

N 7083500

N 7083400

N 7083300

N 7083200

N 7083100

N 7083000

N 7082900

E 134500

E 134600

E 134700

E 134800

E 134900



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + — + — Administrativ gräns
- - - + - - - Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap 5 § 1 st 3 p

- J Industri

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart

- ⊗ ⊙ ⊙ ⊙ ⊙ Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- ⋯ ⋯ ⋯ Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1 st 1 p

Utformning



Högsta byggnadshöjd är 16.0 meter, 4 kap 16 § 1 st 1 p

Parkering

- n₁ Parkeringsplatser, 4 kap 13 § 1 st 1 p

- Inom parkeringsområdet får även cykelparkering anordnas med tillhörande komplementbyggnad, 4 kap 13 § 1 st 2 p

Markens anordnande och vegetation

- Om naturliga markförhållanden saknas ska de hårdgjorda ytorna uppföras med lutning mot vegetationsytan, 4 kap 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen fått laga kraft, 4 kap 21 §

Ändrad lovplikt

- a Marklov krävs även för trädfällning, 4 kap 15 § 1 st 3 p

Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-08-13

Reviderad

Lantmätteri

Mätning : AKR

Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning 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: Laserskannade höjdkurvor från 2013 samt ev. punkthöjder

Ursprung : Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangräns och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

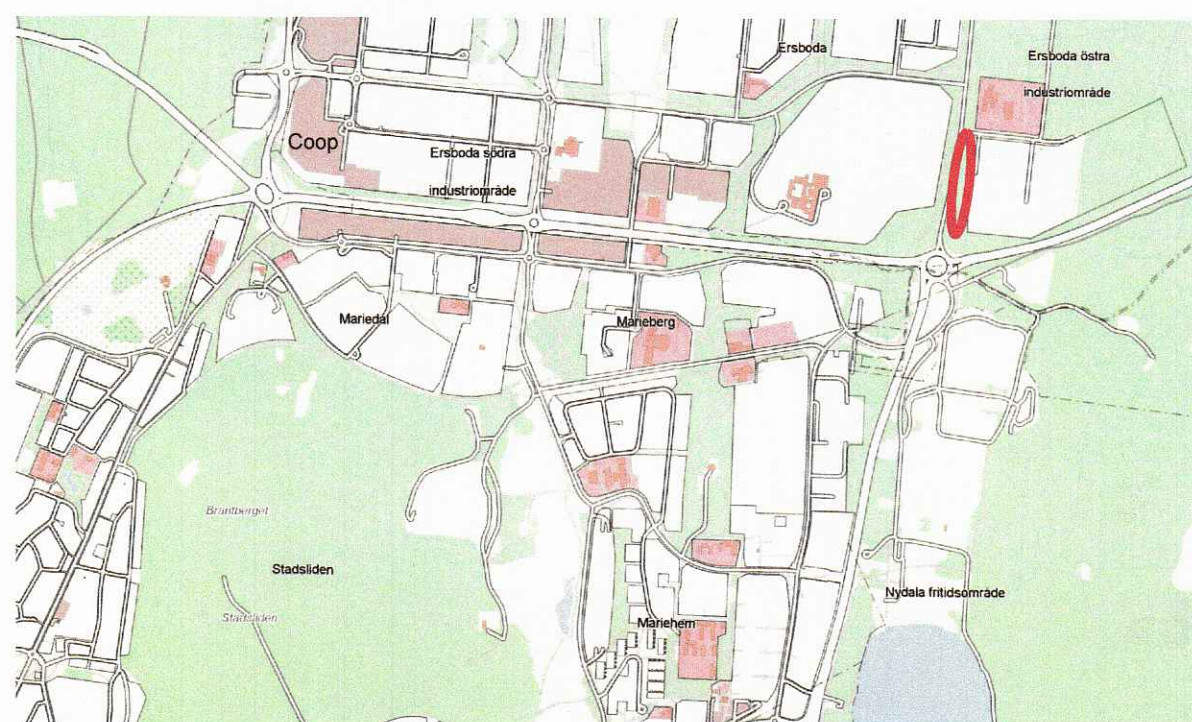
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovs rätt : Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:2000

UMEÅ KOMMUN

BN-2016/00067 Plankartan är ritad av Carina Larsson



Orienteringsbild, planområde markerat med röd färg

Antagandehandling

Till planen hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Beslut

Antagen: 2019-06-19 § 196

Laga kraft: 2019-07-18

Vidimeras:

Detaljplan för fastigheten
**BLANDAREN 1 och del av
ERSMARK 22:2**
inom Ersboda, Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, juni 2019

Clara Ganslandt
Planchef

Tichaona Dumba Maphosa
Planarkitekt

2480K-P2019/17

Lagakraftsbevis

Detaljplanen för fastigheten Blandaren 1 och del av Ersmark 22:2 inom Ersboda är antagen av byggnadsnämnden **2019-06-19, § 196**.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade **2019-06-28** att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med **2019-07-18**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

2480K-P2019/17

Lagakraft 2019 -07- 18

Akt nr 2480K-P.2019.17

Detaljplan för fastigheten Blandaren 1 och del av Ersmark 22:2 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för expansion av befintlig verksamhet inom fastigheten Blandaren 1.

Plandata

Planområdet är beläget inom Ersbodaområdet ca 6 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Kolbäcksvägen i väster och trafikplatsen *norra entrén* vid Nydalarondellen längs E4 strax norr om Nydalsjön. Området har en area på ca 17 500 kvm. Fastigheten Blandaren 1 är i privat ägo, Ersmark 22:2 ägs av Umeå kommun, Centrala Ekonomifunktionen. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande. Lagstiftning är PBL (2010:900).



Översiktskarta

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsen har den **2018-07-05** tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden **10-09-2018 till** och med **02-10-2018**.

Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan

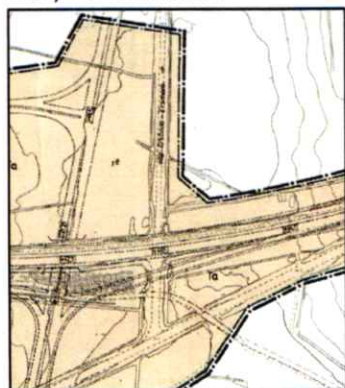
FÖP 2011, Umeås framtida tillväxtområde. I denna återfinns riktlinjer för utveckling längs stadens entréer och infarter där särskilt vikt bör läggas vid gestaltning av bebyggelseytor.

Gällande detaljplaner

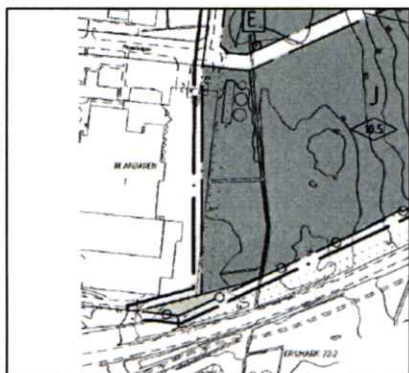
Plan 2480K-P97/1978. Planområdet är reglerat som park eller plantering.



Plan 2480K-P20/1974. Planområdet är reglerat som område för trafikändamål, huvudtrafik.



Plan 2480K-P12/2. Planområdet är reglerat som område för industriverksamhet.



Riksintressen

Inga kända riksintressen berörs av planförslaget

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet är idag skogbevuxet med mestadels barrträd. Skogsparti ligger mellan Norrmejeriers verksamhet och Ersmarks vägen och utgör en fragmenterad del av ett större sammanhängande område. Skogen har utvecklats naturligt under lång tid och i området mot rondellen finns ett mindre avgränsat område med äldre grov granskog och död ved. Vedsvampen ullticka (*Phellinus ferrugineofuscus*) växer på den liggande döda veden som signalerar att skogen är gammal. Ullticka är rödlistad och klassad som missgynnad (NT) vilket innebär att den inte är hotad men visar negativ trend. I planområdets norra del finns träd med sälg och asp som har en viktig ekologisk betydelse för många arter.

Byggnadskultur och gestaltning

Markanvändningen inom området är för industriändamål. Inom planområdet planeras det att anläggas parkeringsplatser samt en byggnad avsedd för kompletterande industriverksamhet. En detaljerad beskrivning av möjliga användningar återfinns under avsnittet: *Förändringar-planförslaget*.

Teknisk försörjning

Igenom fastigheten parallellt med Kolbäcksvägen ligger belysningskabel med belysningsstolpar. Högspänningsledning och elstråk finns belägen längs med den föreslagna planområdesgränsen cirka 75 meter öster om Kolbäcksvägen. Fjärrvärmeledningar och fiberoptiska kablar passerar igenom områdets nordliga hörn med en brunn placerad i anslutning till Mejerivägen.

Geotekniska förhållanden

Marken består mestadels av sedimentär bergart.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar inom området

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon

Risk för skred/höga vattenstånd

Ingen risk för skred eller högt vattenstånd

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Gång-, cykeltrafik

En kommunal gång-och cykelväg med prioriteringsklassning *prio-2* ligger på västra sidan om Kolbäcksvägen och ansluter till området via Mejerivägen.



Flygbild över planområdet, befintlig gång-och cykelväg är markerad i rött

Kollektivtrafik

Hållplats för lokaltrafikens stomlinjenät nås cirka 800m nordväst om planområdet vid hållplatsen Bruksvägen.

Förändringar – planförslaget

Genom planläggningen kommer markanvändningen ändras från en kombination av *park eller plantering; trafikändamål, huvudtrafik och industriverksamhet* till att användas för industriändamål [J] Industri. Genom denna bestämmelsen möjliggörs all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även användningar som laboratorier, lager och tekniska anläggningar inryms i användningsslagen industri. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen med mera som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den

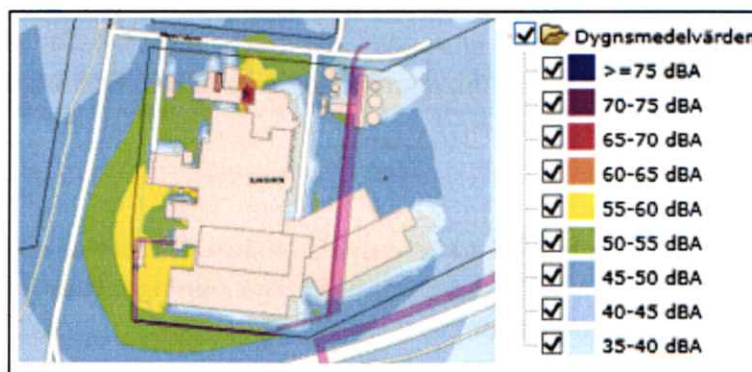
byggda bruksarean inom en industrifastighet. Personalbutiker kan också förekomma i mindre omfattning. Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra utökningen av Norrmejeriets verksamhet i samklang med målen för områdets långsiktiga utveckling. Inom planområdet tillåts uppföras en byggnad som inhyser inom industriändamål kompletterade verksamheter enligt beskrivningen i detta avsnitt. Högsta byggnadshöjd bestäms till **16 m**. Platsen för byggnaders uppförande styrs genom bestämmelsen om placeringen samt prickmark. Byggnadens gestaltning och val av fasadsmaterial skall anpassas till områdets karaktär, detta säkerställs vid handläggningen om eventuella bygglov.

Parkering, utfarter

Planområdet angörs idag via Mejerivägen. Genom planförslaget möjliggörs ny infart från Kolbäcksvägen. Utfartsförbud gäller mot såväl Kolbäcksvägen som Mejerivägen. Den nya infartsvägen kommer att vara enskild, enkelriktad och dimensionerad för tung trafik och annat behörigt trafikslag. Ett område för bilparkering anläggs på i plankartan angiven plats[n1]. Inom parkeringsområdet får cykelparkering anordnas och till denna får även mindre skärmtak/komplementbyggnad anordnas som väderskydd för cyklar. Vid projektering inom vägområdet ska frågan om vägområdets utformning särskilt beaktas i syfte att säkra förutsättningar för bland annat vägdikets läge, funktion, drift och underhåll.

Buller

En utvidgning av industriverksamheten västerut så som planförslaget gör möjligt innebär att en viss förändring av utbredningen av det industribuller som verksamheten orsakar. Bedömningen är dock att förändringen inte innebär någon direkt negativ omgivningspåverkan.



Urklipp från Umeå kommuns bullerutredning 2016. Bilden visar dygnsmedelvärden för industribuller inom planområdet.

Park och natur

Planen omfattar en del av ett område som vid inventering pekats ut som objekt med naturvårdspotential och till mindre del med naturvärden. En signalart är hittad utanför det planlagda området men i samma sammanhängande område. Det planlagda naturområdet är smalt, som mest 50 meter brett,

och är påverkat genom kanteffekter från intilliggande väg och industriområde. Påverkan genom kanteffekt kommer troligen att fortgå även utan planläggning. Det planlagda naturområdet utgör inte en väsentlig del av en spridningskorridor utan utgör utkant av ett naturområde. Bedömningen från naturvårdssynpunkt är att området visserligen har naturvärden men att de huvudsakligen finns utanför det planlagda området och att exploatering enligt planen inte påverkar naturvärdena väsentligt, och att påverkan delvis kan minskas genom bestämmelsen om marklov för att fälla träd.



Urklipp från Umeå kommuns bullerutredning 2016. Bilden visar maximal ljudnivå för industribuller inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

Avfall

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

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas. Markreservat för befintliga ledningar (**u-områden**) är redovisade inom planområdet.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. För huvudledningen för fjärrvärme som passerar nordvästra området upp-rättas ledningsrätt i samband men avstyckningen av parkmark för industri-ändamål, ansöks av sökande till detaljplaneförändringen i samråd med ledningsägaren.

Dagvatten

Planområdet avvattnas till Tavelån eller Nydalasjön som båda är känsliga för ytterligare påverkan. Fördröjning och avledning av ytvattenflöden uppnås genom bevarande av ett dikesområde längsmed Kolbäcksvägen samt en kombination av prickmark. För att komplettera fördröjning och uppsugning av vatten skyddas träd inom markerade områden [a] med krav på marklov vid trädfällning. Avvattningen av parkeringen samt takavvattningen ska ske mot dessa områden och dessa markytor ska genomföras med vis genomsläpplighet. Erforderliga reningsåtgärder bör vidtas där det är lämpligt inom planområdet. Åtgärder för att minimera belastning på dagvattenbrunnarna och åstadkomma en avvattning via diket och ej via rörbundna brunnar ska vidtas.

Genomförandefrågor

Genomförandetiden

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från laga kraft.

Ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Planekonomiska frågor

Markanvisningsavtal har tecknats med Mark och exploatering, Umeå kommun. Planavtal har tecknats med Detaljplanering, Umeå kommun.

Ledningsrättsägaren kan söka lantmäteriförrättning för att säkra sina ledningar med ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

I och med att förslaget till ny detaljplan vinner laga kraft kommer mark att föras över från Ersmark 22:2 till Blandaren 1. Fastighetsreglering sker genom ansökan till lantmäterimyndigheten. Markägaren ansöker och står för förrättningskostnaderna.

Medverkande

Tichaona Dumba Maphosa, Detaljplanering

Carina Larsson, Detaljplanering

Conny Persson, Vakin

Per Henström, Miljö-och hälsoskydd

Lisa Persson, Gator och parker

Mattias Lönn, Lantmäteri

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2019


Tichaona Dumba Maphosa
Planarkitekt


Clara Ganslandt
Planchef