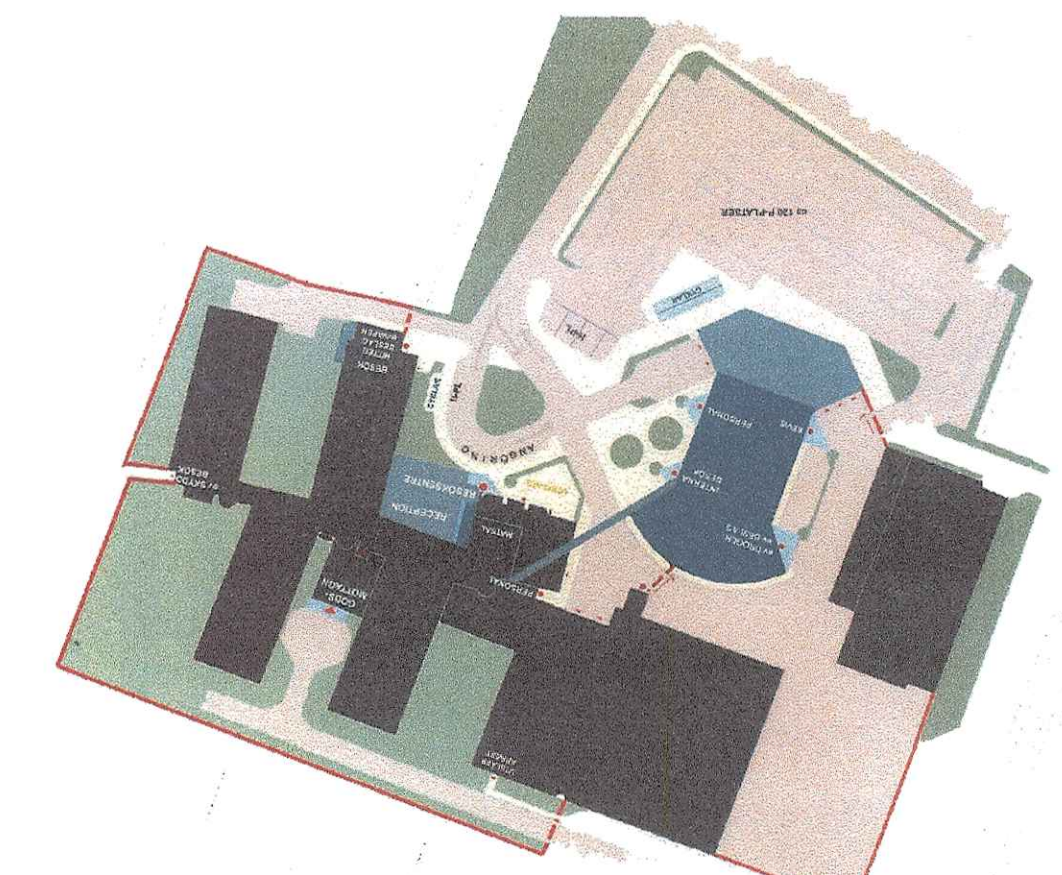
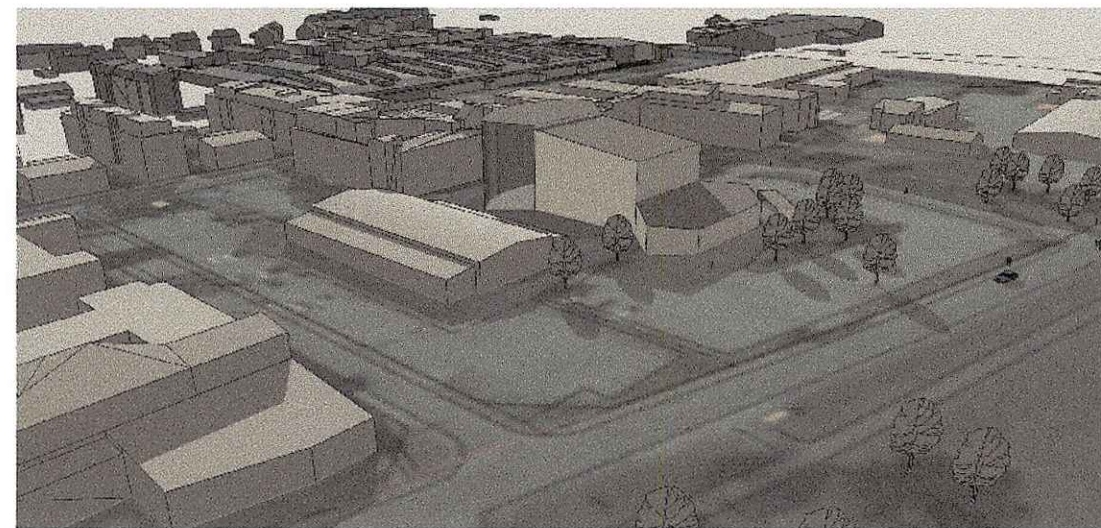


ORIENTERINGSKARTA



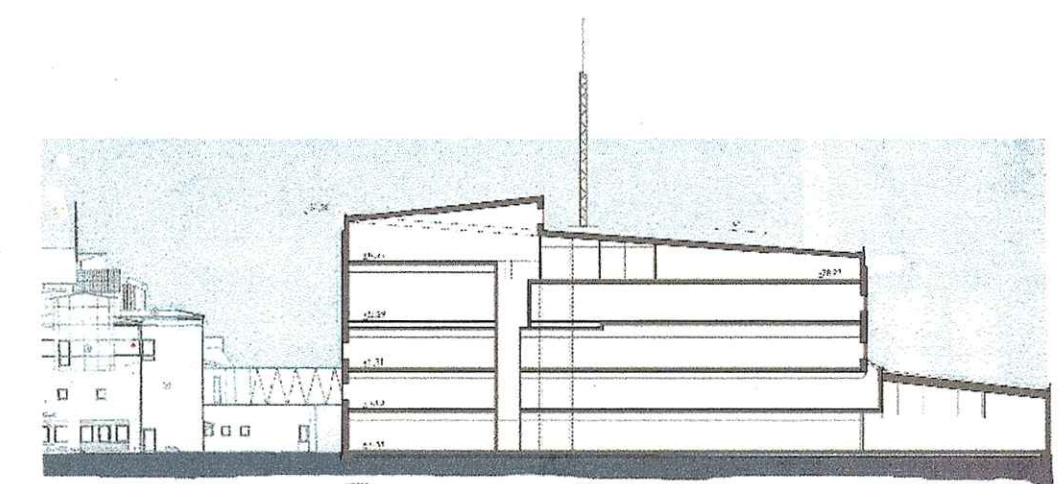
ILLUSTRATIONSPLAN

Illustration: Arkilag arkitekter



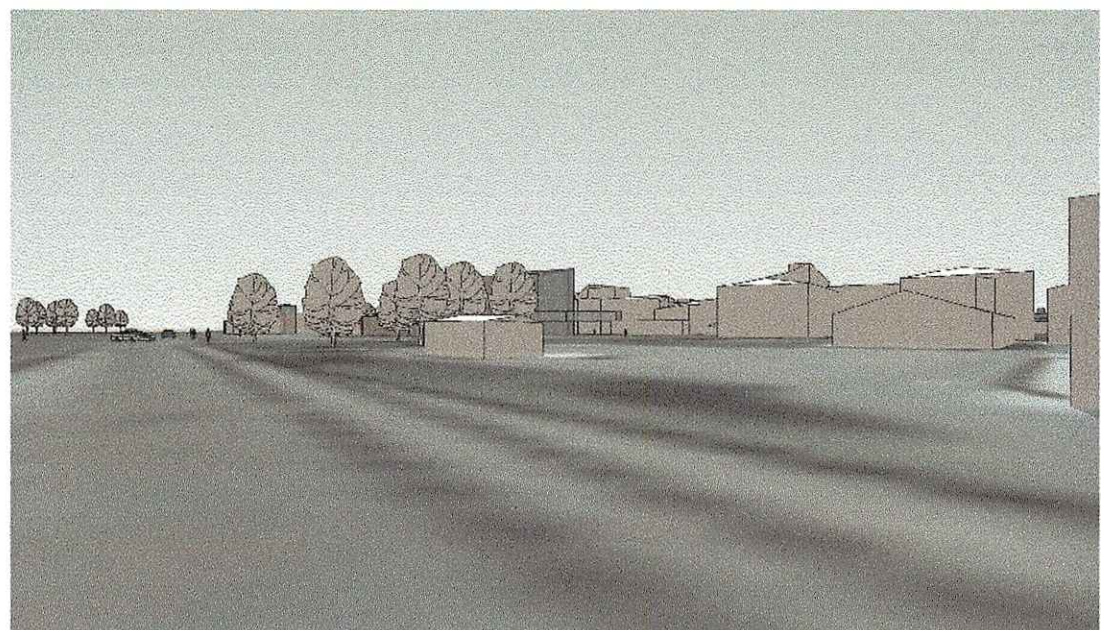
ILLUSTRATIONSPLAN

Illustration: Detaljplanering



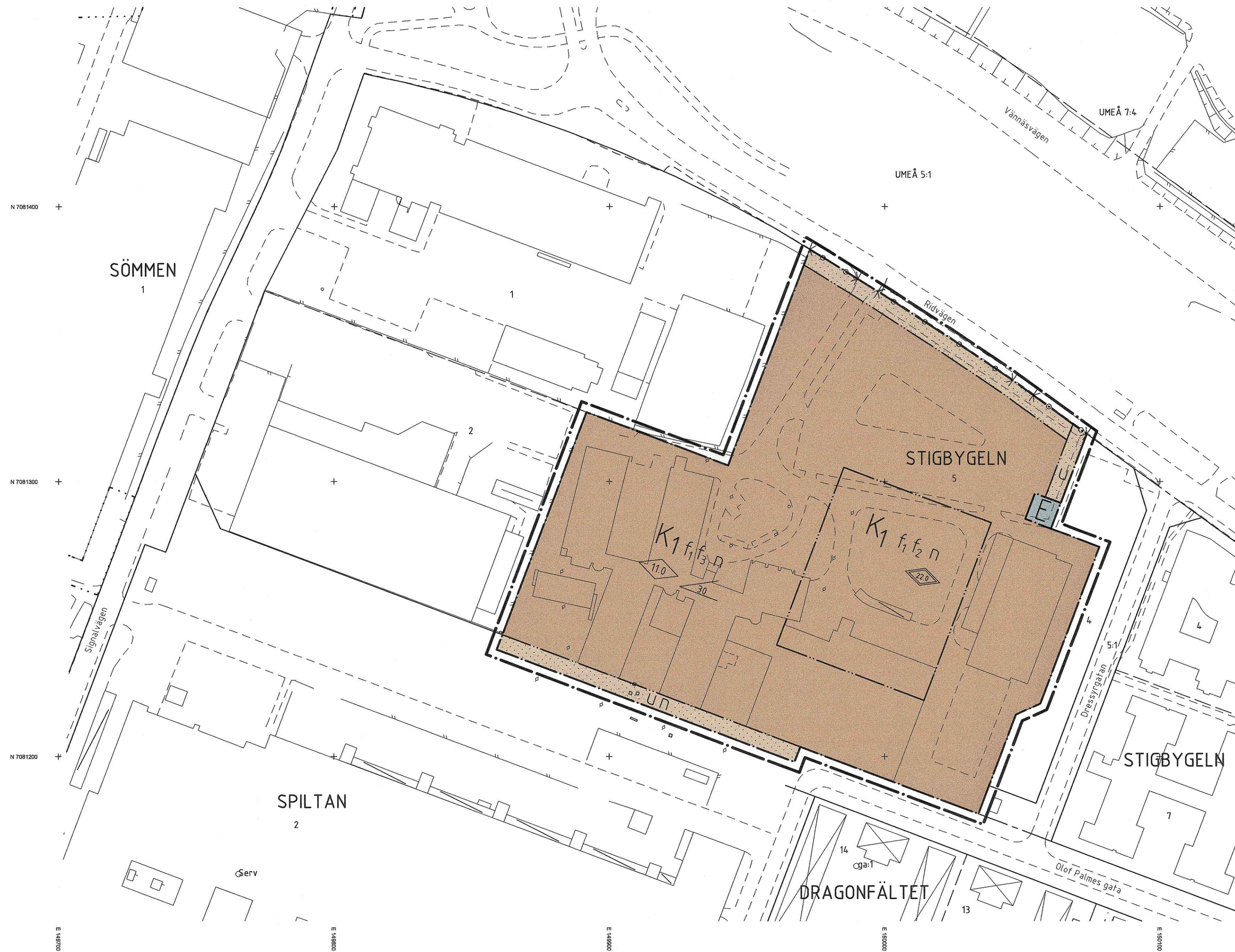
SEKTION

Illustration: Arkoni, kompletterad av detaljplanering

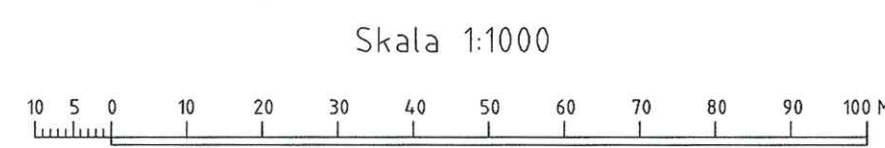
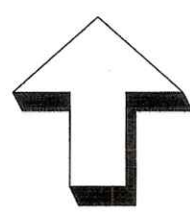


RIDVÄGEN FRÅN ÖSTER

Illustration: detaljplanering



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Uppgjord 2011-09-06
 Reviderad
 Lantmätare
 Lantmätare
 Mätning: MU
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägekonvention: Objekt för såvälde gräns ständigtaktning eller terraster jämföring (inmätta)
 - Aktualitetsstandard: Väst-projektet kartmätning till detaljplan och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatssystem | plan och höjd: Svensk 90 20 15 resp RH 2000
 Höjdförskallning: Höjdförskallning med en meters skelviddats
 Utgrävning: Digitalt primärkart
 Flyghöjden: 2000 på 500 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Planerings- och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Cirkulär utskrivning för uppläggning
 Upphovsätt: Umeå kommun



PLANBESTÄMMLER

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

- K₁ Kontor, polishus. Garage och förråd får uppföras
- E Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD

- Högsta exploateringsgrad i bruttoarea är 29 000 m²

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- U Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n Omsorg skall läggas vid utformning av gård mot Ridvägen samt gård mot Dragonskolan. Staket och stängsel skall utföras transparenta och utformas med hänsyn till omgivning och stadsbild.
- Körbar utfart får ej anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd för byggnad i meter. Utöver detta får mast uppföras till maximal totalhöjd 52,4 m (RH 70). Alla föremål med totalhöjd av 45 m eller högre skall markeras enligt transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd.
- Största taklutning i grader
- f₁ Fasader skall utformas med god arkitektonisk kvalitet och anpassas till befintliga byggnader samt stadsbild.
- f₂ Takhuvar ska utformas och placeras så att de harmonierar med byggnadernas arkitektur. Övriga tekniska installationer placeras under byggnadernas tak.
- f₃ Garage och förråd ska utformas och anpassas till befintliga byggnader och stadsbild.

STÖRNINGSKYDD

- Enligt Umeå kommuns bullerkarta, daterad 2009, är bullernivåer 2 meter över mark. Fordonstrafik har dygnsmedelvärde på 55-60 dBA för de mest utsatta delarna av fastigheten i norr mot Ridvägen och E 12. Buller från tågtrafik har för samma plats maxvärde 70-75 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.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2012-06-15
 Laga kraft 2012-07-12
 Vidimeras Inger Södermark

Detaljplan för fastigheten
STIGBYGELN 5 m fl inom Dragonfältet
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN Detaljplanering maj 2012
 Reviderad juni 2012

Tommas Strömberg
 Planchef

Lars Wendel
 Planarkitekt



Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 10-61
 Datum: 2012-07-12
 Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten STIGBYGELN 5 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2012-06-15, § 147. 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

2480K-P12/24



Länsstyrelsen
Västerbotten

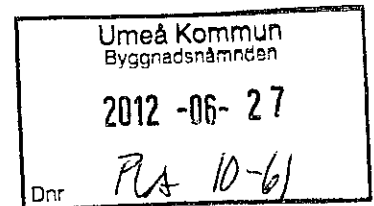
Beslut

Datum
2012-06-20

1(1)

Ärendebeteckning
404-5331-2012
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ



**Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
STIGBYGELN 5 inom Centrala Umeå, Umeå kommun, Väs-
terbottens län**

PLA 10-61

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplan för fastigheten Stigbygeln 5. Beslutet fattas med stöd av 11 kap 10 § PBL.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 15 juni 2012, § 147, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner inte anledning med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL att pröva kommunens antagandebeslut.

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


Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt



Birgitta Norberg
bitr. länsarkitekt

BN § 147

Detaljplan för fastigheten STIGBYGELN 5 inom Centrala stan 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 Stigbygeln 5.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ökad byggnadshöjd än gällande detaljplan anger samt annan fastighetsindelning för att åstadkomma ett rationellt godsintag som klarar höga säkerhetskrav.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 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 bl.a. att planbeskrivningen och plankartan reviderats. Plankartan har dessutom fått en redaktionell förändring, där marken i söder som inte får bebyggas fått mindre bredd och därmed anpassats mot den planerade inlastningen till polishuset.

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 maj 2012, reviderad juni 2012

Planbeskrivning daterad maj 2012, reviderad juni 2012

Genomförandebeskrivning daterad maj 2012, reviderad juni 2012

Samrådsredogörelse daterad maj 2012

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2012-06-15

Vårt diarienummer
PLA 10-61
Sid 2 (2)

BN § 147

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

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 Svedfert (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 Olle 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
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-61
 Datum: 2012-06-01
 Handläggare: Lars Wendel

1 (2)

Detaljplan för fastigheten STIGBYGELN 5 inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten STIGBYGELN 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2012. Syftet med planen är att möjliggöra ökad byggnadshöjd än gällande detaljplan anger samt annan fastighetsindelning för att åstadkomma ett rationellt godsintag som klarar höga säkerhetskrav.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-04-04– 2012-04-27** samt utställning under tiden **2012-05-10 - 2012-05-31**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra större byggnadshöjd än gällande detaljplan anger samt annan fastighetsindelning för att åstadkomma ett rationellt godsintag som klarar höga säkerhetskrav.

Länsstyrelsen har den 27 april 2012 yttrat sig över samrådshandlingarna.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Trafikverkets yttrande angående höga byggnader ska beaktas. I övrigt har Länsstyrelsen har ingen erinran.

Kommentar

Se kommentar till Trafikverkets yttrande.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan under förutsättning att höjden på den illustrerade masten godkänns av Swedavia Umeå Airport.

Alla föremål med en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska markeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten.

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

2 (2)
 Diarienummer: PLA 10-61
 Datum: 2012-06-01

Kommentar

Texten i planbeskrivningen om att alla föremål med en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska markeras kompletteras med: enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten.

Plankartan kompletteras med motsvarande text samt maximal totalhöjd anges för byggnad respektive mast.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö-och hälsoskyddsnämnden bedömer att förslaget till detaljplan är godtagbart från miljösynpunkt.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra.

UMEVA

Vatten och avlopp

Inga ytterligare synpunkter.

Avfall och återvinning


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 STIGBYGELN 5 m fl inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med detaljplanen är att möjliggöra ökad byggnadshöjd än gällande detaljplan anger samt annan fastighetsindelning för att åstadkomma ett rationellt godsintag som klarar höga säkerhetskrav.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Dragonfältet ca 1 km från Umeå Centrum. Planen omfattar fastigheterna Stigbygeln 5 (polishuset) och 4 samt del av Spiltan 2 (Galoppstråket norr om Dragonskolan). Området har en area på ca 36 000 m². Fastigheten Stigbygeln 5 och 4 ägs av Hemsö Fastighets AB och Spiltan 2 av Umeå kommun.

BEHOVSBEDÖMNING

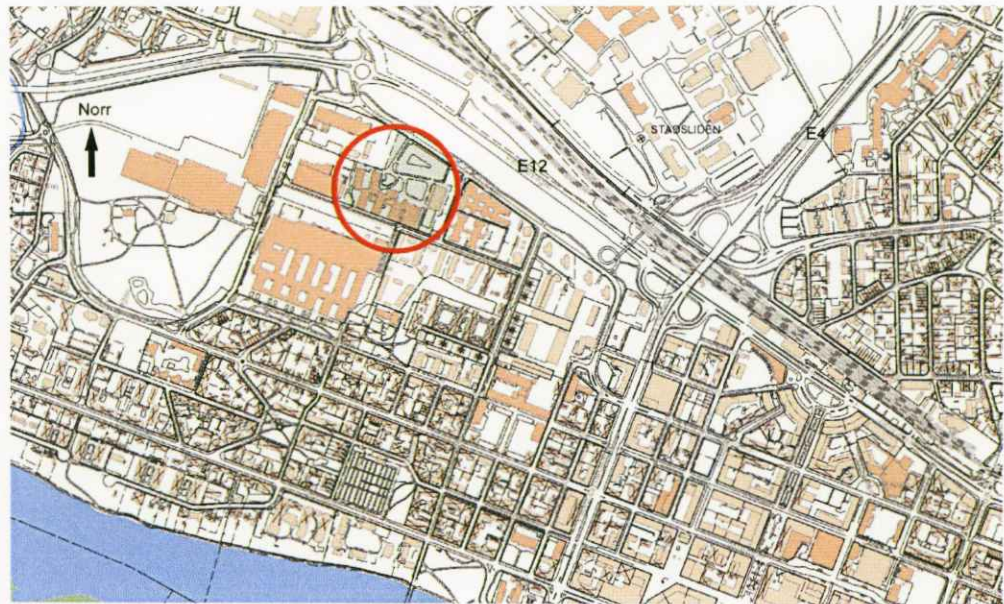
En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Detaljplanering, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11 och 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 16 september 2011 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 18 oktober 2011 till och med 8 november 2011.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller "Fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna", antagen 2011-08-29 samt vidare "Stadsplan för K4-fältet", Umeå, antagen 1973-05-14 och "Detaljplan för fastigheten Sömmen 1 m fl", laga kraft 2006-04-20.



Orienteringskarta

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet, vilket innefattar fastigheterna Stigbygeln 5 samt del av Spiltan 2, är beläget inom de s.k. institutionskvarteren med bl.a. brandstationen, Noliafältet, vårdcentral, Dragonskolan och Stadshuset vilka ligger koncentrerade i Väst på stans norra del mot väg- och järnvägsområdet. Byggnaderna rymmer idag lokaler för polis, åklagare och häkte. Delar eller hela tullverket i Umeå kommer även att lokaliseras hit. Polisen har kontinuerligt utökat sin personal och ytterligare expansion är planerad. Den totala lokalytan är nu för liten.

Dagens totala area för polishuset är cirka 20 000 m² BTA och för den fristående garagebyggnaden är den cirka 1 300 m² BTA. Sammantaget finns i dag cirka 190 parkeringsplatser.

Huvudbyggnaden på fastigheten uppfördes ursprungligen 1976 för landstingets förvaltning och byggdes om och till 1996 om för polisen. Den ursprungliga byggnaden i mörkbrunt tegel uppvisar en stram gestalt, typisk för kontorsbyggnader från den tiden. Tillbyggnaden mot väster i ljus slammad tegel är mycket sluten med ett fåtal fönster. På taket finns påbyggnader vilka bland annat innehåller rastgårdar. Dessa ligger ovan takfotnivån och bidrar till att komplexet uppfattas högre än omgivningen och dagens maximala byggnadshöjd på 11,0 meter. Byggnadskomplexet är långt tillbaka draget från Ridvägen.

I området består kringliggande byggnader av stora byggnadsvolymer med långa fasadlängder. Till skillnad mot Stigbygeln 5 är de uppförda nära gatan och ingår i gaturummets fasad. Områdets bebyggelse är uppförd efter 1960-talet. I sydväst finns bostäder i form av smala lamellhus placerade i gårdsformationer ingående i den del av Dragonfältet, som är resultatet av det vin-

Antagandehandling Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-61

nande förslaget i en allmän arkitektävling 1997. Detta område har hög arkitektonisk kvalitet.



Ridvägen mot öster mot vårdcentralen



Från Ridvägen mot polishusets huvudentré



Takpåbyggnader i dag



Ursprunglig byggnad inom planområdet samt tillbyggnad vid Galoppstråket



Dressyrgatan mot söder, bostäder i fonden

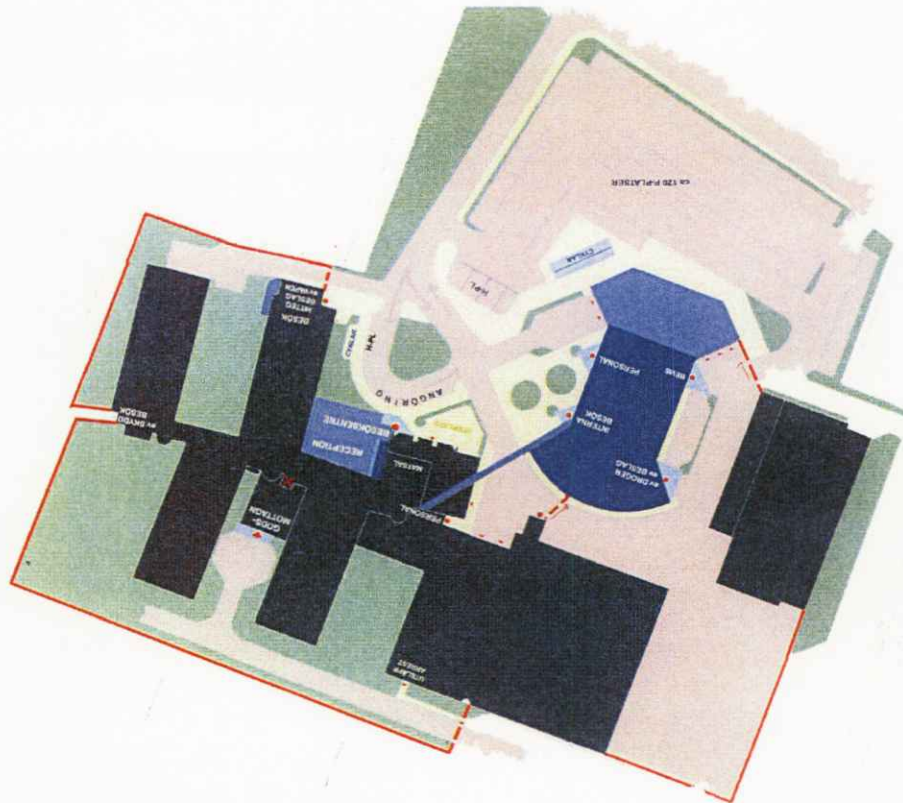


Bostäder på Dragonfältet vid Olof Palmes gata

I dag är lokalerna för vissa delar av polisens verksamhet mycket orationella, har alltför små sammanhängande ytor och kan inte uppfylla moderna krav på säkerhet.

FÖRÄNDRINGAR

Ambitionen att möjliggöra den expansion, höjning av säkerheten och effektivisering av polisens lokaler, som krävs för att man skall kunna bedriva sitt arbete enligt de krav som ställs i dagens samhälle.



Situationsplan med nya byggnader i blått.

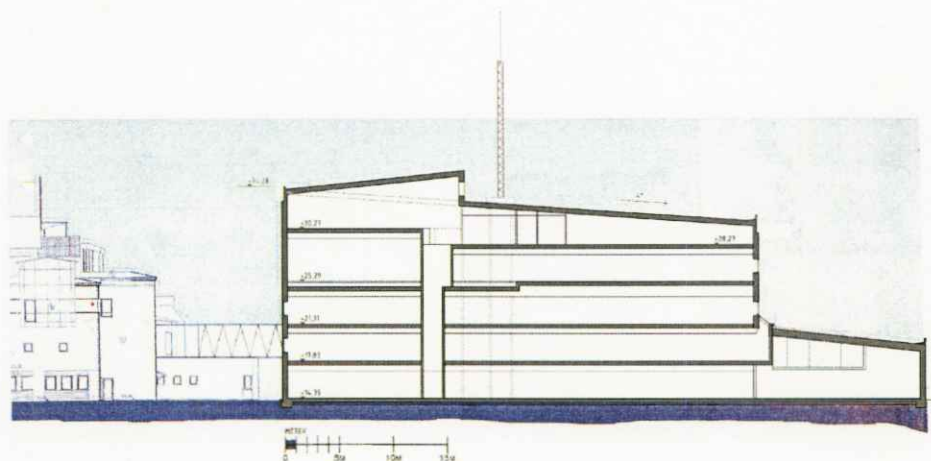
Illustration: Arkilag Arkitekter

Byggnader

En nybyggnad möjliggör de lokaler som behövs. Den är beräknad innehålla cirka 6 000 m² BTA. Eftersom markytan på Stigbygeln 5 är begränsad och samtidigt behöver rymma behovet av parkeringsplatser föreslås nybyggnaden utföras norr om befintlig. Den planeras innehålla fyra verksamhetsplan samt apparatrum i ett delvis utbyggt femte plan.

Staben, tekniska roteln mm planeras ligga i den nya tillbyggnaden. Detta innebär att det är svårt separera den från befintligt hus.

Dessutom planeras en receptions- och besöksdel byggas till med cirka 300 m² BTA. Denna strider inte mot gällande detaljplan.



Sektion tillbyggnad

Illustration: Arconi, kompletterad av detaljplanering

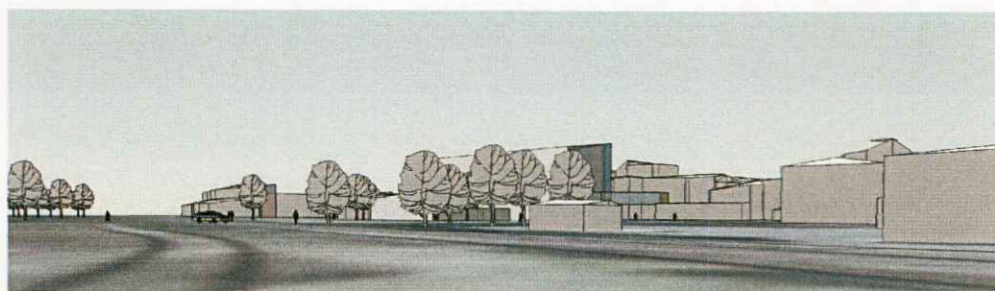
Skala

Eftersom den nya byggnadskroppen är indragen på tomten erhålls en sammanhållen gestaltning av byggnadskomplexet. Samtidigt ger också placeringen att nya byggnaden inte blir dominant i gaturummet, trots att den är högre än byggnaderna i omgivningen. Detaljplanen föreslår att högsta nockhöjd blir 22,0 meter, vilket kan accepteras i det föreslagna läget och närheten till det befintliga byggnadskomplexet med sina något röriga takpåbyggnader. Dessa skulle på detta sätt delvis döljas.

I övrigt möjliggörs byggande inom planområdet med utformning i stort enligt den ursprungliga detaljplanen från 1973.



Nya byggnadskroppen indragen på tomten, volymstudie.



Ridvägen österut, volymstudie.

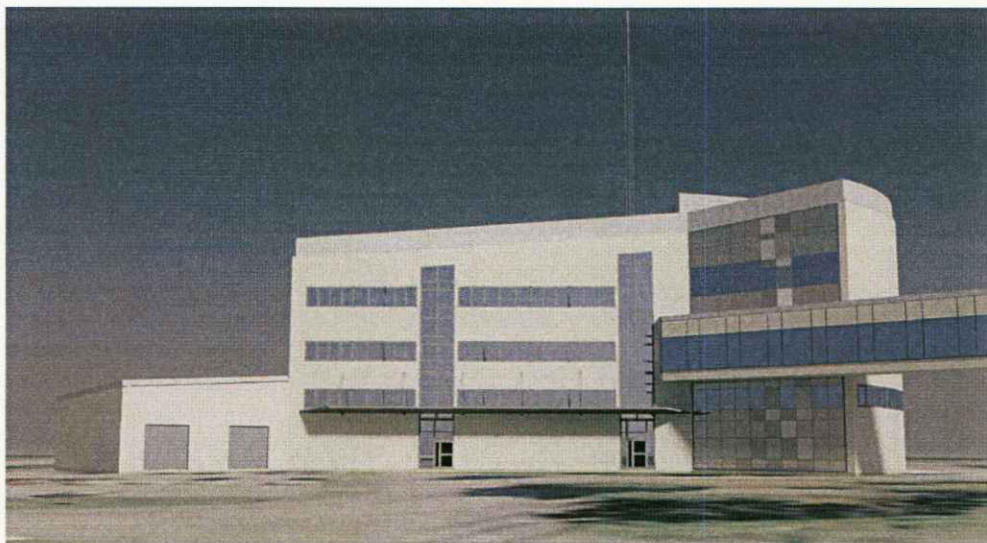
120530103543484.doc

Antagandehandling Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-61

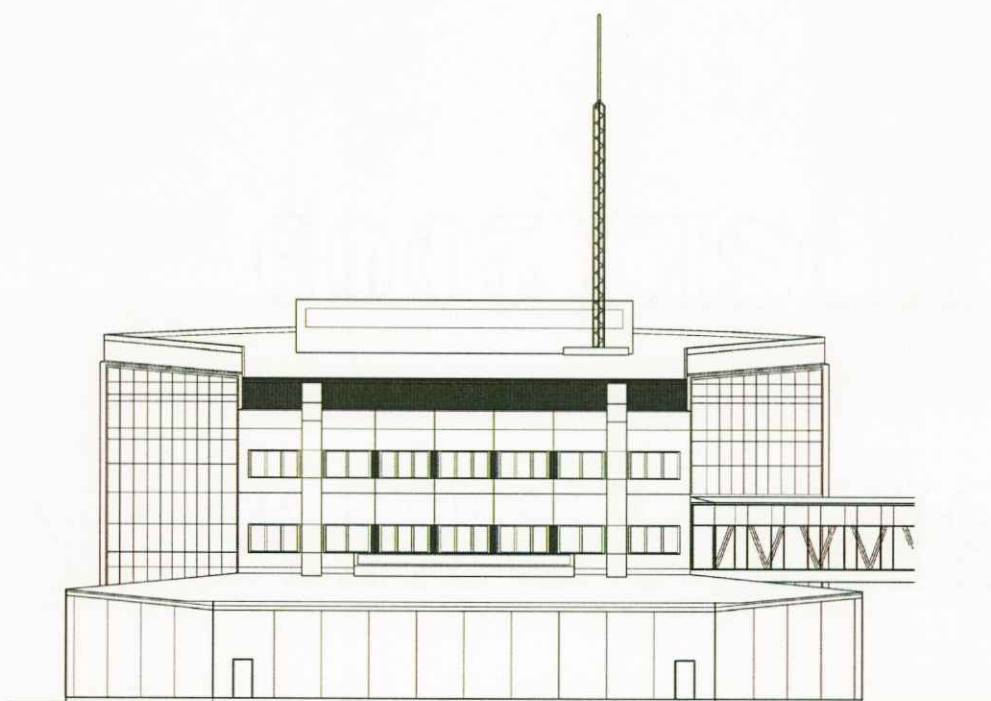
Storleken på den höga byggnadskroppen innebär att fasader skall utformas med god arkitektonisk kvalitet och anpassas till befintliga byggnader samt stadsbild. Takhuvar ska utformas och placeras så att de harmonierar med byggnadernas arkitektur. Övriga tekniska installationer placeras under byggnadernas tak. Detta införs som planbestämmelse under Placering, utformning, utförande [f₁, f₂].

Alla objekt högre än 20 meter ska lokaliseringsbedömas av Luftfartsverket samt alla föremål med en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska markeras Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten.



Fasad mot väster

Illustration: Arconi



Antagandehandling Planbeskrivning

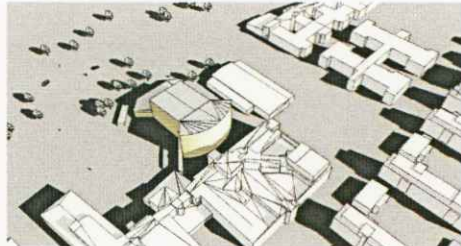
Diarienummer: PLA 10-61

Fasad mot Ridvägen

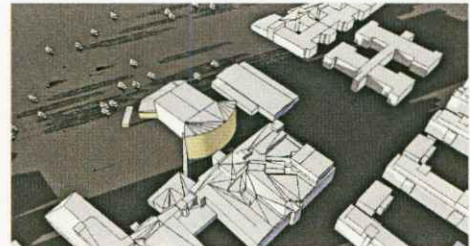
Illustration: Arconi

Skuggbildning

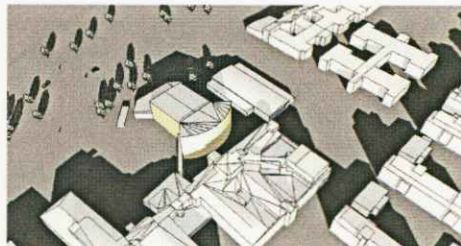
Genomförda solstudier visar att under årets ljusare delar blir skuggningen minimal mot Ridvägen och eventuella framtida byggnader norr om gatan, vilka möjliggörs enligt den nyligen antagna översiktsplanen. Under årets mörka del när solen står lågt och dagen är kort kommer detta område skuggas mer än i dag. Bostäderna inom Dragonens äldrecenter i öster kommer också att bli något skuggade när solen står lågt i väster sena kvällar kring midsommartid.



21 mars kl 12



21 juni kl 20



21 september kl 15



1 november kl 13

Mark och vegetation

Planområdets norra del är välplanerad och har närmast byggnaderna parkartad karaktär med buskar och trädplanteringar innehållande bland annat björkar och rönnar. Uppbyggda kullar medverkar till att dela upp områdets skala. Den stora parkeringen mot Ridvägen är utformad med en grön zon i mitten, för att minska den upplevda storleken.

Den södra delen, belägen inom fastigheten Spiltan 2, innehåller en avstängd GC-väg vilken på senare tid fått en löparbana i förlängningen. Dessa kringgärdas av gräsmattor. Platsen innehåller ett antal stora björkar vilka ger området en lummig karaktär samtidigt som de bidrar till att kringliggande byggnadernas stora skala tas ner. Det är därför viktigt att behålla merparten av björkarna när det nya godsintaget utförs.

Marknivåerna ligger mellan 12 och 14 meter, där den högre nivån utgörs av kullarna i området.

För att säkerställa den goda nivån på utformningen av gårdsmiljön och dess medverkan att ta ner skalan på byggnaderna samt att begränsa snabba dagvattenflöden till Tvärån, har under Markens anordnande följande krav förts in: Omsorg skall läggas vid utformning av entrégården mot Ridvägen samt gård mot Dragonskolan. Staket skall utföras transparenta och utformas med hänsyn till omgivning och stadsbild.

Antagandehandling Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-61

Geotekniska förhållanden

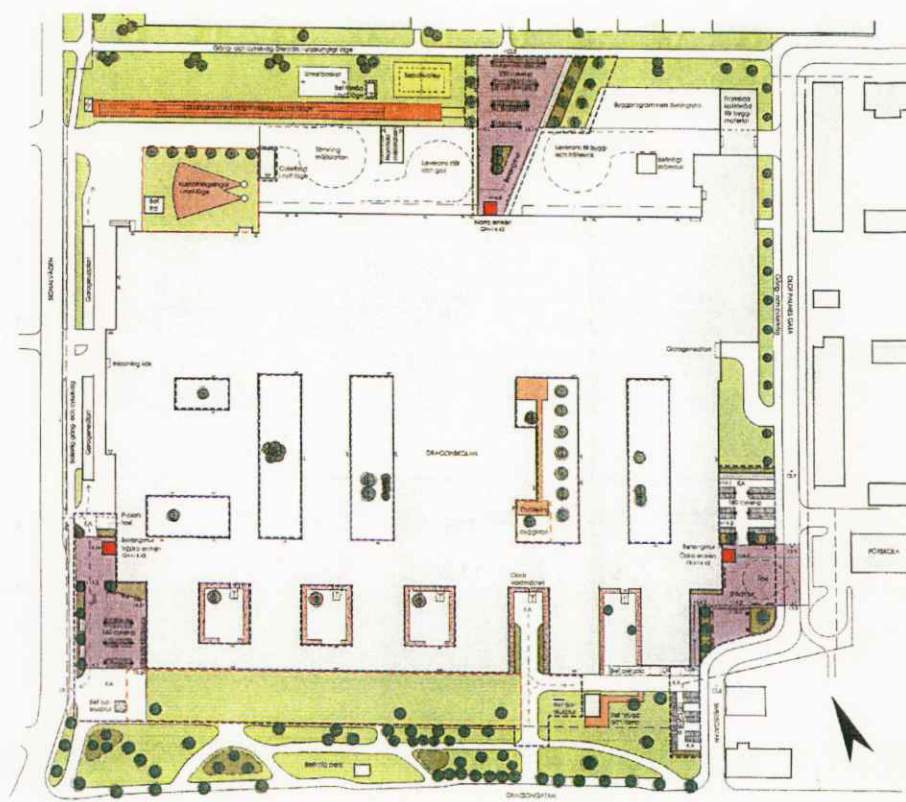
Tidigare verkställda grundundersökningar inom denna del av Umeå inkl. Dragonfältet, visar att ett tjockt lager sättningsbenägen sulfidhaltig silt förekommer.

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

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger inom ett område med stora byggnadsvolymer. I söder finns Dragonskolan, en av Sveriges största gymnasieskolor. Den har 1800 elever och 300 anställda. En av de tre huvudentréerna vetter mot polishuset och den nya inlastningen.



Situationsplan Dragonskolan söder om polishuset

Illustration: WSP

I väster finns Umeås stads räddningsstation med ett 70-tal anställda samt en industribyggnad på cirka 4000 m² där Posten Meddelande AB har sin verksamhet. Ytterligare västerut finns Noliaområdet en kombinerad idrotts- och utställnings-/mässanläggning. Det har olika typer av byggnader för områdets ändamål, dessutom finns många utomhusaktiviteter. Området är besöksintensivt. Förutom störningar från trafik vid evenemang förekommer ljud från verksamheterna.

Antagandehandling Planbeskrivning

9 (12)
Diarienummer: PLA 10-61



Ridvägen mot öster och räddningsstationen



Galoppstråket mot längdhoppbana och byggnad med lokaler för Posten Meddelande

Offentlig och kommersiell service

Närområdet saknar egentlig kommersiell service, men har i direkt anslutning hälsocentral med apotek. På gångavstånd ligger Umeås centrumfykant, med en dryg kilometer till Rådhusorget. Närhet till offentlig och kommersiell service är god.

Tillgänglighet

Området ligger nära såväl E4 och E12 och är lättfunnet för allmänheten. Det har små höjdskillnader innebärande att tillgänglighet för rörelsehindrade lätt kan ordnas.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Norr om kvarteret passerar Vännäsvägen/E 12 och innanför denna den Ridvägen. Enligt Umeå kommuns trafikflödeskartor 2011 var trafiken på Vännäsvägen/E 12 knappt 20 000 fordon/dygn och på Ridvägen 4 000 -8 000 fordon/dygn.

Separata gång- och cykelvägar finns längs Ridvägen och Olof Palmes gata. Den längs Ridvägen ingår i cykelhuvudvägnätet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns vid Storgatan något över 500 m bort, där två stomlinjer passerar.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet ligger enligt den nyss antagna fördjupade översiktsplanen inom parkeringszon A. Detta innebär krav på 10 bilparkeringsplatser per 1 000 m² BTA för kontor och 20 för restaurang.

Det nu planerade byggnadskomplexet skulle totalt innehålla cirka 26 300 m² BTA. Av detta är cirka 16 500 m² kontor och cirka 350 m² restaurang. Övriga lokaler är speciallokaler för verksamheterna som häkten, garage, motion och förråd, vilka inte beräknas innebära parkeringsbehov. Sammanlagt innebär detta ett parkeringsbehov för fastigheten på cirka 170 stycken par-

Antagandehandling Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-61

keringsplatser. Av dessa planeras 145 stycken på gården. Övrigt behov hyrs i det närliggande garaget i Dragonskolan.

Cykelparkering för kontor skall inom Umeå tätort vara 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. För restauranger gäller 10-20 cykelplatser per 1 000 m² BTA. Även för detta beräknas enligt det lägre intervallet. Sammanlagt cykelparkeringsbehov för kontor och restaurang skulle bli 218 stycken.

Totalt antal bilparkering och cykelparkering blir enligt ovan 378 stycken. Enligt uppgift från verksamheten, är max antal personer som är på arbetsplatsen samtidigt 275 pers. Detta indikerar att beräkning av bilparkering och cykelparkering enligt intentionerna i fördjupningen med planerad verksamhet ger dålig överensstämmelse med verkligheten. Eftersom lokalerna som planeras i hög grad är specialiserade föreslås i stället att kraven för cykelparkering halveras, skulle bli enligt ovanstående beräkning bli 109 stycken. Totalt antal bil- och cykelparkering skulle då bli cirka 280 platser, vilket också skulle rymma besöksparkeringar.

Angöring till området kommer även i framtiden huvudsakligen att ske från Ridvägen, med infarter i samma läge som i dag. Sedan cirkulationsplats utförts mot Vännäsvägen utförts har Ridvägen fått en betydande trafikökning. Detta medför antalet utfarter mot denna bör minimeras. Under Markens anordnande införs för övriga lägen; körbar får utfart ej anordnas.

Varu- och avfallstransporter kommer däremot att ske från ett helt nytt och avskilt godsintag i söder. Placeringen har valts av säkerhetsskäl och för en rationell godshantering. För att klara detta föreslås en separat matargata i förlängningen av Olof Palmes gata (Galoppstråket). Det är viktigt att angöringen från Olof Palmes gata utformas på ett trafiksäkert sätt då både cyklister och fotgängare trafikerar korsningspunkten. Stora delar kring polishuset måste kringgärdas av stängsel i söder och väster. Stängslet blir transparent och har ingen taggtråd. Väg till och från in- och utlast skulle hamna inom stängslet och få motordrivna inåtgående grindar vid förlängningen av Olof Palmes gata. Det bedöms bli ett fåtal transporter, en 10-12 m bil per vecka samt sopbil. Dessa får vända inom det instängslade området. NOA 07 skall följas vid utformningen. En fastighetsreglering genomförs, så att detta område tillförs fastigheten.

Entréer för skyddat besök och arrest får mer undanskymda placeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen är ansluten Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnet. Det ska säkerställas att dag- och dränvatten inte belastar det

120530103543484.doc

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg		
Detaljplanering	Besöksadress	Skolgatan 31A, 2 ^{tr}	
Postadress	Tel	090-16 13 61	
Tel växel	Fax	090-16 13 68	
E-post			Webbadress www.umea.se
			Org nummer 212000-2627

Antagandehandling Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 10-61

allmänna spillvattensystemet samt lokal hantering av dagvatten ska eftersträvas.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El och värme

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät och kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät.

Med den utökade exploatering på Stigbygeln 5 kommer behovet av effekt och energi att öka varför en ny transformatorstation måste uppföras inom planområdet, införs som planbestämmelse under Användning av kvartersmark [E].

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas att byggmaterial väljs som ger sunda byggnader och minimal miljöpåverkan.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Hållbar dagvattenhantering, t ex ytlig avledning över vegetationsytor, ska i första hand tillämpas i samband med ny- och ombyggnationer.

Fastighetsägaren Hemsö planerar att certifiera byggnaden som Miljöbyggnad klass silver certifieringssystemet Miljöbyggnad.

Buller

Umeå kommuns bullerkarta, daterad 2009, redovisar bullernivåerna 2 meter över mark, nivåerna blir normalt något större högre upp. Från fordonstrafik är dygnsmedelvärde på 55-60 dBA samt maxvärde på 65- 70 dBA för de mest utsatta delarna av fastigheten i norr mot Ridvägen och E 12.

Buller från tågtrafik har för samma plats maxvärde 70-75 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.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebe-
skrivning.

UMEÅ KOMMUN maj 2012

Detaljplanering

Reviderad i juni 2012


Tomas Strömberg
Planchef
Lars Wendel
Planarkitekt



**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-61
Datum: Maj 2012
Handläggare: Lars Wendel

**Detaljplan för fastigheterna STIGBYGELN 5 m fl inom
Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med detaljplanen är att möjliggöra större byggnadshöjd än gällande detaljplan anger samt annan fastighetsindelning för att åstadkomma ett rationellt godsintag som klarar höga säkerhetskrav.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

För de aktuella fastigheterna gäller en stadsplan från 1973 där genomförandetiden har gått ut. De i planen föreslagna förändringarna är i linje med den gällande fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

Genomförandetiden för detaljplanen ska utgå vid årsskiftet närmast efter att fem år passerat från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren till Stigbygeln 5 (Kungsleden Vårdfastigheter Götland AB) svarar för åtgärder inom kvarteretsmark. I planområdet finns ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet är beläget ca 1 km från centrala Umeå, de fastigheterna som berörs är Stigbygeln 5 samt del av Spiltan 2. Stigbygeln 5 ägs av Kungsleden Vårdfastigheter Götland AB och består främst av en stor byggnad (polishus). Spiltan 2 ägs av Umeå kommun och består dels av en skolbyggnad och dels av en byggnad som ägs av Umeå Energi Elnät AB. För att planen ska kunna fullföljas måste en fastighetsreglering genomföras mellan de två berörda fastigheterna, där Spiltan 2 behöver avstå ett område till Stigbygeln 5. Detta för att möjliggöra ett område tillhörande Stigbygeln 5 som kan användas för bl.a. varu- och avfallstransporter.

Det ovan nämnda området som kräver fastighetsregleringen är längs planområdets södra gräns. Samma område ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (u). Utrymmet kan behöva tas i anspråk vid arbete på ledningar. De berörda ledningarna bör säkerhetsställas genom servitut eller ledningsrätt, förslagsvis görs detta i samma förrättning som den ovan nämnda fastighetsregleringen.

**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**2 (2)
Diarienummer: PLA 10-61
Datum: Maj 2012

För parkeringar, vägar och övriga gemensamma ytor medför planen inga förändringar som förväntas medföra behov av fastighetsbildningsåtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR**Trafik och parkering**

Planområdet angörs för personal och andra besökare norrifrån, från den allmänna vägen Ridvägen. Varu- och avfallstransporter kommer att angöras från söder, via Olof Palmes gata.

Parkering sker inom Stigbygeln 5.

Teknisk försörjning

Den befintliga byggelsen är sedan tidigare ansluten till de allmänna ledningsnäten för vatten och avlopp respektive el. Den nya bebyggelsen kommer också den att anslutas till de allmänna ledningsnäten. Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.


PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Den huvudsakliga berörda fastigheten (Stigbygeln 5) är i privat ägo och alla planläggnings- och exploateringskostnader kommer att belasta den fastighetsägaren (Kungsleden Vårdfastigheter Götland AB).

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

UMEÅ KOMMUN maj 2012, Reviderad i juni 2012

Detaljplanering



Tina Näslund
Lantmätare



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-61
 Datum: Maj 2012
 Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten STIGBYGELN 5 inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten STIGBYGELN 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2012. Preliminärt syfte med detaljplanen är att möjliggöra större byggnadshöjd än gällande detaljplan anger samt annan fastighetsindelning för att åstadkomma ett rationellt godsintag som klarar höga säkerhetskrav.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-04-04 – 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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra större byggnadshöjd än gällande detaljplan anger samt annan fastighetsindelning för att åstadkomma ett rationellt godsintag som klarar höga säkerhetskrav.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen men påminner om, att alla objekt högre än 20 meter ska lokaliseringsbedömas av LFV samt alla föremål med en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska markeras.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående synpunkter.

UMEÅ KOMMUN, NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTT

Närings- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka att planförslaget för fastigheten Stigbygeln 5 förs vidare i planprocessen.

UMEÅ KOMMUN, BRAND- OCH SÄKERHET

Inget att erinra.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd föreslår att bestämmelsen om markens anordnande kompletteras så det blir obligatoriskt med gröna inslag i norra delen av fastigheten med syfte att begränsa snabba dagvattenflöden till Tvärån och lätta upp intrycket av anläggningen.

I övrigt bedöms planförslaget godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med text om att begränsa snabba dagvattenflöden till Tvärån.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER OCH UKF KOLLEKTIV-TRAFIK

Viktigt att angöringen från Olof Palmes gata utformas på ett trafiksäkert sätt då både cyklister och fotgängare trafikerar korsningspunkten.

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående synpunkt.

UMEÅ ENERGI

Strax utanför planområdets sydöstra hörn har Umeå Energi Elnät AB en transformatorstation som idag elförsörjer Polishuset, vårdcentralen samt delar av bostadsbebyggelsen på Dragonfältet. Med den utökade exploatering på Stigbygeln 5 kommer behovet av effekt och energi att öka. Befintlig transformatorstation bedöms inte klara det ökade behovet, vilket innebär att ett e-område på 10 x 10m för en ny station samt ett u-område för att säkerställa planerad kabelsträckning kommer att behövas.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras och plankartan kompletteras med e- samt u-område.

UMEVA**Vatten och avlopp**

Ledningsrätt ska ordnas i samband med fastighetsregleringen. Stängsel eller annat hinder får inte hindra åtkomst till ledningarna vid akut skada.

Hållbar dagvattenhantering, t ex ytlig avledning över vegetationsytor, ska i första hand tillämpas i samband med ny- och ombyggnationer.

Samrådsredogörelse

3 (3)
Diarienummer: PLA 10-61
Datum: Maj 2012

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Genomförande- respektive planbeskrivningen kompletteras med ovanstående synpunkter.

SAKÄGARE**Landstinget, Stigbygeln 4**

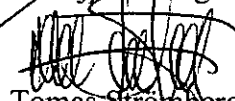
Inget att erinra.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna revideras enligt ovan.

UMEÅ KOMMUN maj 2012

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Lars Wendel
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-08-16

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten STIGBYGELN 5 inom centrala stan i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
STIGBYGELN 5

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-08-01	TR	Tidigaste registreringsdatum
2012-06-15	BD	Beslutsdatum
2012-07-12	LK	Laga kraft
2017-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-08-16	PB	Inlagd i ACM