sådana fall förändras så att de överensstämmer med fastigheternas utformning.

Umeå Energi Elnät AB har en högspänningsledning som löper från korsningen Illervägen/Bruksvägen och västerut. Denna kan behöva flyttas. För de allmänna ledningsnäten bör rätten till ledningar som kommer inom kvartersmark säkerställas med ledningsrätt.

För fastigheters gemensamma behov inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar bildas.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

2 (3)
Diarienummer: PLA 10-30
Datum: 2011-08-01

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Planen ger möjlighet att uppföra ny bebyggelse om upp till 9000 m² BTA väster om Illervägen. Den norra delen av dagens grönområde reserveras som naturmark.

Sleven 2 är bebyggd till cirka 1500 m² BTA idag. Inom denna delen av området utökas byggrätten till 2700 m² BTA.

Den nytillkommande bebyggelsen har en högsta tillåtna byggnadshöjd på 10,6 m och väster om Illervägen får den ej överstiga tre våningar.

Trafik och parkering

Planområdet omfattar lokalgatorna Illervägen och Bruksvägen. Illervägen bör rustas upp och utformningen av korsningarna med Björnvägen i söder och Cementvägen i norr samt passagen under väg E4 förbättras.

Parkering ska ej ordnas längs gatorna utan ska helt och håller tillgodoses inom kvartersmark.

Väster om Illervägen går en gång- och cykelväg som i norra delen av planområdet viker av genom naturmarksområdet. Detta stråk ingår i kommunens huvudnät och ska behållas. Högst tre fastighetsutfarter som korsar stråket bör tillåtas, men färre bör eftersträvas.

För gång och cykelvägsanslutning västerut har föreslagits att befintlig grusväg norr om E4:an kan rustas upp, men detta ingår ej i den aktuella planen.

Teknisk försörjning

De allmänna ledningsnäten för vatten, avlopp och el finns utbyggt i området. Nytillkommande bebyggelse kan anslutas till dessa nät i Illervägen eller Bruksvägen.

Ett markområde om 10x10 m reserveras i planen för en ny transformatorstation (beteckning E).

Fjärrvärmenätet finns utbyggt i planområdets närhet och behöver byggas ut om den nytillkommande bebyggelsen ska anslutas.

Övrigt

Planen medför nya hårdgjorda ytor och en ökad avrinningstakt av dagvatten. Fördröjning av dagvattenavrinning ska ordnas inom tomtmark för att utjämna flöden och sedimentera partiklar. Oljeavskiljare ska installeras på kvartersmark för rening av dagvatten från hårdgjorda ytor.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Sökande till planen är Umeå kommun, SLK Mark och exploatering, med vilka planavtal tecknats.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling3 (3)
Diarienummer: PLA 10-30
Datum: 2011-08-01


Anslutningsavgifter samt kostnader för flytt av befintliga ledningar ska bäras av respektive exploatör.

Kostnader för upprustning av gator ska bäras av Umeå kommun. I samband med överlåtelse av mark står köpare och/eller säljare kostnaden för nödvändig fastighetsbildning.

UMEÅ KOMMUN i maj 2011
reviderad i augusti 2011

Detaljplanering

Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare



Sarah Lundgren
Lantmätare



UTSTÄLLNINGSHANDLING

1 (5)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 10-30

Detaljplan för del av fastigheterna Ersboda 2:1 och Ersmark 22:2 (mellan kvarteren Sleven och Laven) inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra byggnader för småindustri, hantverk, kontor och/eller handel inklusive dagligvaror samt att helt utsäcka planbestämmelsen TKx (kollektivtrafikgata).

Samråd av planförslaget har skett med Länsstyrelsen, Trafikverket, kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott, Telia samt kommunala förvaltningar och bolag, sakägare och andra intressenter under tiden 15 februari - 8 mars 2011. Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 15 februari 2011.

INKOMNA YTTRANDEN

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra byggnader för småindustri, hantverk, kontor och/eller handel inklusive dagligvaror. Ett annat syfte är att helt utsläcka planbestämmelsen Tkx (kollektivtrafikgata). Planen handläggs med normalt förfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter

Om det finns skäl av betydande vikt kan det i en detaljplan bestämmas vilken typ av handel, och omfattning av denna, som får ske inom ett område med handelsändamål (PBL 5 kap 7 §). Eftersom en begränsning av handelsändamålet är en undantagsmöjlighet som ska tillämpas "mycket restriktivt" behövs en redogörelse i planbeskrivningen för skälen till (behovet och konsekvenserna) att precisera handelsändamålen. (jfr Didón sid 5:42, suppl 2)

Enligt nuvarande plan och bygglagen är skyltar redan bygglovpliktiga och om planen kommer att antas efter att den ny plan och bygglagen har trätt i kraft bör kravet på bygglov ligga under egen rubrik *Utökad bygglovsplikt* och kompletteras med skyltmast. Vidare bör det i planbeskrivningen föras ett resonemang över varför bygglov krävs för detta.

Planförslaget ingår i ett grönstråk som sträcker sig från Ersboda till Mariehemsängarna. Även om E4/Björnvägen upplevs som en barriär är det ur naturvårdssynpunkt och det rörliga friluftslivet viktigt att planen inte ytterligare begränsar kopplingen mot Mariehemsängarna. Det bör därför vara möjligt att ha kvar en

smalare grön korridor för att bevara kopplingen i det gröna stråket. Exempelvis ett bredare grönområde med gång- och cykelväg utmed Illervägen.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott

har 2011-03-08 beslutat

att tillstyrka planförslaget för fastigheterna Ersboda 2:1 och Ersmark 22:2 enligt tjänsteskrivelsen samt
att uppdra till byggnadsnämnden att stryka dagligvaruhandel ur planbestämelsen och ur planens syfte

Kommunen är markägare och har begärt planändringen. De blivande tomtplatserna är avsedda att överlåtas till olika verksamhetsutövare.

I förslaget till ny översiktsplan anges att en översyn av Ersboda/Marie-dal handelsområde fordras som kan ligga till grund för en succesiv omvandling mot en mer stadsmässig karaktär. Aktuellt planförslag bedöms innebära ett steg mot en sådan ökad stadsmässighet och bedöms möjligt att gå vidare med utan att motverka eller försvåra en sådan översyn.

Planförslaget kan om det leder till handelsetableringar få konsekvenser på annan handel i omgivande stadsdelar med omsättningsminskningar i storleksordning 5-7 %. Effekterna beror på vilken typ och mix av handel det kan bli fråga om, vilket är svårt att veta. Intresset för en dagligvaruetablering, vilket kan påverka t.ex. Östra Ersboda centrum negativt, har hittills varit litet. Planförslagets antagande bör kunna prövas av byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

Trafikverket har följande synpunkter:

- Inga nya byggnader får uppföras närmare väg E4 än befintlig bebyggelse
- Viktigt med en gen koppling till busshållplatsen vid Biltema (Fogvägen), exempelvis med en gång- och cykelväg vid fastighetsgräns mellan Laven 1 och Laven 3. En kommande GC-väg utmed E4 är inte tillräckligt gen för att bussen ska vara ett alternativ till bilen.
- Kommunen bör ha en restriktiv hållning till skyltar mot väg E4 med hänsyn till upplevelsen av stadsbilden och trafikantmiljön.
- Trafikverket har ett starkt önskemål om att kommunen ska ta ett helhetsgrepp på trafiksituationen (framför allt gång och cykel) i Ersbodaområdet, detta skulle lämpligen kunna göras via en fördjupning av översiktsplanen för Ersboda.

Fortifikationsverket har ingen erinran mot planförslaget. Fortifikationsverket är statens ägarföreträdare för mark och byggnader som nyttjas av bl a Försvarsmakten. Verket har som uppgift att stödja Försvarsmakten som är hyresgäst och verksamhetsutövare.

Skanova har ingen erinran mot detaljplanen.

Säfvenbergs Bygg AB tomträttshavare Slevan 2

Lagfaren ägare är Umeå kommun. Hyresgäster är Team Sportia och Tools Momentum

I de fall tomträten enl detaljplan så väsentligt utökas anser vi att byggrätten utökas från 2000 m² till 2700 m². Slevan 2 är idag bebyggt med ca 1700 m².

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA)

Omvandling av grönområden till exploaterbar mark innebär en större belastning på va-systemen. Vatten- och spillvattennäten klarar ofta de ökade flöde som uppkommer. Dagvattensystemen påverkas betydligt mera på grund av att ytor blir hårdgjorda. För aktuell plan kommer krav att ställas på flödesbegränsning.

I de arbete som pågår med ”Förslag till dagvattenstrategi för Umeå kommun” räknar Miljö- och hälsoskydd och Umeva att enas om en gemensam hållning kring dagvattenhanteringen. I områden som belastar känsliga vattendrag kommer krav på oljeavskiljning från parkeringsytor att ställas. Fastighetens hantering av avfall ska följa anvisningarna i NOA 07.

Umeå Energi

Mellan fastigheterna Laven 1 och 3 finns en 10 kV kabel och en signalkabel. Dessa genomkorsar planområdet mot Bruksvägen. Antingen måste ett u-område skapas runt kablarna eller kan man gå runt Laven 3 och planområdet för att ansluta i höjd med Bruksvägen.

För planområdets elförsörjning krävs en transformatorstation enligt en till yttrandet bifogad kartsnitt. E-området ska vara 10x10 m.

Samtliga kostnader för eventuella kabelflyttningar ska bäras av SLK Mark och exploatering.

Internt inom kommunen

Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget bedöms acceptabelt från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Med hänsyn till Tavelåns känslighet för föroreningar är det lämpligt att i planbeskrivningen ange att fastighetsägaren bör ordna flödesbegränsning och oljeavskiljning för dagvatten från de betydande parkeringsytor som kan bli aktuella. Dagvattenfrågan bevakas sedan av UMEVA då fastigheterna ansluts till dagvattensystemet.

Miljö- och hälsoskydd och UMEVA räknar med att under 2011 enas om en gemensam hållning kring dagvattenhantering vid planering i områden som belastar särskilt känsliga vattendrag.

Brandförsvar & Säkerhet

En riskutredning bör klargöra om några skyddsåtgärder måste vidtas på de byggnader som placeras i direkt anslutning till E4 med hänsyn till de farligtgodstransporter som sker där. Samordning med den riskutredning som erfordras för Ersmark 22:2 rekommenderas.

Borttagandet av branddammen väster om Illervägen är förankrat hos Brandförsvar och säkerhet.

Gator och Parker o UKF Kollektivtrafik

Trafik Antalet fastighetsutfarter till Illervägen borde kunna begränsas till en eller två från den västra kvartersmarken, då utfarterna korsar den separata gång- och cykelbanan längs Illervägen.

UKF Kollektivtrafik skulle gärna se en gångförbindelse mellan området och den nya bytespunkten för kollektivtrafik vid Fogvägen.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

De synpunkter som kommit in i samrådsskedet rör främst handel, dagvatten, stadsmässighet, grönstråk, skyltar.

Handel

Dagligvaruhandel har utgått ur planförslaget på begäran av kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott. Därmed påverkas inte befintliga dagligvarubutiker i omgivande stadsdelar negativt. Detaljplanen medger då att cirka 10 000 m² BTA sällanköpsvaror får etableras. Snittpåverkan på befintliga volymhandelsbutiker i marknadsområdet bedöms bli cirka 9 % i minskad omsättning. Med en total sällanköpsvarutillväxt på cirka 3,3 % årligen kommer marknaden att återhämta sig inom några år.

Umeå kommun Detaljplan anser att det finns skäl av betydande vikt att inte tillåta att dagligvaror ska ingå i planen, med hänsyn till befarad omsättningsminskning för befintliga dagligvarubutiker i omgivande stadsdelar. Planbeskrivningen har ändrats och kompletterats på denna punkt och planens syfte har korrigerats.

Dagvatten

Krav på flödesbegränsning av dagvatten kommer att ställas i planen. Oljeavskiljning bör ordnas av fastighetsägaren.

Miljö- och hälsoskydd och UMEVA räknar med att under år 2011 enas om en gemensam hållning kring dagvattenhantering vid planering i områden som belastar känsliga vattendrag.

Stadsmässighet, Grönstråk, Trafiksituationen

En mer stadsmässig karaktär av området ska eftersträvas i enlighet med förslaget till ny översiktsplan Fördjupning för Umeå.

Det gröna stråket mellan Ersboda och Mariehemsängarna har byggts igen vid Björnvägen. Den karaktäristiska öppningen i landskapet mot norr har i bevarats i planförslaget. Synpunkten att utöka grönstråket föranleder ingen ändring av planförslaget.

En fördjupning av översiktsplanen kommer att bli aktuell att utföra inom de närmaste åren.

Koppling till busshållplats

Det är viktigt med en gen gångförbindelse mellan planområdet och den nya bytespunkten för kollektivtrafiken (busshållplatser) vid Fogvägen. Önskvärt vore en GC-väg mellan fastigheterna Laven 1 och 3, vilket är mycket svårt att åstadkomma då marken är privatägd och nyligen iordningsställd. Som alternativ finns möjlighet att rusta upp och iordningsställa befintlig grusväg längs E4

Skyltar vid E4

Kommunen är restriktiv till skyltar utmed väg E4. Därför krävs i detaljplanen bygglov för sådana. Då kravet på bygglov för skyltar försvinner ur den nya Plan- och bygglagen, som träder i kraft 2 maj 2011, har vi ansett det nödvändigt att införa en planbestämmelse om detta. Bestämmelsen har justerats enligt länsstyrelsens önskemål och planbeskrivningen har utvecklats.

Farligt gods, branddamm, byggande nära E4

Ingen ny bebyggelse kommer att uppföras närmare väg E4 än befintlig bebyggelse.

Brandförsvaret har i sitt samrådsyttrande uttryckt att en riskutredning bör göras rörande farligtgodstransporter på E4. Vid underhandskontakt med Brandförsvaret har vi enats om att någon riskutredning inte fordras detaljplaneskedet, men att eventuellt behov av skyddsåtgärder bör klarläggas i bygglovskedet. Befintlig branddamm får tas bort.

Utökad byggrätt Sleven 2

Byggrätten på Sleven 2 har utökats till 2700 m² BTA enligt sökandens önskemål. Samtidigt har ett spetsigt tomothörn kapats bort och prickmark (mark som inte får bebyggas) införts för mark närmast Illervägen.

Transformatorstation, kabelflytt

Ett E-område för en transformatorstation har lagts ut i detaljplan invid Illervägen. Mindre avvikelser från angivet läge kan medges så att stationen anpassas till kommande fastighetsbildning. Om det blir nödvändigt ska befintliga kablar flyttas till ett läge utanför planerade byggrättsytor för att ge största flexibilitet av markutnyttjandet på kvarteretsmark. Kostnader för kabelflytt bärs av sökanden till planen.


Fastighetsutfarter

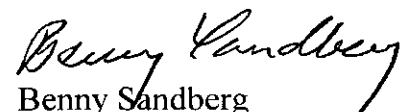
Planbeskrivningen har justerats angående antal utfarter som får korsa gång- och cykelbanan längs Illervägen. Mycket önskvärdt är högst två ur trafiksäkerhetsskäl, men planen kan medge tre stycken.

SAMMANFATTNING

Dagligvaruhandel har utgått ur planförslaget. Krav på flödesbegränsning av dagvatten kommer att ställas i detaljplanen. Stadsmässighet eftersträvas. Genkoppling av GC-väg mot busshållplatser är önskvärd. Föreslagen byggrätt har utökats på fastigheten Sleven 2. Ett E-område för en ny transformatorstation har införts.

UMEÅ KOMMUN Detaljplanering maj 2011


Tomas Strömberg
Planchef


Benny Sandberg
Planingenjör

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-10-13

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för Ersboda 2:1 och Ersmark 22:2 mfl

Information:

Berörda fastigheter:
ERSMARK 22:2
ERSBODA 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-09-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-08-26	BD	Beslutsdatum
2011-09-22	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-10-13	PB	Inlagd i ACM