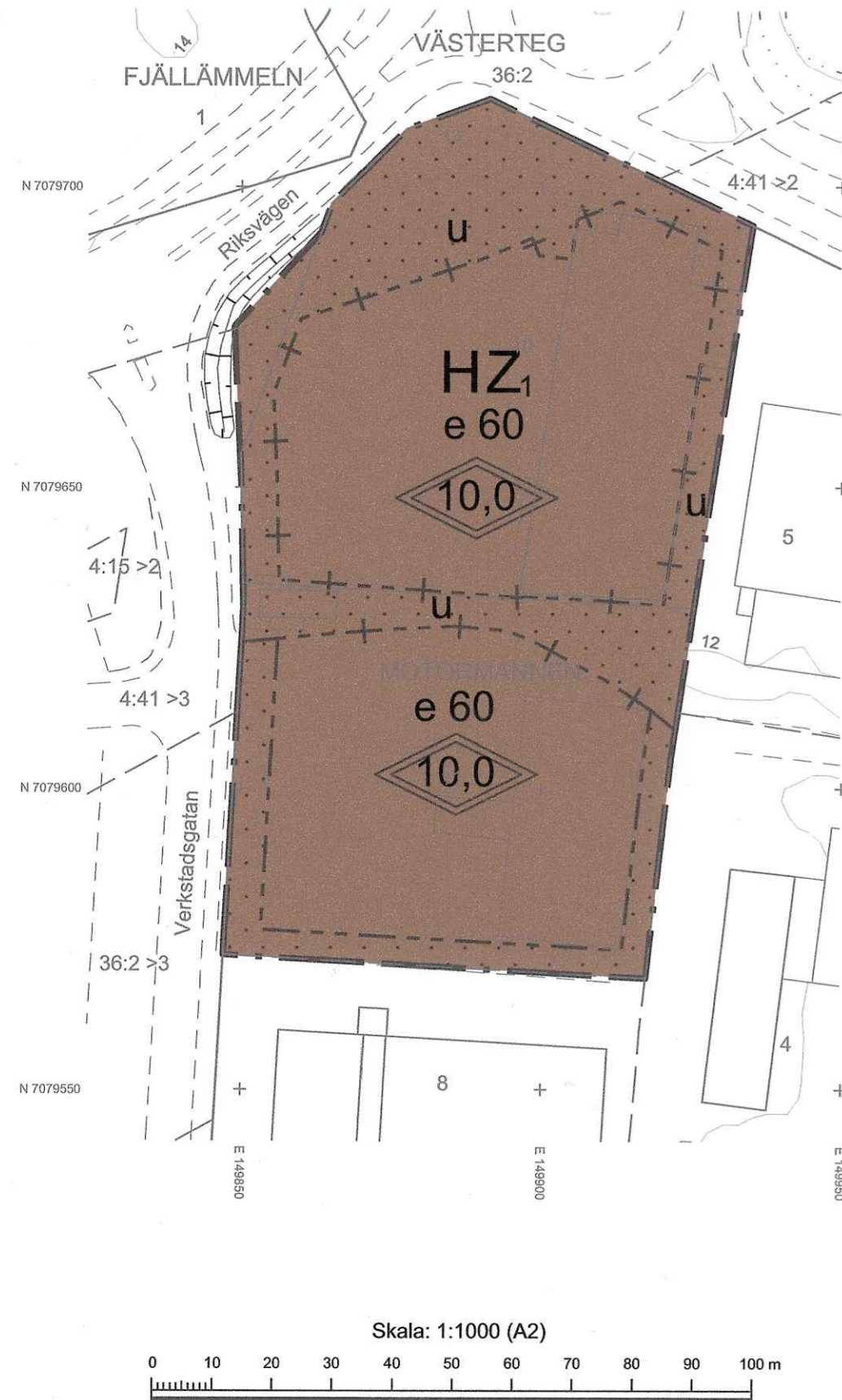
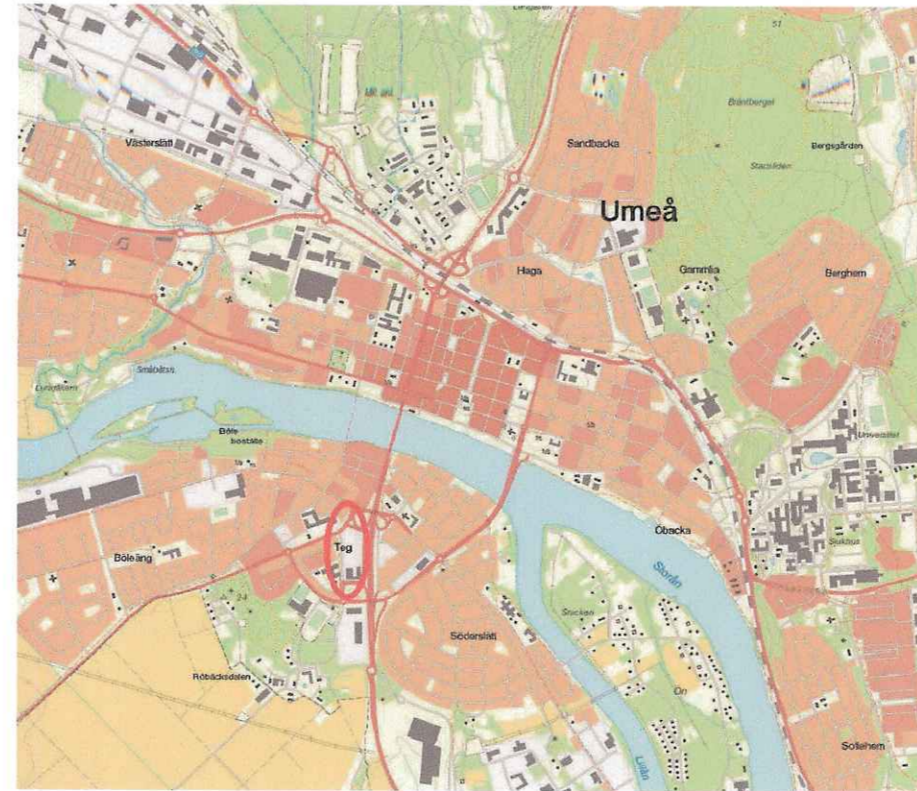


PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA



Källa: Lantmäteriet

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2016-04-11
Reviderad

BN-2016/00819

Karin Strömberg
Lantmäteriet

Mätning: MU
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobehandling eller terrester inmätning (innerstan)
- 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. Höjddkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Pangränser 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
- - - + - + - Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- H Detaljhandel
- Z₁ Bilservice

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e 60 Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Största bruttoarea i procent av fastighetsarea. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- 0,0 Högsta totalhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Högst två in- och utfarter får finnas mot Verkstadsgratan. (PBL 4 kap 9§)

Högst en infart får finnas från Riksvägen. (PBL 4 kap 9§)

In- och utfart får ej anläggas mot Tankvägen. (PBL 4 kap 9§)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden gäller i fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap 6 §)

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta
 - planbeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen BN 2016-11-17 §337
Laga kraft 2016-12-17
Vidimeras *FLB*

Detaljplan för fastigheten
Motormannen 10 och 11 m. fl.
inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå Kommun, detaljplanering, november 2016

Tommas Strömberg
Tommas Strömberg
Stadsarkitekt

Anton Brännvall
Anton Brännvall
Samhällsplanerare Tyréns AB

Detaljplan för fastigheten Motormannen 10 och 11 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-11-17, § 337.

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

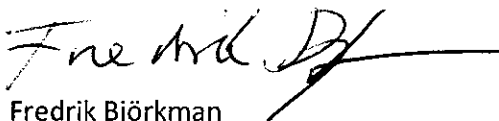
Länsstyrelsen beslutade 2016-11-25 att inte pröva kommunens beslut

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-12-17

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, december 2016


Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P16/50



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2016-11-25

Ärendebeteckning
404-9943-2016
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten MOTORMANNEN 10 och 11 inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-11-17 § 337 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.

Clara Ganslandt
Planarkitekt

Peder Seidegård
Länsarkitekt

2016-11-17

Byggnadsnämnden


Tid: Torsdagen den 17 november 2016 kl. 9:30–14:35
Ajournering kl. 11:50–13:00

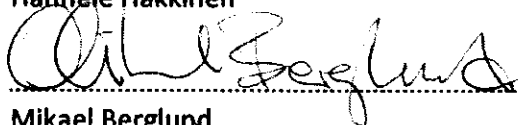
Plats: Esplanaden, Stadshuset

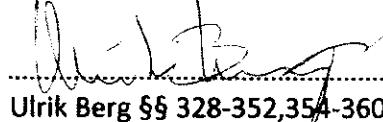
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 328-352, 354-360
Igor Jonsson (M), ersättare för Ulrik Berg (M) § 353
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Veronica Kerr (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

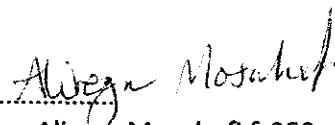
Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg §§ 328-352, 354-360 och Alireza Mosahafi § 353

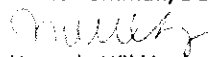
Sekreterare:  §§ 328-360
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg §§ 328-352, 354-360


Alireza Mosahafi § 353

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-11-17
Anslaget har satts upp: 2016-11-24
Anslaget tas ner: 2016-12-16
Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-11-17

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Igor Jonsson (M) §§ 328-352, 354-360

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 330-336, 340, 344-346

Anders Aubry, planarkitekt, § 333

Anna Åslin, planarkitekt, § 335

Maria Norstedt, planarkitekt, §§ 336-337, 339

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 338, 341-343

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 347-357, 359

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare, § 359

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare, § 360


Anders Lidman, mättningsingenjör

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef

Jonas Andersson, bygglovchef

Niklas Forsgren, kommunikatör

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

§ 337

Motormannen 10 och 11

Diarienumr: BN-2015/01997

Detaljplan för Motormannen 10 och 11 – detaljhandel och bilservice

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Motormannen 10 och 11.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för reglering av fastigheterna Motormannen 10 och 11. Syftet är också att skapa förutsättningar för utökning av parkeringsytan inom planområdet genom reglering av fastigheterna Västerteg 36:2 och Västerteg 4:41.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i oktober 2016.

Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inga synpunkter föranleder förändringar eller revideringar i planhandlingarna.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-11-17

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-10-28.

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2016, reviderat november 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2016, reviderad november 2016
- Planbeskrivning daterad oktober 2016, reviderad november 2016
- Samrådsredogörelse daterad september 2016.

Beredningsansvariga

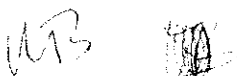
Maria Norstedt, planarkitekt

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen.

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

MOTORMANNEN 10 och 11 m.fl.

Diariens: BN-2015/01997

**Detaljplan för Motormannen 10 och 11 m.fl. -
detaljhandel och bilservice****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för reglering av fastigheterna Motormannen 10 och 11. Syftet är också att skapa förutsättningar för utökning av parkeringsytan inom planområdet genom reglering av fastigheterna Västerteg 36:2 och Västerteg 4:41.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i oktober 2016.

Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inga synpunkter föranleder förändringar eller revideringar i planhandlingarna.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-10-28

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterad oktober 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2016

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2015/01997

- Planbeskrivning daterad oktober 2016
- Samrådsredogörelse daterad september 2016

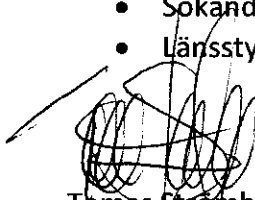
Beredningsansvariga

Maria Norstedt, planarkitekt

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Maria Norstedt
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagande

Laga kraft 2016-12-17

Akt nr 2480K-P16/50

Diarienummer: BN-2015/01997

Datum: 2016-11-15

Handläggare: Anton Brännvall,
Tyréns AB

Detaljplan för fastigheterna Motormannen 10 och 11 m. fl. inom stadsdelen Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

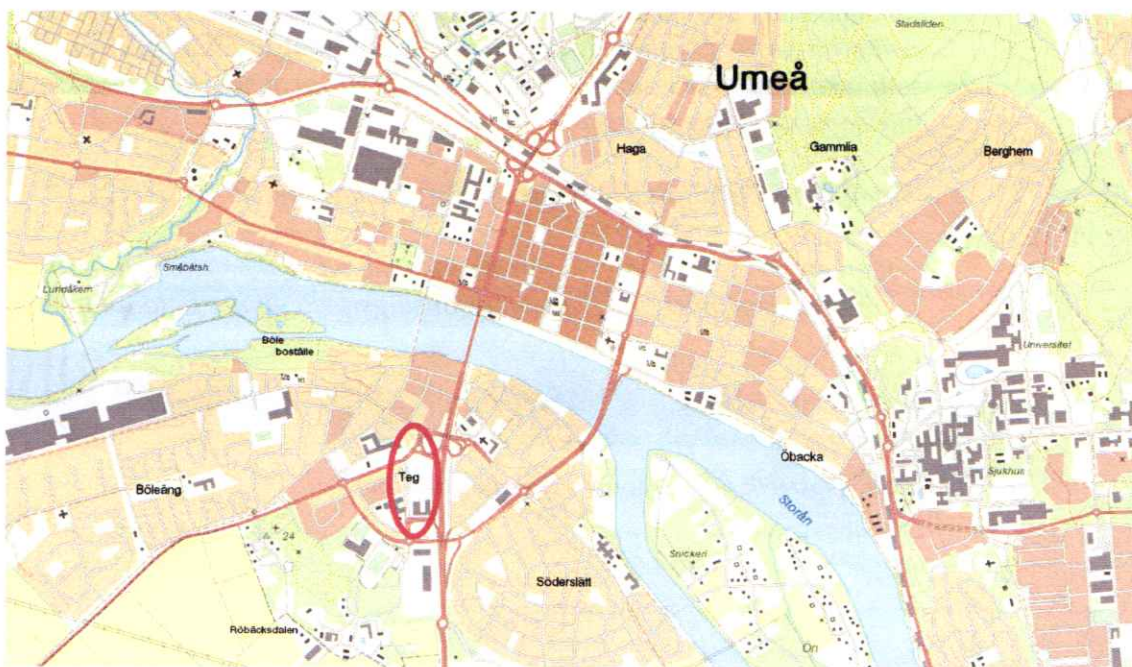
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för reglering av fastigheterna Motormannen 10 och 11. Syftet är också att skapa förutsättningar för utökning av parkeringsytan inom planområdet genom reglering av fastigheterna Västerteg 36:2 och Västerteg 4:41.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Teg söder om Umeälven cirka 900 meter från Umeås centrum. Planområdet avgränsas av Verkstadsgatan i väster, Riksvägen i norr och Tankvägen i öster och söder. Planområdet har en area om cirka 1 ha. Fastigheterna Motormannen 10 och 11 ägs av ICA fastigheter Sverige AB.



Figur 1: Orienteringskarta, planområdet är markerat med röd ring. Källa: Lantmäteriet.

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

BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Detaljplanen bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Länsstyrelsen i Västerbotten har tagit del av kommunens beslut och delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Beslut om att inte upprätta miljökonsekvensbeskrivning har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 3 maj 2016 till och med 24 maj 2016.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Eftersom detaljplanen enligt behovsbedömningen heller inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan så handläggs den med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Planprocessen enligt standardförfarande:

Samråd. Under samrådet förs dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter och sakägare. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Granskning. Innan en detaljplan kan antas ska kommunen låta planförslaget granskas under minst 2 veckor. Genom en underrättelse informerar kommunen allmänhet och sakägare om innehållet i planförslaget. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar av planhandlingarna i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna som inkommit under samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare.

Antagande. Detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

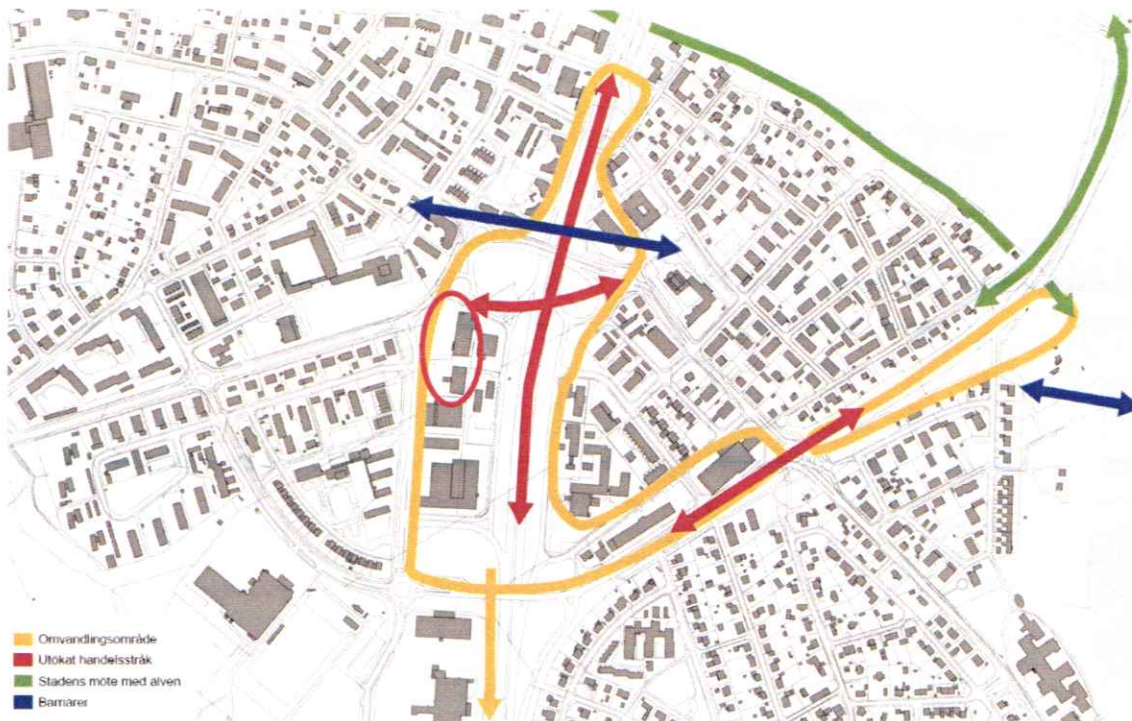


Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupning för de centrala stadsdelarna

Enligt den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna är området söder om Tegsbron utpekat som omvandlingsområde. Väg 503 (tidigare E4), som återfinns öster om planområdet, är utpekat som handelsstråk som kan kompletteras med bebyggelse för bostäder och verksamheter.

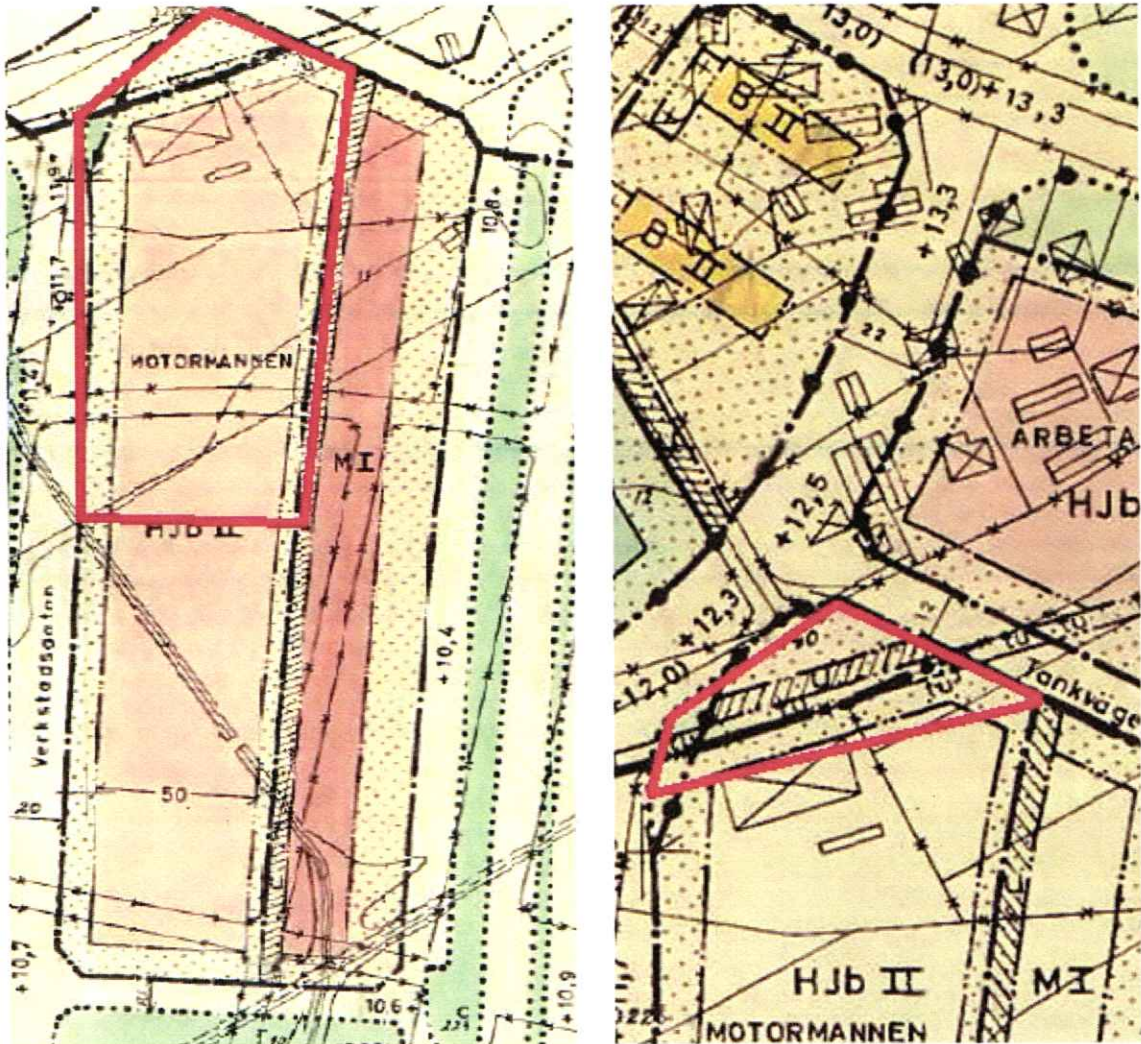


Figur 2: Utdrag ur Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Planområdet är markerat med röd ring.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två detaljplaner:

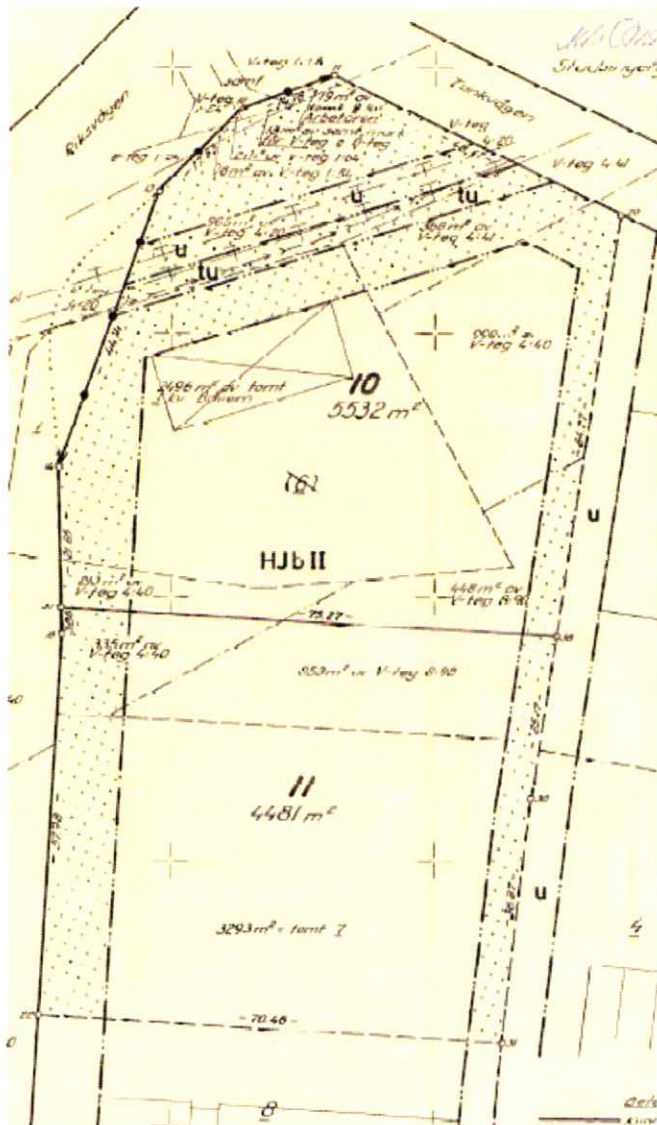
- 2480K-P120/1963 reglerar att marken inom planområdet får användas för handel, kontor, motell, småindustri och bostadsändamål.
- 2480K-P139/1964 berör endast planområdets norra del och reglerar att marken närmast Tankvägen och Riksvägen inte får bebyggas samt att marken ska vara tillgänglig för underjordisk kabel.



Figur 3: Utdrag från detaljplan 2480K-P120/1963 till vänster och detaljplan 2480K-P139/1964 till höger. Röd markering illustrerar de delar som berörs av ny detaljplan.

Tomtindelning

Tomtstorleken inom planområdet regleras i tomtindelning för kvarteret Motormannen, 2480K-151/1973. Tomtindelningen reglerar att marken inom planområdet ska vara indelad i två fastigheter, Motormannen 10 och 11. Tomtindelning gäller som planbestämmelse enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen. Ny detaljplan ersätter tomtindelning, 2480K-151/1973, som utgår i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.



Figur 4: Utdrag ur tomtindelningsskarta, 2480K-151/1973

Bygglov

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beviljade 2015-10-21, §311 bygglov för tillbyggnad av livsmedelsbutik på fastigheten Motormannen 10. Tillbyggnaden innebär avvikelse från detaljplan 2480K-P120/1963 eftersom att bygglovet medger att i plan största tillåtna byggnadsarea överskrids med 27%.

Riksintressen

Inga riksintressen påverkas av detaljplanen.

Skyddad kultur

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller andra kulturskyddade objekt.

Skyddad natur

Inom planområdet finns ingen värdefull natur eller naturobjekt som skyddas enligt lag. Det finns ingen information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består i huvudsak av hårdgjord yta som nyttjas för parkering. I anslutning till Verkstadsgatan och Riksvägen finns mindre gräsytor. I planområdets södra del finns en mindre gräsyta som skiljer två större parkeringsytor åt. Inom planområdet återfinns även två björkar. Planområdet avgränsas i nordväst av ett dike som löper längs Riksvägen.



Figur 5: Dike i planområdets nordvästra gräns.

Geotekniska förhållanden

Marken består av ojämnt fördelade moiga, sandiga eller mjöliga jordarter. Planområdet är exploaterat och de geotekniska förhållandena bedöms som goda.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Upptäcks föroreningar är fastighetsägaren eller den som nyttjar fastigheten skyldig att underrätta ansvarig tillsynsmyndighet i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Vattenområden

Inga yt- eller grundvattenförekomster påverkas av detaljplanens genomförande. Detaljplanen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnorm för vattenförekomster överskrids.

Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns tre byggnader. Den ena byggnaden är belägen i planområdets norra del och används för dagligvaruhandel. Bygglov har beviljats för tillbyggnad av denna byggnad som efter tillbyggnad kommer att ha en byggnadsarea som uppgår till 2108 m². På plan två har lov lämnats för tillbyggnad av personalutrymmen om 267 m². Det innebär att byggnadens bruttoarea uppgår till 2375 m².

Den andra byggnaden är belägen i planområdets södra del och används för bilserviceändamål. Denna byggnad har en byggnadsarea och tillika bruttoarea som uppgår till cirka 815 m². I planområdets västra del finns även en mindre byggnad som nyttjas som gatukök/grill som har en byggnadsarea och tillika bruttoarea som uppgår till cirka 60 m². Den sammanlagda byggnadsarean för befintlig bebyggelse inom planområdet uppgår efter tillbyggnad till 2983 m² och den sammanlagda bruttoarean uppgår till cirka 3250 m².

Den högsta byggnadshöjden för befintliga byggnader inom planområdet uppgår till 9,5 meter.



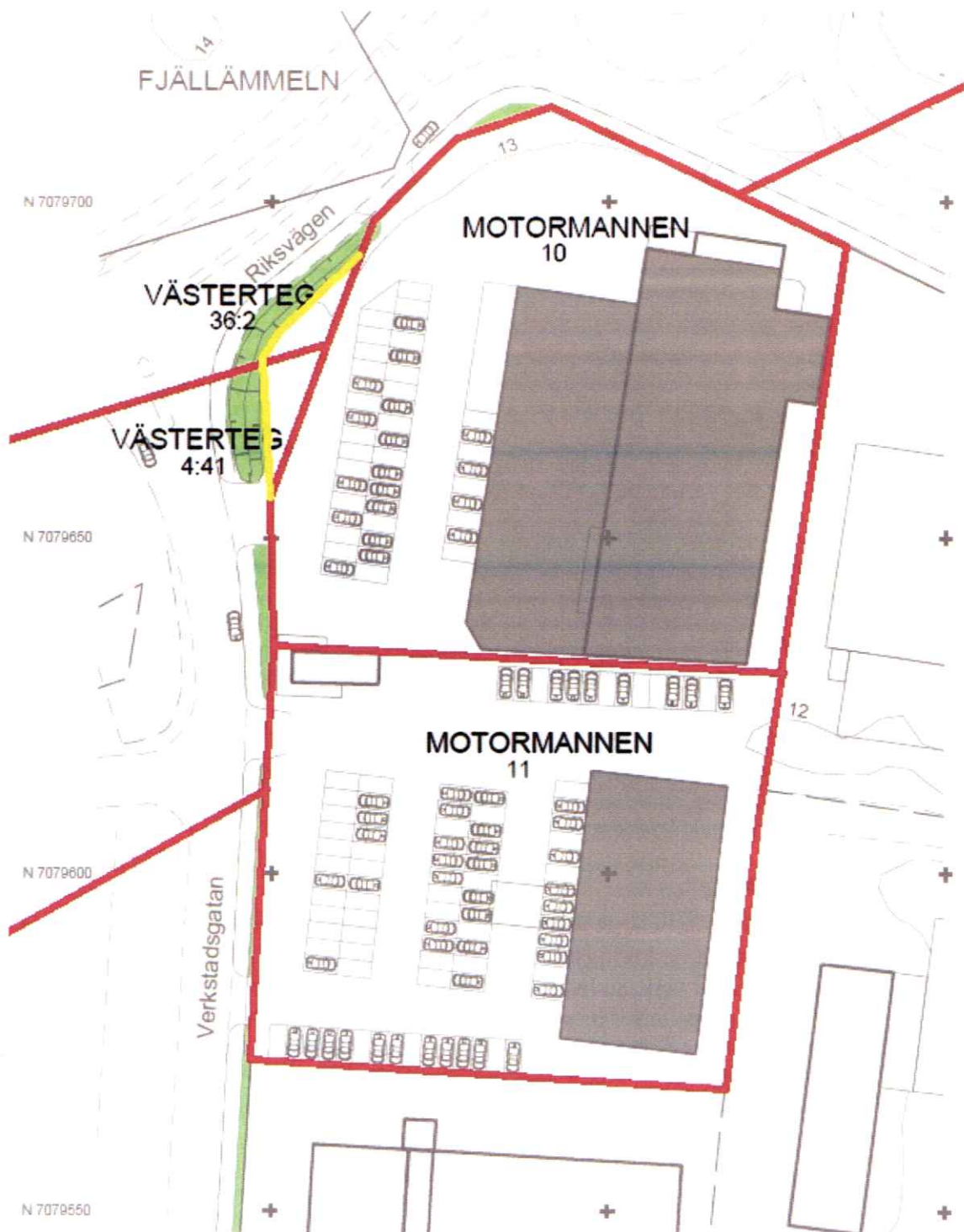
Figur 6: Tillbyggnad i planområdets norra del.

Planförslaget

Detaljplanen reglerar att kvartersmark inom planområdet får användas för detaljhandel (H) och bilservice (Z₁). Ny detaljplan innebär således att pågående markanvändning inom planområdet bekräftas.

Detaljplanen reglerar att byggnader får uppföras inom planområdet med en största bruttoarea om 60 procent av fastighetsarea (**e 60**).

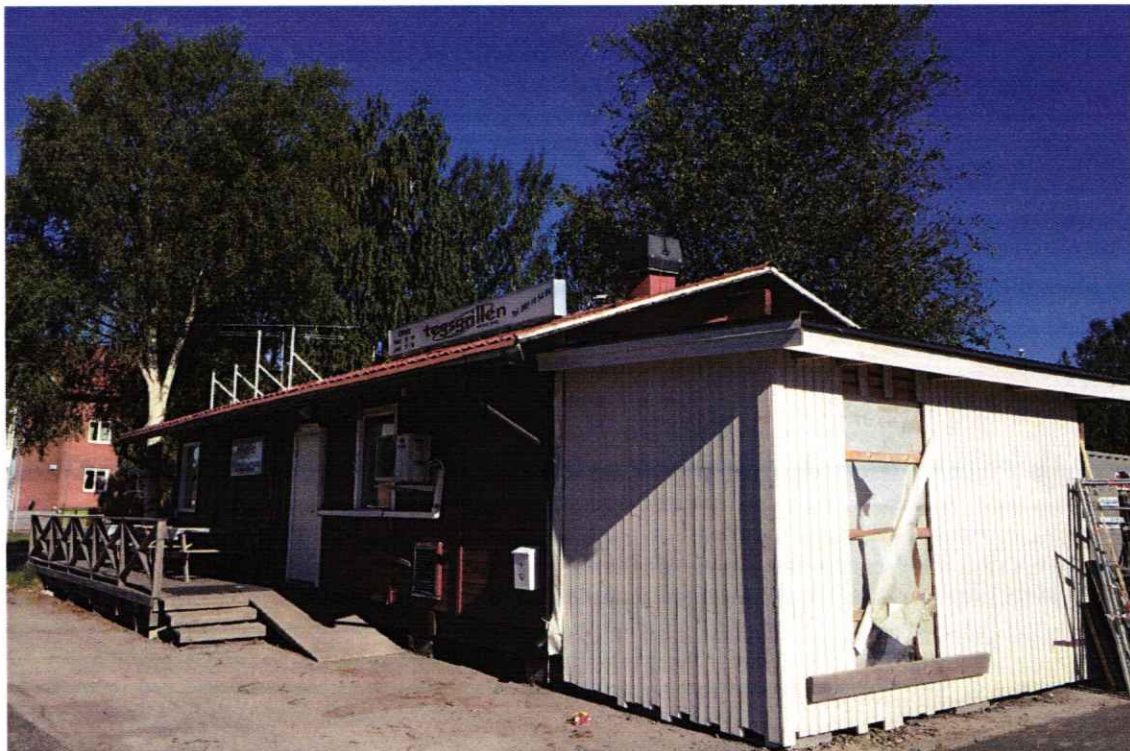
I illustrationen nedan redovisas bebyggelse med en byggnadsarea om cirka 3000 m² vilket möjliggör en bruttoarea om cirka 6000 m² om bebyggelsen uppförs i två plan.



Figur 7: Illustration (ej skalenlig). Röd linje markerar befintliga fastighetsgränser. Gul linje markerar del av fastigheterna Västerteg 36:2 och Västerteg 4:41 som kan överföras till fastigheten Motormannen 10 genom fastighetsreglering.

Bebyggelse tillåts med en högsta totalhöjd om 10 meter vilket innebär en anpassning till befintlig bebyggelse inom planområdet. Det möjliggör även att bebyggelse kan uppföras i två plan.

Vidare regleras att byggnader inte får placeras närmare än 6 meter från Verkstadsgatan och Riksvägen och 4,5 meter från fastighetsgräns i planområdets östra och södra del genom bestämmelse att mark inte får förses med byggnad (**prickmark**). Den mindre byggnaden i planområdets västra del, i vilken grill/gatukök inryms, kommer i ny detaljplan att vara placerad på prickmark och inom område som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar. Det innebär att byggnaden rivs eller flyttas när detaljplanen genomförs.



Figur 8: Byggnad i vilken grill/gatukök inryms och som rivs eller flyttas när detaljplanen genomförs.

Parkering

Planområdet är beläget inom det som i Umeå kommuns parkeringsnorm är utpekad som Zon A. Enligt parkeringsnormen för Zon A så ska det finnas 22 bilplatser per 1000 m² bruttoarea vid verksamheter där det bedrivs handel. Det innebär att det ska finnas cirka 132 parkeringsplatser inom planområdet vid fullt utnyttjad byggrätt. I illustrationen ovan redovisas 133 parkeringsplatser. Parkering ska anordnas inom planområdet. Parkering får ske på mark som inte får förses med byggnad (**prickmark**) och på mark som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**). Fastighetsägaren ansvarar för anläggning, drift och underhåll av parkeringsplatser inom planområdet. I bygglovsskedet ska redovisas hur det antal parkeringar som anges i parkeringsnormen ska tillgodoses.

För cykelparkering ska det enligt Umeå kommuns parkeringsnorm finnas 12 cykelparkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea i anslutning till dagligvarubutiker inom Umeå tätort. Det innebär att det inom planområdet ska finnas cirka 72 cykelparkeringsplatser inom planområdet vid fullt utnyttjad byggrätt. I bygglovsskedet ska redovisas att antalet cykelparkeringar som anges i parkeringsnormen uppfylls. Cykelparkering bör finnas i direkt anslutning byggnadernas entréer.

Påverkan på stads- och landskapsbild

I Umeå kommuns behovsbedömning uppmärksammas att det kan ha betydelse för trivseln om det finns en grön kantzon mellan de större sammanhängande asfaltytorna inom planområdet. Den grönyta som idag finns är inte skyddad i gällande detaljplan och är redan ianspråktagen för parkering.

I planområdets nordvästra del finns gräsbevuxen grönyta. Genom planbestämmelse regleras att den inte får hårdgöras. På grönytan kan med fördel träd uppföras för att förstärka rumsligheten mot gatan. Längs planområdets västra gräns kan grönyta anläggas för att markera gränsen mellan allmän platsmark för väg och kvartersmark. Grönyta längs Verkstadsgatan kan förses med trädallé för att förstärka rumsligheten mot gatan och accentuera gränsen mellan gata och parkering.

Planområdet ligger inom ett större område där det bedrivs handel, bilservice och drivmedelsförsäljning. Tillbyggnad och komplettering av bebyggelse för handels- och bilserviceändamål överensstämmer med områdets karaktär och befintliga verksamheter i området.

Kommersiell service

Detaljplanen möjliggör utveckling av den kommersiella servicen inom planområdet och inom stadsdelen Teg.



Figur 9: Verkstadsgatan löper längs planområdets västra gräns och kan kompletteras med trädallé på den sidan av vägen som syns till vänster i bild.

Gator och trafik

Gatunät och anslutningar

Planområdet avgränsas av Verkstadsgatan i väster samt Riksvägen och Tankvägen i norr. Bilar angör planområdet från Verkstadsgatan via Riksvägen. Befintliga vägar bedöms kunna hantera den trafik som alstras av verksamheterna inom planområdet.

Planområdets centrala läge i stadsdelen Teg, närheten till hållplats för kollektivtrafiken och god tillgänglighet till gång- och cykelvägar innebär goda förutsättningar för att en större andel resor till planområdet kan ske med andra färdmedel än bil.

Idag finns tre in- och utfarter till planområdet från Verkstadsgatan. I detaljplanen regleras att högst två in- och utfarter får finnas mot Verkstadsgatan och att högst en infart får finnas mot Riksvägen. Det innebär att en befintlig in- och utfart mot Verkstadsgatan ska stängas när detaljplanen genomförs. I detaljplanen regleras även att ingen in- och utfart får anläggas mot Tankvägen i planområdets norra del. En infart för varutransporter från Riksvägen har anlagts i planområdets nordvästra del. Gator och parker, Umeå kommun har godkänt anslutningen. Anslutning har anlagts som medlöpande infart och är endast avsedd för varutransporter. Utfart till Riksvägen får ej ske via denna anslutning.



Figur 10: Ny infart för varutransporter från Riksvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg ansluter till planområdet från Riksvägen och Verkstadsgatan. Inga gång- och cykelvägsanslutningar till planområdet behöver anläggas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Dock bör trafiksituationen för gång- och cykeltrafikanter inom planområdet ses över. Tydliga gång- och cykelstråk som leder till cykelparkering i anslutning till byggnaderna inom planområdet bör anläggas. Dessa bör kopplas till planområdet anslutande gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik från planområdet är god. Busshållplats återfinns vid Tegs centralskola cirka 100 meter väster om planområdet.

Tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Marken inom planområdet är plan och består mestadels av hårdgjord yta. Det finns därmed goda förutsättningar att tillgodose tillgängligheten för människor med fysiska funktionsnedsättningar. Bebyggelsen inom planområdet ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav i enlighet med Boverkets byggregler vilket säkerställs i bygglovsskedet.

Störningar, risk och säkerhet

Verksamheterna inom planområdet bedöms inte ge upphov till störande omgivningsbuller eller i övrigt innebära risk för människors hälsa eller miljön.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt Umeå energis fjärrvärmenät. Fastighetsägaren ansvarar för anläggning, drift och underhåll av ledningar inom planområdet. Inga ledningsåtgärder är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Dagvatten bör enligt Umeå kommuns riktlinjer hanteras lokalt. Fastighetsägaren är skyldig att omhänderta det dagvatten som fastigheten ger upphov till så att olägenhet för angränsande fastigheter eller trafik inte uppstår. I bygglovsskedet ska byggherren visa hur dagvatten ska hanteras inom fastigheten. Enligt Gata och park, Umeå kommun får dagvatten inte ledas till det dike som löper längs Verkstadsgatan och Riksvägen väster om planområdet. Det diket avvattnar vägytan och löper risk att översvämmas vid kraftiga regn.

Andelen hårdgjord yta kan påverka möjligheten att omhänderta och fördröja dagvatten lokalt. Genom höjdsättning av marken kan dagvatten avledas till ytor där fördröjning kan ske genom anläggning av exempelvis stenkista eller fördröjningsmagasin innan det leds vidare till det allmänna dagvattensystemet.

Åtgärder som innebär att dagvatten kan fördröjas avlastar Vakins ledningsnät. Beroende på hur fördröjningsåtgärder konstrueras och dimensioneras så kan de medföra en sänkning av Vakins dagvattenavgift.

Avfall

Vakins anvisningar för ny- och ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

EI

Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till Umeå Energis elnät. Utrymme för befintliga elledningar finns inom u-område (u) och upplåts genom ledningsrätt.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning passerar i öst-västlig riktning genom planområdet. Utrymme för fjärrvärmeledningarna finns inom u-område (u) och upplåts genom

ledningsrätt enligt överenskommelse mellan Umeå Energi, ICA fastigheter AB och mark och exploateringsavdelningen, Umeå kommun.

Tele- och datakommunikationer

Fiberkabel ansluter till planområdet i norr, utrymme för befintlig fiberkabel finns inom u-område (u). Skanova har markförlagd kabel och kanalisation som korsar fastigheten Motormannen 10.

Snö

Snö ska omhändertas inom kvartersmark. Utrymme för snöupplag finns på prickmark inom planområdet.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar samt behov av brandposter och tillgång till vatten för släckning ska beaktas i samband med markprojektering. Beräknad insatstid till planområdet är cirka 10 minuter enligt räddningstjänsten i Umeå.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under fjärde kvartalet 2016. Tidplanen är preliminär.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter att genomförandetiden löpt ut tills dess att den upphävs eller ersätts med ny detaljplan.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet. Fastighetsägare ansvarar för anläggning, drift och underhåll av mark, anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör fastighetsreglering eftersom att ny detaljplan ersätter tomtindelning 2480K-151/1973 som utgår när ny detaljplan vinner laga kraft. När detaljplanen genomförs kan mark överföras till Motormannen 10 genom reglering av fastigheterna Västerteg 36:2 och Västerteg 4:41.

Köparen ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten vid Umeå kommun. Kostnader som uppstår med anledning av fastighetsreglering och lantmåteriförrättning ska betalas av köparen. Kostnad för mark som överförs vid fastighetsreglering regleras i överenskommelse mellan köpare och mark- och exploateringsavdelningen, Umeå kommun.

Ledningshavare ansöker om ledningsrättsförrättning för nya ledningsrätter. Kostnader som uppstår med anledning av ledningsrättsförrättning betalas av ledningshavaren.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Konsekvenser
Motormannen 10	Detaljplanen reglerar u-område inom fastigheten vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detaljplanen möjliggör reglering av fastigheten eftersom att tomtindelning 2480K-151/1973 utgår när detaljplanen vinner laga kraft. Värdet på fastigheten bedöms öka eftersom att ny detaljplan möjliggör fastighetsreglering, högre exploateringsgrad samt en utökning av yta för parkering jämfört med gällande plan.
Motormannen 11	Detaljplanen reglerar u-område inom fastigheten vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detaljplanen möjliggör reglering av fastigheten eftersom att tomtindelning 2480K-151/1973 utgår när detaljplanen vinner laga kraft. Inom fastigheten finns ledningsrätt för fjärrvärmeledning. Värdet på fastigheten bedöms öka eftersom att ny detaljplan möjliggör fastighetsreglering och högre exploateringsgrad jämfört med gällande plan.
Västerteg 4:41	Detaljplanen möjliggör fastighetsreglering.
Västerteg 36:2	Detaljplanen möjliggör fastighetsreglering.

Rättigheter inom planområdet

Befintliga rättigheter	Belastar
Avtalsservitut för ledning.	Motormannen 10.
Nyttjanderätt för teleledning.	Motormannen 10.
Ledningsrätt för kraftledning.	Västerteg 36:2.
Ledningsrätt för vattenledning.	Västerteg 36:2.
Ledningsrätt för vattenledning.	Västerteg 36:2.
Ledningsrätt för fjärrvärmeledning.	Västerteg 36:2.
Avtalsservitut för ledning.	Västerteg 4:41.
Nyttjanderätt för teleledning.	Västerteg 4:41.

Ny detaljplan innebär inga förändringar avseende möjligheten att nyttja befintliga rättigheter inom planområdet.

Nya rättigheter	Belastar
Umeå Energi AB har ansökt om ledningsrätt för elledning. Ansökan handläggs av Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun. Ledningarna ligger inom u-område på plankartan.	Motormannen 10 och Motormannen 11.
Umeå Energi AB har ansökt om ledningsrätt för fjärrvärmeledning. Ansökan handläggs av Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun. Ledningarna ligger inom u-område på plankartan.	Motormannen 10 och Motormannen 11.

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

Ekonomiska frågor


Kostnad för framtagande av detaljplan regleras i planavtal som tecknats mellan Umeå kommun och ICA fastigheter Sverige AB.

Tekniska frågor


Inga kompletterande tillstånd bedöms vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

MEDVERKANDE


Planhandlingarna har upprättats av Tyréns AB i samråd med Umeå kommun, Detaljplanering, i oktober 2016.



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt
Umeå kommun



Maria Norstedt
Planarkitekt
Umeå kommun



Anton Brännvall
Samhällsplanerare
Tyréns AB



Samrådsredogörelse

Granskning

Lagakraft 2016-12-17

Akt nr 2480K-P.16.1.50

Diarienummer: BN-2015/01997

Datum: 2016-09-21

Handläggare: Anton Brännvall,
Tyréns AB

Detaljplan för fastigheterna Motormannen 10 och 11 m. fl. inom stadsdelen Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Motormannen 10 och 11 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2016. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för reglering av fastigheterna Motormannen 10 och 11 samt att skapa möjlighet att utöka parkeringsyta genom reglering av fastigheterna Västerteg 36:2 och Västerteg 4:41.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under perioden 2016-06-21 – 2016-08-16. Under samrådet har sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar och andra som har intresse av planen getts möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Nedan redogörs för de skriftliga synpunkter som har inkommit under samrådet.

LÄNSSTYRELSEN

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Har inget att erinra mot planförslaget.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Trafik och gata

I gällande detaljplan, 2480K-P139/1964, finns ett in- /utfartsförbud i fastighetens norra del. Detta förbud ska kvarstå förutom att en medlöpande infart för varutransporter tillåts i enlighet med beviljat bygglov 2015-10-21 § 311 från Riksvägen. Mot Verkstadsgatan får maximalt två in- /utfarter anordnas.

Drift och underhåll

Yta för att inrymma det befintliga dagvattendike som går utmed Riksvägen måste vara kvar. Detta eftersom delar av vägkroppen avvattnas via detta dike.

Gator och parkers samlade yttrande

Plankartan behöver kompletteras med in- /utfartsförbud enligt ovanstående. En komplettering avseende antal in- /utfarter mot Verkstadsgatan behövs också i plankartan. Förtydliga i planbeskrivningen sid. 12 att infarten från Riksvägen är en medlöpande infart för varutransporter. Utfart är inte tillåten. Yta för dike måste kvarstå.

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

Kommentar

Ytan för diket ligger utanför planområdesgränsen och inom vägområde vilket innebär att den ytan kommer att vara kvar även efter att detaljplanen har genomförts. För den grönyta som angränsar till diket införs en planbestämmelse om att mark inte får hårdgöras.

Plankartan kompletteras med planbestämmelser som reglerar att högst två in- och utfarter får finnas mot Verkstadsgatan, att högst en infart får finnas mot Riksvägen och att in- och utfart ej får anläggas mot Tankvägen i planområdets norra del. Planbeskrivningen kompletteras för att klargöra att ny anslutning från Riksvägen endast är avsedd för varutransporter och inte får nyttjas för utfart.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med följande synpunkt:

För att minska klimatpåverkan och arbeta för att förbättra luftkvaliteten i staden är det viktigt att minska behovet av transporter. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att plats för snöupplag bör finnas på fastigheten eller i närheten av kvartersmark.

Kommentar

Plats för snöupplag finns på prickmark i planområdets nordvästra delar, på prickmark där det idag finns en byggnad som inrymmer grill/gatukök och som förutsätts rivas när detaljplanen genomförs och i planområdets södra del.

SKANOVA

Skanova har markförlagd kabel och kanalisation som korsar Motormannen 10.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att Skanova har markförlagd kabel och kanalisation som korsar Motormannen 10.

VAKIN

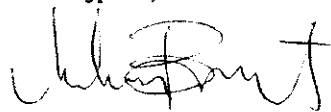
Fördröjning av dagvatten bör ske från parkeringsytor.

Kommentar

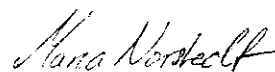
Kommunen har i behovsbedömningen inte bedömt att det finns risk för översvämning eller att det finns risk för påverkan på dagvattenhanteringen med anledning av detaljplanens genomförande.

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att dagvatten kan fördröjas genom att hårdgjorda ytor kan höjdsättas så att dagvatten kan ledas till grönytor. Planbeskrivningen kompletteras även med upplysning om att åtgärder som fördröjer dagvatten och avlastar ledningsnätet kan leda till en reduktion av avgiften för dagvatten.

Detaljplan, Umeå kommun september 2016



Magdalena Blomquist
Planchef



Maria Norstedt
Planarkitekt



Granskningsutlåtande

Antagande

Lagakraft 2016-12-17

Akt nr 2480K-P.16.150

Diarienummer: BN-2015/01997

Datum: 2016-10-18

Handläggare: Anton Brännvall,
Tyréns AB

Detaljplan för fastigheterna Motormannen 10 och 11 m. fl. inom stadsdelen Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Förslag till detaljplan för fastigheten Motormannen 10 och 11 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för reglering av fastigheterna Motormannen 10 och 11 samt att skapa möjlighet att utöka parkeringsyta genom reglering av fastigheterna Västerteg 36:2 och Västerteg 4:41.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för granskning under perioden 2016-09-28 – 2016-10-14. Under granskningen har sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar och andra som har intresse av planen haft möjlighet att lämna synpunkter. Nedan redogörs för de skriftliga synpunkter som har inkommit under granskningen.

LÄNSSTYRELSEN

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra gällande föreslagen detaljplan. Trafikverket förutsätter dock att planen tar hänsyn till den framtida utformningen och funktionen av väg 503 då vägen överlämnas till kommunen och omvandlas till stadsgata.

Kommentar

Genomförande av detaljplanen innebär inget hinder för att omvandla väg 503 till stadsgata.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Synpunkterna avseende in- och utfarter i samrådsskedet har beaktats i planbestämmelser. Inga synpunkter.

VAKIN

Inga ytterligare synpunkter.

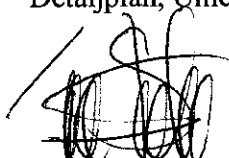
Sammanfattning

Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar eller revideringar av planhandlingarna. Kontoret föreslår byggnadsnämnden att anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2016



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt
Umeå kommun



Maria Norstedt
Planarkitekt
Umeå kommun