

Illustration, ej skalenlig



Översiktskarta Sävar

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2014-09-16 BN-2014/01459

Reviderad

Janis Strömberg
Lantmätare

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med en meters ekvidistans
Ursprung : Digma primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

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

Kvartersmark

- Jm Industri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Exploaterings största byggnadsarea 300 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med förråd och garage i en våning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n₁ Marken ska hålla i vårdat skick. Upplag får inte anordnas.

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- I Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2015-02-25
Laga kraft 2015-03-26
Vidimeras *FB*

Detaljplan för fastigheten

SÄVAR 14:40 och del av 19:5

inom SÄVAR, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Detaljplanering, december 2014

reviderad februari 2015

Tomas Strömberg
Planchef

Ida Hellman
Planarkitekt CL



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/00589

Datum: 2015-03-26

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Sävar 14:40 inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-02-25, § 44. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2015-03-26.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, mars 2015

Fredrik Björkman
Kartingenjör

2480K-P15/4



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2015-03-06

Ärendebeteckning
404-1859-2015
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten SÄVAR 14:40 inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2014/00589)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2015-02-25, § 44 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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 länstyrelsens elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2015-02-25

Byggnadsnämnden

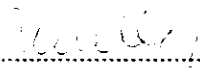
Tid: Onsdagen den 25 februari 2015 kl. 13:00-16:55
Ajournering § 62 kl. 16:23-16:34

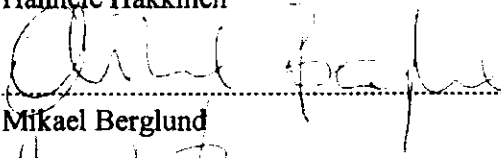
Plats: Lektionssalen, Brandförsvaret

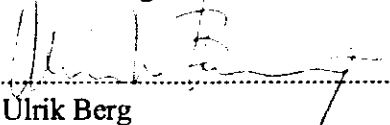
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (FP)
Eric Bergner (C)
Anders Sellström (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V), tjug. ersättare för Emmelie Renlund (V)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 39-70
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2015-02-25
Anslaget har satts upp: 2015-03-04
Anslaget tas ner: 2015-03-26
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Nilsson (S)
Stefan Hagström (S)
Maria Vängbo (S)
Gabriel Farrysson (MP)
Igor Jonsson (M)
Harald Svensson (M)
Lennart Sandström (FP)
Lennart Persson (C)
Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Marlene Olsson Cipi, naturvårdare, § 40
Roger Svärd, ekonomichef, § 41
Majlis Jakobsson, personalchef, § 41
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 41
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion, § 41
Marie Häggström, lantmäterichef, § 41
Torbjörn Forsgren, kompetensledare, § 41
Claes Björnberg, presskommunikatör, § 42
Olle Forsgren, stadsarkitekt, §§ 43, 55
Tomas Strömberg, planchef, §§ 41, 44–56
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 57–64, 70
Emma Lundström, jurist, §§ 66–69
Ann Vidmark, kommunikatör
Jonas Söderlind, bygglovhandläggare
Lars Högberg, byggnadsinspektör
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 44

Sävar 14:40

Diariernr: BN-2014/00589

Detaljplan för Sävar 14:40 – bryggeriverksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Sävar 14:40 och del av 19:5 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bryggeriverksamhet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2015.

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 Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att Umeva vill att det förtydligas hur parkeringsytorna ska utformas med hänsyn till dagvattenhanteringen och belastningen på Sävårån. Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-01-27

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat februari 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2014, reviderad februari 2015
- Planbeskrivning daterad december 2014, reviderad februari 2015.

Beredningsansvariga

Ida Hellman, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

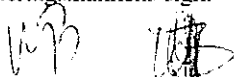
Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2015-02-25

Beslutet med handlingar ska skickas till

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

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



Tjänsteskrivelse

2015-01-27

Byggnadsnämnden

SÄVAR 14:40

Diariernr: BN-2014/00589

Detaljplan för Sävar 14:40 och del av 19:5, bryggeriverksamhet- Antagande

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Sävar 14:40 och del av 19:5, och antar den reviderade detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bryggeriverksamhet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2015

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 Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att Umeå vill att det förtydligas hur parkeringsytorna ska utformas med hänsyn till dagvattenhanteringen och belastningen på Sävarån. Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Beslutsunderlag

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2014, reviderad februari 2015
- Planbeskrivning daterad december 2014, reviderad februari 2015

Beredningsansvariga

Ida Hellman, planarkitekt

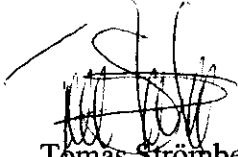
Tomas Strömberg, planchef

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/00589

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Ida Hellman
Planarkitekt



Utlåtande

Diarienummer: BN-2014/00589

Datum: 2015-01-27

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Sävar 14:40 och del av 19:5 inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sävar 14:40 och del av 19:15 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2014. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bryggeriverksamhet.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-12-08 – 2015-01-20. 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.

Inget att erinra.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Inga synpunkter.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Inget att erinra.

GATOR OCH PARKER

Inga synpunkter.

UMEVA

Vatten och avlopp

Förtydliga gärna hur parkeringsytorna ska utformas med hänsyn till Dagvattenhanteringen och belastningen på Sävarån.

Avfall och återvinning

Ingen erinran.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas enligt ovanstående synpunkter.

UMEÅ ENERGI

Under rubriken **E1** sid 6 ska meningen som handlar om fjärrvärme tas bort. I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras enligt ovanstående synpunkter.

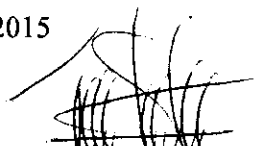
SAMMANFATTNING

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

Detaljplan, Umeå kommun februari 2015



Ida Hellman
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00589

Datum: 2015-01-27

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Sävar 14:40 och del av 19:5 inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bryggeriverksamhet.

PLANDATA

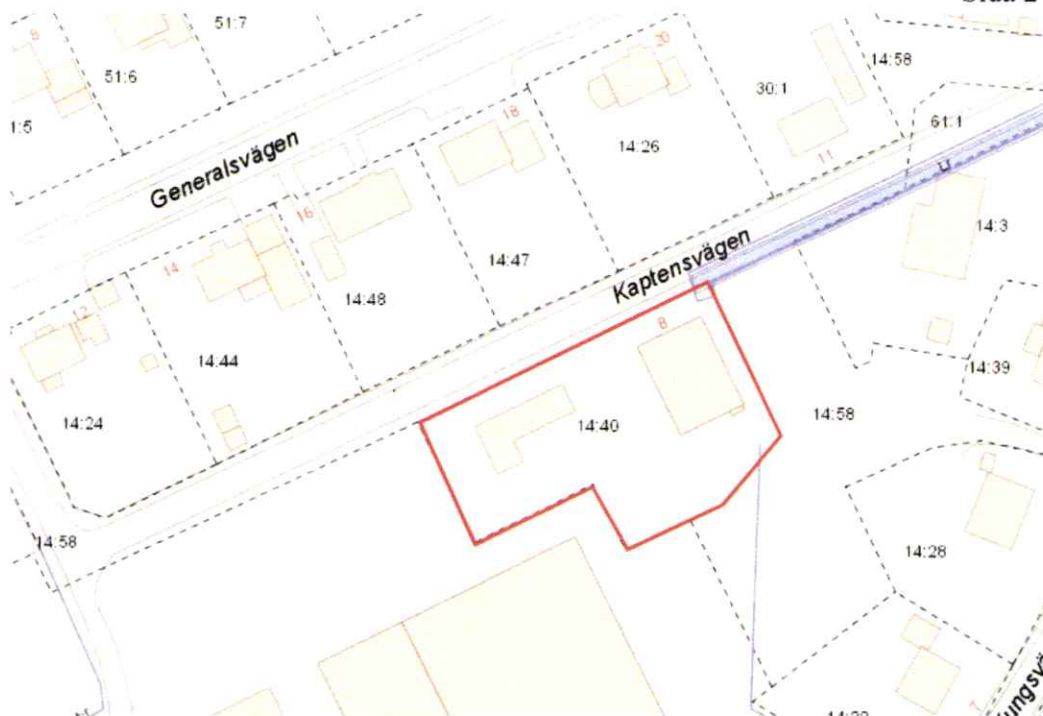
Planområdet är beläget i Sävar ca 18 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Kaptensvägen i norr, fastigheten Sävar 14:58 i öster samt fastigheten Sävar 19:5 i sydväst. Området har en area på ca 2402 m². Fastigheten ägs av Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB.



Översiktskarta med planområdet markerat.

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



Planområdet redovisas inom röd linje (2402 m²)

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *enkelt planförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon Miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

Den kommunövergripande översiktsplanen, ÖPL 98, som även innefattar fördjupning för Sävar tätort (antagen år 1995) gäller för den aktuella detaljplanen.

I fördjupningen för Umeå, FFU, antagen år 2011 beskrivs Umeås framtida tillväxt varvid det föreslås en ökning av cirka 6000 invånare i Sävar senast år 2050. En aktualisering av fördjupningen för Sävar tätort är av kommunfullmäktige beslutat att påbörjas. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner/områdesbestämmelser/förordnanden

Fastigheten Sävar 14:40 omfattas av gällande detaljplan för fastigheten (2480K- 98/61) antagen 1997. Fastigheten är planlagd för handel, ej livsmedel.

Kulturhistorisk bebyggelseinventering. Del 3 - Umeå yttre byar (1997).

Bevarandeförslaget för Sävar omfattar en större miljö samt enstaka byggnader. Bevarandet av miljön gäller den äldre bruksmiljön, men också det tidiga 1900-talets tätortsbebyggelse som i sin enkelhet har bevarat mycket av tidsprägel i ett småsamhälle.

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

Riksintressen

Detaljplanen berör riksintresset för avrinning i vattendrag för Sävarån, men planen påverkar inte detta.

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

Planområdet består till stor del av asfalterad yta, men det finns också några träd i den östra och södra delen.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns ett underlag från tidigare utförd geoteknisk undersökning, PM Geoteknisk utredning Umeå kommun, Sävar, Västerbottenskommunernas Arkitekt- och Byggnadskontor 1981-06-18.



Ortofoto över planområdet.

Bebyggelseområden**Industriområde**

Inom planområdet kommer mark att vara tillgänglig för industri, verksamheten får dock inte vara störande för omgivningen [Jm]. Högsta våningstal föreslås till två våningar [II] liksom den gällande detaljplanen. Den högsta tillåtna exploateringen är 300 m², och detta inkluderar även källarplan. Inom ändamålet industri ryms all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. I den sydvästra delen av planområdet utökas planen och tangerar grannfastigheten där maken är planlagd som industripark. Detta

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

påverkar inte gällande detaljplan för grannfastigheten (2480K- P SÄ A2/20). Plangränsen följer gällande detaljplans användningsgräns i syfte att överlagra denna med föreslagna detaljplan.

Övrig bebyggelse

Inom planområdet finns även en förrådsbyggnad.



Förrådsbyggnad som står inom planområdet.

Tillgänglighet

Det finns en befintlig ramp för att nå källarplanet med bil. Rampen som är ansluten till byggnadens södra gavel.



Byggnadens södra gavel som visar ramp till källarplan.

Utformning

Vid skyltning intill Kaptensvägen bör en ljus färgskala gälla. Skyltar placerade på fasad bör alltid anpassas efter byggnadens arkitektur och inte överstiga nockhöjden. I dagsläget finns det flertalet skyltar som visar tidigare verksamheter inom planområdet. Dessa skyltar bör tas bort, för att ersättas med en ny skylt som beskriver den aktuella verksamheten.

Området ska också ge ett ordnat intryck där upplag och liknande inte ska tillåtas mot del av Kaptensvägen [n₁].

Gator och trafik

Parkering, in- och utfarter

Det finns en befintlig in- och utfart från Kaptensvägen norr om planområdet. Parkering samt varumottagning ska anordnas inom den egna fastigheten. Enligt den parkeringsnorm som finns i översiktsplanen Fördjupning för Umeå kan det för verksamheten inrymmas cirka 11 bilparkeringsplatser/1000 m² BTA. Inom fastigheten finns tillräckligt utrymme för att uppfylla parkeringsnormen.

I och med detaljplanens genomförande förväntas en viss trafikökning på Kaptensvägen. Då motstående fastigheter har sina infarter från Generalsvägen bör trafikökningen inte bli störande. Transporter kommer att ske dagligen till och från verksamheten, dock i så pass liten omfattning att det inte påverkar trafikmängden på Kaptensvägen.



Parkering samt in och utfart till fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för VA, förbindelsepunkter finns i fastighetsgräns. Befintliga underjordiska ledningar [u] har säkerställts med planbestämmelse i plankartan. Hanteringen av VA ska ske enligt UMEVAs gällande krav för att undvika att rester från framställningen av ölen får en negativ påverkan på spillvattensystemet.

Avfall

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

Dagvatten

Större hårdgjorda ytor ökar avrinningen mot Sävarån. Dagvatten från befintliga parkeringsytor leds till en brunn som ligger intill byggnadens källare. De hårdgjorda ytorna närmast byggnaden sluttar svagt neråt vilket gör att bland annat regnvatten leds ner till denna brunn. Om verksamheten inom detaljplanen förändras eller utökas behöver detta ses över för att uppnå en hållbar dagvattenhantering från fastigheten, men även för att föroreningar inte ska påverka Sävarån negativt.

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

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

Konsekvenser av planens genomförande

Störningar

Planområdet ligger nära ett villaområde. För att undvika att närboende störs av exempelvis lukt eller buller finns planbestämmelsen [Jm] vilket betyder att industriverksamheten inte får vara störande för omgivningen. Verksamhet får alltså inte bedrivas om störningar för människors hälsa uppstår. Om oönskade lukter från bryggeriet skulle uppstå och spridas i närområdet vid verksamheten, ska dessa avhjälpas inom den egna verksamheten så att olägenheter för omgivande bebyggelse inte uppstår.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan ställa krav om olägenhet skulle uppstå.

Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms *inte* försämra vattenkvaliteten i *intilliggande vattendrag*. Planen bedöms *heller inte* innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bryggeriverksamhet. Detaljplanen ändrar endast användningen av kvartersmarken.

Planområdet har samma utbredning som den tidigare gällande planen för området och utgörs av Sävar 14:40 och del av Sävar 19:5. Den medför inget behov av fastighetsbildning.

Underjordiska allmänna ledningar kan säkerställas med ledningsrätt eller servitut inom u-områden. Ansökan om ledningsrätt görs av ledningshavare till lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

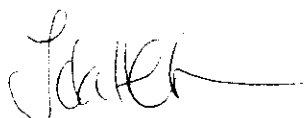
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren, Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har från Detaljplanering Ida Hellman och Fredrik Björkman medverkat. Genomförandefrågorna har behandlats av Kommunala Lantmäterimyndigheten genom Kajsa Dahlberg. Övriga medverkande under planarbetets gång har varit Staffan Sjöström (Mark- och exploatering), Per Hänström (Miljö- och hälsoskydd), och Christer Stenmark (UMEVA).

Detaljplan, Umeå kommun februari 2015



Ida Hellman
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef