

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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA Gata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- C1 Centrumskapande verksamheter
- Z1 Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e Största byggnadsarea är 20 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0.0 Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

- Minsta fastighetsstorlek är 3400 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.

Utförande

- b1 Marken får underbyggas med ett kör- och planterbart bjälklag, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b2 Källarvåningens övre bjälklag får sticka upp som högst 1,0 meter över gatans medelmarknivå, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n1 Markparkering tillåts inte, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- n2 Marken ska i huvudsak utgöras av gräsmatta eller genomsläppligt material, 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

- p o o d Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd

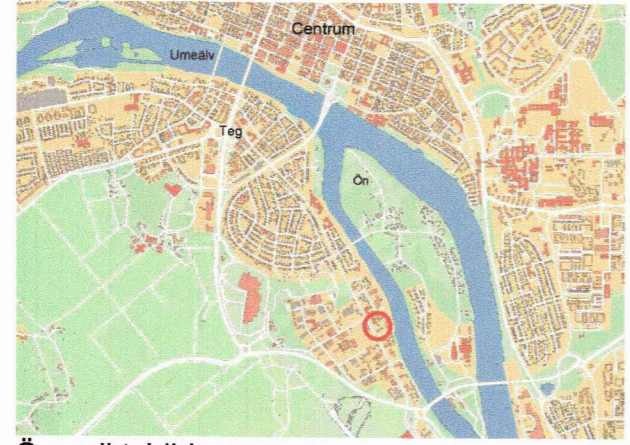
- a Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 §

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2020-04-01
 Reviderad 2020-11-12, 2021-02-15
 BN-2020/00636

Karin Brännström
 Lantmätteri

Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller laserster 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
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000



Översigtsbild

Antagandehandling
 Till planen hör:
 - Planbeskrivning
 - Plankarta
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande

Beslut
 Antagen: BN 2021-03-17, § 80
 Laga kraft: 2021-04-16
 Vidimeras: *FB*

Detaljplan för fastigheten
Kardanen 8 och del av Österteg 41:1
 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, mars 2021

Clara Ganslandt
 Clara Ganslandt
 Planchef

Jonas Söderlind
 Jonas Söderlind
 Planarkitekt

2480K-P2021/6

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheterna Kardanen 8 och del av Österteg 41:1 är antagen av byggnadsnämnden 2021-03-17, § 80.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2021-03-24 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har fått laga kraft, det vill säga är **giltig från och med 2021-04-16**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

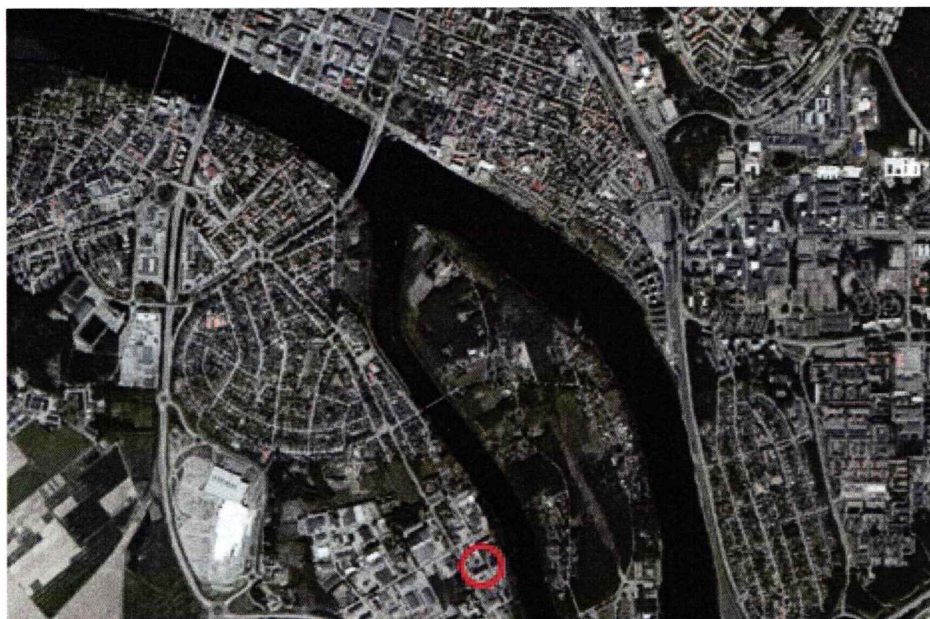
Karin Strömberg
koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2021/6

Planbeskrivning
Antagande

Diarienummer: BN-2018/02355
Datum: 2021-03-04
Handläggare: Jonas Söderlind

Detaljplan för fastigheterna Kardanen 8 och del av Österteg 41:1 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län



Figur 1. Planområdet inom röd ring. Källa: Lantmäteriet.

Planbeskrivning – antagandehandling			Diarienummer: BN-2018/02355
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:253	Aktnummer: 2480K-P2021/6	Antagen: BN 2021- 03-17, § 80	Laga kraft: 2021-04-16

DETALJPLANEPROCESSEN

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas. Under arbetet med detaljplanen gör kommunen ett ställningstagande, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande. Samråd



Planförslaget samråds under minst tre veckor med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Syftet är att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Inkomna, skriftliga synpunkter redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Efter samrådet justeras förslaget utifrån de synpunkter som kommit in.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor, men i vissa fall tre veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas vinner beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att den får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planens huvuddrag	1
Planhandlingar	1
Planens syfte	1
Plandata	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	2
Översiktsplan - fördjupning för Umeå (2018)	2
Gällande detaljplan	2
Riksintressen	2
Strandskydd.....	2
Undersökning om betydande miljöpåverkan	4
Samrådskrets.....	4
Förutsättningar och förändringar	5
Stadsbild.....	5
Kulturmiljö.....	6
Byggrätter	6
Placering, byggnadshöjder, nockhöjd och husdjup	7
Mark och vegetation	7
Friyta och parkering	9
Natur och rekreation.....	9
Gator och trafik	10
Kollektivtrafik	10
Parkering	10
Fornlämningar.....	11
Tillgänglighet	11
Förorenad mark	11
Radon	11
Risk för översvämning.....	11
Dagvatten.....	11
Miljökvalitetsnormer	11
Luft	12
Vatten.....	12
Buller	12

Vatten och avlopp	12
Avfall.....	12
El.....	12
Genomförandefrågor.....	12
Huvudmannaskap	13
Huvudman för vatten och avlopp	13
Teleledningar	13
Genomförandetid	13
Fastighetsbildning	13
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	13
Medverkande.....	13

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet ligger längs Norra Obbolavägen på Öst-Teg industriområde. Området karaktäriseras av småindustri och lagerverksamheter. Detaljplanen skapar förutsättningar för centrumskapande verksamheter och småindustri. Syftet är att medge förutsättningar för en bebyggelsekaraktär som rättar sig efter stadsmässiga gestaltungsprinciper med huvudbyggnad placerad med långsida mot Norra Obbolavägen och parkeringsplatser på gården, undanskymda från det offentliga rummet. Syftet har stöd i översiktsplanen.

PLANHANDLINGAR

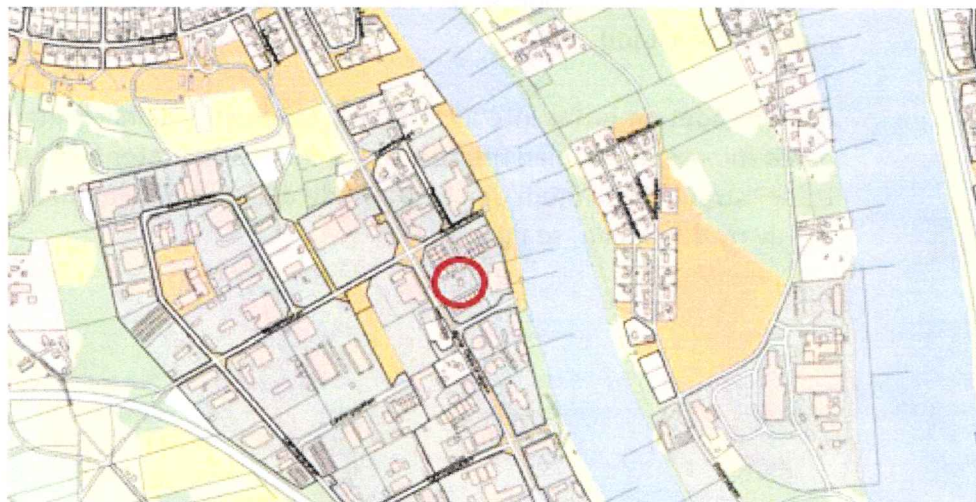
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för centrumskapande verksamheter och småindustri med begränsad omgivningspåverkan.

Plandata

Planområdet är beläget på Öst-Teg industriområde, drygt 2 kilometer från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Norra Obbolavägen i väster och fastigheter med ändamålet småindustri i övriga väderstreck. Planområdet har en area på drygt 3700 m². Fastigheten Kardanen 8 är privatägd. Planen handläggs med standardförfarande.



Figur 2. Orienteringskarta.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan - fördjupning för Umeå (2018)

Översiktsplanen beskriver Öst-Teg industriområde, som på grund av det unika läget vid älven är ett omvandlingsområde där kontor och service etableras i större utsträckning. Inom området bör stor vikt läggas vid utformning och gestaltning.

Gällande detaljplan

Stadsplan för del av Östertegs industriområde (2480K-P206/1973)

Gällande detaljplan medger att marken används för småindustri med en byggnadshöjd på 8,0 meter.

Ansökan

Planläggningen har initierats av en ansökan avseende byggnation av samlingslokal i en våning. Fastigheten ingår dock i ett utpekat omvandlingsområde som har förutsättningar att rymma en tätare bebyggelsestruktur. Detaljplanen har därför utformats med en flexibilitet och medger en betydligt större byggrätt än vad sökande inledningsvis önskade.

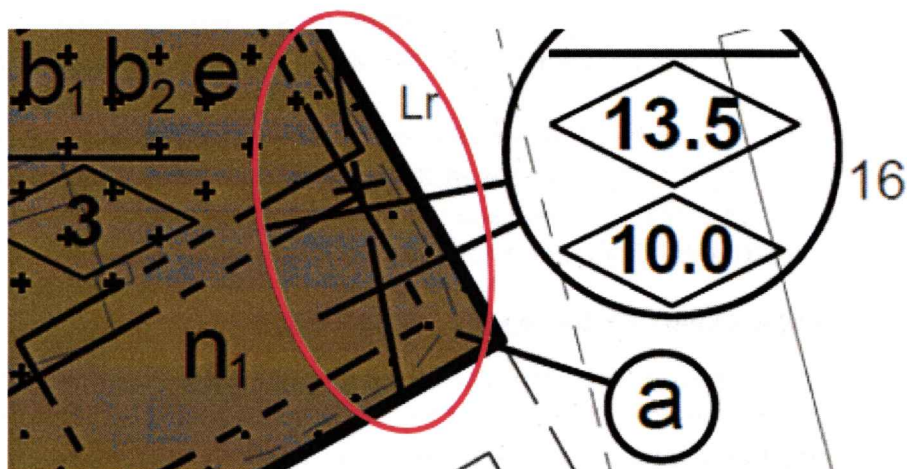
Riksintressen

Planområdet ligger cirka 1 kilometer norr om Umeå Airport och bedöms inte påverka riksintresset.

Strandskydd

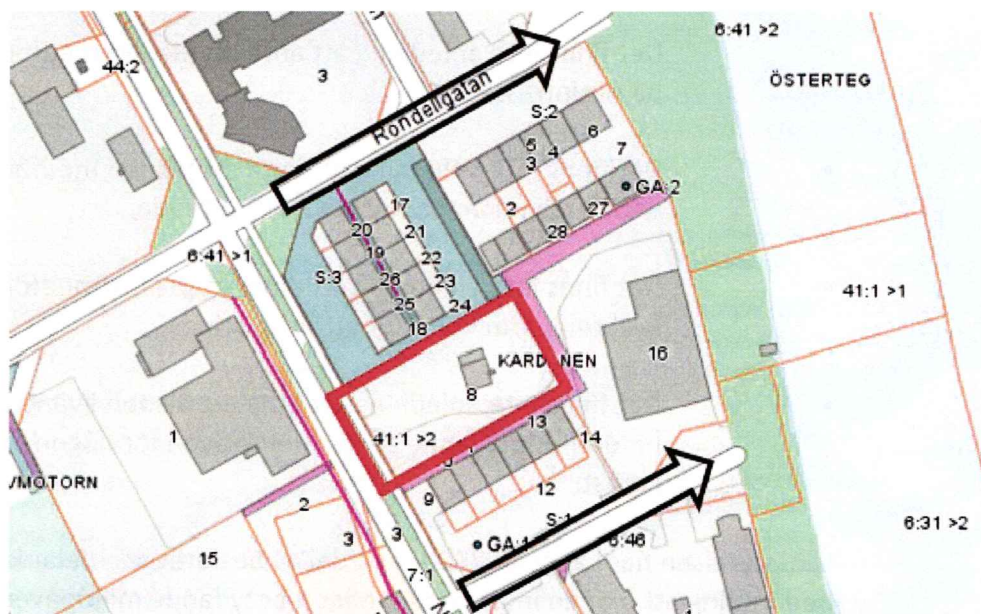
Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt gällande detaljplan men då en mindre del av planområdet ligger inom 100 meter från Umeälven inträder strandskydd inom den avgränsade delen i samband med upprättandet av ny detaljplan, se figur 3.



Figur 3. En mindre del av planområdet som angränsar mot Kardanen 16 i sydöst, omfattas av strandskydd vid upprättandet av ny detaljplan.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Fri passage till strandlinjen finns norr och söder om kvarteret Kardanen.



Figur 4. Planområdet inom röd rektangel. Svarta pilar visar fri passage för allmänheten till strandlinjen.

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom den markerade delen av kvartersmarken, se figur 3 ovan. Det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften. Därför ska strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Området som omfattas av strandskydd omgärdas av industrimark och är inte allmänt tillgänglig. Det utgör ett särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § första

stycket 1 miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Bedömningen är att det enskilda intresset att ta området i anspråk såsom avses i planen väger tyngre än strandskyddets intressen. Strandskyddet upphävs därför inom område markerat med [a] i plankartan i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad undersökning. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i miljöbalken.

Miljöundersökningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har i augusti 2020 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 26 augusti 2020 till och med 17 september 2020.

Samrådsrets

Figur 3 illustrerar samrådsretsens omfattning enligt kommunens bedömning. Bedömningen av samrådsretsens storlek grundar sig på att förslaget

till detaljplan handläggs med standardförfarande, inte motverkar översiktsplanens allmänna intentioner, bedöms vara av begränsat allmänt intresse och inte medför betydande miljöpåverkan samt inte påverkar något riksintresse.



Figur 5. Blå rektangel visar planområdet och fastigheter som tangerar röd figur ingår i samråds-kretsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stadsbild

Planområdet ligger längs Norra Obbolavägen som består av en brokig bebyggelsesammansättning. Enstaka bostadshus blandas med moderna kontorsbyggnader. Området domineras dock av småindustri och lagerlokaler med upplag och stora parkeringsplatser. Norra Obbolavägen kantas av en prioriterad gång- och cykelväg men verksamheter i området besöks i huvudsak av bilburna kunder.



Figur 6. Norra Obbolavägen skymtas till vänster om gång- och cykelvägen. Till höger syns bilparkeringar, lagerlokaler och kontor, vilket exemplifierar områdets karaktär.

Närheten till älven och centrum innebär att området på sikt bedöms ha goda förutsättningar att genomgå en omvandling för att ge plats för kontor och service i större utsträckning.

Kulturmiljö

Bebyggelsen och omkringliggande infrastruktur inbjuder inte till uppehåll, annat än för att uträtta ärenden. Parkeringsplatser breder ut sig närmast infarter från Norra Obbolavägen och tydliggör att området är planerat för bilister i första hand.

Ett trevligt inslag i stadsbilden återfinns cirka 500 meter söder om planområdet inom kvarteret Spaken. Bebyggelsen inom Spaken 2 uppfördes 2010 och består av H-formade byggnader med träpanel och stora glaspartier som öppnar upp bebyggelsen mot gatan.

Inom kvarteret finns en bred representation av verksamheter såsom kontor, industrifack, biluthyrning och restaurang. Verksamheter med lokalbehov som skiljer sig från varandra. Gemensamt för byggnaderna är att de uppvisar en hög ambitionsnivå vad gäller gestaltning och anpassning till en mänsklig skala utan att ge avkall på funktion.



Figur 7. Spaken 2 är ett gott exempel på hur bebyggelse kan gestaltas för att erbjuda mervärden i industriområdet.

Byggrätter

Detaljplanen medger byggrätt för **[C₁]** *Centrumskapande verksamheter* vilket inrymmer en kombination av olika verksamheter såsom byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, handel, service, restauranger, kontor, gym med flera.

Inom planområdet tillåts även **[Z₁]** *Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan* såsom service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär.

Utöver byggrätten för huvudbyggnader tillåts [e] komplementbyggnader om sammanlagt 20 m² inom planområdet. Högsta nockhöjd är 3,0 meter.

Placering, byggnadshöjder, nockhöjd och husdjup

Byggrätternas placering är vald med avseende att skapa förutsättningar för en ökad interaktion mellan byggnader inom fastigheten och Norra Obbolavägen. Byggrätternas placering borgar för goda siktlinjer i utfarten mot Norra Obbolavägen. Avstånd mellan byggrätter inom och mot angränsande fastigheter minimerar krav på avskiljande brandkonstruktioner.

Byggrätternas reglering i höjd är vald för att begränsa skuggverkan mot grannfastigheter och därmed behålls handlingsfriheten för att i framtiden utveckla angränsande fastigheter med en användning som har ett större behov av ljusinsläpp.

Detaljplanen reglerar byggrätternas avtryck på marken. Syftet är att säkerställa ytor avsedda för fördröjning av dagvatten. Vidare avser regleringen skapa funktionella ytor för parkering och sophämtning. Avsikten är även att den transparenta redovisningen av byggrätternas placering ökar tydligheten mot grannfastigheter.

Byggrätter för huvudbyggnader är placerade 6,0 meter från fastighetsgräns mot Norra Obbolavägen och 4,0 meter från fastighetsgräns mot söder och öster. Parallellt med Norra Obbolavägen medges en byggrätt med ett största fasadyttermått på 28*16 meter. Största byggnadshöjd och nockhöjd är 13,0 respektive 17,5 meter vilket motsvarar som mest fyra våningsplan med möjlighet att inreda vind.

På gården medges en byggrätt med största fasadyttermått 28*14 meter. Byggrätten ligger i östvästlig riktning. Byggnadshöjden och nockhöjden är reglerad till maximalt 10,0 respektive 13,5 meter vilket motsvarar som mest tre våningsplan med möjlighet att inreda vind.

Mark och vegetation

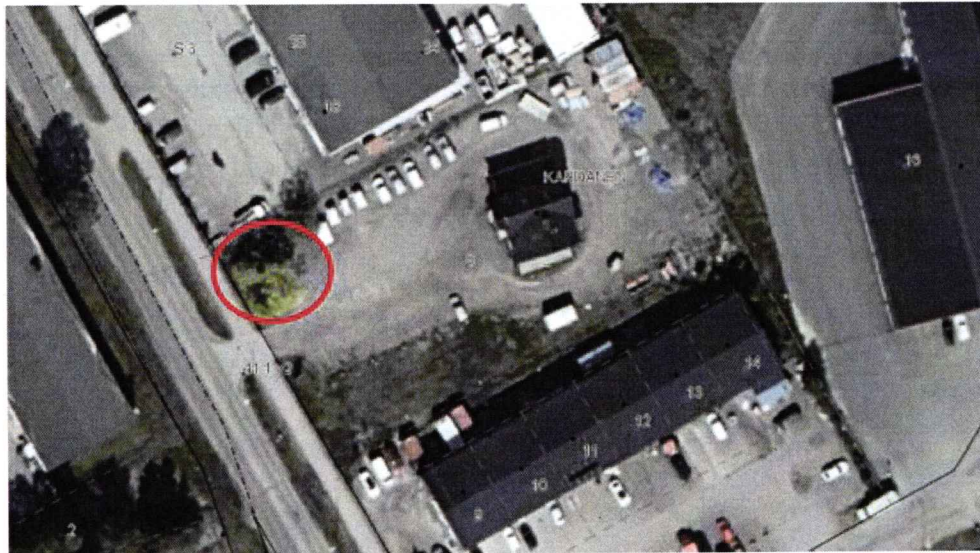
Inom fastigheten står ett före detta enbostadshus i två våningar med inredd vind som 2004 fick bygglov för ändrad användning till kontors-, monterings- och försäljningsändamål. Byggnaden avses rivas och byggrätten bekräftas inte i ny detaljplan. Marken utgörs i huvudsak av grus med inslag av gräs.



Figur 8. Bilden är fotad från innergården i riktning mot Norra Obbolavägen.

Närmast Norra Obbolavägen står två uppvuxna lönnar som renar luft och tillför ekologiska värden samt verkar utjämnande på dagvattenflöden.

En förutsättning för att genomföra detaljplanen är att angöring av fastigheten flyttas längre norrut. Infarten placeras då nära dem befintliga träden som riskerar att behöva tas ned. En eventuell trädfällning är känslig eftersom fastigheten med omnejd saknar större uppvuxna träd. Träden bör kompenseras med plantering av nya träd.



Figur 9. Ortofoto över planområdet med lönnarna inrigad i röd kulör. Källa Lantmäteriet.

Friyta och parkering

Samlingslokaler och verksamheter omfattas inte av kommunens minimikrav gällande andel friyta. Byggrätter och parkeringsplatser inom planområdet har dock disponerats för att skapa förutsättningar för fastighetsägaren att tillhandahålla en trivsamt utemiljö för verksamhetens personal och besökare av fastigheten:

- I skyddat läge för buller och avgaser.
- Med utrymme för buskar och träd samt en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.

Byggrätten är större än inom jämförbara fastigheter i närområdet. Fler verksamma och besökare inom fastigheten ställer högre krav på en genomtänkt parkeringslösning. Parkeringsplatser ska inte utgöra ett dominerande karaktärsdrag i stadsbilden. Plankartan är försedd med bestämmelser som anvisar var det är mindre lämpligt att anlägga parkeringsplatser.

[n₁] *Markparkering tillåts inte inom angivna byggrätter eller på [n₂] som reglerar att Mark ska utgöras av gräsmatta eller genomsläppligt material.* Nedgrävd parkering tillåts under större delen av fastigheten, undantaget är mark som omfattas av bestämmelserna **[n₁, n₂]**.

Vändplan för avfallshantering kan anläggas inom prickmark mellan byggrätterna. Enligt **[n₂]** (beskriven ovan) ska mark i huvudsak utgöras av genomsläppligt material och med en vändplan finns risk för att marken blir hårt packad. Fördelarna med att skapa goda förutsättningar för en rationell avfallshantering bedöms väga tyngre än värdet av att hela ytan har god genomsläpplighet, vilket motiverar att denna lösning ska godkännas. I bygglovskedet ska byggaktören redovisa hur en eventuell vändplan kan kombineras med en kvalitativ friyta.

En förutsättning och krav för att nyttja hela byggrätten med kommunens gällande parkeringsnorm 2020 är att delar av parkeringsbehovet löses i ett underjordiskt parkeringsgarage.

I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek till 3400 m². Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ändamålsenlig tillgång till in- och utfart, parkeringsplatser och friyta för samtliga verksamheter inom planområdet.

Natur och rekreation

Planområdet ligger cirka 100 meter från älven. I den fördjupade översiktsplanen för älvslandskapet förespråkas tillgängliga gång- och cykelleder längs älven.

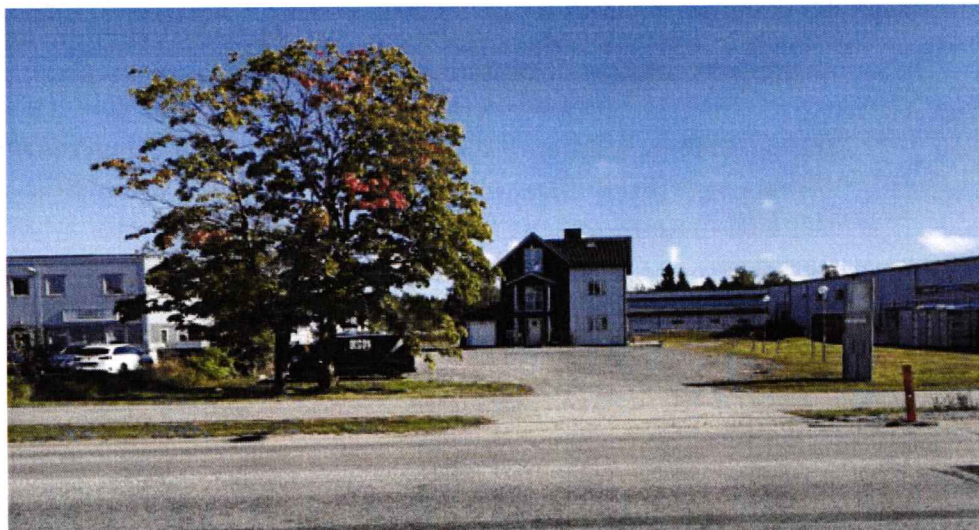
Gator och trafik

Närområdet har brist på parker och trivsamma stråk. Avståndet till centrum och Umeälven är dock kort. Prioriterad gång- och cykelväg finns i direkt anslutning till planområdet.

Befintlig in- och utfart till planområdet för motorfordon längs Norra Obbolavägen flyttas längre norrut för att angöring ska vara ändamålsenlig.

Fastighetsägaren ska bekosta ombyggnad av in-/utfart samt dike eftersom det är en förutsättning för genomförandet. Ombyggnader i allmän platsmark utförs normalt av Umeå kommun, Gator och parker eller upphandlade entreprenörer men annan överenskommelse kan göras. Fastighetsägaren ska ta kontakt med Gator och parker för vidare instruktioner i god tid före de lämnar in bygglovansökan.

Plankartan är försedd med in och utfartsförbud söder om angiven angöringsplats i syfte att uppfylla en god trafiksituation. Utfartsförbudet gäller motorfordon.



Figur 10. Norra Obbolavägen i förgrunden till planområdets infart, som flyttas närmare träden mot norr.

Kollektivtrafik

Norra Obbolavägen trafikeras av Flygbussen som även är tillgänglig för lokalresor med fyra avgångar i timmen. Gatan trafikeras även av linje 125 och 127 Obbola - Holmsund - Umeå respektive Vasaplan - Stöcksjö – Östteg.

Parkering

Fastighetsägaren ska i bygglovskedet redovisa att exploateringen uppfyller kommunens gällande parkeringsnorm. Inom planområdet får en större andel parkeringsplatser anläggas ovan mark. Detaljplanen medger även förutsättningar för att Marken får underbyggas med ett kör- och planterbart bjälklag [b₁]. Bjälklaget ska dimensioneras för tunga fordon såsom bland annat utryckningsfordon.

Källare kan inrymma parkeringsplatser, förråd och tekniska anläggningar. Huvuddelen av källarplanet ska utföras under marknivå för att det inte ska uppfattas som ett enskilt byggnadsverk. *Källarvåningens övre bjälklag får sticka upp som högst 1,0 meter över gatans medelmarknivå [b₂].* Byggrätten för det nedgrävda parkeringsgaraget är placerad på ett avstånd av minst 2,0 meter från fastighetsgräns för att möjliggöra en naturlig nedtrappning mot grannfastigheter.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Tillgänglighet

Verksamhetslokaler och gården ska vara fullt tillgänglig och användbar för personer med funktionsnedsättningar. Inom planområdet finns inga större nivåskillnader.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet eller i dess närhet.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Länsstyrelsens skyfallskartläggning (2017) visar att det lokalt inom planområdet uppstår vattendjup av 0,1 – 0,3 meter vid ett 100-årsregn. I bygglovskedet ska byggaktören redovisa att höjdsättning av mark och byggnader skyddar byggnader inom och i angränsning till planområdet från översvämningar.

Dagvatten

Marken inom planområdet består idag till största del av en grusplan med inslag av gräs. Huruvida effektivt gruset infiltrerar dagvatten är inte utrett. Trots att detaljplanen reglerar markunderlag bedöms dagvattenflödet öka om byggrätten nyttjas till fullo. Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet och närheten till Umeälven innebär att avledning av dagvatten är okomplicerad.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom

trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökväliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Vatten

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrade status för grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen SE708686-171879.

Buller

Inga bullerkänsliga användningssätt planeras inom planområdet och planområdet angränsar inte heller till verksamheter som är bullerkänsliga.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Avfall

VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Vändplan för avfallshantering kan anläggas inom präckmark mellan byggrätterna.

EI

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Huvudmannaskap

Inom kvartersmark svarar fastighetsägaren för alla åtgärder och kostnader. Kommunen är huvudman för gator inom planområdet. Kostnaden kopplade till flytten av fastighetens in- och utfart bekostas av fastighetsägaren.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Teleledningar

Eventuella undanflyttningsåtgärder bekostas av den part som initierar åtgärden. Berörd fastighetsägare ombeds kontakta Skanova för mer utförlig information.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan nyttjas.

Fastighetsbildning

Detaljplanen kräver inte att några fastighetsbildningsåtgärder sker.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Intäkter

- Från nya byggrätter.

Kostnader

- Ombyggnad kopplat till flytt av in-/utfart mot Norra Obbolavägen.
- Rivning av befintlig byggnad inom kvartersmark.
- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.

Medverkande

Jonas Söderlind	Detaljplanering
Villiam Brännström	Detaljplanering
Ellen Stenberg	Detaljplanering
Peter Jönsson	Detaljplanering
Maria Blomqvist	Bygglov
Per Hänström	Miljö- och hälsoskydd
Andreas Krantz	Lantmäteri
Eva Maaherra	Gator och parker
Erland Jonsson	Gator och parker

Frida Lindström

Mark och exploatering

Detaljplan, Umeå kommun, mars 2021

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Jonas Söderlind som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.