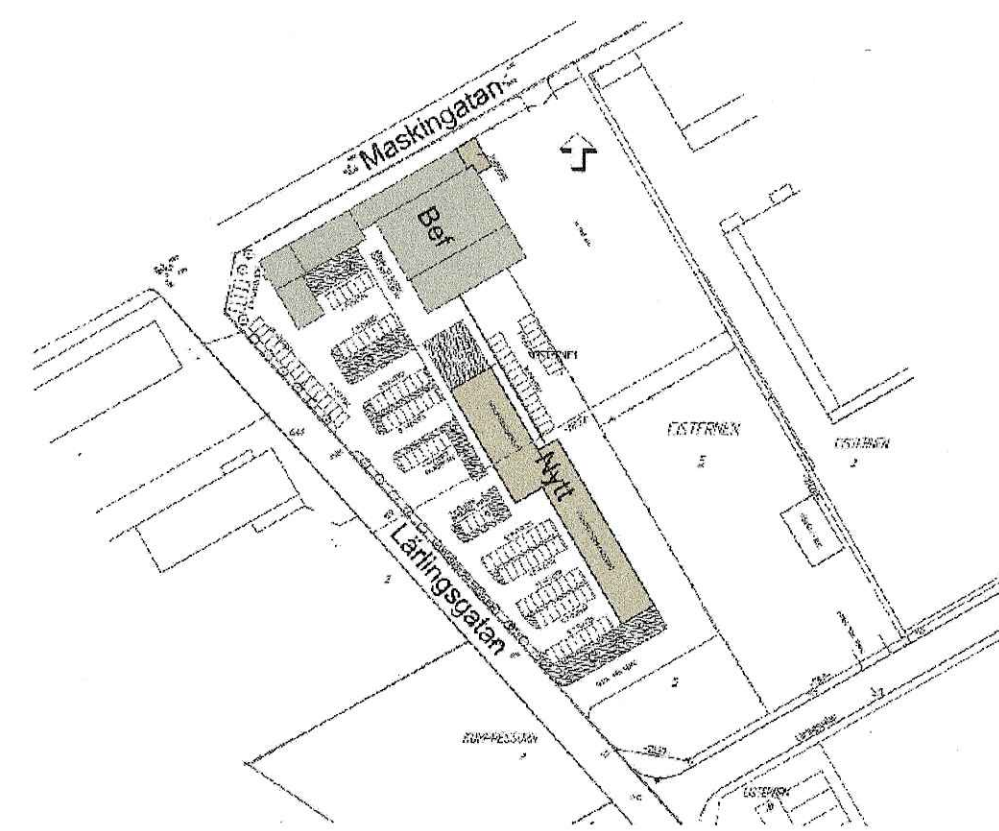
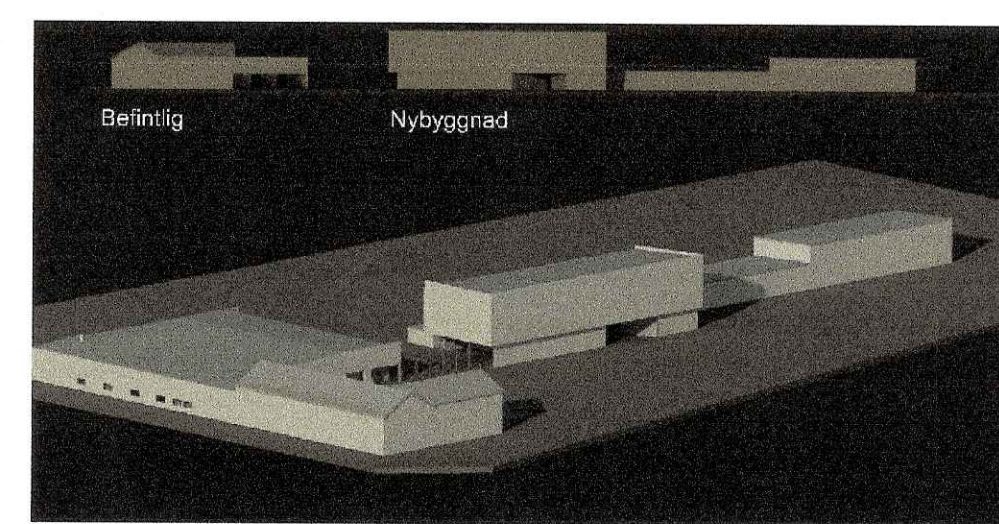


Orienteringskarta



Illustrationsplan: Sweco arkitekter. Kompletterad av Detaljplanering



Förslag till bebyggelse: Sweco arkitekter

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

Industri

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter
- ◊ Högsta totalhöjd i meter över nollplanet inkl. master, skyltar, antenner, skorstenar och annan teknisk utrustning. (RH2000)
- Planområdet innehåller begränsad tillåten totalhöjd rätlinjigt ökande från +36 till +44 i höjdsystem RH2000 (markerat på plankartan med tvärgående bruna linjer).
- Inom zonen mellan två parallella höjdlinjer får rätlinjig interpolering ske för att få fram högsta tillåtna totalhöjd.
- Byggnaderna ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas. Arbetsmiljöverkets och Socialstyrelsens regler om buller ska uppfyllas. Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall regleras i kontrollpanelen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2011-11-23
Laga kraft 2012-07-12
Vidimeras Inger Södermark

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2012-02-13 LAN 12-36

Reviderad

Ann Helander

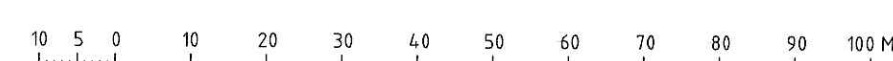
Mätning: MU

Kartkonstruktion: RA

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Objektet är skapade genom stereobeskrivning eller terrester fotomätning (inmätt)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartmaterial är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförändring: Höjkurvor med 1 meters ekvidistans
Utskrift: Digital primärkarta
Fotografiering: 1984 och 2001 från 800 m höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Guldänd ur säkerhetspunkt för spridning
Upphovsätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheten
CISTERNEN 1 och 5
inom Östertegs industriområde
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN Detaljplanering april 2012
Reviderad juni 2012

Tomas Strömberg
Planchef

Lars Wendel
Planarkitekt



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 11-~~41~~ 11-40 1 (1)
 Datum: 2012-07-12
 Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten CISTERNEN 1 och 5 inom Östertegs industriområde i Umeå kommun, Västerbotens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2011-11-23, § 224. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2012-07-12.

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Ida Hellman

Kopia till:

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

[SLUTMALL]

2480K-P12/22

Umeå Kommun
 Detaljplanering
 Postadress 901 84 UMEÅ
 Tel växel 090-16 10 00
 E-post detaljplanering@umca.se

Kundtjänst Plan och bygg
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
 Tel 090-16 13 61
 Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umca.se
 Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut

Datum
2012-06-20

1(1)

Ärendebeteckning
404-5333-2012
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 UMEÅ

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2012 -06- 27
Dnr PLA 11-40

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna
CISTERNEN 1 och 5 inom Östertegs industriområde i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2012-06-15 § 148 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.

Birgitta Norberg
Bitr. länsarkitekt

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

in

BN § 148

**Detaljplan för fastigheten CISTERNEN 1 och 5 inom Östtegs
industriområde i Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2012-06-01, bilaga.
Handläggare är Lars Wendel.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för fastigheten
Cisternen 1 och 5.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar
för utökad byggnadshöjd för industriändamål gentemot nu gällande plan.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i april 2012,
reviderad i juni 2012

Samråd/Utställning

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, Detaljplanering. Av utlåtandet
framgår framgår bl.a. att plankartan och planbeskrivningen reviderats.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad juni 2012

Plankarta med planbestämmelser daterad april 2012, reviderad juni 2012

Planbeskrivning daterad april 2012, reviderad juni 2012

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

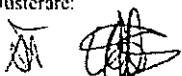
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2012-06-15

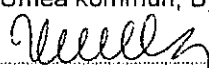
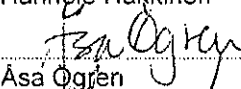
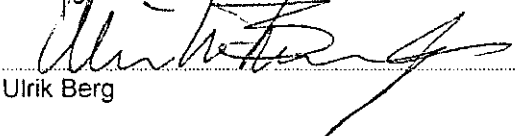
Vårt diarienummer
PLA 11-40
Sid 2 (2)

BN § 148

Protokoll med handlingar sänt till

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

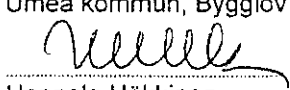


Plats och tid	Umeå Airport kl.12.50–16.00, Ajournering kl. 14.50–15.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande §§ 141-177 Ulrik Berg, (M) vice ordförande §§ 141-177 Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande §§ 141-177 Emma Nilsson (S) ersättare för Patrick Nygren (S) §§ 141-177 Karin Svedlert (S) §§ 141-177 Ingemar Jangvad (S) §§ 141-177 Mona Westman (S) §§ 141-177 Peder Westerberg (FP) §§ 141-177 Eric Bergner (C) §§ 141-177 Veronica Kerr (KD) §§ 141-177 Alireza Mosahafi (MP) §§ 141-177	
Ersättare	Bernt Lundström (S) Maria Vängbo (S) Ola Borgström (S) Mattias Sehlstedt (V) Igor Jonsson (M) Lennart Sandström (FP) Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagare	Anders Lidman, kartingenjör §§ 143-145 Oile Forsgren, stadsarkitekt § 146 Tomas Strömberg, planchef §§ 147-153,155-160 Saeid Erfan, planarkitekt § 154 Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov §§ 161-174 Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Maria Hedin, informatör	
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2012-06-18	
Underskrifter	Sekreterare	 Hannele Häkkinen
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justerare	 Ulrik Berg

Paragrafer 141-177

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2012-06-15	
Anslaget har satts upp	2012-06-19	Anslaget tas ner 2012-07-11
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov	
Underskrift	 Hannele Häkkinen	



Antagandehandling
Utlåtande
Enkelt planförfarande

Diarienummer: PLA 11-40
Datum: Juni 2012
Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten CISTERNEN 1 inom Östertegs industriområde i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten CISTERNEN 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2012. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggnadshöjd för industriändamål gentemot nu gällande plan.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-04-12 – 2012-04-27. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggnadshöjd.

Ärendet avses handläggas med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

TRAFIKVERKET

Ärende

Planområdet ligger inom inflygningsområdet för Umeå flygplats och högsta totalhöjd (för master och liknande) sätts att variera mellan 36-48 meter över nollplanet inom området.

Trafikverkets synpunkter

Planområdet ligger inom riksintresset för Umeå flygplats men åtgärden bedöms inte påtagligt skada riksintresset varför Trafikverket inte har något att erinra.

SWEDAVIA

Den utskickade detaljplanen redovisar felaktigt samtliga värden för hinderfrihetshöjd enligt högsta totala höjd över nollplanet 2 m för högt och bör justeras i sin helhet innan detaljplanen slutligen fastställs.

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

2 (3)
 Diarienummer: PLA 11-40
 Datum: Juni 2012

Den föreslagna byggnaden kommer att placeras inom ett planområde som begränsar den maximala höjden över havet inom ett intervall 36 till 41 möh enligt föreslagen placering av fastigheten.

Med en marknivå på 8 möh och en planerad byggnadshöjd av 15 m över befintlig marknivå, framstår det klart att säkerhetsmarginalen upp till hinderfrihetsnivån för planområdet med intervallet 36 -41 möh är betryggande. Då detta inte kommer att inverka negativt på verksamhet vid Umeå Airport, har flygplatsen inget att erinra mot föreslagen detaljplan för området.

Kommentar

Planbeskrivningens och plankartans värden för hinderfrihetshöjd revideras.

MARK OCH EXPLOATERING, UMEÅ KOMMUN

Revidera texten under Genomförandefrågor/Fastighetsrättsliga frågor, tredje stycket:

”men det finns ingen anledning att ansluta någon fastighet inom planområdet till denna”.

till:

Sydöst om planområdet är Läringsgatan inrättad som en gemensamhetsanläggning, Cisternen ga:1 i vilken Cisternen 5 har andel.

I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras under Genomförandefrågor/Fastighetsrättsliga frågor.

UMEÅ KOMMUN, BRAND- OCH SÄKERHET

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning, Brandförsvaret och säkerhet vill dock informera om att brandskyddet i fastighetsgränsen särskilt måste beaktas i bygglovsskedet beträffande gällande bestämmelser.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med att brandskyddet i fastighetsgränsen måste beaktas i bygglovsskedet beträffande gällande bestämmelser.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Förslaget bedöms som godtagbart från miljö-och hälsoskyddssynpunkt.

UMEÅ ENERGI

Långsiktigt behöver elnätet i området uppgraderas. Transformatorstationen som elförsörjer området behöver bytas.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Antagandehandling
Utlåtande
Enkelt planförfarande

3 (3)
Diarienummer: PLA 11-40
Datum: Juni 2012

Kommentar

Planbeskrivningen revideras med text om byte transformatorstation.

UMEVA

Vatten och avlopp

Vid ny-och tillbyggnad är det förhållandevis enkelt att möjliggöra för hållbar dagvattenhantering, trög och ytlig avledning över vegetationsytor, diken mm. Aktuell verksamhet med periodvis intensiv fordonstrafik genererar en hel del partiklar, ofta bestående av ämnen som bör förhindras nå dagvattenrecipienten. Av planbeskrivningen bör det tydligt framgå att dagvatten inom fastigheten i första hand ska hanteras så att avrinningen sker långsamt samt att möjlighet ges för reduktion av dagvattenföroreningarna genom infiltration samt fastläggning i vegetationsytor

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående synpunkter.

Gator och Parker

UKF Kollektivtrafik


Inga synpunkter.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

UMEÅ KOMMUN juni 2012

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef



Lars Wendel
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten CISTERNEN 1 och 5 inom Östertegs industriområde i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

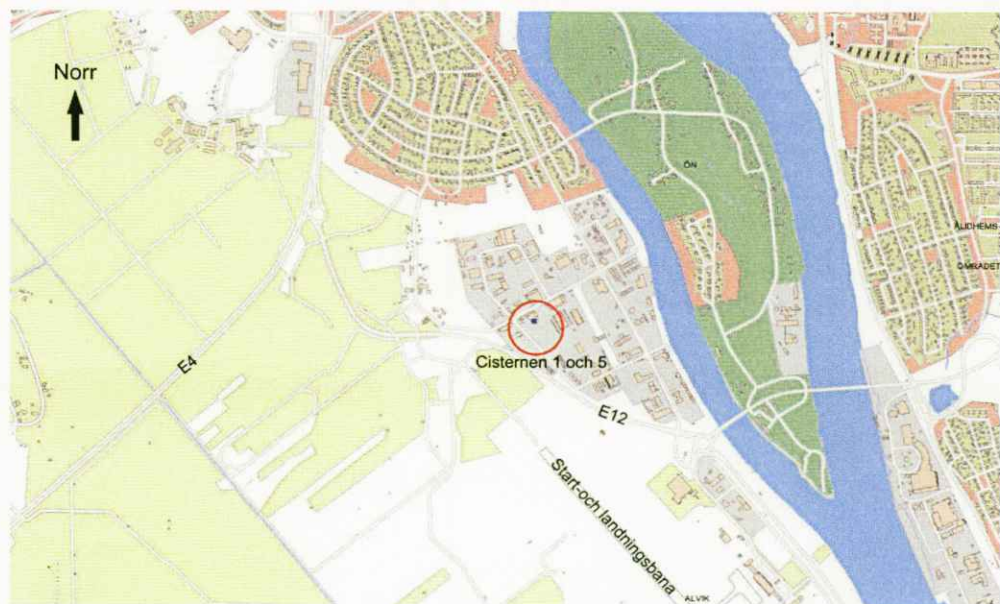
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggnadshöjd för industriändamål gentemot nu gällande plan.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Österteg ca 3,5 km från Umeå Centrum. Planen omfattar fastigheterna Cisternen 1 och 5 och avgränsas av fastighetsgränserna. Området har en area på ca 25 000 m². Fastigheten Cisternen 1 ägs av Skanska Sverige AB och Cisternen 5 av Umeå kommun. Förhandlingar pågår om överlåtelse av den kommunala marken till Skanska.



Orienteringskarta.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *enkelt planförfarande*. Planens innehåll och ringa all-

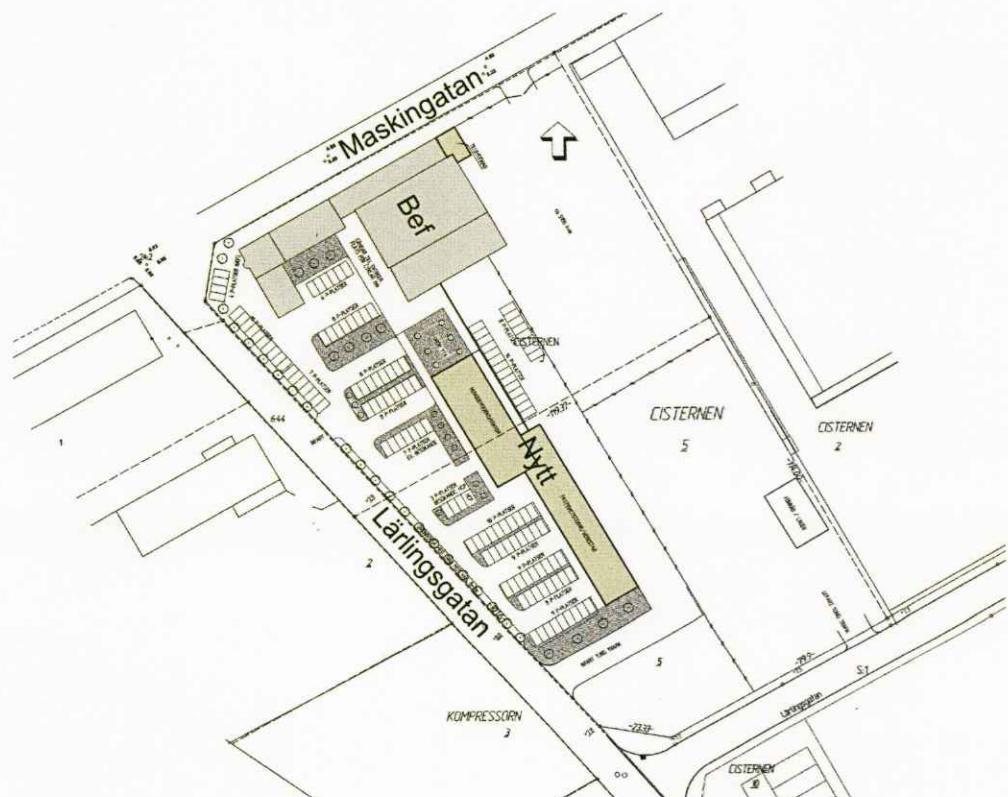
männas intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunfullmäktige har 2011-09-05 antagit Fördjupad översiktsplan för Umeås framtida tillväxtområde (överklagad), där planområdet ligger inom restriktionsområdet för Umeå flygplats. Vidare gäller ändring av stadsplan för kvarteret Cisternen, laga kraft 1977-11-17.

FÖRÄNDRINGAR

Skanska Sverige samlokaliserar idag sina enheter i hela Sverige. Man ser positivt på en fortsatt lokalisering och expansion av sina lokaler i Umeå. Planerad expansion innebär att man måste utöka fastigheten söderut genom att förvärva Cisternen 5. Dess nuvarande ägare är Umeå kommun. För att erhålla erforderliga friytor och samtidigt skapa rationella lokaler inom komplexet, önskar man få möjligheter att bygga på höjden. Förslagen ny byggnadshöjd är 15 m.

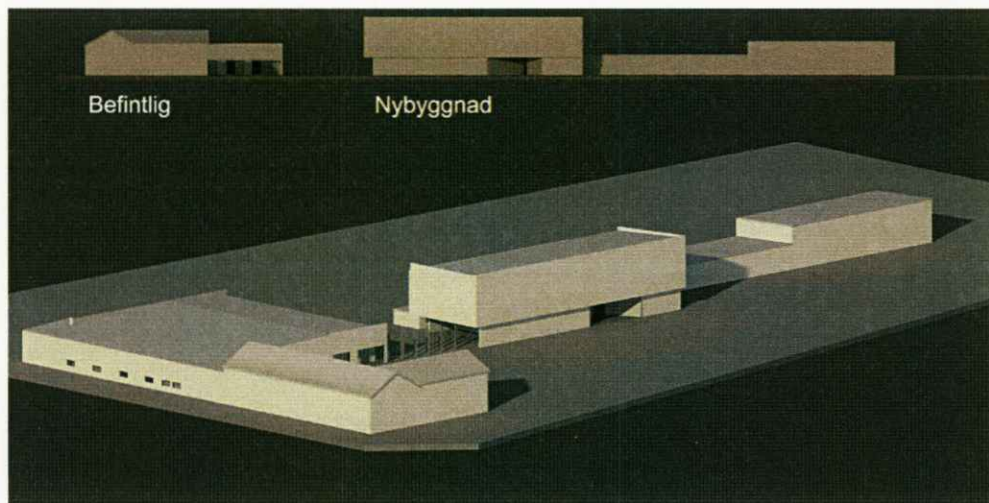


Situationsplan.

Illustration: Sweco Architects. Kompletterad av Detaljplanering

Byggnader

Befintliga byggnader inom industriområdet består till stor del av enkla hallbyggnader, ofta med fasadbeklädnad av profilerad plåt. Större ambition på utformningen uppvisar några kontorsdelar, vanligen fasadtegelklädda. För att ingå i ett industriområde, uppfattas bebyggelsen förhållandevis småskalig. Planområdet är i dag bebyggt i dess nordvästra del med Skanskas kontor och lagerbyggnad inom fastigheten Cisternen 1. I övrigt är det obebyggt. Planerade nybyggnader är kontorsbyggnad i tre plan samt byggnad för fastighetsteknik och verkstad.



Förslag till bebyggelse av planområdet.

Illustrationer: Sweco Architects

Bebyggelsens höjd

Gällande stadsplan anger maximal byggnadshöjd 10 meter, vilket medverkar till småskaligheten i gaturummet. Förslaget redovisar en höjning av maximala byggnadshöjden till 15 meter inne i kvarteret. Den aktuella byggnadskroppen planeras bli indragen cirka 25 meter från gatan, varför höjden knappast kan anses påverka stads- och gatubild menligt. Detaljplaneförslaget anger högsta byggnadshöjd 15 meter inne i kvarteret och mot gatorna 10 meter.

Läget med närhet till riksintresset Umeå Airport innebär att fri flyghöjd måste beaktas, byggnader och andra uppstickande föremål får av flygsäkerhetsskäl inte överstiga vissa höjdbegränsningar. De föreslagna byggnaderna har god marginal, men för uppstickande föremål som master, skyltar, antenner, skorstenar och annan teknisk utrustning måste den fria flyghöjden beaktas, varför detaljplanen reglerar högsta tillåtna totalhöjder.

Mark och vegetation

Västertegs industriområde ger ett lummigt intryck, stora delar av gatorna är kringgårdade av björkalléer. Bebyggelsestrukturen inom området är förhållandevis gles och gatubilderna har inga längre sammanhängande fasadstrukturer, varför alléerna också bidrar till att stärka gaturummen. Även ett antal skogsdungar med inslag av tall förekommer inom området.



Närområdet.

Bild: Umeå kommun

Planområdet är tämligen plant med en svag lutning mot söder. Mot Maskingatan finns en björkallé, i övrigt saknas i stort vegetation. Området upplevs kallt idag. Situationsplanen till den planerade expansionen redovisar en trädallé mot Lärlingsgatan samt kompletterande träd inom parkerings och entrézonerna i sydväst. Detta kommer att skapa en välgörande lummighet och stärka gatuummet även i denna del av Östertegs industriområde.

Geotekniska förhållanden

Den grundundersökning som utfördes inför ursprungliga stadsplanen för Östertegs industriområde, har visat att i huvudsak består geotekniska förhållandena av ett sand- och molager på lerig moig mjäla, som vilar på grå mjäla eller mo. Pålning kan eventuellt bli nödvändig.

Geoteknisk undersökning skall utföras, för att bestämma geotekniska förhållanden och grundläggning, innan tekniskt samråd i bygglovskedet.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger inom ett industriområde med blandade verksamheter. Många är byggrelaterade.

Offentlig och Kommersiell service

Närområdet saknar egentlig kommersiell service.

Tillgänglighet

Området har små höjdskillnader, innebärande att tillgänglighet för rörelsehinder lätt kan ordnas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angörs via Maskingatan och Lärlingsgatan från Norra Obbolavägen.

Antagandehandling Planbeskrivning

5 (8)
Diarienummer: PLA 11-40

Sydväst om planområdet passerar Blå Vägen/E 12, vilken dock inte kan nå direkt. Trafikflödet på E 12 är i dag ca 9 000 fordon/dygn. När ringleden för Umeå är färdigställd och när även E 4 ligger här, bedöms flödet fördubblas. Separat gång- och cykelväg finns längs Norra Obbolavägen och ingår i cykelhuvudvägnätet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns vid Norra Obbolavägen cirka 500 m bort.

Parkering, varumottagning, utfarter

Befintlig entré för varutransporter kommer att bibehållas mot Maskingatan i väster. En ny infart för tung trafik planeras i planområdets södra del från Läringsgatan i väster och utfart mot Läringsgatan i söder.

Huvudentré samt in- och utfart för personal- och besöksparkering tänks mot Läringsgatan i söder.

Planområdet ligger enligt den nyss antagna fördjupade översiktsplanen inom parkeringszon B. Detta innebär krav på 8 bilparkeringsplatser per 1 000 m² BTA för industri och 15 för kontor.

Cykelparkering för industri skall inom Umeå tätort vara 6 cykelplatser per 1 000 m² BTA. För kontor gäller 13-20 cykelplatser per 1 000 m² BTA, beroende av läge. Vid centralt belägna kontor antas cykel vara dubbelt så vanligt som transportmedel jämfört med mer perifera kontor. Detta innebär med hänsyn till planområdets läge, att det är rimligt att behovet beräknats enligt det lägre intervallet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen är ansluten Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät. Det ska säkerställas att dag- och dränvatten inte belastar det allmänna spillvattensystemet samt lokal hantering av dagvatten ska eftersträvas.

Dagvatten inom fastigheten ska i första hand hanteras så att avrinningen sker långsamt samt att möjlighet ges för reduktion av dagvattenföroreningarna genom infiltration samt fastläggning i vegetationsytor.

Avfall

UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät.

Långsiktigt behöver elnätet i området uppgraderas. Transformatorstationen som elförsörjer området behöver bytas. Lämplig placering för denna finns inom Österteg 24:2, vilken ägs av Umeå kommun.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

120509161721297.doc

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas att val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

Energisnåla system rekommenderas för vatten, uppvärmning och ventilation.

Säkerhet

Brandskyddet i fastighetsgränsen måste beaktas i bygglovsskedet beträffande gällande bestämmelser.

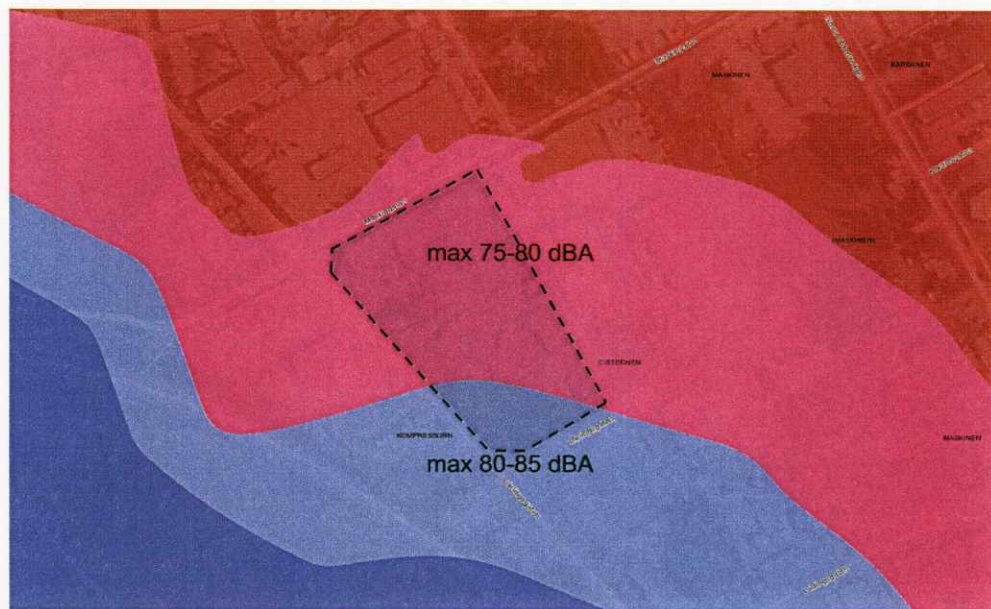
Buller

Umeå kommuns bullerkarta, daterad 2009, redovisar bullernivåer 2 meter över mark, nivåerna blir normalt något större högre upp.

Från fordonstrafik är dygnsmedelvärdet 55-60 dBA samt maxvärdet 65-70 dBA för de mest utsatta delarna av fastigheten mot E 12 i sydväst.

Buller från flygtrafik har för södra hörnet av Cisternen 5 maxvärde 80-85 dBA och för övriga delar av planområdet 75-80 dBA. Ekvivalentnivån är 50-55 dBA.

Byggnaderna ska utformas så, att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas. Arbetsmiljöverkets och Socialstyrelsens regler om buller ska uppfyllas. Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall regleras i kontrollplanen.



Max flygbuller, planområdet markerat.

Trafik

Trafikflödet på E 12 är i dag ca 9 000 fordon/dygn. När ringleden för Umeå är färdigställd och när även E 4 ligger här, bedöms flödet fördubblas.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimtiden fem år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet består av Cisternen 1 och 5 som är industrifastigheter om ca 12900 kvm respektive ca 12100 kvm. Cisternen 1 i norr ägs av Skanska Sverige AB och är bebyggd med kontors- och lagerlokaler. Cisternen 5 ägs av Umeå kommun och är obebyggd.

Planens syfte är att medge en högre byggnadshöjd än idag tillåtna 10 m och möjliggöra för Skanska att uppföra en ny byggnad inom kvarteret. Planens genomförande förutsätter att Skanska förvärvar Cisternen 5 från Umeå kommun. Denna kan sedan genom fastighetsreglering tillföras Cisternen 1, alternativt kan fastigheterna sammanläggas.

Direktutfarter behålls/ordnas mot Maskingatan i norr eller Läringsgatan i väster (kommunala gator). Inga utfartsrättigheter behövs således. Sydöst om planområdet är Maskingatan inrättad som en gemensamhetsanläggning, Cisternen ga:1. Sydöst om planområdet är Läringsgatan inrättad som en gemensamhetsanläggning, Cisternen ga:1 i vilken Cisternen 5 har andel.

Anslutning till de allmänna ledningsnäten för vatten, spill- och dagvatten kan ske med förbindelsepunkt i fastighetsgräns mot de kommunala gatorna. Inga ledningar behöver säkerställas inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Planen medger en ökad byggnadshöjd jämfört med den nu gällande stadsplanen. I planområdets mitt, inom den södra delen av Cisternen 1 och inom Cisternen 5 ökas den högsta tillåtna byggnadshöjden från tio till femton meter. Området där denna högre bebyggelse tillåts är indragen 25 meter från Läringsgatan, för att inte få alltför stor inverkan på gaturummet.

Eftersom planområdet ligger inom inflygningsområdet för Umeå flygplats sätts en högsta totalhöjd (för master och liknande) som varierar mellan 34 – 47 meter över nollplanet inom området.

**Antagandehandling
Planbeskrivning**8 (8)
Diarienummer: PLA 11-40**Trafik och parkering**

Planområdet angörs från Maskingatan i norr eller från Lärlingsgatan i väster. Utfarternas läge bör tydliggöras och deras antal minimeras. Parkering sker inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Anslutning till de allmänna ledningsnäten för vatten, spill- och dagvatten kan ske med förbindelsepunkt i fastighetsgräns mot de kommunala gatorna. Troligtvis kommer någon form av dagvattenfördröjning att behöva ordnas inom kvartersmark, för att belastningen på dagvattensystemet inte ska öka mer än nödvändigt. Oljeavskiljare bör installeras direkt före förbindelsepunkt.

Långsiktigt behöver elnätet i området uppgraderas. Transformatorstationen som elförsörjer området behöver bytas. Lämplig placering för denna finns inom Österteg 24:2, vilken ägs av Umeå kommun.

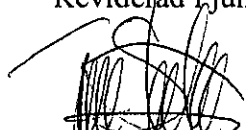
Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med Skanska Sverige AB som svarar för alla planläggningskostnader. Respektive fastighetsägare svarar för alla exploateringskostnader.

UMEÅ KOMMUN april 2012

Detaljplanering

Reviderad i juni 2012



Tomas Strömberg
Planchef



Lars Wendel
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-08-16

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten CISTERNEN 1 och 5 inom Östertegs industriområde i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
CISTERNEN 1
CISTERNEN 5

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-08-01	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-11-23	BD	Beslutsdatum
2012-07-12	LK	Laga kraft
2017-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-08-16	PB	Inlagd i ACM