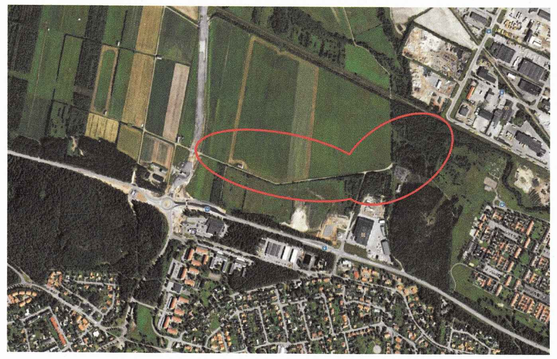


Översiktskarta

ANTAGANDEHANDLING

planen hör:
plankarta med bestämmelser
och illustration
- planbeskrivning
- granskningsutlåtande
- samrådsredogörelse

BESLUT

Antagen BN 2013-10-25
Laga kraft 2013-11-26
Vidimeras

Skala 1:2000
0 20 40 60 80 100 200 m

Plankarta skala 1:2000 (A1)

Planillustration skala 1:2500 (A1)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Linje ritad tre meter utanför planområdets gräns
- Upphävandegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder, särskilt boende
E_1	Ställverk
E_2	Transformatorstation
J	Småindustri

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Sammanlagd största bruttoarea är 400 m² för fastigheten inom område B.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
+ + + + + + + + +	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

dike	Dike som fördröjningsmagasin för dagvatten. Rumsskapande lövskogsridå skall finnas.

Utfart

	Utfartsförbud med Användningsgräns

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p	Byggnader skall placeras mot egenskapsgräns utefter Spinnvägen

Utformning

0.0	Högsta byggnadshöjd i meter

STÖRNINGSKYDD

m_1	Sulfidhaltiga massor skall avlägsnas och omhändertas som avfall.
m_2	Föroreningsavskiljande åtgärder skall vidtas inom varje fastighet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

nformation

Del av naturmark upphävs från detaljplan 2480K-P07/112

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2012-04-12
Reviderad 2012-09-12

LAN 12-81

Mätning : MU
Kartkonstruktion : RA

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet : Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard : Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung : Digital primärkarta
Flygfotografering år : 1963 och 1975 från 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun

Ändrad/Upphävd
Se plan aktnr
2480K-P2019/15

Detaljplan för del av fastigheten

Grubbe 9:21 m fl

inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, detaljplanering juni 2013
reviderad oktober 2013

Tomas Strömberg
planchef

Stina Fahlgren
arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB

PLA 11-31

2480K-P13/44

UMEÅ KOMMUN

Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 11-31
Datum: 2013-11-28
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten GRUBBE 9:21 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-10-25, § 232. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med** 2013-11-26.

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, november 2013

Fredrik Björkman
Detaljplanering

2480K-P13/44

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2013-11-06

Ärendebeteckning
404-8255-2013
Arkivbeteckning

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden
2013 -11- 11
Dnr PLA 11-31

Byggnadsnämnden
i Umeå kommun

901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten GRUBBE 9:21 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 25 oktober 2013, § 232 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner inte anledning med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11kap 10 § PBL att pröva kommunens antagandebeslut.

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

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Birgitta Norberg
bitr. länsarkitekt

Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 UMEÅ
samhällsutvecklingsenheten
Storgatan 71 B
Vx. 090-10 70 00
Direkt 090-107252
Fax 090-10 71 00
Mobil
http://www.lansstyrelsen.se/Vasterbotten
birgitta.norberg@lansstyrelsen.se

UMEÅ KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

2013-10-25

Byggnadsnämnden

Tid:	**Fredagen den 25 oktober 2013 kl. 10:00-15:10** **Ajournering kl. 12:00-13:00**
Plats:	**Studiefrämjandet, Umeåsalen**
Beslutande:	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 224-239, 241-248 Igor Jonsson (M), tjg. ersättare för Ulrik Berg (M) § 240 Bernt Lundström (S), tjg. ersättare för Örjan Mikaelsson (V) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Emma Nilsson (S), tjg. ersättare för Patrick Nygren (S) Lennart Sandström (FP) Eric Bergner (C) Rabih Ballout (KD) Alireza Mosahafi (MP)
Övriga deltagare:	Förteckning på sida 2
Utses att justera:	Ulrik Berg
Sekreterare:	§§ 224-248 Hannele Häkkinen
Ordförande:	Åsa Ögren
Justerare:	Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2013-10-25
Anslaget har satts upp:	2013-11-01
Anslaget tas ner:	2013-11-26
Förvaringsplats:	Umeå kommun, Bygglov
Underskrift:	Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)
Igor Jonsson (M)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Karin Ahnqvist, verksamhetsrevisor Ernst & Young, § 225
Olov Häggström, utredare, § 226
Lars Sandström, projektledare, § 226
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 227
Tomas Strömberg, planchef, §§ 228, 231-236
Magdalena Blomquist, planarkitekt, § 229
Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 230
Catrin Sandström, bygglovhandläggare, § 237-244
Emma Lundström, handläggare tillsyn, §§ 247-248
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist, § 248
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov
Maria Nordlund, koordinator
Ulrika Strömgren, koordinator
Fredrik Björkman, kartingenjör
Mikael Sjöström, byggnadsinspektör
Maria Hedin, kommunikatör
Hannele Häkkinen, sekreterare

§ 232

GRUBBE 9:21

Diarienr: PLA 11-31

Detaljplan för Grubbe 9:21 – industritomter m.m.

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Grubbe 9:21 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för småindustritomter och en tomt för särskilt boende.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 2013 och reviderats i oktober 2013.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att tomten för boendet har flyttats och att naturmarken vid Tvärån därmed utökats. Det framgår också att resultatet av en arkeologisk utredning bör vara känt innan planen antas.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-10-10
Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat oktober 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2013, reviderad oktober 2013.

- Planbeskrivning daterad juni 2013, reviderad oktober 2013.
- Samrådsredogörelse daterad juni 2013.

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg
Tomas Strömberg

Protokoll med handlingar sänds till

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

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse

2013-10-10

Byggnadsnämnden

GRUBBE 9:21

Diarienr: PLA 11-31

Detaljplan för Grubbe 9:21 - industritomter mm

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för småindustritomter och en tomt för särskilt boende.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 2013 och reviderats i oktober 2013.

Samråd / Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att tomten för boendet har flyttats och att naturmarken vid Tvärån därmed utökats. Det framgår också att resultatet av en arkeologisk utredning bör vara känt innan planen antas.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat oktober 2013
Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2013, reviderad oktober 2013.
Planbeskrivning daterad juni 2013, reviderad oktober 2013.
Samrådsredogörelse daterad juni 2013.

Protokoll med handlingar sänds till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen

Tjänsteskrivelse
Dnr: PLA 11-31

- Sakägare m fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

Tomas Strömberg
Planchef

Patrik Forsberg
Planarkitekt

Antagandehandling
Utlåtande

Diarienummer: PLA 11-31
Datum: 2013-10-10
Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 m.fl. inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Grubbe 9:21 m.fl har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2013. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för småindustritomter norr om Spinnvägen. Syftet är också att möjliggöra en tomt för särskilt boende mellan Rödberget och Tvärån. Ett tidigare syfte att förlänga Rödbergsvägen har utgått.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-12-05 – 2013-01-02** samt granskning under tiden **2013-06-25 – 2013-08-16.** Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

> **"Planens syfte**
> Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för småindustritomter norr om Spinnvägen samt förlänga Rödbergsvägen. Syftet är också att möjliggöra en tomt för särskilt boende mellan Rödberget och Tvärån.
>
> Länsstyrelsen har den 21 december 2012 yttrat sig över samrådshandlingarna.
>
> **Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**
> Länsstyrelsen har inga invändningar
>
> **Övrigt**
> Länsstyrelsen kommer att fatta beslut enligt 2 kap 11§ Kulturminneslagen att en arkeologisk *utredning* ska göras för att fastställa om fornlämningar berörs av planen. Vi rekommenderar kommunen att avvakta antagande av detaljplanen till dess utredningens resultat är känt."

Kommentar
Kommunen avvaktar länsstyrelsens beslut och den arkeologiska utredningens resultat innan planen antas.

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
E-post planobygg@umea.se
Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Lokalgatan har förändrats från att vara en gata som kopplar ihop två gator/vägar till att bli en återvändsgata. Detta medför att det inom detaljplanen måste rymmas en vändzon i slutet av gatan för att drift- och underhåll ska kunna ske. Gator och parker kan inte använda fastighetsmark för att vända sina fordon, t ex vid snöröjning.

Kommentar
Planillustrationen kompletteras med en vändplan i slutet av lokalgatan. Planbeskrivningen kompletteras med text angående vändplanen.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Jämfört med samrådsversionen har vägen mot Tvärån begränsats så att dragningen som planeras nu inte ger någon påverkan på möjligheterna till rekreation. Ändringen gör att miljö- och hälsoskydds tidigare synpunkter om cykelväg och korsningstyp inte längre är aktuella. Bestämmelser och skrivningar om rening av vatten och hantering av sulfidhaltiga jordar har utvecklats vidare i samråd med miljö- och hälsoskydd. Placeringen av det särskilda boendet har inte ändrats sedan samrådet då miljö- och hälsoskydd ifrågasatte platsens lämplighet med tanke på planerna att utveckla ett attraktivt grönstråk för rekreation längs Tvärån.

Synpunkter på granskningshandlingarna
Tomtmarken för bostäder, särskilt boende, bör flyttas något tiotal meter söderut för att ge bästa förutsättningar för grönstråket längs Tvärån. Bedömningen görs inklusive hänsyn till avstånden till ställverksområde och kraftledningar. Synpunkten lämnas då Byggnadsnämnden har valt att ställa ut planen för granskning med det särskilda boendet oförändrat (se ovan!).
I samband med planarbetet bör kommunen säkerställa att elljusspåret som kapas av den planerade förlängningen av Rödbergsvägen verkligen länkas ihop igen som illustrationen på plankartan visar.

Kommentar
Tomtmarken för bostäder, särskilt boende, flyttas tio meter söderut och byggrätterna omdisponeras. Plankartan och illustrationen ändras.
Elljusspårets nya dragning beskrivs i planbeskrivningen, men inryms inte inom planområdet och kan därmed inte säkerställas i planen.

UMEVA

Det skall framgå av planen hur drift- och underhåll av dagvattendiket, och dess funktion, skall säkerställas, vilket blir fastighetsägarnas ansvar.

Kommentar
Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras enligt önskemål.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden antar den reviderade planen. Innan antagande bör resultat av den arkeologiska utredningen föreligga.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

UMEÅ KOMMUN oktober 2013
Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef

Patrik Forsberg
Planarkitekt

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000–2627

UMEÅ KOMMUN

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-31
Datum: 2013-10-10
Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 m.fl. inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för småindustritomter norr om Spinnvägen. Syftet är också att möjliggöra en tomt för särskilt boende mellan Rödberget och Tvärån. Ett ursprungligt syfte att förlänga Rödbergsvägen över Tvärån har utgått.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Grubbe ca 3,5 km från Umeå Centrum. Planområdet är uppdelat i flera områden. I norr gränsar planområdet mot jordbruksmark och i nordost mot Tvärån och en gammal banvall där det pågår en planläggning för utvidgat industriområde från Västerslätt. I söder finns ett småindustriområde med industrigatan Spinnvägen och i sydost Rödbergets rekreationsområde. Västerut ligger jordbruksmark och ca 100 meter därefter den nya E12 vägsträckan. I öster ligger bostadsområdet Rödäng med fårhagar och ett kolonilottsområde. Hela planområdet har en area på ca 9,3 hektar. Fastigheterna är i kommunal ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Planen bedöms innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedömdes därför behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 30 mars 2012 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2 april 2012 till och med 24 april 2012.

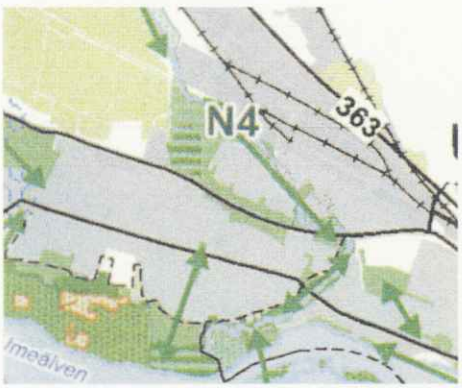
Under planarbetets gång har kommunen beslutat att integrera frågeställningarna i behovsbedömningen i planbeskrivningen istället för att göra en MKB.

Umeå Kommun **Kundtjänst Plan och bygg**
Detaljplanering **Besöksadress** Skolgatan 31A, 2tr
Postadress 901 84 UMEÅ **Tel** 090-16 13 61
Tel växel 090-16 10 00 **Fax** 090-16 13 68 **Webbadress** www.umea.se
E-post detaljplanering@umea.se **Org nummer** 212000-2627

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Enligt Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå, laga kraft 16 maj 2012, ingår planområdet i detaljplanelagt område, frilufts-/rekreationsområde och jordbruksmark. På översiktsplanens karta finns också ett vägreservat inritat.

Enligt översiktsplanens grönstrukturkarta bör ett grönt rekreationsstråk som skapas utefter Tvärån sträcka sig från Hamptjärnsstugan till Umeälven.



Ur översiktsplanen, del av Grönstrukturkartan N4 –Tvärån,

Planområdets norra del ingår i stadsplan, SPL B A1/105, 2480K-P102/1973. Övrigt planområde är inte detaljplanelagt.

Det finns inga fornminnen inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets register. Enligt Länsstyrelsen i Västerbotten har dock fornlämningar blivit kända genom arkeologiska undersökningar i samband med planeringen för Västra Länken som ligger ungefär på samma höjd över havet och i liknande mark och terräng som planområdet. Eventuellt kan det finnas fornlämningar även inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och djurliv
Planområdets västra del, som planeras för småindustriändamål [J], består av jordbruksmark med diken i öster och en bruksväg som löper diagonalt genom området. Nuvarande diken skall ledas om till planområdets norra del. Jordbruksmarken har ett rikt fågelliv och är intressant för ornitologer.

I mittenområdet ligger ställverket med ett inhägnat verksamhetsområde vid Rödbergets fot.

I väster består norra planområdet av tätbevuxen lövslyskog och övergår succesivt i öster till ängsmark. Genom området löper diken i nord-sydlig riktning från Rödberget till Tvärån. Tvärån som rinner utmed områdets norra del har ett rikt djurliv med bl a bävrar.

Jordbruksmark
Planområdets västra del ligger på jordbruksmark. Inom Umeå kommun råder brist på industrimark och därför har avvägningen gjorts att en mindre del

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000–2627

av kommunens jordbruksmark övergår till småindustrimark i anslutning till Spinnvägen.

Landskapsbild
I småindustriområdets norra del planeras en rumsskapande lövskogsridå intill diket [dike] i syfte att inrama och tydligt avskilja jordbruksmarken från småindustriområdet.

Rekreationsområde och naturmiljö
Bruksvägarna inom jordbruksmarken och två närliggande elljusspår för jogging och skidåkning används av motionärer och hundägare. Bruksvägen som löper diagonalt genom småindustriområdet tas bort och istället får motionärer och hundägare använda Spinnvägen. Spinnvägen kommer i sin förlängning ansluta till befintliga bruksvägar i väster (se planillustrationen).

En anläggningsförrättning för vägar vid E12 på Västerslätt avseende Grubbe 9:21 m fl gjordes 2010 för att säkerställa tillgängligheten till odlingsmarken i området. I detaljplanen söder om planområdet står användning naturmark på plankartan där anslutningen mellan lokalgatan och bruksvägarna planeras. För att kunna anlägga anslutningsvägen upphävs en mindre del av naturmarken. Det markeras med upphävt område på plankartan [2480K-P07/112] och under planbestämmelser, rubrik Information.

Ett naturområde [NATUR] på plankartan, mellan det särskilda boendet och gamla banvallen, planläggs och ansluter till detaljplaneområdet i norr.

Rödbergets rekreationsområde föreslås sammanlänka med Tvåråstråket. Planillustrationen visar hur man kan länka ihop Rödbergets motionsspår med gång- och cykelstråket utefter Tvärån genom att använda en befintlig väg för markledningar.

En mindre del av elljusspårets slinga, beläget inom Rödbergets rekreationsområde, sträcker sig över den planerade lokalgatan. Slingan behöver en ny dragning vilket visas på planillustrationen.

Geotekniska förhållanden
För västra planområdet, småindustriområdet [J], finns ett bra underlag från tidigare utförda geotekniska undersökningar (se PM Geoteknik, Grubbe 9:21, WSP 2011-05-06). Här finns sättningsbenägna sulfidhaltiga sediment (svartmocka) till ca 15m djup. Artesiska grundvattenförhållanden förekommer. Under de täta sedimenten finns sandiga isälvssediment som tillhör Vindelåsen.

Trots detta kan ytlig grundläggning utföras med platta och utbredda grundsulor för mindre industrilokaler med jämn belastning. Sättningsstorlekar och sättningsskillnader kan minskas med hjälp av överlaster. För tyngre och mer sättningskänsliga byggnader kommer pålning att krävas, både för stomme och golv. Påldjupen kan uppgå till 20-25 meter. Vid större schaktning kan sulfidhaltiga massor förekomma. Massor skall i så fall avlägsnas och omhändertas som avfall, vilket befästs med planbestämmelse [m_1].

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

I norra planområdet, för särskilda boendet [B], finns en översiktlig undersökning från 70-talet (Kompletterande geoteknisk undersökning för planerad småhusbebyggelse inom Rödängsområdet, Umeå stad, AB Jacobson & Widmark 1972-02-14). I detta område förekommer artesiska grundvatten. De geotekniska förhållandena är likartade i planområdet för småindustrimark [J], det vill säga mäktiga sediment av sulfidjord (ca 15m till 20m) på sandiga isälvssediment.

Ytlig grundläggning med hel platta på mark bedöms som möjlig för byggnader upp till maximalt två plan. Därför sätts planbestämmelse högsta byggnadshöjd 6 meter för det särskilda boendet. Det är viktigt att åstadkomma jämn lastökning. I detaljprojekteringsskedet krävs kompletterande grundundersökningar.

Vattenområden
Strandskyddet är upphävt för Tvärån inom planområdet enligt länsstyrelsens beslut 1979-05-21 vilket visas på kartan *Avgränsning av det generella strandskyddet.*

Bebyggelseområden

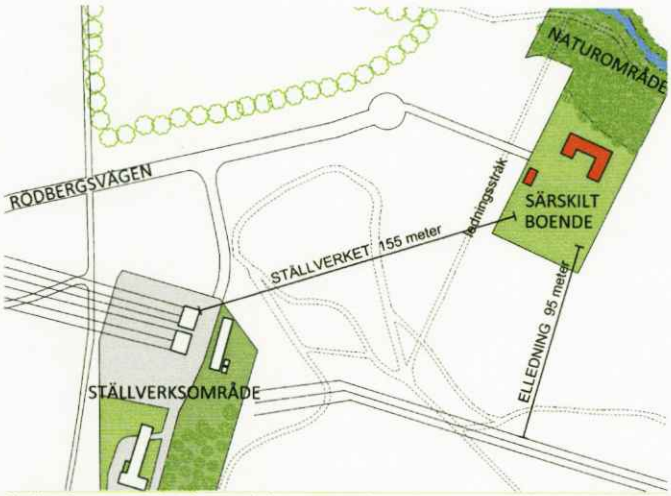
Arbetsplatser, småindustriområde
Småindustriområdets bebyggelse följer delvis de bestämmelser som gäller för utbyggnaden av industriområdet söder om Spinngatan. Byggnadshöjden regleras till 10,6 meter och marken närmast lokalgatorna får inte bebyggas för att försäkra möjlighet till god sikt. För att förstärka gatukaraktären utmed Spinnvägen [p] skall byggnader placeras mot egenskapsgräns utefter Spinnvägen. Exempel på detta visas i planillustrationen.

En arkeologisk utgrävning skall göras för att fastställa om fornlämningar berörs av aktuella planer i samband med bygglovskedet.

Ställverksområde
Ställverksområdet är idag inhägnat och drivs av Umeå Energi AB vilket befästs med planbestämmelse [E_1].

Bostäder – särskilt boende
I det norra området planeras ett särskilt boende [B]. Tomtens placering har styrts av säkerhetsavstånd till elledning, ställverk och Tvärån, se under rubrik störningar och risker. Utöver det har hänsyn tagits till elledningar i marken väster om tomten.

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627



Säkerhetsavstånd som bl a styrt placeringen av det särskilda boendet

Fastigheten beräknas till 3000 m^2. Den planerade huvudbyggnaden har en bruttoarea på ca 220 m^2 i ett plan. I planförslaget ges möjlighet till utbyggnad med upp till totalt 400 m^2 bruttoarea vilket befästs med planbestämmelse. Möjlighet till komplementbyggnader finns i fastighetens västra och södra del vilket befästs på plankartan med kryssmark . Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader vilket kan bidra till minskat buller på friytan. En infart planeras från vändplanen i lokalgatans slut till det särskilda boendet, se bild ovan.

Kommersiell service
Dagligvaruhandel mm finns vid Kronoskogen knappt 1 km från småindustriområdet. På Västerslätts centrum, drygt 1 km från det särskilda boendet, finns dagligvaruhandel mm.

Tillgänglighet
Ny bebyggelse skall utformas så att den uppfyller gällande regelverk för god tillgänglighet.

Friyta och rekreation

Inom det särskilda boendet är omkring halva tomten friyta för de boende. Söder om det särskilda boendet finns grillplats och pulka/skranabacke. Vintertid vistas många barn där. Öster om det särskilda boendet finns, förutom nämnda fårhagar och kolonilotter, även en bollplan. De boende får även nära till Tväråns rekreationsstråk som när det byggs klart kommer innebära att de kan gå eller cykla ända ner till Umeälven.

Gator och trafik

Lokalgatan
Lokalgatans utformning och sträckning genom jordbruksmarken är anpassad till de stora kraftledningar som löper över jordbruksmarken till ställverket. För övrigt har vägens placering bestämts av markförhållanden och nivåskillnader. Den nya vägsträckningen inom planområdet ansluter till Rödbergsvägen i söder och löper fram till det särskilda boendets infart i norr där

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

den avslutas med en vändplan. Lokalgatan befästs med planbestämmelse [LOKALGATA] på plankartan och vändplanen visas på planillustrationen. Vändplanen i slutet av lokalgatan skall ha en diameter som följer rekommendationerna i gällande NOA så att fordon för avfallshämtning kan vända.

In- och utfarter, parkering
Från lokalgatan planeras infart till ställverksområdet och till det särskilda boendet vilket visas på planillustrationen under plankartan.

Utfartsförbud till den nya lokalgatan regleras på plankartan utefter småindustriområdet för att möjliggöra eventuell framtida gång- och cykelväg mellan småindustrifastigheten och lokalgatan. Utfarter från småindustrifastigheterna ska ske till Spinnvägen.

Enligt den parkeringsnorm som finns i översiktsplanen Fördjupning för Umeå skall fastigheterna på småindustriområdet rymma 8 bilparkeringsplatser/1000 m^2 BTA. Inom fastigheten för det särskilda boendet skall rymmas 4-7 parkeringsplatser beroende på bostädernas storlek vid maximal exploatering. Inom båda områdena finns tillräckligt utrymme för att uppfylla parkeringsnormen.

Kollektivtrafik
Busshållplats finns vid E12 ca 200 meter söder om småindustriområdet. Omkring 300 meter öster om det särskilda boendet finns en ändhållplats för busslinje till bostadsområdet Rödäng. Från det särskilda boendet kan man gå från infartsvägen via gång- och cykelstråket längs Tvärån bort mot busshållplatsen.

Teknisk försörjning

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.

Dag- och spillvatten
Småindustriområdets dagvatten kommer att belasta Tvärån. För att minimera påverkan skall fördröjningsmagasin och föroreningsavskiljande åtgärder vidtas.

I småindustriområdets norra del mot jordbruksmarken planeras ett dike med flacka slänter. Diket skall utformas så att inte exponerad sulfidjord försurar vatten som rinner till Tvärån. Det skall klara flödestoppar som vid ett 5-års regn. Diket skall flödesutjämna och fungera som ett fördröjningsmagasin vilket befästs med planbestämmelse [dike].

Föroreningsavskiljande åtgärder skall vidtas inom varje fastighet vilket befästs med planbestämmelse [m_2]. Det kan innebära oljeavskiljare eller andra åtgärder vilket beslutas i samverkan med miljö- och hälsoskydd i bygglovskedet.

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Det ligger en huvudspillvattenledning i öst-västlig riktning inom området för det särskilda boendet som befästs med u-område på plankartan.

El
Vid Spinnvägen på småindustriområdet söder om det västra planområdet finns två transformatorstationer som är tänkta att försörja även det västra planområdet. På plankartan föreslås två områden för transformatorstationer [E_2] så att möjligheten finns att komplettera befintliga transformatorer om behovet blir större än vad de existerande stationerna kan leverera.

Det ligger ledningar i marken i/intill bruksvägen väster om särskilda boendet.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Störningar och risker

Ställverk
Ställverkets magnetfält avtar i kubik och på ca 60 meters avstånd har magnetfälten avtagit till en nivå som anses riskfri för boende. Luftledningarna som löper från ställverket mot Rödäng har ett motsvarande riskfritt avstånd på ca 60 meter. Från ställverket till småindustriområdet är avståndet ca 150 meter och mellan ställverket och det särskilda boendet är det ca 155 meter. Avståndet till luftledningarna söder om det särskilda boendet är ca 95 meter. Med avstånden till ställverk och ledningar har hänsyn tagits för den bebyggelse som tillåts i planområdena.

Ställverket avger konstant ljud som uppfattas olika starkt beroende på aktivitetsnivån i transformatorstationen och vindriktning. Acceptabelt riktvärde är 40 decibel ekvivalentnivå (nattvärde) för boende. På ställverket finns två krafttransformatorer. Den ena är yngre och avger mindre än 35 dB(A) på 150 meters avstånd och den andra är äldre och där finns ingen information om bullernivåer. Om den äldre krafttransformatorn blir störande för de boende kan bullermätning utföras. Ljudnivån ligger troligen högst under kalla vinterdagar. Vid för hög uppmätt bullernivå kan bullerskydd (t ex plank eller jordvall) placeras på lämpligt avstånd till ställverksområdet.

Umeå Kommun **Kundtjänst Plan och bygg**
Detaljplanering **Besöksadress** Skolgatan 31A, 2tr
Postadress 901 84 UMEÅ **Tel** 090-16 13 61
Tel växel 090-16 10 00 **Fax** 090-16 13 68 **Webbadress** www.umea.se
E-post detaljplanering@umea.se **Org nummer** 212000-2627

Risk för höga vattenstånd och skred
Vid vårflod kan Tvärån i det norra planområdet få höga vattenstånd. Det finns även en risk att Tvärån på lång sikt gräver sig in i markområdet söderut och kan orsaka sättningar i byggnader. För att förebygga dessa risker tillåts bebyggelse med ett säkerhetsavstånd av 45 meter från Tvärån, se bild sidan 4.

Västerslätts industriområde
Verksamheterna utefter Spårvägen i kvarteret Batteriet består främst av omlastningscentral med magasinsbyggnader. På fastigheten Batteriet 4, i hörnet Spårvägen-Kontaktvägen, finns en verkstadslokal för reparationer av tunga maskiner. Avståndet från det särskilda boendet till kvarteret Batteriet blir mer än 100 meter och bedöms inte störa det särskilda boendet.

Inom kvarteret Magneten, som ligger nordväst om Kontaktvägen, är två företag verksamma. De har mellanupplag med bl a sand, jord, redskap och utrustning. Där finns även grus till försäljning och en återvinningscentral för trä, schaktmassor mm. Avståndet mellan upplagen inom kvarteret Magneten och det särskilda boendet blir ca 200 meter.

Konsekvenser av planens genomförande

Kulturmiljö
Planens genomförande innebär en förändring både för rekreationsområdet och landskapsbilden.

Lokalgatan, Rödbergsvägen, innebär en avgränsning mellan jordbruksmarken och rekreationsområdet vid Rödberget. Nuvarande bruksväg tas bort i samband med att det blir småindustriområde och ersätts av Spinnvägen och anslutningsvägen till bruksvägarna väster om planområdet. Lokalgatan innebär också att elljusspåret på rekreationsområdet vid Rödberget dras om.

Det särskilda boendets placering begränsar rekreationsområdet men förhindrar inte områdets utveckling.

Landskapsbilden förändras av småindustriområdet. Skogsridån utmed småindustriområdet uppförs för att minska negativ påverkan av landskapsbilden.

Dagvattenavrinning till industrimarken
Dagvattnet från småindustriområdet kommer belasta Tvärån. Fördröjningsmagasin och föroreningsavskiljande åtgärder skall förhindra negativa konsekvenser för Tvärån.

Buller (omgivande verksamheter)
En konsekvens av planens genomförande kan bli att ett bullerskydd uppförs på lämpligt avstånd till ställverket.

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas 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.

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsrättsliga frågor
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för småindustritomter norr om Spinnvägen. Syftet är också att möjliggöra en tomt för särskilt boende mellan Rödberget och Tvärån. Samtliga av detaljplanen berörda fastigheter ägs av Umeå kommun.

Industritomterna avstyckas i en lantmäteriförrättning på ansökan av fastighetsägaren eller eventuell köpare. Dike ska anläggas längs industritomternas norra gräns. Detta ska ordnas innan avstyckning genomförs. Drift och underhåll av dagvattendiket är fastighetsägarnas ansvar. Vid behov kan gemensamhetsanläggning inrättas vid en lantmäteriförrättning.

Detaljplanen möjliggör även avstyckning av en bostadstomt för särskilt boende samt av en fastighet för befintligt ställverk. Vid bildandet av dessa fastigheter anläggs vid behov infart som ansluts till lokalgatan. Dessa infarter kan säkerställas med servitut.

Inom u-område kan befintliga ledningar säkerställas med ledningsrätt.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Grubbe 9:21	Industritomter kan avstyckas från fastigheten, lokalgata utläggs på del av fastigheten
Grubbe 7:15	Industritomter kan avstyckas från fastigheten
Backen 4:25	Lokalgata utläggs på del av fastigheten, bostadsfastighet kan avstyckas från fastigheten, befintliga ledningar inom u-område kan säkerställas med ledningsrätt.
Backen 5:7, 5:8, 5:10	Lokalgata utläggs på del av fastigheten, tomt för ställverk kan tillskapas
Backen 5:9, 5:11	Lokalgata utläggs på del av fastigheten

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

FASTIGHETSEKONOMI

Planekonomiska frågor
Planavtal har tecknats med Umeå Kommun, Stadsledningskontoret, som står för kostnaderna för detaljplanens genomförande.

Följande åtgärder blir aktuella i och med planens genomförande:

- Nuvarande diken leds om och ett nytt dike ska anläggas utefter de blivande industrifastigheternas norra gräns
- Lokalgata anläggs
- Ny dragning för berörd del av Rödbergets elljusspår
- Eventuellt bullerskydd i anslutning till ställverket
- Arkeologiska utgrävningar ska genomföras för att fastställa om fornlämningar berörs av planen

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarkitekt Pernilla Olofsson, Tyréns AB, har tagit fram planhandlingarna i samarbete med kommunens tjänstemän. Sarah Lundgren har ansvarat för genomförandedelen.

UMEÅ KOMMUN juni 2013, reviderad oktober 2013
Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef

Stina Fahlgren
Tyréns AB

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000–2627

UMEÅ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-31
Datum: 2013-06-20
Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 m.fl. inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Grubbe 9:21 m fl har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under november 2012. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för småindustritomter norr om Spinnvägen samt förlänga Rödbergsvägen. Syftet är också att möjliggöra en tomt för särskilt boende mellan Rödberget och Tvärån.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-12-05 – 2013-01-02**. 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 skapa planmässiga förutsättningar för industritomter, för särskilt boende samt förlängning av Rödbergsvägen.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL
Det framgår inte av planbeskrivningen hur man beräknat bullret från lokalgatan t ex vilken andel tunga fordon och trafikmängd man utgått ifrån. Planhandlingarna skall redovisa en bullerutredning som visar att såväl max som ekvivalentnivå klaras vid fasad på byggnaderna och på uteplatserna för det särskilda boendet.

Övrigt
Länsstyrelsen saknar också en beskrivning av vilka förändringar i trafikflöden den planerade lokalgatan medför och vilka konsekvenser det kan få på andra områden.

Av planbeskrivningen framgår inte hur kommunen bedömer påverkan på boendet för ev damning och vibrationer från Västerslätts industriområde. Endast avstånd till upplag anges.

Planen ger förutsättningar för etablering av småindustri. Det kan behöva förtydligas att det inte avser tillståndspliktig verksamhet.

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har höga ambitioner för Tvärån ekologiskt och för rekreation. Den planskiljda korsningen mellan å/gångväg och lokalgatan som föreslås kan behöva säkerställas i detaljplanen.

Vad länsstyrelsen kan se vid jämförelse med befintlig detaljplan 2480K-P102/1973 blir det planrester kvar, vilka bör tas in i föreliggande plan.

Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt detaljplaneområde, men det finns en mängd fornlämningar i närheten. De fornlämningarna har blivit kända genom arkeologiska undersökningar i samband med planeringen för Västra Länken och ligger ungefär på samma höjd över havet och i liknande mark och terräng som detaljplaneområdet, vilket gör det troligt att det kan finnas fornlämningar även här.

Länsstyrelsen kommer därför att fatta beslut enligt 2 kap 11§ Kulturminneslagen att en arkeologisk utgrävning skall göras för att fastställa om fornlämningar berörs av aktuella planer. Enligt samma lagstiftning är det exploatören som står för alla kostnader."

Kommentar
Lokalgateområdet minskas i planförslaget vilket gör att skälet till bullerutredning och utredning av påverkan på andra områden inte kvarstår.

Planbeskrivningen kompletteras avseende icke tillståndspliktig verksamhet.

Planområdet ändras i och med minskningen av lokalgateområdet vilket medför att planrester inte uppstår från 2480K-P102/1973.

Lokalgateområdet minskas och därmed finns inget behov av att säkerställa planskildhet i korsning.

En arkeologisk utgrävning skall göras i enlighet med länsstyrelsens yttrande. Planbeskrivningen kompletteras.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra.

NÄRINGSLIVS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET, UMEÅ KOMMUN

"Beslut
Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att lyfta ut anslutningsvägen mellan Grubbe och Västerslätt från pågående detaljplanearbete och enbart lösa vägfrågan till det särskilda boendet samt att i övrigt tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen.

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Ärendebeskrivning
För planområdet gäller Fördjupningen får Umeå (FFU) antagen 29 augusti 2011. Delar av detaljplaneområdet (det särskilda boendet och befintligt ställverk) ligger inom ett område vilket i översiktsplanen anges som rekreationsområde. Detta är ett viktigt bostadsnära skogsområde med elljusspår och populärt strövområde. Placeringen av det särskilda boendet bedöms dock inte strida mot översiktsplanen. Tvärån går genom planområdets norra del och närområdet längs ån har formulerats som ett utvecklingsbart rekreationsstråk, Tvåråstråket. I översiktsplanen finns även ett utpekat vägreservat som ger möjlighet till ny koppling mellan Grubbe och Västerslätt. Föreslagen förlängning av Rödbergsvägen följer detta reservat.

Utanför planområdet i norr sträcker sig ett kompensationsområde som är knutet till Umeprojektet. Umeå kommun och Trafikverket har en gemensam ambition att det ska finnas en tydlig koppling mellan Tvåråstråket och detta kompensationsområde. I ett vidare sammanhang skapar ett sammanhållet grönstråk från Kullabäcken via Tvåråstråket, till Umeås centrala delar, ett rekreativt mervärde för områdena. Det blir viktigt att man uppmärksammar tanken om naturområdet längs Tvärån inom och utanför detaljplaneområdet. För detaljplanen blir det därför viktigt att tillgängliggöra stråket varför en tydlig planskildhet där den föreslagna vägen går över Tvärån bör illustreras i planhandlingarna.

Antagande av planen kan prövas av byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation."

Kommentar
Lokalgateområdet minskas i planförslaget, se plankarta. Från lokalgatan kan infarter till ställverk och särskilt boende ordnas med servitut.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD, UMEÅ KOMMUN

"Miljö- och hälsoskydd anser att syftet med planen bör vara att stärka utpekade intressen för rekreation. motivet är skrivningar om området i fördjupningen för umeå, se ffu sidan 64, 69 och 72. med hänvisning till skrivningarna i ffu bör byggnadsnämnden noga överväga placeringen av det särskilda boendet. i denna plan behöver man ta ställning till vilken vikt ett ad hoc placerat särskilt boende har jämfört med allmänna intressen för umeås utveckling. tvåråstråkets utveckling och framtida användning bör inte begränsas.

Passagen över Tvärån behöver utformas så att möjlighet att promenera längs ån säkerställs. Kommunen har i redan genomförda projekt (t ex Sandåkern) på ett ambitiöst sätt utvecklat gångstråk längs Tvärån. Ambitionsnivån bör vara densamma för åtgärder inom hela Tvåråstråket. *Miljö- och hälsoskydd*

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

vill alltså se en planskild korsning (undergång) mellan Tväråstråket och den nya vägen.

Gång- och cykelväg bör säkerhetsställas utmed hela den nya delen av Rödbergsvägen i denna detaljplan för att inte försvåra får cyklister och fotgängare jämfört med fordonstrafik.

Risk för försurning
Dike längs industriområdets norra del behöver utformas så att inte exponerad sulfidjord försurar vatten som rinner till Tvärån. Detta bör noteras i planbeskrivningen."

Kommentar
Planens syfte är att möjliggöra småindustrifastigheter och ett särskilt boende. Särskilda boendets placering bedöms inte strida mot översiktsplanen och är därför acceptabel.

Lokalgateområdet minskas i planförslaget vilket medför att föreslagna åtgärder utefter Tväråstråket inte behandlas i denna plan.

Planbeskrivningen kompletteras med text angående utformningen av diket längs industriområdets norra del i enlighet med miljö- och hälsoskydds yttrande.

Planbestämmelsen om sulfidhaltiga massor preciseras. Bestämmelsen om föroreningsavskiljande åtgärder betecknas fortsättningsvis som m_2.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Gång- och cykelvägen måste säkerhetsställas utmed hela den nya delen av Rödbergsvägen i denna detaljplan. Trolig lösning för gc-vägens passage över Tvärån är att bilbron görs så pass bred att en gc-bana inryms på denna.

Placeringen av det särskilda boendet intill Tväråstråket bör noga övervägas. Tväråstråket utpekas i översiktsplanen som ett viktigt grönstråk för rekreation och friluftsliv och dess utveckling och framtida användning får inte begränsas. Passagen över Tvärån bör utformas så att möjlighet att promenera längs ån säkerställs.

Kommentar
Se kommentar till Miljö- och hälsoskydd!

BYÅLDERMAN BÖRJE NILSSON, GRUBBE-VÄSTERHISKE

Principiellt anser vi att man skall spara produktiv åkermark. Dessutom hävdar vi att den byaväg som försvunnit utan vår vetskap och uppgörelse måste klargöras. Hur blir det med vägen som slutar mitt på planen?

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Kommentar
Vägen som tas bort ingår i ett ägovägsystem som ändrats i samband med den nya vägdragningen av E12 väster om detaljplanen. Ändringarna har reglerats i en anläggningsförrättning gjord av Lantmäterimyndigheten i Umeå, ärendenummer AC09780. Se plankartans planillustration, där visas hur bruksvägarna sammanlänkas med Spinnvägen.

BILFRAKT.SE

Vi har tagit del av samrådshandlingarna och ställer oss positiva till förslaget.

UMEÅ ENERGI

"På Rödbergets nordvästra del har Umeå Energi Elnät AB en så kallad fördelningsstation sedan i mitten av 1950-talet. Stationen har genom åren genomgått ett antal ombyggnationer och även en spänningshöjning från 40 kV till 145 kV. Under 2012 har stationen byggts om med bl a ett nytt 10 kV ställverk samt en ny kontrollrumsbyggnad. Stationen är utrustad med två krafttransformatorer på 32 MV A respektive 50 MV A. Från krafttransformatorerna uppstår ett visst buller beroende av deras belastning.

I planförslaget föreslås att en bullervall eller plank skulle kunna placeras i anslutning till ställverksområdet. Några sådana åtgärder kan inte accepteras om syftet är att placera dessa inom ställverksområdet. Om det råder stor osäkerhet om buller från anläggningen bör en utredning utföras för att fastställa bullernivån. Om det skulle visa sig att för höga värden uppmäts bör istället en omlokalisering av det särskilda boendet ske.

I stycket ***"Ställverk"*** sid 7, meningen som börjar På ställverket finns två *transformatorstationer,* ska vara krafttransformatorer. Meningen som börjar Om den äldre *transformatorstationen,* ska vara krafttransformatorn.

I övrigt finns inget att erinra."

Kommentar
En bullerutredning bedöms inte vara nödvändig. En eventuell bullervall föreslås placeras på lämpligt avstånd utanför ställverksområdet.

Stycket "Ställverk" i planbeskrivningen ändras enligt ovan.

UMEVA

"Vatten och avlopp
Planområdet kommer inte att omfattas av verksamhetsområdet för dagvatten, vilket medför att fastighetsägarna själva ansvarar för dagvattenhanteringen.
Ansvarig för anläggande, drift och underhåll av diket ska framgå av planhandlingarna. Planerat område för särskilt boende är placerat ovan en hu-

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, 2tr **Tel** 090-16 13 61 **Fax** 090-16 13 68
Webbadress www.umea.se **Org nummer** 212000-2627

vudspillvattenledning som ska skyddas med u-område och ledningsrätt. Närmaste allmän vattenledning ligger i Spårvägen.

Avfall och återvinning
Inga ytterligare synpunkter."

Kommentar
Plankartan kompletteras med u-område för spillvattenledning.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra.

OLA SANDSTRÖM, BOENDE PÅ RÖDÄNG

Att anlägga ett särskilt boende eller boende överhuvudtaget på aktuell plats måste betraktas som direkt olämpligt. Dels är markförhållandena urusla, dels ligger tomten i skugga från Rödberget, dels består omgivningen av sly och ris och massor med mygg. Den planerade vägen (förlängningen av Rödbergsvägen) hindrar friluftslivet för boende i västra stadsdelarna. Flera skäl talar alltså för att dessa planer omgående borde avslutas.

Kommentar
Särskilda boendets placering bedöms lämplig ur andra aspekter än ovanstående synpunkter.

Lokalgateområdet minskas vilket medför att friluftslivet inte påverkas som i samrådsförslaget, se planbeskrivning under rubrik Förutsättningar och förändringar/Natur/ Rekreationsområde och naturmiljö.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan och planbestämmelserna:

- Lokalgateområdet minskas.
- Naturmarksområdet minskas norr om det särskilda boendet.
- Kompletteras med u-område för huvudspillvattenledning inom B-området för det särskilda boendet.
- Beteckningen e_1 tas bort och ersätts med text i planbestämmelserna under rubrik Utnyttjandegrad/Fastighetsindelning.
- Plankartan kompletteras med område för upphävande inom detaljplan 2480K-P07/112.
- Bestämmelsen om sulfidhaltiga massor preciseras.
- Bestämmelsen om föroreningsavskiljande åtgärder betecknas fortsättningsvis som m_2.

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivningen inkl. genomförandedelen:

- Planens syfte ändras.
- Texter om lokalgatan ändras.
- Texter angående Tväråstråket justeras då lokalgatan inte ligger kvar vid Tväråstråket.
- Kompletteringar angående arkeologisk utgrävning, icke tillståndspliktig verksamhet, utformning av diket, ställverket, dagvattenhanteringen till särskilda boendet, huvudspillvattenledning, upphävande av del av detaljplan.

UMEÅ KOMMUN juni 2013
Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef

Patrik Forsberg
Planarkitekt

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, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627