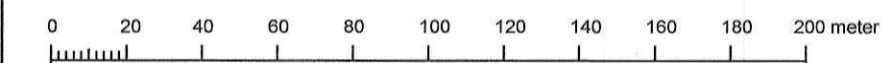
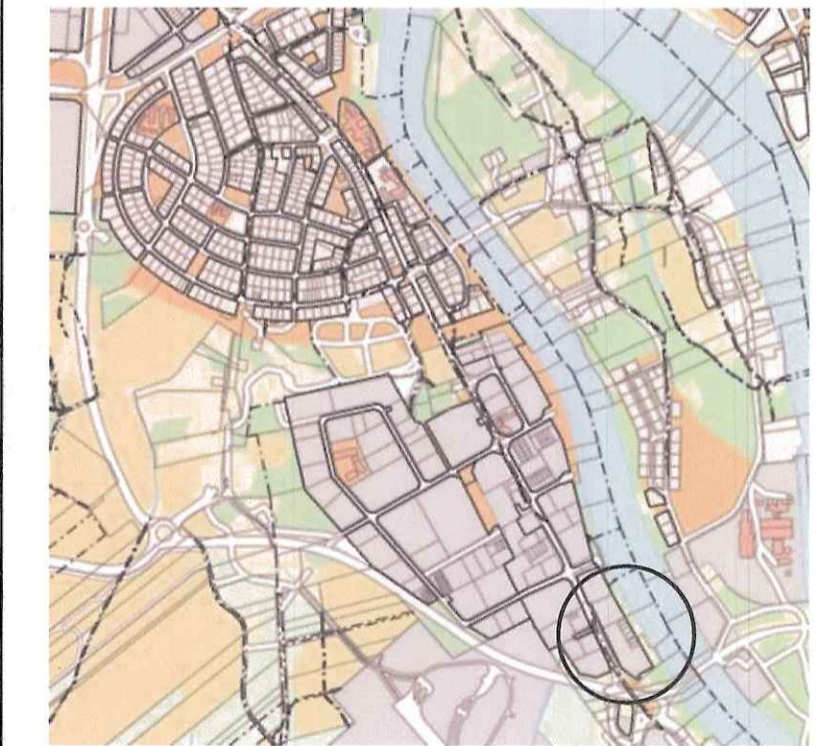




GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2015-10-16
 Reviderad 2016-03-16
 BN 2015/02471
Karin Hängsten
 Lantmätare
 Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lagesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester-mätning (innesat)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatssystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdförändring: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder
 Ursprung: Digital primärkarta
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
 Godkänt ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:2000



Skala 1:2000 (A2)



Orienteringskarta

BN-2014/00241 Plankarta ritad av Anders Dieter Aubry

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser

- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- C, J Kontor, Restaurang, Gym, Industri
- D, C, J Vård, Kontor, Restaurang, Gym, Industri
- E Tekniska anläggningar

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

UTNYTTJANDEGRAD

- Högsta totala exploateringsgrad i m² bruttoarea (BTA) inom planområdet är 7 500 varav
- Gym och Vård får tillsammans högst utgöra 3 050 m² BTA
- Kontor högst får utgöra 3 000 m² BTA
- Restaurang högst får utgöra 500 m² BTA

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas.

-Högst två körbara in- och utfarter för bilar får anläggas mot Norra Obbolavägen

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter

- Byggnader ska anpassas till omkringliggande bebyggelse beträffande färgsättning, materialval och karaktär

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid

- Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

- Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd

- Strandskydd upphävs inom kvartersmark

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- Plankarta
- Planbeskrivning
- PM - Trafik
- Utåtande

BESLUT

Antagen BN 2016-03-16, §68
 Laga kraft 2016-04-22
 Vidimeras *ES*

Detaljplan för fastigheterna
Spaken 2-4, 7-13 och Österteg 1:36, 4:8, 4:23 och 45:1
 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, detaljplanering, januari 2016
 Reviderad mars 2016

Tomas Strömberg
 Stadsarkitekt

Anders Aubry
 Planarkitekt



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/00241
Datum: 2016-04-22
Handläggare: Anders Dieter Aubry

Detaljplan för fastigheterna Spaken 2-4, 7-13 och Österteg 1:36, 4:8 4:23 och 45:1 inom Österteg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-03-16, § 68.

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.


Länsstyrelsen beslutade 2016-03-29 att inte överpröva kommunens beslut

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-04-22.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, april 2016



Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P16/19

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/detaljplanering



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2016-03-29

1(1)
Arendebeteckning
404-2789-2016
Arkivbeteckning
404

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Umeå

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten SPAKEN 2 m.fl. inom Teg i Umeå kommun. (Dnr:BN-2014/00241)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-13-16 § 68 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 namnunderskrifter.

Clara Ganslandt
Planarkitekt

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 16 mars 2016 kl. 9:30-15:45
Ajournering kl. 11:50 – 13:00, § 89 kl. 14:30 - 14:50

Plats: Saluten, Stadshuset

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordf. ers. av Ola Borgström (S) § 96 pga. jäv
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S), ersätts av Emma Vigren (S) § 96
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)
Felix Arnstedt (KD) ersätts av Igor Jonsson (M) §§ 59 – 63, § 67 pga. jäv.

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg §§ 59-95, Alireza Mosahafi § 96

Sekreterare:  §§ 59-96

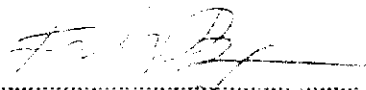
Fredrik Björkman

Ordförande: 
Mikael Berglund §§ 59-95, Ulrik Berg § 96

Justerare: 

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-03-16
Anslaget har satts upp: 2016-03-23
Anslaget tas ner: 2016-04-21
Förvaringsplats: Umeå kommun, bygglov
Underskrift: 
Fredrik Björkman

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-03-16

Övriga deltagare

Tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S) §96
Emma Vigren (S) § 96
Igor Jonsson §§ 59-63, 67

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S)
Gabriel Farrysson (MP)
Harald Svensson (M)
Lennart Sandström (L)
Lennart Persson (C)
Örjan Mikaelsson (V)
Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 61-63
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör § 64
Jonas Andersson, bygglovchef § 64
Tomas Strömberg, stadsarkitekt §§ 64-70, 72-84
Nelli Flores Nilsson, planarkitekt § 71
Maria Blomquist, stadsarkitekt Bygglov §§ 85 -91
Emma Lundström, kommunjurist §§ 94-96
Jerry Arljung, handläggare tillsyn § 92
Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef § 89
Cecilia Marklund Svensson, personalledare
Anette Fjellström, assistent bygglov
Fredrik Björkman, sekreterare, kartingenjör
Niklas Forsgren, kommunikatör
Jasmine Zakariasen , praktikant

Justerares sign:



Utdraget bestyrks.

§ 68

Spaken 2, 4, 7 - 13 samt Österteg 1:36, 4:23 och 45:1

Diarienumr: BN-2014/00241

Detaljplan för Spaken 2, 4, 7 - 13 samt Österteg 1:36, 4:23 och 45:1 - kontor m.m.

Beslut

1. Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Spaken 2, 4, 7 - 13 samt Österteg 1:36, 4:23 och 45:1 och antar den reviderade detaljplanen.
2. Byggnadsnämnden upphäver strandskyddet inom kvartersmarken.

Ärendebeskrivning

Preliminärt syfte med planen är att inom fastigheten Spaken 1,2 samt 4 m.fl. skapa planmässiga förutsättningar att utöka befintlig byggrätt och utvidga områdets användningssätt att även innefatta vård av mindre omfattning samt möjligheten att bedriva biluthyrning på mark som idag är planlagd som naturmark. Syftet med planarbetet är också att säkerställa att riksintresset flyg samt att strandskyddets syfte inte påverkas. Planarbetet ska säkerställa en estetiskt tilltalande lösning med en balans mellan parkering, byggnader och grönytor.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i december 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 bestämmelser kring högsta antal in- och utfarter mot Norra Obbolavägen bifogas plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med ett kort stycke beträffande olämplighet av antenner för mobiltelefoni och dylikt med hänsyn till flygplatsens drift.

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

Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse):

- Vakin
- Gator och parker
- Skanova
- Swedavia

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad mars 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2016, reviderad mars 2016
- Planbeskrivning daterad januari 2015, reviderad mars 2016
- PM – trafik mm daterad november 2015

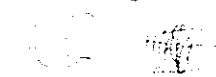
Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, Planarkitekt

Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De som har kvarstående synpunkter



Spaken 4

Diariernr: BN-2014/00241

Detaljplan för Spaken 4 - kontor mm**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen
att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken

Ärendebeskrivning

Preliminärt syfte med planen är att inom fastigheten SPAKEN 1,2 samt 4 m.fl. (se orienteringskarta) skapa planmässiga förutsättningar att utöka befintlig byggrätt och utvidga områdets användningssätt att även innefatta vård av mindre omfattning samt möjligheten att bedriva biluthyrning på mark som idag är planlagd som naturmark. Syftet med planarbetet är också att säkerställa att riksintresset flyg samt att strandskyddets syfte inte påverkas. Planarbetet ska säkerställa en estetiskt tilltalande lösning med en balans mellan parkering, byggnader och grönytor.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i december 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 samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att bestämmelser kring högsta antal in- och utfarter mot Norra Obbolavägen bifogas plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med ett kort stycke beträffande olämplighet av antenner för mobiltelefoni och dylikt med hänsyn till flygplatsens drift.

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

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/00241

Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse):

- Vakin
- Gator och parker
- Skanova
- Swedava

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad mars 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2016, reviderad mars 2016
- Planbeskrivning daterad januari 2015, reviderad mars 2016
- PM – trafik mm daterad november 2015

Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, Planarkitekt

Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De som har kvarstående synpunkter



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagande

*Laga kraft 2016-04-22
Aktnr 2480K-P16/19*

Diarienummer: BN-2014/00241
Datum: 2015-12-07
Reviderat: 2016-03-02
Handläggare: Anders Dieter Aubry

Detaljplan för fastigheten Spaken 2-4, 7-13 och Österteg 1:36, 4:8, 4:23 och 45:1 inom Östteg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- PM – Trafik
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med planen är att inom fastigheten SPAKEN 1,2 samt 4 m.fl. (se orienteringskarta) skapa planmässiga förutsättningar att utöka befintlig byggrätt och utvidga områdets användningssätt att även innefatta vård av mindre omfattning samt möjligheten att bedriva biluthyrning på mark som idag är planlagd som naturmark. Syftet med planarbetet är också att säkerställa att riksintresset flyg samt att strandskyddets syfte inte påverkas. Planarbetet ska säkerställa en estetiskt tilltalande lösning med en balans mellan parkering, byggnader och grönytor.

PLANDATA



1 - Orienteringskarta

Planområdet är beläget på Östteg, cirka 2,5 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Umeälven i öster och Norra Obbolavägen i väst. I planområdets norra gräns bedrivs hotellverksamhet och i söder, mellan planområdet och en cirkulationsplats (E 4, E12), ligger mark som är planlagd som naturmark. Området har en area på cirka 20 000m².

De av planförslaget berörda fastigheterna ägs av Flottarbyn AB (SPAKEN 4, SPAKEN 12, SPAKEN 13), Eco Fastigheter Umeå AB (SPAKEN 2), Aptum AB (SPAKEN 7), VSC Fastigheter AB (SPAKEN 8), Eco Group i Umeå AB (SPAKEN 9), Mark Anläggning Bygg I Umeå AB (SPAKEN 10), Avstampet Dec 1573 AB (SPAKEN 11), Eraj AB (SPAKEN 1), Umeå Kommun (ÖSTERTEG 1:36 och ÖSTERTEG 45:1).

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

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den dag månad 2014-11-06 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 12 november 2014 till och med 3 december 2014.

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

Översiktsplaner

Översiktplan Umeå kommun, Fördjupning för Ön (Antagen av kommunfullmäktige 2008-12-22)

- "Verksamheter" inom området för SPAKEN 4 och närliggande fastigheter.
- "Strandområde, allmänt tillgängligt" längs älvkanten med intentionen att kunna anlägga gång- och cykelstigar

Översiktplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområden (Antagen av kommunfullmäktige 2011-08-29)

- Detaljhandel ska helst inte utövas i industriområden som Östteg
- Utbyggt industriområde som p.g.a. det exceptionella läget vid älven bedöms omvandlas till kontor och service i större utsträckning. I den fortsatta omvandlingen bör stor vikt läggas vid områdets utformning och gestaltning.
- Utnyttjande av stränder eller strandnära platser för tätortsutveckling kan ske om det tillgodoser ett mycket angeläget allmänt intresse och därmed fyller kraven på särskilda skäl enligt kap. 7 § 18 c pkt 5 i miljöbalken.
- I övrigt kan i enskilda fall strandskyddet upphävas eller ges dispens om det finns särskilda skäl enligt kap. 7 § 18 c i miljöbalken och området inte har betydelse för allemansrättslig tillgång eller för bevarandet av biologisk mångfald.

Gällande detaljplaner

2480K – P95/47, Detaljplan för Östtegs Industriområde (Laga kraft 1995-06-14)

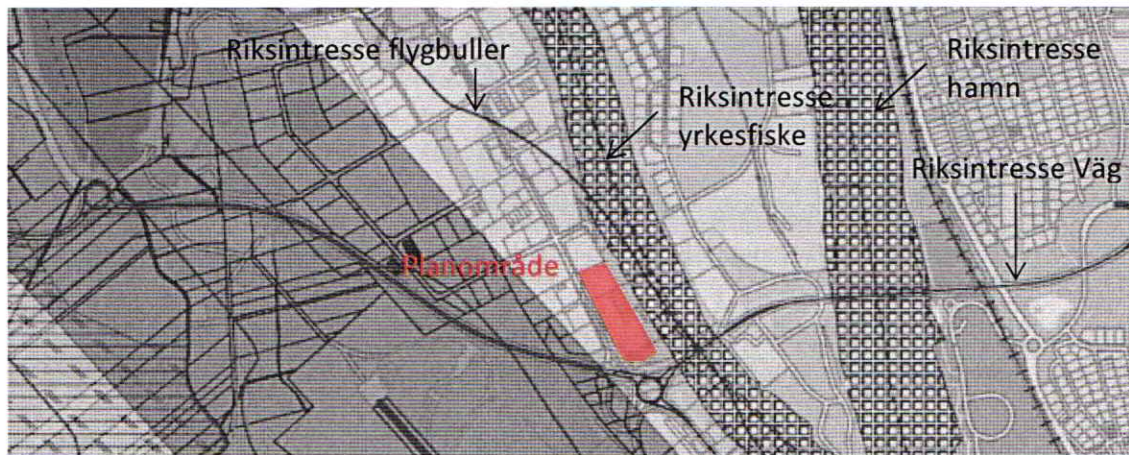
- [J] Industri, [K] Kontor
- $[e_1 = 0.3]$ högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är 0,3
- Högsta byggnadshöjd i meter är 8

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet med hänsyn till flygplatsens inflygningshöjder är 51.
- [E] teknisk anläggning
- [NATUR] Naturområde

2480K – P206/1973, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Östertegs Industriområde (antagen 1971-02-15)

- [park eller parkering]

Riksintressen



2 – Karta över Riksintressen

Planområdet omfattas eller ligger nära riksintresse för

- Flygbuller – Yttre influensområde (Del av riksintresset Umeå flygplats)
- Riksintresse hamn
- Riksintresse yrkesfiske vatten
- Riksintresse väg

Strandskydd

Planområdet ligger i huvudsak inom 100m från älven och omfattas således av strandskydd enligt miljöbalken. Planläggning av området för kvartersmark förutsätter att strandskyddet upphävs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Strandskogen

I översiktsplanen för Ön pekas området närmast älven ända fram till bebyggelsen ut som yta som ska vara "Strandområde, allmänt tillgängligt".

Detta strandområde, som ligger längs med älvkanten och delvis inom det aktuella planområdet, är idag starkt påverkad av trädfällning och gallring. Som ett område med några högre naturvärden eller som allmänt tillgängligt upplevs det inte. Rådande detaljplan anger inget minsta avstånd till den så kallade strandskogen vilket medför att byggnader har uppförts nära fastighetsgräns och strandområdet.

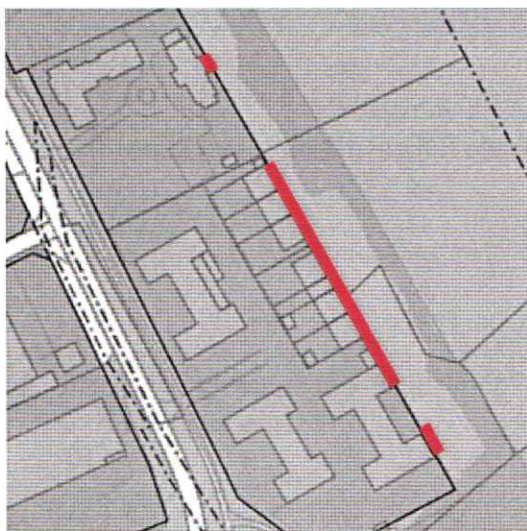


3 - Utglesad och fälld strandskog i höjd med aktuellt planområde

rymmas inom planerat användningssätt då det inte påverkar naturen påtagligt och gör strandområdet mer tillgängligt för allmänheten.

Då området närmast älven i rådande stadsplan givits användningssättet [park eller parkering] har lett till att byggnader har tillåtits bli placerade i fastighetsgräns och att strandområdet har påverkats och ianspråktagits som bland annat upplag och parkeringsplats.

I avsikt att förverkliga översiktsplanens intentioner planläggs området närmast älven som naturmark [NATUR] och strandskyddet upphävs inte. En återplantering av träd är inte aktuell inom detta område, men på lång sikt kommer naturen att återhämta sig. I de område som ges användningssättet [NATUR] förväntas skogen få en krontäckning på mellan 50 % till 100 %. En i översiktsplanen planerad gång- och cykelstig anses



4 - Område som bör utgöra skötselservitut

Då skogen växer till sig krävs viss röjning för att säkerställa att underhåll av byggnader kan ske och att det växande grenverket inte skadar de befintliga byggnaderna som ligger närmast fastighetsgränsen. I detta syfte bör ett cirka två meter brett skötselservitut i planområdets östra fastighetsgräns upprättas. Det har även övervägts ifall kvartersmarken bör utvidgas. I övrigt säkerställs underhåll inom kvartersmark genom att viss mark närmast fastighetsgräns inte får bebyggas [punktprickad mark].

Strandskydd

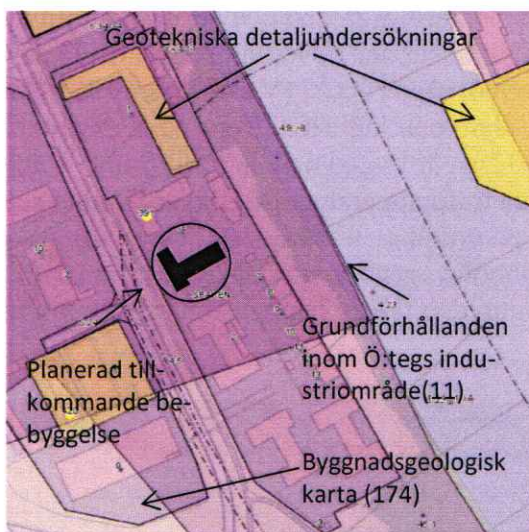
Planområdet ligger närmast i sin helhet inom område som omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. I "Översiktplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområden" anges att i enskilda fall kan strandskyddet upphävas eller ges dispens om det finns särskilda skäl enligt kap. 7 § 18 c i miljöbalken och om området inte har betydelse för allemansrättslig tillgång eller för bevarandet av biologisk mångfald. I överensstämmelse med ovanstående kan punkt 1, 7 § 18 c i miljöbalken anföras som särskild skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken.

Miljöbalk (1998:808) 7 kap. Skydd av områden

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften

Området har redan tagits i anspråk för bebyggelse och inga byggnader ges förutsättningar att uppföras närmare strandlinjen än sådana som redan har uppförts. Allmänhetens tillgång till vattnet säkerställs genom det område närmast älven och som anges som naturmark.



5 - Karta över geotekniska undersökningar

Geotekniska förhållanden

Utöver den "Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå" (nummer 174) och geotekniska detaljundersökningar i närområdet i samband med bygglovskedets tekniska granskning, har det 1969 upprättats ett utlåtande över grundförhållanden inom Östtogs industriområde. För tyngre byggnader föreslås att de ska pålas med ett pålningsdjup mellan 12 – 14 m inom aktuellt planområde. Med hänsyn till att utredningen är mer än 40 år gammal kan andra byggnadsteknologiska lösningar vara aktuella. Utifrån hur fastigheten är exploaterad idag och det som önskas uppföras är det med planförslaget möjligt att uppföra en L-formad byggnad i planområ-

dets nordvästliga del. Byggrätten kommer utöver det inte att möjliggöra någon nämnvärd ytterligare exploatering. För befintliga byggnader har man i bygglovskedet redovisat en fördjupad geoteknisk utredning.

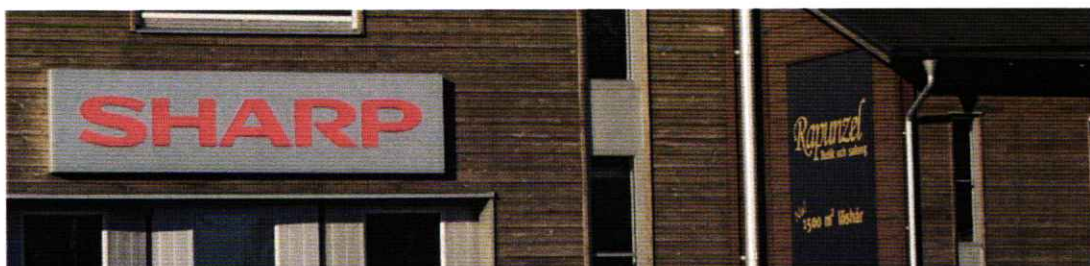
Förorenad mark och radon

Det finns inga kända föroreningar och området är beträffande radon klassad som ett lågriskområde.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser och kommersiell service

Planområdet rymmer en stor variation av verksamheter. Det finns vårdlokaler med specialkompetens inom idrottsmedicin i norr (Spaken 4), en restaurang, mindre producerande företag samt handelsföretag. Genomgående för handelsföretagen är att de har en låg besöksfrekvens som härrör från att den handel som bedrivs kan jämföras med parti-handel.



6 - Typiska handelsidkare inom planområdet

Förändringar

Rådande detaljplan medger idag industri och kontor med en högsta exploateringsgrad på 0,3. Planförslaget syftar till att höja exploateringsgraden och anpassa möjliga användningssätt till de verksamheter som etablerat sig och anses lämpliga med hänsyn till den fördjupade översiktsplanen för Ön, det vill säga [D C₁] (Vård, Kontor, Restaurang, Gym) och [C₁J] (Kontor, Restaurang, Gym och Industri). Den snäva exploateringsgraden anses inte längre nödvändig då E 12:an är byggd och de trafikflöden som genereras genom planförslaget inte anses påverka trafikapparaten. Dagligvaruhandel anses med hänsyn till översiktsplanen men även på grund av trafikflöden och möjlig påverkan på såväl E4:an och E12:an samt Norra Obbolavägen inte lämpligt, varför befintlig handel även fortsättningsvis avses rymmas inom den typ av handel som ryms inom industri (partihandel).



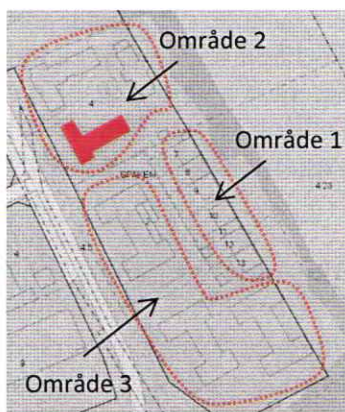
7 - Planområdets sydöstra gräns med E4:an och E12:an i bakgrunden.

Ett mindre område sydost om kvartersmarken avses kunna användas för biluthyrning. Området är idag planlagt som natur och ligger placerad mellan kvartersmarken och Alviksrondellen. Området har ingen större betydelse för allmänheten och utvidgningen av kvartersmarken för kontor, restaurang, gym och industri påverkar inte riksintresse väg. Byggnader avses inte få uppföras närmast vägen. I planområdets norra del skapas det planmässiga förutsättningar för att även kunna bedriva vård [D] och friskvård (gym). Den vård som avses bedrivas innebär vård dagtid utan några omfattande möjligheter till övernattnig.

Tillgänglighet

Planförslaget bedöms inte påverka tillgängligheten i området. Entréer ska inom rimligt avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Tillräckligt antal närparkeringar ska vara utformade och tillgängliga för funktionsnedsatta. I samband med att området närmast älven utpekats som naturmark där det råder strandskydd anses tillgängligheten för allmänheten successivt förbättras.

Byggnadskultur och gestaltning



8 och 9 - Orienteringskarta (planerad tillkommande bebyggelse markerat med rött) samt område 1.



10 - Område 2.



11 - Område 3. Ny byggnad planeras spegelvänd med den befintliga.

Planområdet är bebyggt och uppvisar mot bakgrund till sitt läge i ett industriområde en mycket hög ambitionsnivå beträffande byggnadernas gestaltning. Gestaltningssättet sett kan området ordnas in i tre områden (se bild 8).

Område 1 utgörs av industrifack som ligger längs fastighetens östra sida. Det är i till sin form, material och kulör anpassade till byggnaderna i område två. Byggnaderna förhåller sig även väl till älvsidan och grönskan på grund av deras höjd i förhållande till älvkantens bredd och den jordtonade färgsättningen. Område 2 utgörs av H – formade byggnader. Spelet mellan fram och tillbakaskjutande volymer i en och två våningar gör att byggnaderna upplevs behagliga i sin skala. Område 3 kommer med den planerade byggnaden upplevas som ett sammanhållet arrangemang. Den så kallade ”Ryska villan” utgör fonden som kommer att ramas in av två L – formade byggnader.

Planförslaget anger angående byggnadernas utformning de ska anpassas till omkringliggande bebyggelse beträffande färgsättning, materialval och karaktär. Bortsett från byggnadernas högsta byggnadshöjd som även anges i rådande detaljplan, anses denna bestämmelse vara fullgod för att även fortsättningsvis hålla standarden på utformningen hög. Den högsta byggnadshöjden bibehålls för att säkerställa befintlig skala på bebyggelsen samt med hänsyn till befintlig bebyggelse utanför planområdet. En högsta totalhöjd ovan nollplanet anges så att inga utstickande byggnadsdelar eller master kan komma att påverka riksintresset flyg.



12 – Illustration över Föp Ön

I riktlinjerna ur den fördjupade översiktsplanen för Ön för tillkommande verksamheter inom Östtogs verksamhetsområde anges att bebyggelse i huvudsak ska anordnas enligt illustrationen. Befintlig bebyggelse avviker från illustrationen med sina solitärer som delvis ligger längs med Norra Obbolavägen och delvis indragna från vägen och längs med naturområdet. Endast ryska villan, befintlig L- formad och föreslagen bebyggelse stämmer överens med det redovisade mönstret att bygga skyddade innergårdar som är avskärmade från vägen. Med hänsyn till de H- formade byggnadernas höga arkitektoniska ambitionsnivå, att de är befintliga och att de är utformade med hänsyn till stads-

och landskapsbild, anses de stämma överens med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen i övrigt.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik



13- Illustration över trafiksituationen

Riksintresse väg

Planområdet ligger norr om E4:an/ E12:an och Alviks rondellen som är riksintresse (tjock, röd heldragen linje i illustrationen). Kvartersmarken och den mark som får bebyggas ligger idag strax över trettio meter från vägbankens botten. Vit heldragen linje markerar ett ungefärligt avstånd på trettio meter från vägbankens botten. Kvartersmarken kommer att utvidgas (ljusblå yta) mot riksintresse väg men avses inte få bebyggas. Syftet är att möjliggöra parkering för biluthyrning. Planförslaget anses inte påverka inte riksintresse väg.



14 - Gång- och cykelväg

dragningen anses inte påverkas av planförslaget.

Gång- och cykelvägnät

Gång och cykelvägnätet är väl utbyggt i området. I direkt anslutning till planområdets sydvästra kant går ett gång- och cykelstråk (illustration 13 - gul, heldragen linje) som har högsta prioriteringsklassning beträffande vinterväghållning. Gång- och cykelvägen förbinder planområdet med centrum, flygplatsen och stadsdelarna på älvens östra sida. Via två infarter (illustration 13 - gula pilar) ansluter planområdet till gång- och cykelvägnätet. I den fördjupade översiktsplanen för Ön avses det mellan kvartersmarken och älven att anläggas en gång och cykelstig (illustration 13 - gul, punktstreckad linje). En exakt placering av stigen är inte fastlagd men



15 - Norra Obbolavägens streckning

Gatunät

Planområdet angörs via Norra Obbolavägen. Vägen leder i nordväst mot teg och fortsättningsvis mot de centrala stadsdelarna. I sydostlig riktning ansluter Norra Obbolavägen mot Flygplatsvägen och Alviksrondellen. Planerad exploatering på Ön kommer att påverka trafiken på Norra Obbolavägen. En ny anslutning till Ön som sträcker sig västerut ("Söderslättsvägen") kommer att korsa Norra Obbolavägen och trafikflöden förväntas öka. Planförslaget förväntas dock ha en liten effekt i sammanhanget och inte försämra framkomligheten för bil- och kollektivtrafiken.

Kollektivtrafik

Norra Obbolavägen trafikeras av linje 125 och 127 som går mot Teg och de centrala stadsdelarna. Mellan 06.00 och 18.00 trafikeras linjen med 15 minuters turtäthet. Med två hållplatser i vardera färdriktning strax norr om planområdet är verksamheterna väl anslutna till kollektivtrafiknätet.

Flyg

Med hänsyn till en säker drift av Umeå Airport är det inte tillåtet att det uppförs antenner för mobiltelefoni och dylikt, då dessa kan inverka negativt på navigations- och kommunikationsutrustningen vid Umeå Airport, då planområdet ligger mycket nära inflygningsområdet till bana 14.

Parkering, utfarter och varumottagning

Parkering

I planområdet kommer det totala antalet tillgänglig arbets- och besöksparkeringsplatser för bilar uppgå till 196 stycken. Inom fastigheten Spaken 4 kommer det att anläggas 72 stycken, övriga är befintliga inom planområdet. Den typ av handel som avses få bedrivas är till sin art jämförbar med den handel som får bedrivas inom



16 - Parkeringsplatser och deras läge inom planområdet exklusive Spaken 4 samt grönytor

användningssättet industri [J], varför handelns parkeringsbehov är beräknat efter kommunens parkeringsnorm för industri (Ur boverkets ”En handbok om plan- och bygglagen - Planbestämmelser för detaljplan 3 november 2012 1 januari 2015”): Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet.). Parkeringsbehovet är beräknat efter parkeringsnormen som anges i översiktsplanen ”Fördjupning för de centrala stadsdelarna” och verksamheterna industri, kontor och restaurang.

Planförslaget avses även inrymma möjligheten att uppföra lokaler för vård, gym och spa inom fastigheten Spaken 4 för vilket den kommunala parkeringsnormen saknar värden. Kommunen har i samband med en utredning (se bilaga PM – Underlag Trafik) gjort bedömningen att redovisat antal parkeringsplatser för bilar (72 stycken) tillgodoser behovet.

Användning	Vård	Industri	Kontor	Restaurang	Gym	Spa
m ²	~1200 m ²	~ 3000 m ²	~ 3800 m ²	~ 442 m ²	~ 1500 m ²	~ 200 m ²
Bilp.-plaster	-	~ 23	~ 56	~ 13	-	-
Cykelp.-platser	-	~ 18	~ 57	~ 5	-	-

17 - Genererat parkeringsbehov utifrån planförslaget och Umeå kommuns parkeringsnorm



18 - Exempel på trafikflöden

Utfarter och varumottagning

Planområdet angörs via två infarter som korsar den befintliga gång- och cykelvägen (se illustration 12). In- och utfarterna ska inte öka till antalet och avses bibehållas på samma plats trots att PM – trafik (se bilaga) påpekar att in- och utfarternas läge med fördel kan ses över. Plankartan förses med en bestämmelse som säkerställer att inte fler än två körbara in- och utfarter får anläggas för bilar. Då deras nuvarande läge även med ökade flöden inte anses påverka Norra Obbolavägen tycker kommunen att det inte är ekonomiskt försvarbart att i planförslaget tvinga fram en alternativ lösning.

Planförslaget utformas så att det i framtiden är möjligt att ändra på in- och utfarternas läge.

Varumottagningen delar körytor med övrig trafik. Tung trafik och omfattande in- och urlastning kan främst förväntas invid industrifacken som ligger mot planområdets östra gräns. Kommunen anser att med hänsyn till det låga antalet besökare som inte är bekanta med området behöver varumottagnings läge och angöring inte preciseras närmare i planförslaget. I syfte att kunna angöra alla fastigheter behöver det upprättas servitut eller gemensamhetsanläggning för in- och utfart (se även illustration 18).

Teknisk försörjning

Dagvatten och Vatten och avlopp



19 - Befintlig gemensamhetsanläggning

anslutas till det kommunala vatten och avlopps nätet.

Planområdet är idag anslutet till det kommunala dagvattennätet och även fortsättningsvis ska möjligheten ges för ett kommunalt omhändertagande av dagvatten. År 2011 utfördes en anläggningsåtgärd inom planområdet där man inrättade de enskilda dagvattenledningarna inne på fastigheterna som en gemensamhetsanläggning. Dagvattenledningarna i gemensamhetsanläggningen ansluter till det kommunala dagvattennätet. Med hänsyn till att ledningarnas läge inte stämmer överens med de lägen som är utpekade i förordningen behöver gemensamhetsanläggningen omprövas. Berörda fastigheter är anslutna till det kommunala vattennätet. Även tillkommande bebyggelse är tänkt att

Konsekvenser av planens genomförande

Buller – Flyg- och vägbuller

Planområdet ligger inom flygbullrets yttre influensområde som är del av riksintresset Umeå flygplats. Planområdet är genom Norra Obbolavägen utsatt för vägbuller samt industribuller från omkringliggande verksamheter. Dygnsmedel- och maxvärden för industribuller är låga med värden mellan 40 dB (medel) och 55 dB (max). Enligt boverket kan följande ljudnivåer från industrier och annan verksamhet för buller utomhus användas som riktvärden vid planläggning av bland annat vårdlokaler (se tabell 23) under de tider som vårdlokalen används.

Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad			
	Leq dag (06–18)	Leq kväll (18–22) Lördagar, söndagar och helgdagar Leq dag + kväll (06–22)	Leq natt (22–06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.			
*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabellen nedan			
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	45 dBA

22 – Ur boverkets rapport "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning"

Planområdet och föreslagna användningar påverkas således inte av industribuller. Det samma gäller buller från flyg och Norra Obbolavägen. Relevant för de verksamheter som bedrivs beträffande buller är de allmänna råd för buller som anges i boverkets byggregler avsnitt 7 (Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR - BFS 2011:6) och arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2005:16). Att de där angivna råden och föreskrifterna följs ska säkerställas i bygglovskedets tekniska granskning.

Luftkvalité

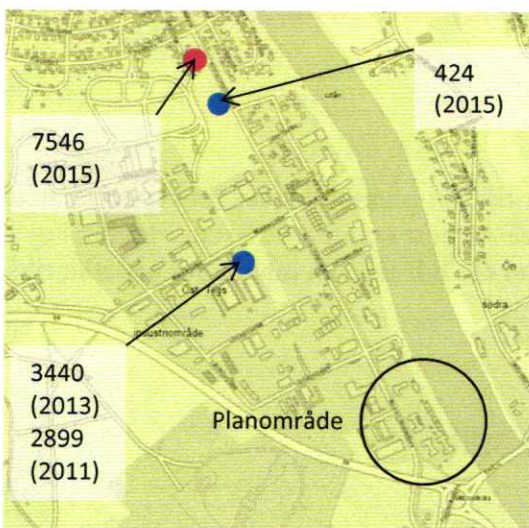
Trafiken längs Norra Obbolavägen kommer i samband med utbyggnaden av Ön att öka. Enligt miljöbedömningen för den fördjupade översiktsplanen för Ön innebär alternativet för 1 400 nytillkommande enheter på Ön att Miljö kvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid överskrids i Centrala Stan, men bedömningen är att till år 2020 när bebyggelsen på Ön utökas kommer inga överskridanden av MKN att inträffa. Den fördjupade översiktsplanens förslag med 2 500 nytillkommande enheter innebär inga överskridanden enligt av MKN då "Söderslättsvägen" (se illustration 14) kommer att anläggas. Planförslaget innebär ingen nämnvärd ökning av trafik (se avsnitt "Trafik" nedan) som riskerar att påverka MKN.

Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms inte försämrade vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrade status för grundvattenförekomsten i området.

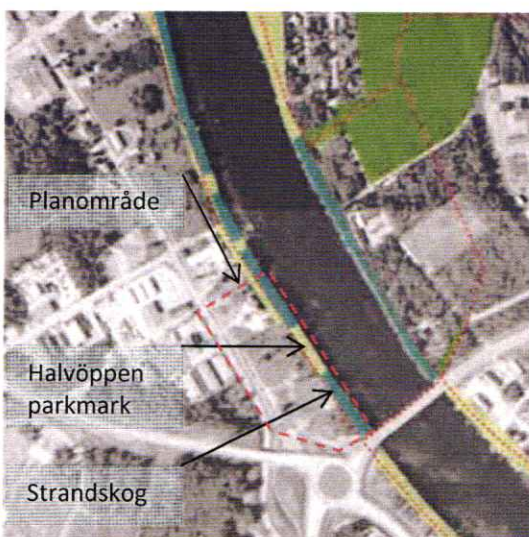
Trafik

Det i samband med planförslaget upprättade underlaget (PM – Trafik, se bilaga) kommer till slutsatsen att den gällande utfarten från Spaken 4 bedöms klara den ökade trafiken som detaljplaneändringen innebär. Gym och idrottsmedicin uppskattas generera mellan 130 till 140 resor per dygn. Inte heller gång- och cykelvägen bedöms påverkas i någon större omfattning av tillkommande flöde. Ytor för parkering inom fastigheterna bedöms tillräckliga. De tillkommande 72 parkeringsplatserna på Spaken 4 anses täcka det ökade behovet som tillkommer i och med exploateringen. Den planerade biluthyrningen i anslutning till Spaken 2 bedöms inte påverka flödet på Norra Obbolavägen i någon större omfattning. Bedömningen är att inga fördjupade trafikutredningar behövs.



23 - Siffra = vardagsdygnstrafik; inom parentes = mätår; blå punkt = mätplats cykel; röd punkt = mätplats bil

Strandskogen



24 - Ur Föp Ön Grönstrukturkarta

Inom planområdet anger den fördjupade översiktsplanen för Ön att marken närmast älven ska utgöras av Strandskog eller halvöppen parkmark. Strandskogen inom planområdet är hårt påverkad som redovisat i illustration 3. Med hänsyn till rådande detaljplan P206/1973 som anger park eller parkering har skyddet för skogen varit närmast obefintligt. Planförslaget anger som nytt användningssätt [Natur] där det råder strandskydd. Detta innebär ett förstärkt skydd och möjliggör för skogen att återhämta sig.

Strandskyddsdispens för den i den fördjupade översiktsplanen föreslagna gång- och cykelstigen ska prövas i ett senare skede om

behov uppstår. Skötselstjänsten för underhåll av de befintliga byggnaderna anses inte påverka naturmarkens syfte. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

Dagvatten

Antalet m² hårdgjorda ytor kommer att öka med cirka 1 400m², varav parkeringsytorna utgör cirka 825 m² och takytorna 575 m². Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet (se illustration 18 och avsnittet Teknisk försörjning – Dagvatten). Rådande detaljplan 2480K – P95/47 anger inga begränsningar beträffande andel hårdgjorda ytor

Riksintressen

De nedan listade riksintressen anses inte påverkas av planförslaget

- Flygbuller – Yttre influensområde (Del av riksintresset Umeå flygplats)
- Riksintresse hamn
- Riksintresse yrkesfiske vatten
- Riksintresse väg

Inga flygbullerkänsliga verksamheter tillåts i planförslaget som i framtiden kan innebära restriktioner eller ökade krav på Umeå Airport och flygtrafiken. Planförslaget anses med sina möjliga verksamheter och avstånd till E4/ E12:an inte heller påverka riksintresse väg.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Vilka planer gäller för området hur påverkar det fastighetsbildningen?

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar fastigheterna Spaken 2-4, 7-13, delar av fastigheterna Österteg 1:36, 4:8, 4:23, samt 45:1, samt samfällad mark för fastigheterna Österteg 1:14 och 6:23. Detaljplanen styr inte hur fastighetsindelningen inom området skall vara. Ytterligare uppdelning av fastigheterna kan prövas genom avstyckning efter lämplighetsprövning och andra regler enligt fastighetsbildningslagen. Ansökan om fastighetsbildning skall lämnas till lantmäterimyndigheten från behörig fastighetsägare. Skulle det byggas anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter bör de inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen.

Ansökan om anläggningsförrättning görs av berörd fastighetsägare till lantmäterimyndigheten och prövning sker enligt reglerna i anläggningslagen. De delar av fastigheterna Österteg 1:36 och 45:1 som är utlagda som kvartersmark i södra delen av planområdet kan genom fastighetsreglering överföras till intilliggande fastighet Spaken 2.

Vidare kan fastigheterna Spaken 7-13 vid behov ombildas genom fastighetsreglering. Sådana marköverföringar kan ske genom fastighetsregleringar. En ansökan om fastighetsreglering lämnas in till lantmäterimyndigheten och en ansökan prövas enligt reglerna i fastighetsbildningslagen.

Där byggnader på fastigheterna inom kvarteret Spaken ligger i fastighetsgräns österut mot den allmänna platsmarken, bör rätt tryggas till förmån för fastigheterna inom kvarteret Spaken för att kunna underhålla fasader och eventuellt viss röjning så att inte grenverk förstör fasaden.

Inom detaljplaneområdet finns gemensamhetsanläggningen Spaken ga:1. Den bildades 2011 och omfattar gemensamma körytor och ledningar inom Spaken 2 och 7-13. Det finns i dagsläget inte någon samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen, utan det råder s.k. delägarförvaltning. Om kommande exploatering kommer att påverka Spaken ga:1 på något sätt (t.ex. genom att ytor som i dagsläget innefattas av gemensamhetsanläggningen bebyggs, befintliga ledningar behöver dras om, nya fastigheter kommer att nyttja de gemensamma anläggningarna) så kan gemensamhetsanläggningen omprövas enligt reglerna i anläggningslagen. En sådan ansökan om omprövning lämnas in av någon av de berörda fastighetsägarna till lantmäterimyndigheten.

Spaken 2 belastas av två ledningsrättsområden för VA-ledningar. Om dessa områden skall exploateras får exploitören bekosta flytt av ledningarna. En ändring av ledningsrätten bör i så fall göras. En ändring görs efter ansökan till lantmäterimyndigheten och prövas enligt reglerna i ledningsrättslagen. Strandskyddet upphävs inom planområdet genom särskild bestämmelse.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Spaken 2	Ytterligare uppdelning av fastigheten kan göras. I så fall bör för berörda fastigheter gemensamma anläggningar inrättas som gemensamhetsanläggningar. De delarna av Österteg 1:36 och 45:1 som ligger inom detaljplanen kan genom fastighetsreglering överföras till Spaken 2. Servitut kan bildas till förmån för Spaken 2 för underhåll av fasad, belastande Österteg 1:36.
Spaken 3	Planen föranleder inte någon förändring av fastigheten.
Spaken 4	Ytterligare uppdelning av fastigheten kan göras. I så fall bör för berörda fastigheter gemensamma anläggningar inrättas som gemensamhetsanläggningar. Servitut kan bildas till förmån för Spaken 4 för underhåll av fasad, belastande Österteg 4:8.
Spaken 7-13	Fastigheterna kan genom fastighetsreglering omformas. Servitut kan bildas till förmån för Spaken 7-13 för underhåll av fasad, belastande Österteg 1:36 och/eller 4:23.
Spaken ga:1	Gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas om kommande exploateringar påverkar gemensamhets-

	anläggningen. Vidare kan ytterligare fastigheter bli delägare i gemensamhetsanläggningen om nya fastigheter får nytta av anläggningen.
Österteg 4:8	Servitut kan bildas till förmån för Spaken 4 för underhåll av fasad, belastande Österteg 4:8.
Österteg 4:23	Servitut kan bildas till förmån för Spaken 2, 7-12 för underhåll av fasad, belastande Österteg 4:23.
Österteg 1:36	De delar av fastigheten som omfattas av kvartersmark i detaljplanen kan överföras till Spaken 2. Servitut kan bildas till förmån för Spaken 2, 12 och 13 för underhåll av fasad, belastande Österteg 1:36.
Österteg 45:1	De delar av fastigheten som omfattas av detaljplanen kan överföras till Spaken 2.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Flottarbyn AB, Håkan Ericsson.

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med VA-bolagets taxa.

Planekonomiska konsekvenser


De fastigheter som får en utökad byggrätt bedöms öka i värde.

Värdet för fastigheterna Spaken 3, 7-13 bedöms varken öka eller minska i värde med anledning av detaljplanen.

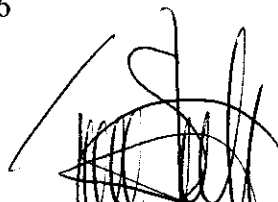
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anders Dieter Aubry, Planarkitekt
Tomas Strömberg, Planchef
Per Hänström, Miljö- och Hälsoskydd
Lisa Persson, Trafikplanerare
Mattias Berggrund, Lantmätare

Detaljplan, Umeå kommun januari 2016
Reviderad mars 2016



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

PM – UNDERLAG TRAFIK

Underlag till detaljplan Spaken 4 m.fl.- kontor, vård och verksamheter.

Bakgrund och syfte

Ny detaljplan tas fram för Spaken 4 m .fl. Syftet för Spaken 4 m fl. är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att utöka befintlig byggrätt och utvidga områdets användningssätt och även innefatta vård av mindre omfattande karaktär. Sökanden för planändringen på fastigheten Spaken m fl. har under pågående planarbete framfört att man även önskar bedriva biluthyrning på mark som idag är planlagt som naturmark och som ägs av kommunen.

Detta PM syftar till att påvisa om behov av förändringar av in- och utfarter till området, vidare syftar det till att göra en översyn av parkeringsbehovet på fastigheten, samt om ytterligare trafikutredningar behövs.

Tabell 1. Fördelning av verksamheter.

D Vård	H Handel	I Industri	K Kontor	Restaurang	Gym	Spa
1170kvm	0	2846,5	3736,5	442	1445	180

Pågående detaljplaner

Utmed Norra Obbolavägen på fastigheten Kopplingen 5 planeras för handelsverksamhet (ej livsmedel).

Trafikflöden

Karta 1 visar på trafikflöden uppmätta i anslutning till utfarten från Spaken 4. Som grund finns också information om maxtimme på förmiddagen och under eftermiddagen. Se tabell 2.

Umeå kommun
Postadress:
Besöksadress:
Telefon: (växel)
Webbplats:

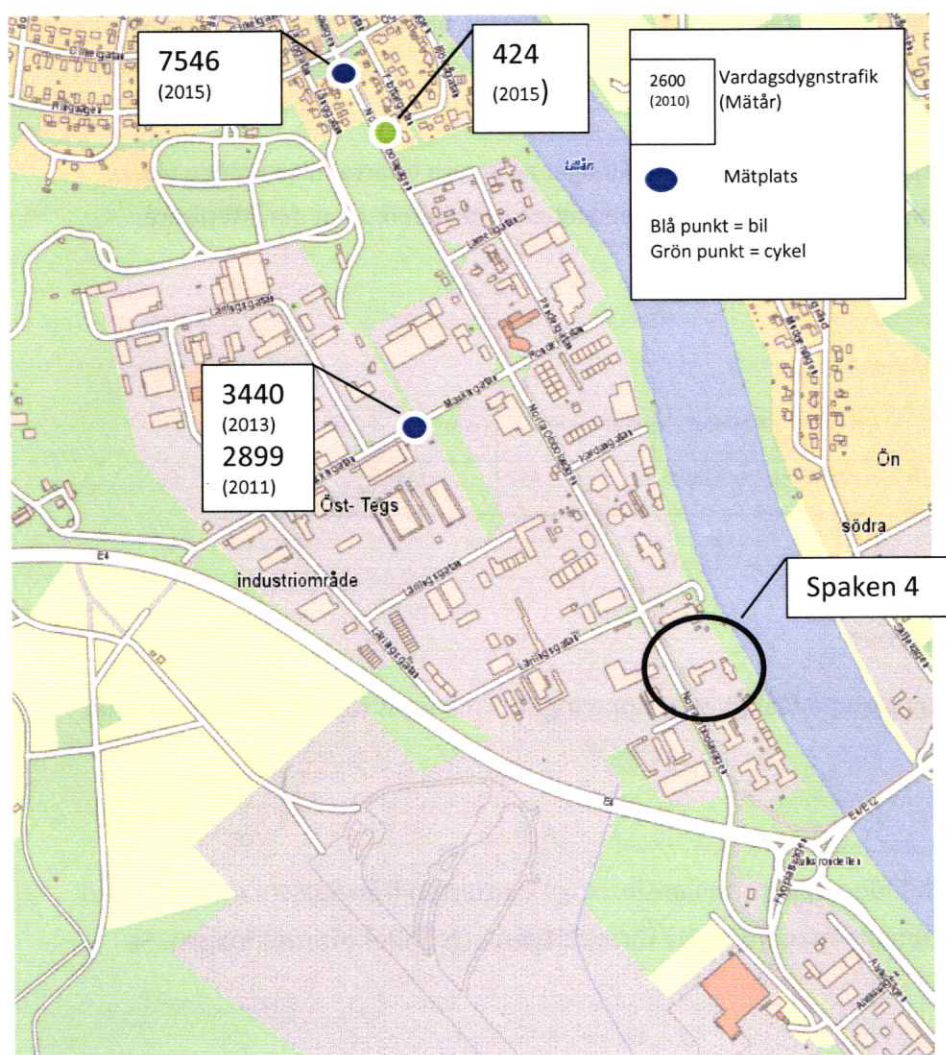
Handläggare:
Telefon:
Mobiltelefon:
Fax:
Mejladress:

Orgnr:
Bgnr:
Pgnr:

Tabell 2. Sammanställning trafikflöden

Mätpunkt	Mätår	VaDT	VaAT	Maxtimma fm	Maxtimma em
N. Obbolavägen (Lamellgatan - Ögatan)	2015	7546	8%	771	785
Maskingatan	2013	3440	12,4%	386	438
N. Obbolavägen (cykel)	2015	424	-	59	70

Det saknas mätpunkter i direkt anslutning till fastigheten vilket försvårar bedömningen av framtida ökning av trafiken i anslutning till och från Spaken 4.



Karta 1. Trafikflöden

Cykel och gångtrafik

Längs Norra Obbolavägen går en cykelväg som under 2015 blir prio 1-klassad. Detta ökar möjligheten att cykla längs Norra Obbolavägen. Se karta 2 (i kartan är cykelvägen prio 2 men under 2015/2016 och framåt snöröjs den som prio 1.).



Karta 2. Cykelkarta

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken finns i området med två busshållplatser längs Norra Obbolavägen för busslinje 4 som trafikerar sträckan mellan Vasaplan och Stöcksjö.

Spaken 4 m.fl

Dagens exploateringsgrad är 0,3 (ca 3000 BTA) med beteckningen industri/verksamhet. Det tillkommer ca 70 parkering på fastigheten i samband med den nya exploateringen.

Idrottsmedicin kommer att flytta in i Ryska villan. Bedömt antal besökare till dem är 10st/dygn. De anger att 5 av dem är bilburna, besökarna stannar i snitt 1,5 timme/ tillfälle. Den nya placeringen kan dock föranleda ett större antal resor med bil.

Gymmet på fastigheten säger sig ha ca 30 besökare dagtid och minst lika många under kvällstid, då gymmet är öppet för allmänheten. Om alla är bilburna bidrar det till 120st resor till och från fastigheten under ett dygn.

Anställdas resor till fastigheten tillkommer men bedöms vara låga.

Tabell 3. Bedömt antal resor/dygn till Spaken 4.

Verksamhet	Bedömt besök /dag	Varav bilburna	Antal uppskattade resor/dygn
Idrottsmedicin	10st	5- 10st	10-20st
Gym	60st	Ingen uppgift Antagande:60st	120st
Totalt:	70	65-70	130-140

Spaken 2

För Spaken 2 finns planer på en biluthyrning. Verksamheten bedöms inte påverka flödet på Norra Obbolavägen i någon större omfattning. Utfart och körytor inom denna fastighet kan dock med fördel ses över vid eventuell planändring.

Slutsats

Utformning och lämplighet gällande utfarten från Spaken 4 bedöms klara den ökade trafiken som detaljplaneändringen innebär. Vi bedömer även att gång- och cykelvägen inte kommer att påverkas i någon större omfattning av tillkommande flöde. Vidare bedömer vi att ytor för parkering inom fastigheterna är tillräckliga. De tillkommande 70 parkeringsplatserna på Spaken 4 anses täcka det ökade behovet som tillkommer i och med exploateringen.

Vi ser inte att ytterligare trafikutredningar behövs.

Utlåtande



Diarienummer: BN-2014/00241
 Datum: 2016-03-02
 Handläggare: Anders Dieter Aubry

Detaljplan för fastigheten Spaken 2 - 4, 7 - 13 och Österteg 1:36, 4:8, 4:23 och 45:1 inom Östteg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Spaken 4 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2015.

Preliminärt syfte med planen är att inom fastigheten SPAKEN 1,2 samt 4 m.fl. (se orienteringskarta) skapa planmässiga förutsättningar att utöka befintlig byggrätt och utvidga områdets användningssätt att även innefatta vård av mindre omfattning samt möjligheten att bedriva biluthyrning på mark som idag är planlagd som naturmark. Syftet med planarbetet är också att säkerställa att riksintresset flyg samt att strandskyddets syfte inte påverkas. Planarbetet ska säkerställa en estetiskt tilltalande lösning med en balans mellan parkering, byggnader och grönytor.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2016-01-18 – 2016-02-11**. 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.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna ska kompletteras med högsta höjd för ev. master o.dyl.

Övrigt

Planbestämmelsen om anpassning och hög arkitektonisk ambitionsnivå är svårtolkad. För att underlätta kommande bygglovprövning ska en bestämmelse klargöra vad som gäller. Länsstyrelsen rekommenderar att bestämmelsen förtydligas. Trafikverkets eventuella synpunkter ska beaktas.

Kommentar

Kommunen har kommunicerat synpunkten beträffande högsta höjd för master och dylikt med Swedavia, som i samrådet inte lämnat några synpunkter då de inte haft någon invändning mot planförslaget. Swedavia förordar inte en bestämmelse om högsta tillåtna höjd, utan vill enbart hänvisa till att det är olämpligt med antenner för mobiltelefoni och dylikt, då dessa kan inverka negativt på navigations- / kommunikationsutrustningen vid Umeå Airport. Då detta inte är en fråga som regleras i detaljplaner och master i bygglovskedet behandlas som byggnadsverk, kompletteras inte plankartan med en bestämmelse eller upplysning. Däremot lyfts synpunkten i korta ordalag i planbeskrivningen.

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

I syfte att i bygglovskedet underlätta bedömningen av byggnaders lämplighet i miljön ändras utformningsbestämmelsen till att lyda att "Byggnader ska anpassas till omkringliggande bebyggelse beträffande färgsättning, materialval och karaktär". Kommunen anser att denna vägledning för bygglovprocessen är fullgod, samtidigt som den inte påverkar framtida byggnationer och ändringar i planområdet.

MYNDIGHETER

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på rubricerat planförslag under förutsättning att planerad verksamhet inte bidrar till att försämra kapaciteten i cirkulationsplatsen eller på annat sätt påverka framkomligheten på E4:an. Planområdet ligger utom riksintresseområdet samt influensområdet för buller för Umeå flygplats.

Kommentar

PM – trafik pekar inte på att det blir någon påverkan på trafikapparaten.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd

Strandskyddets och översiktsplanens intressen för älvstranden tillgodoses med markanvändningen [NATUR] och fortsatt strandskydd inom det området. På den grunden tillstyrker Miljö- och hälsoskydd planförslaget.

Vakin (tidigare Umeva)

Vatten och avlopp

Ledningsrätterna för befintliga allmänna va – ledningar bör förtydligas genom att markera dessa som u – områden i planen. Detta gäller i södra delen, längs Norra Obbolavägen inom Spaken 2 samt någon meter in på fastigheten Spaken 4 i nordvästra delen.

Uppdelas någon av dessa fastigheter ytterligare ska dessa ingå i gemensamhetsanläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten om behov av dessa vattentjänster föreligger.

Umeälven anses vara en tålig recipient men trots detta bör ansträngningar göra för att minska påverkan genom en hållbar dagvattenhantering i så hög grad som möjligt, särskild vid om- och nybyggnation.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter under förutsättning att anvisningar i NOA 11 följs

Kommentar

Befintliga ledningar som påtalas är idag säkerställda med servitut. Samtal har förts med bygglovavdelningen för att utröna huruvida man i bygglovprocessen beaktar servitut

och det har meddelats att man i lovprocessen tar hänsyn till dessa. Kommunen anser inte att synpunkten föranleder till ändringar i plankartan och att den förses med u - område (Markreservat för underjordiska ledningar).

Planavdelningen förutsätter att om nya fastigheter bildas inom planområdet, att frågan beträffande vatten, spill- och dagvatten hanteras då. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för såväl vatten, spill- och dagvatten varför det inte anses nödvändigt med några förtydliganden i planbeskrivningen dess genomförandel.

Gator och parker

Trafik och gata samt Drift och underhåll

Detaljplaneområdet får, som idag, maximalt ha två ut- och infarter med avseende på drift och underhåll. Plankartan kompletteras med denna bestämmelse.

Park och natur

Inga synpunkter

Kommentar

Plankartan förses med adekvat bestämmelse som reglerar att inte fler än två in- och utfarter får anordnas mot Norra Obbolavägen

Brandförsvaret

Brandförsvaret har inget att erinra mot planförslaget Spaken 4 m.fl.

ORGANISATIONER

UKF

I planbeskrivning så står det att linje 4 trafikerar Norra Obbolavägen och med 15 min trafik, detta är fel. Det är linje 125 och 127. I PM-trafik så står det också linje 4, det är linje 125 och 127 som trafikerar där.

Kommentar

Planbeskrivningen ändras. PM- trafik ändras inte då det inte anses vara av betydelse i sammanhanget.

Umeå Handel

Då det i planförslaget helt saknas inslag av detaljverksamhet avstår Umeå Handel från att framföra några synpunkter

Skanova

Skanova har Markförlagd kabel in till befintliga fastigheter

Kommentar

Servitut har upprättats för underjordiska ledningar. Huruvida Skanova har sina kablar förlagda inom dessa servitut är inte bekant.

Vattenfall

Vattenfall har inget att erinra mot planförslaget

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

- Planbeskrivningen kompletteras med en kort skrivelse beträffande antenner och annan elektronisk utrustning som kan störa driften av Umeå Airport
- Utformningsbestämmelsen beträffande byggnaders utformning ändras
- Skrivningar beträffande bussar som trafikerar planområdet ändras
- Den norra delen av planområdet kompletteras med planbestämmelsen [J] i likhet med nu gällande detaljplan 2480K-P95/47
- Plankartan förses med planbestämmelse som reglerar antalet in- och utfarter mot Norra Obbolavägen

SAMMANFATTNING

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

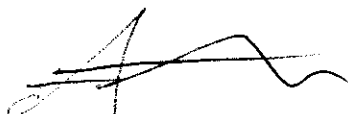
Byggnadsnämnden föreslås även upphäva strandskyddet i berörda delar av planområdet.

Kvarstående synpunkter


Övriga berörda, (underrättelse):

- Vakin
- Gator och parker
- Skanova
- Swedavia

Detaljplan, Umeå kommun mars 2016



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef