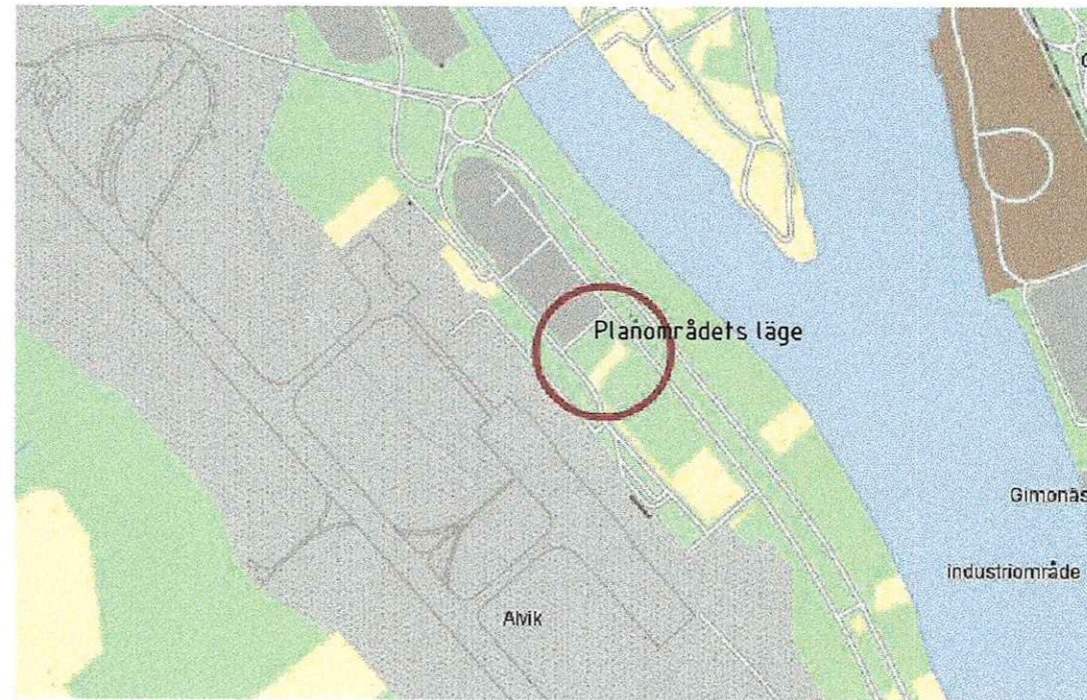


Skala: 1:1000(A2) 1:2000(A4) PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- C<sub>1</sub> Hotell och konferens

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e<sub>1,0,8</sub> Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Byggnad får inte uppföras
- z Marken ska vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar
- z Marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- f Huvudentré ska placeras mot Flygplatsvägen

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

### ANTAGANDEHANDLING

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

### BESLUT

Antagen BN 2014-10-22, § 222  
Laga kraft 2014-11-21  
Vidimeras *Inger Södermark*

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2013-10-29 BN-2013/01631  
Reviderad

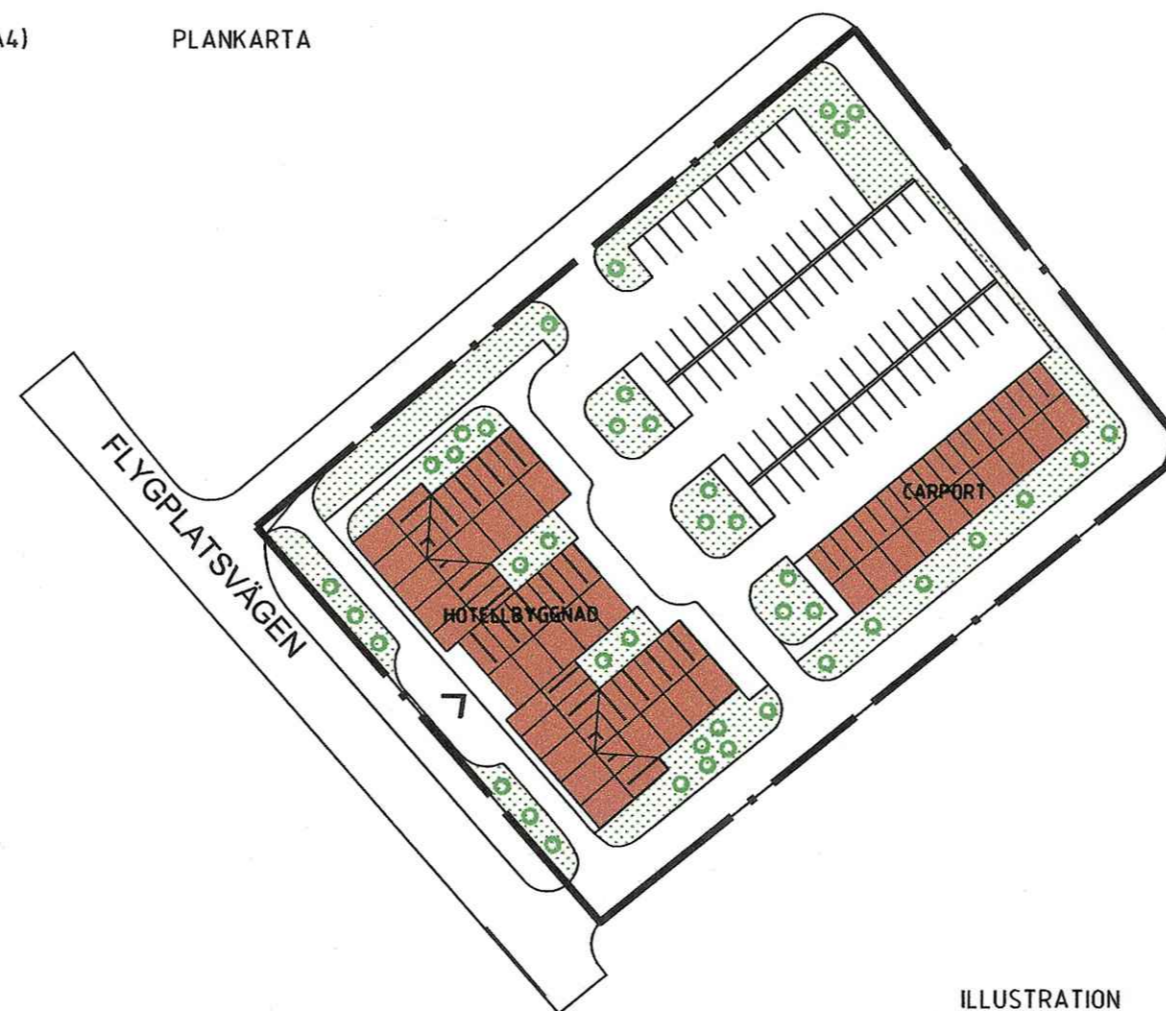
*Anna Holmström*  
Lantmätteri

Mätning : NH  
Kartkonstruktion : NH

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 och höjdpunkter  
Ursprung : Digital primärkarta  
Flygfotografering år : 1984 på 800 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt : Umeå kommun

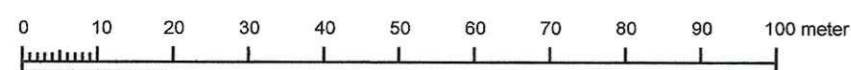


ILLUSTRATION

Detaljplan för fastigheten  
FLYGAREN 2 inom Alvik  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län  
UMEÅ KOMMUN, detaljplanering april 2014  
rev. oktober 2014

*Tomas Strömberg*  
Tomas Strömberg  
Planchef

*Joakim Sundén*  
Joakim Sundén  
Samhällsplanerare  
SWECO





## Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/01071

Datum: 2014-11-24

Handläggare: Patrik Forsberg

### Detaljplan för fastigheten Flygaren 2 inom Alvik i Umeå kommun, Västerbottens län

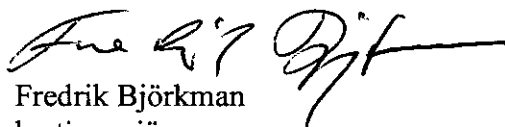
Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-10-22, § 222. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2014-11-21.

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, november 2014

  
Fredrik Björkman  
kartingenjör

**2480K-P14/24**



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum

2014-11-03

Ärendebeteckning

404-7997-2014

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun, detaljplanering

901 84 Umeå

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten FLYGAREN 2 inom Alvik i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2014-10-22 § 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.

*Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.*

Susanne Fahlgren  
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård  
Länsarkitekt



# Sammanträdesprotokoll

2014-10-22

## Byggnadsnämnden

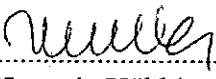
**Tid:** Onsdagen den 22 oktober 2014 kl. 10:00-14:20  
Ajournering kl. 11:50-13:00

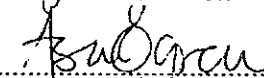
**Plats:** Brandförsvaret, Lektionssalen

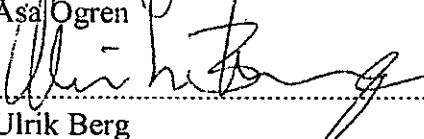
**Beslutande:** Åsa Ögren (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 212-227, 231-241  
Igor Jonsson (M), tjug. ersättare för Ulrik Berg (M) §§ 228-230  
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande  
Emma Nilsson (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)  
Karin Svedlert (S) §§ 212-227  
Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Karin Svedlert (S)  
§§ 228 -241  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Lennart Sandström (FP)  
Eric Bergner (C)  
Rabih Ballout (KD)  
Alireza Mosahafi (MP)

**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2

**Utses att justera:** Ulrik Berg

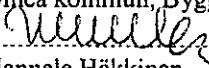
**Sekreterare:**  ..... §§ 212-241  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:**  .....  
Åsa Ögren

**Justerare:**  .....  
Ulrik Berg

### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2014-10-22  
Anslaget har satts upp: 2014-10-29  
Anslaget tas ner: 2014-11-21  
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov  
Underskrift:  .....  
Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Bernt Lundström (S) §§ 212-227  
Maria Vängbo (S)  
Ola Borgström (S)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Igor Jonsson (M) §§ 212-227, 231-241  
Margareta Ekesryd (FP) §§ 212-227  
Lennart Persson (C)  
Peter Eriksson (MP)

### Tjänstemän

Anders Lidman, mätningsingenjör, § 214  
Roger Svärd, ekonomichef, § 215  
Emma Lundström, jurist/handläggare tillsyn, §§ 216, 218, 238, 240-241  
Tomas Strömberg, planchef, §§ 217, 221-231  
Johan Sjöström, planarkitekt, § 218  
Olle Forsgren, stadsarkitekt, §§ 219-220  
Sandra Thomée, planarkitekt, § 223  
Sara Bäckström, planarkitekt, § 223  
Anders Aubry, planarkitekt, § 225  
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 232-237  
Carina Larsson, kartingenjör/plantekniker  
Claudio Di Falco, trainee  
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör  
Niklas Forsgren, kommunikatör  
Peder Johansson, ekonom  
Ylva Nilsson, bygglovhandläggare  
Hannele Häkkinen, sekreterare

## § 222

### Flygaren 2

Diariernr: BN-2013/01071

## Detaljplan för Flygaren 2 – hotell

### Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Flygaren 2 och antar den reviderade detaljplanen.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt hotell. Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i april 2014.

### Samråd

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 utlåtandet framgår bl.a. att planbestämmelserna kompletterats med krav på placering av byggnadens entré. Därutöver har också illustrationen ändrats.

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

### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-10-08

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat oktober 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad april 2014, reviderad oktober 2014
- Planbeskrivning daterad april 2014, reviderad oktober 2014.

### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, planchef

Patrik Forsberg, planarkitekt

### Beslutet med handlingar ska skickas till

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





## Tjänsteskrivelse

2014-10-08

Byggnadsnämnden

### Flygaren 2

Diarienum: BN-2013/01071

### Detaljplan för Flygaren 2 - hotell

#### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

#### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt hotell. Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i april 2014.

#### Samråd

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 utlåtandet framgår bl.a. att planbestämmelserna kompletterats med krav på placering av byggnadens entré. Därutöver har också illustrationen ändrats.

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

#### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-10-08

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat oktober 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad april 2014, reviderad oktober 2014
- Planbeskrivning daterad april 2014, reviderad oktober 2014

## Tjänsteskrivelse


Dnr: BN-2013/01071

### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg och Patrik Forsberg

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



## Utlåtande Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01071  
Datum: 2014-10-10  
Handläggare: Frida Feil

### Detaljplan för fastigheten Flygaren 2 inom Alvik i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Flygaren 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2014. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett hotell inom Flygaren 2.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-05-06 - 2014-05-21 Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

”Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen inget att erinra.

Emellertid ska det tydligt framgå av handlingarna inför antagandet att ett uppförande av hotellet inte genomtränger flygplatsens hinderyta och inte hindrar fri sikt från flygledartornet. (Se Swedavias yttrande)”

#### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras inför antagandet med synpunkten från Swedavia.

#### MYNDIGHETER

##### Trafikverket

Trafikverket bedömer att detaljplanen inte medför påtaglig skada på riksintresset. Trafikverket förutsätter att bebyggelsefritt avstånd på 30 meter från E12 hålls.

#### Kommentar

Byggnad får inte uppföras närmare än 38 meter från väggkant av E12, enligt planbestämmelser. Det innebär att Trafikverkets rekommendationer efterlevs.

#### UMEÅ KOMMUN

##### Gator och Parker; UKF Kollektivtrafik

Inga synpunkter.

##### Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Planbeskrivningens ”Ett villkor i tillståndet är att flygplatsen åtar sig att bullerisolera fastigheter som störs av nattflygningar mellan 22.00 - 06.00.” bör dock förtydligas med

att villkoret i Flygplatsens miljötillstånd inte avser en skyldighet att bullerisolera nya fastigheter utan gäller endast bostadsfastigheter uppförda före 24 juni 2004 då deras deldom meddelades.”

### **Kommentar**

Planbeskrivningen förtydligas med synpunkten ovan.

## **SAKÄGARE**

### **Swedavia**

Flygplatsen konstaterar att det i planprogrammet har inarbetats att byggnader inte får överstiga en totalhöjd om 23,0 m.ö.h. I totalhöjden inräknas samtliga byggnadsdelar såsom master, skorstenar, ventilationsaggregat etc.

Flygplatsen underströk tidigt, vikten av att den verksamhet som etableras inom fastigheten Flygaren 2 tillför flygplatsen ett mervärde och utgör ett komplement till flygplatsens nuvarande verksamhet. Flygplatsen bedriver idag konferensverksamhet inom flygplatsområdet, och uttryckte för Umeå kommun att flygplatsen mycket väl kunde tänka sig att dessa arrangemang istället överförs till ett angränsade stort konferenshotell med kapacitet att svälja såväl egna som tillkommande konferenskunder från flygplatsområdet inklusive tillhörande hotellövernattningar. Flygplatsen betonar vidare att tomten Flygaren 2 har ett AA-läge med en otrolig potential. Om denna tomt blir bebyggd av ett större konferenshotell – ett landmärke vid flygplatsen, så skulle detta ge Umeå stad och Umeå Airport och dess kunder ett mervärde.

Flygplatsen upplever att nuvarande placering av hotellbyggnad vänder ryggen till flygplatsen, och snarare visar upp sin baksida med lastbryggor och tillhörande avfallshantering vilket inte var det välkommande komplement som flygplatsen avsåg, då flygplatsen ställde sig positiv till en hotelletablering inom Flygaren 2. För att denna etablering skall uppfattas som ett komplement till flygplatsen och som en naturlig anknytning till flygplatsen, förutsätter flygplatsen att den föreslagna placeringen görs 180 grader i motsatt riktning.

Det skulle även generera att resenärer ankommande till Umeå Airport med flyg och till Umeåregionen möts av framsidan av ett flygplatshotell och inte som nu presenterats; en baksida med tillhörande lastbryggor och källsotieringsstationer. Genom att vända hotellet 180 grader, så kommer upplevelsen för alla som trafikerar Flygplatsvägen bli högre, då varustransporter och lastbryggor vänds mot Flygaren 1 och ger såväl regionen Umeå som hotellet ett mer välkommande intryck.

Flygplatsen konstaterar även att Umeå kommun i tillsänd handling på sidan 3, tredje stycket, ger uttryck för att öppna upp byggnaden mot flygplatsen och Flygplatsvägen.

Flygplatsen motsätter sig den nu föreslagna placeringen av hotellet, där hotellets baksida vänts mot flygplatsen. Motiveringen är att det inte kan vara Umeå kommuns ambition att det första en besökare ser vid ankomst till Umeå Airport, är baksidan av ett flygplatshotell som ger resenären dess första intryck av Umeå som region.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen och illustrationskartan revideras med synpunkterna ovan. Att hotellets framsida ska ligga mot Flygplatsvägen införs som planbestämmelse.

## Umeå Energi

Längs före detta Norra Obbolavägen går 0,4 kV kablar vilka ska flyttas. Även servis-kablar bör flyttas ut från kvartermarken. Fastighetsägaren ska bekosta flytten av kablarna. Tillfarten till transformatorstationen på före detta Norra Obbolavägen ska säkerställas i detaljplanen.

## Kommentar

Plankartan kompletteras med ledningsområden (u-områden) längs planområdet i nordost och nordväst. Plankartan kompletteras även så att körtrafik har åtkomst till transformatorstationen och Skanovas kopplingsstation (z-område).

## Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

En planbestämmelse (f) som säger att huvudentrén ska placeras mot Flygplatsvägen har lagts till på plankartan. Även illustrationen i plankartan anpassas så att byggnaden öppnar upp och har entré mot Flygplatsvägen. Planbeskrivningen har ändrats så att kapitlet angående placering, utformning och gestaltning tydliggör att byggnaden ska ligga med framsidan mot Flygplatsvägen och att fri sikt och hinderfri höjd beaktas.

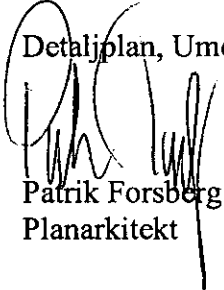
Kapitlet buller i planbeskrivningen kompletteras med att villkoret i flygplatsens miljötillstånd inte avser en skyldighet att bullerisolera nya fastigheter utan gäller endast bostadsfastigheter uppförda före 24 juni 2004.

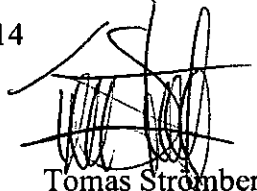
Plankartan har kompletterats med ledningsområde (u-område) och område tillgängligt för allmän körtrafik (z-område).

## Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2014

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Planchef



## Planbeskrivning

### Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01071

Datum: 2014-10-10

Handläggare: J. Sundén, Sweco

## Detaljplan för fastigheten Flygaren 2 inom Alvik i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett hotell inom Flygaren 2.

### PLANDATA

Planområdet ligger i anslutning till Umeå Airport. Planen avgränsas av nuvarande fastighetsgräns. Området har en area på ca 7270 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av Umeå kommun.

### 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.

Umeå kommun har gjort en behovsbedömning och har i den funnit att planen inte innebär en sådan påverkan på miljön att en miljöbedömning ska göras. Det innebär att det inte behöver göras en miljökonsekvensbeskrivning. Beslutet har varit anslaget på kommunens anslagstavla under tiden 2013-12-04 t.o.m. 2013-12-30.

Länsstyrelsen har 2013-11-20 godkänt behovsbedömningen och delar kommunens uppfattning om att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att Umeå Airport är ett riksintresse. Som upplysning kan nämnas att arbete med att ta fram riksintressepreciseringar för flygplatsen pågår. Länsstyrelsen understryker vikten av att hämta in och beakta synpunkter på planförslaget som kommer in till kommunen från Trafikverket och Umeå Airport/Swedavia.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Gällande översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan som säger att markanvändningen ska vara förenlig med flygverksamheten.

#### Gällande detaljplaner

För området gäller *Detaljplan för fastigheterna Österteg 21:2, 21:3 m fl inom Alvik* (2480K-P04/53). Användningen är kontor, hotell och industri med en högsta byggnadshöjd på 8 meter. Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea får vara högst 0,5.

**Övriga politiskt beslutade dokument**

Byggnadsnämnden lämnade 2013-09-20 planbesked för Flygaren 2.

**Riksintressen**

Både flygplatsen Umeå Airport och väg E12 är riksintresse för kommunikationer.

**Strandskydd**

Planen ligger inte inom strandskyddsområde.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur****Mark och vegetation**

Tomten är bevuxen med gles björkskog. Inga byggnader finns idag på tomten.

**Geotekniska förhållanden**

Marken består av sand och grus, enligt SGU:s jordartskarta som redovisar markförhållanden ner till cirka en meter under marknivå. Det kan finnas mer finkorniga jordar i jordprofilen, vilket innebär att det kan finnas risk för sättningar för framtida byggnader.

Ytterligare geotekniska undersökningar behöver göras inför byggande.

Risk för skred eller översvämningar bedöms som låg eftersom marken är plan och belägen ca 5 m över älvens höjd.

**Bebyggelseområden****Hotell och konferensanläggning, C<sub>1</sub>**

I tidigare detaljplan var Flygaren 2 reglerad för användningen KJ, Kontor-, hotell- och industriändamål. Som en följd av en ny plan- och bygglag har Boverket sedan gällande plan antogs ändrat rekommendationerna för hur olika användningar ska betecknas. Numera inryms inte hotellverksamhet under beteckningen K. Området betecknas istället med C, centrumändamål.

**Utnyttjandegrad**

Tidigare utnyttjandegrad var 50 % av fastighetsarean. Det innebar att byggnader med total omfattning om ca 3600 m<sup>2</sup> fick uppföras. Den nya utnyttjandegraden blir cirka 80 % bruttoarea (BTA) per fastighetsarea. Planförändringen innebär därför att byggrätten ökar väsentligt inom planområdet mot vad gällande plan medger. Utnyttjandegraden motsvarar en byggrätt om 5800 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Bruttoarea är arean av mätvärda delar av ett våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida. Bruttoarea omfattar även källare och inredd vind. Rumshöjden med mera avgör vad som ska inräknas i bruttoarean. Skärmtak, som till exempel carport, ingår inte i bruttoarean.

## Placering, utförande och gestaltning

Byggnadens höjd är reglerad till högsta totalhöjd 23,0 meter över nollplanet. I totalhöjd inräknas samtliga byggnadsdelar, inklusive master, skorstenar med mera. Totalhöjden är satt utifrån att det är den högsta höjd som medges för byggnader med hänsyn till flygplatsen.

Nuvarande markhöjd är cirka +5,5 meter i höjdsystem RH 2000. Den högsta höjd en byggnad kan ha på tomten är därför 17,5 meter, vilket motsvarar en byggnad om upp till 5 våningar. I totalhöjden inräknas samtliga byggnadsdelar såsom master, skorstenar, ventilationsaggregat etc. Ett uppförande av hotellet ska inte genomtränga flygplatsens hinderyta och inte hindra fri sikt från flygledartornet.

Etableringen skall uppfattas som ett komplement och som en naturlig anknytning till flygplatsen. Huvudentrén ska ligga mot Flygplatsvägen, vilket regleras med planbestämmelse (f). Resenärer ankommande till Umeå Airport med flyg och till Umeåregionen ska mötas av framsidan av ett flygplatshotell och ges ett välkomnande intryck. Det är viktigt att skapa tillgänglighet och öppna upp byggnaden mot flygplatsen och Flygplatsvägen.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns gång- och cykelväg längs Flygplatsvägen som förbinder flygplatsen med bron över Umeälven och med vidare färdvägar mot nordväst på älvens södra sida. En ombyggnad av väg E12 till 2+1-väg kan innebära att tillgängligheten för cyklister kan komma att försämrats. Alternativa vägar till E12 för cyklister ska utredas i framtida planer för denna väg. En sådan alternativ väg är Flygplatsvägen.

### Kollektivtrafik

Busshållplats för Länstrafiken finns på Flygplatsvägen, vid Umeå Airport och Alviksvägen ca 200 meter från planområdet.

### Parkering, varumottagning, utfarter

In- och utfart är tillåten från Flygplatsvägen. Gemensamhetsanläggningen (ga:4) mellan Flygaren 3 och Flygaren 2 kan komma att användas som infart till det nya hotellet. På baksidan kan inlastning ske.

För hotellverksamheten ska vid bygglovprövningen redovisas hur verksamheten klarar att uppfylla gällande krav för parkeringsnorm inom den egna fastigheten.

Ett område tillgängligt för körtrafik (z-område) finns i norr för att Umeå Energi ska kunna nå sin transformatorstation via vägen mellan Flygaren 3 och Flygaren 2.

## Teknisk försörjning

### Avfall

Avfall ska hanteras enligt UMEVA:s riktlinjer.

## Vatten, avlopp, el och värme

Bebyggelsen ska anslutas till UMEVA:s nät för vatten- och avlopp och till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät för uppvärmning.

En högspänningsledning finns i nordvästra delen av planområdet, vilken säkerställs med ledningsrätt där marken inte får bebyggas (u-område). Även längs före detta Norra Obolavägen tangerar en 0,4 kV ledning planområdet. Serviskablar finns också längs planområdet till transformatorstationen i norr och till Flygplatsvägen 20 i söder. På plankartan markeras därför ett tre meter brett u-område.

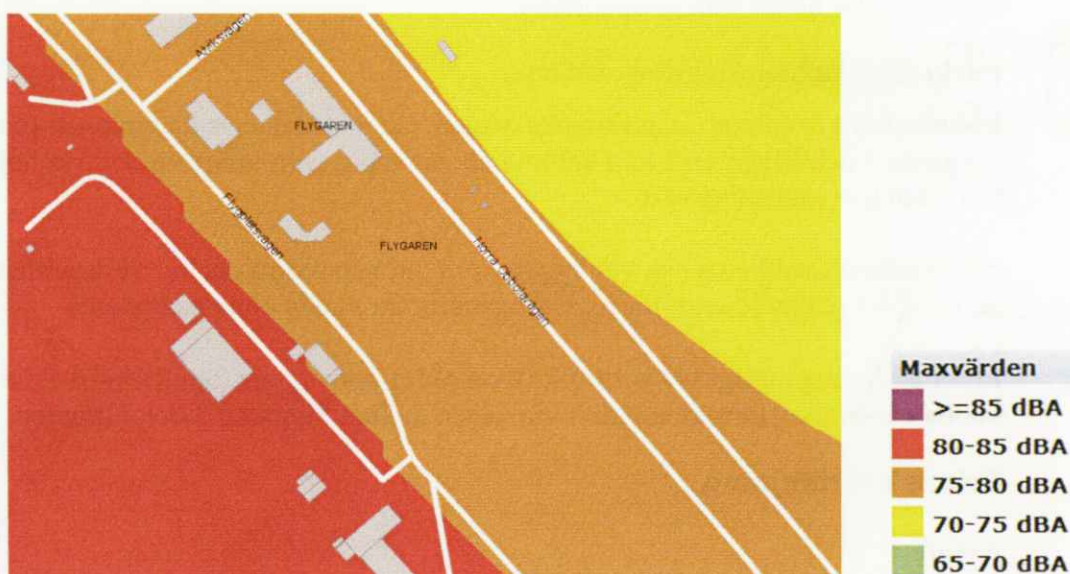
## Störningar

### Buller (trafik- och flygbuller)

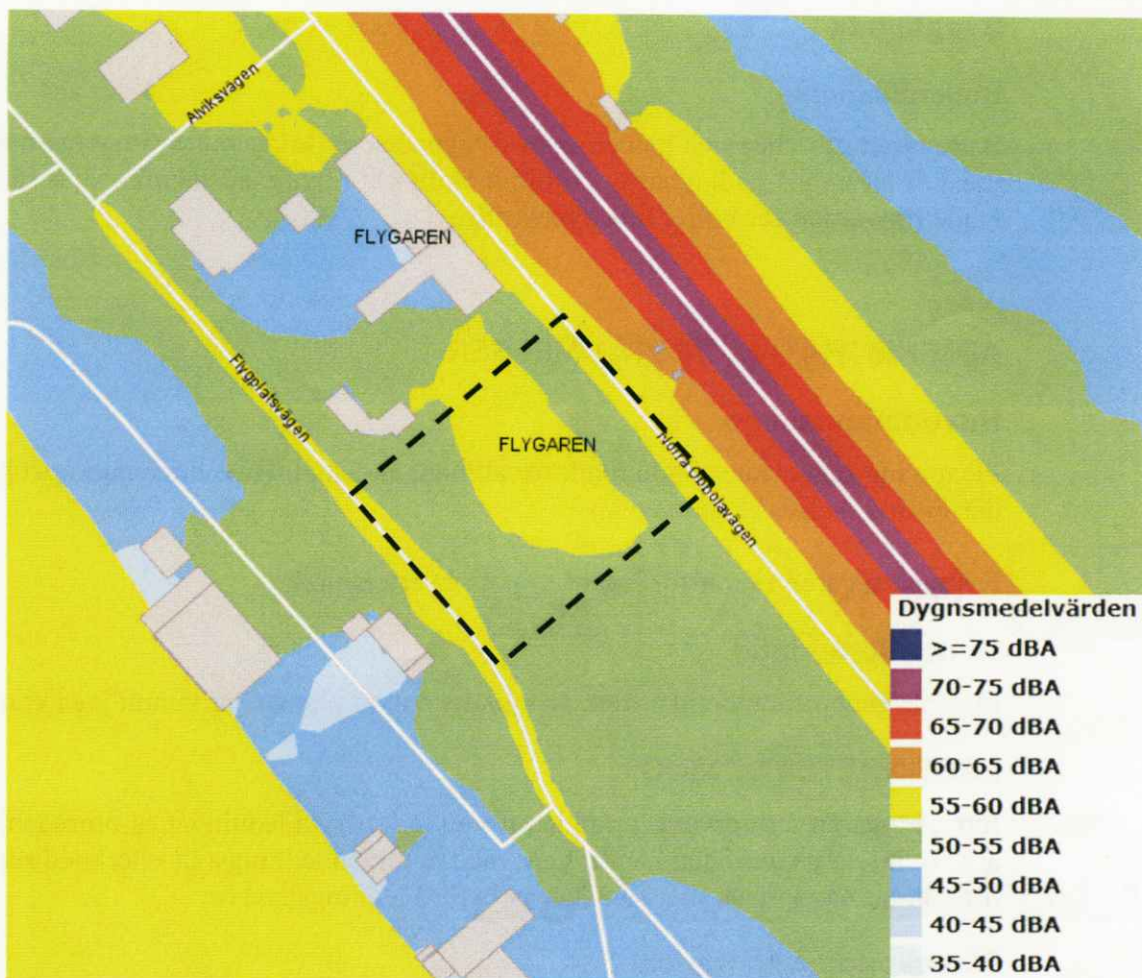
Riksdagen antog 1997 riktvärdet 30 dBA ekvivalentnivå inomhus för trafikbuller vid hotell, vård och bostäder. Riktvärdet bör normalt inte överskridas vid nybyggnation. Det finns inga riktvärden för hotell avseende maximal ljudnivå, men för bostäder är riktvärdet maximal ljudnivå 45 dBA.

Flygplatsen är en bullrande verksamhet. Bullret från flygplatsen regleras genom tillstånd. För Umeå Airport gäller att: maximalt antal rörelser per år är reglerat till 34000. Dagens trafik är väsentligt mindre än detta. Ett villkor i tillståndet är att flygplatsen åtar sig att bullerisolera fastigheter som störs av nattflygningar mellan 22.00 - 06.00. Natte-tid trafikeras flygplatsen främst av Posten. Även kommersiella flygningar förekommer samt ambulans- och räddningsflyg. Idag ligger bullret på mellan 75-80 dBA maximal ljudnivå.

Villkoret i Flygplatsens miljötillstånd avser inte en skyldighet att bullerisolera nya fastigheter utan gäller endast bostadsfastigheter uppförda före 24 juni 2004 (datum för del-dom).



Figur 1 Maximala ljudnivåer från flygplatsen är styrande för dimensioneringen av framtida byggnaders bullerdämpning. Källa: Umeå kommun.



Figur 2. Ekvivalenta ljudnivåer för flyg- och vägtrafik. Källa: Umeå kommun.

Fastigheten ligger under riktvärden för ekvivalenta nivåer för flygbuller. Från fordon är ekvivalenta ljudnivån 50-60 dB(A). Det är vägtrafiken som är bullerkällan som ger förhöjt buller i genomsnitt inom Flygaren 2, inte flygplatsen.

Förutom ljuddämpning i fasaderna påverkar placeringen av byggnaden bullernivåerna. Att förlägga byggnaden längs Flygplatsvägen så att den bildar skärm mot E12 skapar en mindre bullerstörd sydvästsida.

### Luftkvalité

Avgaser från flygplatsen innebär en viss risk för förhöjda luftföroreningar. I behovsbedömningen till den här planen har kommunen bedömt att det inte finns risk för att någon miljö kvalitetsnorm överskrider avseende luftkvaliteten.

Flygplatsens verksamhet innebär risk för störande lukter. I planen görs bedömningen att inga särskilda åtgärder angående lukter krävs.

## Byggteknik

### Bullerdämpning

Både fasadutförande och placering av byggnaden påverkar bullersituationen inne och ute. För att uppnå godtagbar ljudmiljö inomhus bör byggnadsteknik väljas så att gällande riktvärden för buller inte överskrids.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Huvudmannaskap

Planen inrymmer inte någon mark för allmänt ändamål. Huvudmannaskapet behöver därför inte regleras i denna plan.

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen har vunnit laga kraft.

## FASTIGHETSBILDNING

Inom Flygaren 2 reserveras områden för underjordiska ledningar (u-områden). Ledningarna inom dessa områden kan tryggas med antingen ledningsrätt eller med servitut till förmån för någon fastighet som ägs av berörd ledningshavare.

### Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med sökanden, Hotell Flygaren AB, Jörgen Nygren.

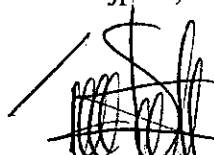
Då exploateringsgraden på Flygaren 2 genom detaljplanen ökar, bedöms även fastighetens värde öka.

## MEDVERKANDE


Maria Hildén, arkitekt, Frida Feil, samhällsplanerare, Joakim Sundén, planingenjör, Martin Sundvall, geotekniker, Sweco, samt Patrik Forsberg, planarkitekt, Umeå kommun. För de lantmäteritekniska frågorna har Mattias Berggrund, Kommunala Lantmäterimyndigheten, svarat.

Detaljplan, Umeå kommun april 2014

Reviderad oktober 2014



Tomas Strömberg  
Planchef



Joakim Sundén  
Planningenjör, Sweco