

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

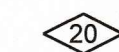
J Industri

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning



Högsta totalhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

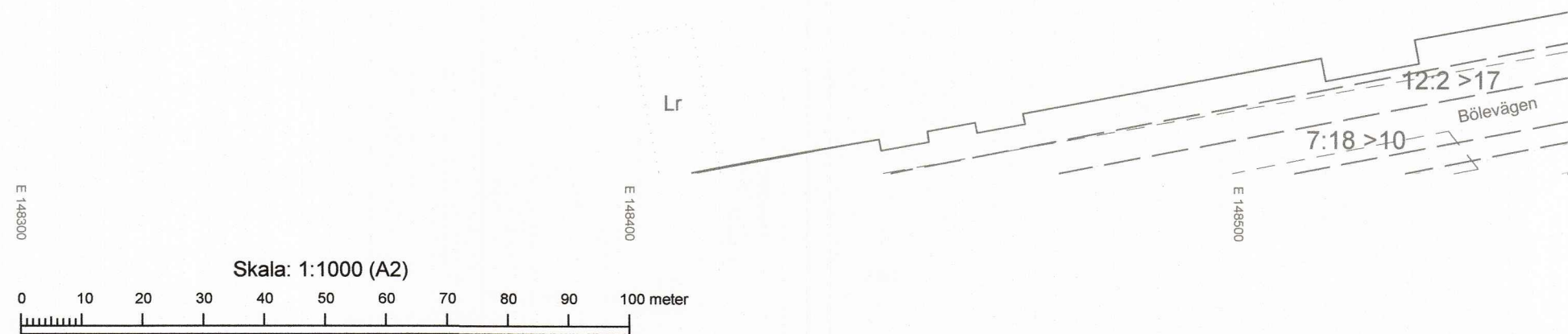


Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2019-11-18 BN-2019/02203

Reviderad 2020-09-24, 2021-04-07, 2021-11-26

Annex Helander
Lantmäteri

Mätning: MU
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten 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
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Översiktsbild

Antagandehandling

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

Beslut

Antagen BN: 2021-12-16, §419
Laga kraft: 2022-01-14
Vidimeras: *FB*

Detaljplan för del av fastigheten

Böleå 1:77

inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, december 2021

Clara Ganslandt
Clara Ganslandt
Planchef

Ellen Stenberg
Ellen Stenberg
Planarkitekt

2480K-P2022/2

Lagakraftbevis

Detaljplanen för del av fastigheten Böleå 1:77 inom stadsdelen Teg är antagen av byggnadsnämnden 2021-12-16, § 419.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2022-01-11 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med 2022-01-14.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg

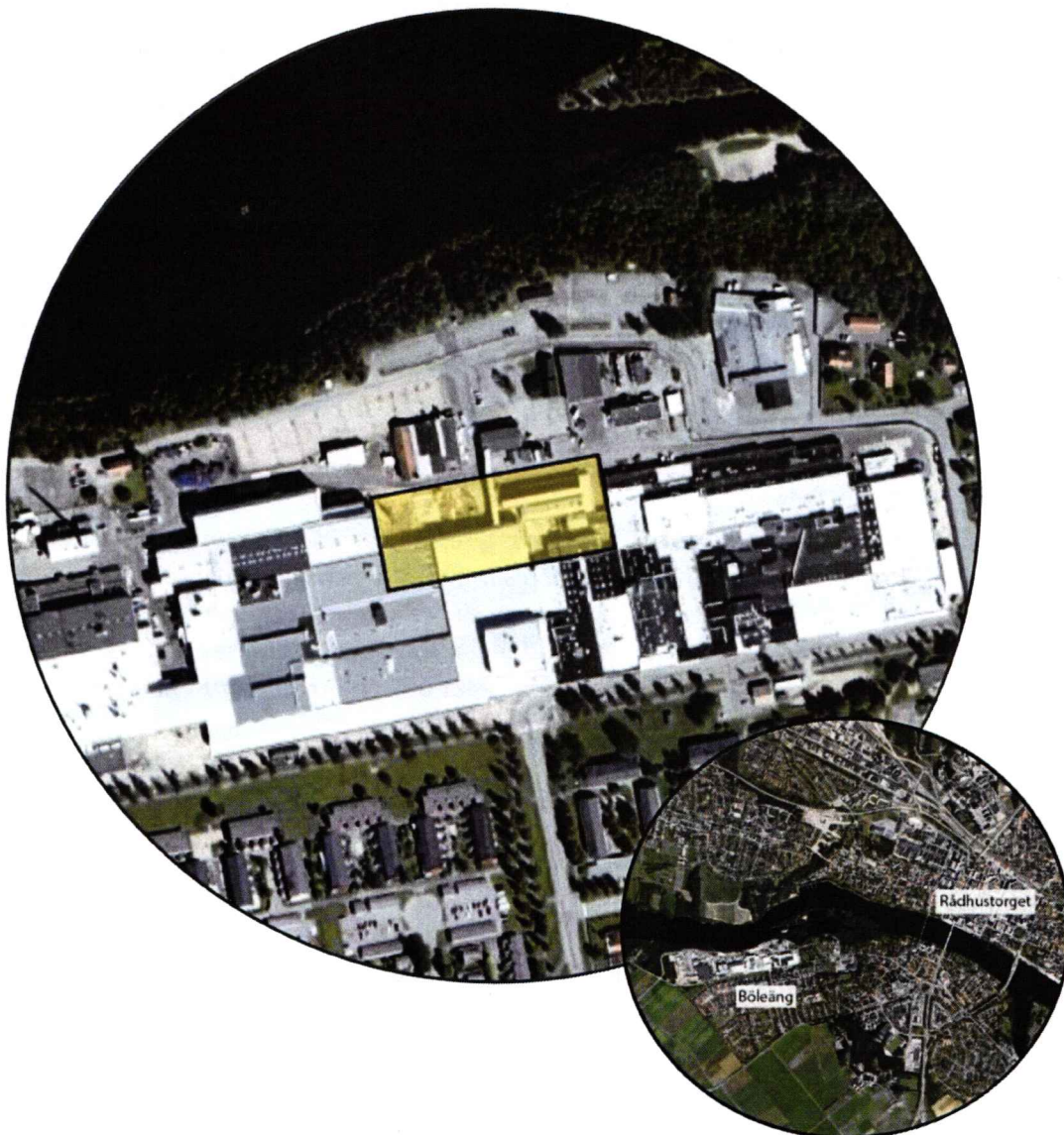
Koordinator

090-16 64 96

karin.stromberg@umea.se

2480K-P2022/2

Detaljplan för del av fastigheten Böleå 1:77 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län



<i>Planbeskrivning - antagandehandling</i>			Diarienummer: BN-2018/02017
<i>Gällande lagstiftning:</i> PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:603	Aktnummer: 2480K-P2022/2	Antagen: BN 2021-12-16, §419	Laga kraft: 2022-01-14

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 tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökad förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två 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 får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Planhandlingar.....	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	2
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser.....	2
Riksintressen.....	2
Strandskydd.....	2
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	3
Planförfarande.....	3
Samrådskrets.....	3
Förutsättningar och förändringar.....	4
Stads- och landskapsbild.....	4
Kulturmiljö.....	5
Fornlämningar.....	6
Naturmiljö.....	6
Rekreation.....	6
Gator och trafik.....	7
Kollektivtrafik.....	7
Parkering, varumottagning, angöring.....	7
Buller.....	7
Geotekniska förhållanden.....	8
Förorenad mark.....	9
Radon.....	9
Risk för översvämning.....	9
Dagvatten.....	10
Snöhantering.....	10
Skuggning.....	10
Vatten och avlopp.....	11
Avfall.....	11
El.....	12
Strålning.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Huvudmannaskap för allmän plats.....	12

Huvudman för vatten och avlopp.....	12
Genomförandetid	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Gemensamhetsanläggningar	13
Ekonomiska frågor.....	13
Medverkande	13
Källor	14

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGAN- DEN

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå (antagen 2018)* pekar ut planområdet som detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Mark för framtida expansion av verksamhetsområdet pekas ut väster om planområdet på Röbäcksslätten vilket beskrivs mer utförligt i *Fördjupning för Röbäck (antagen 2017)*.

Enligt *översiktsplanen* ska tunga transportorienterade verksamheter i första hand lokaliseras med närhet till Umeås ringledssystem. Projektet västra länken, en del av ringledssystemet, påbörjades under sommaren 2019 och beräknas vara klar 2022. Västra länken sträcker sig över Röbäcksslätten och kommer att ansluta till Nipvägen via Slättmarksvägen som leder vidare mot industriområdet. Denna sträckning är tänkt att bli den nya infarten för tung trafik och övrig trafik till området.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan, *Förslag till stadsplan för Böle industriområde jämte ändring och utvidgning av kvarteret Karossen m.m (2480K-P125/1976)*, möjliggör för industriändamål **[J]** med en **byggnadshöjd** mellan 10–18 meter. För planområdet kan industri **[J]** uppföras med en byggnadshöjd upp till 10 meter. Det möjliggörs även för småindustriändamål **[Jm]**, bostadsändamål **[BF]**, oljeupplagsändamål **[Uo]** samt fordonsparkering **[Tp]**. Längs med slänten ned mot Ume älv i detaljplanens norra del är det planlagt för park och plantering med syftet att säkerställa ett grönområde samt förebygga skredrisk genom strandförstärkning.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvor, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta totalhöjd för ny bebyggelse.

Om detaljplanen möjliggör en bebyggelse med en totalhöjd som innebär att hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Utredningar

- Skuggstudie

Planens syfte

Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggnadshöjd och totalhöjd inom planområdet.

Plandata

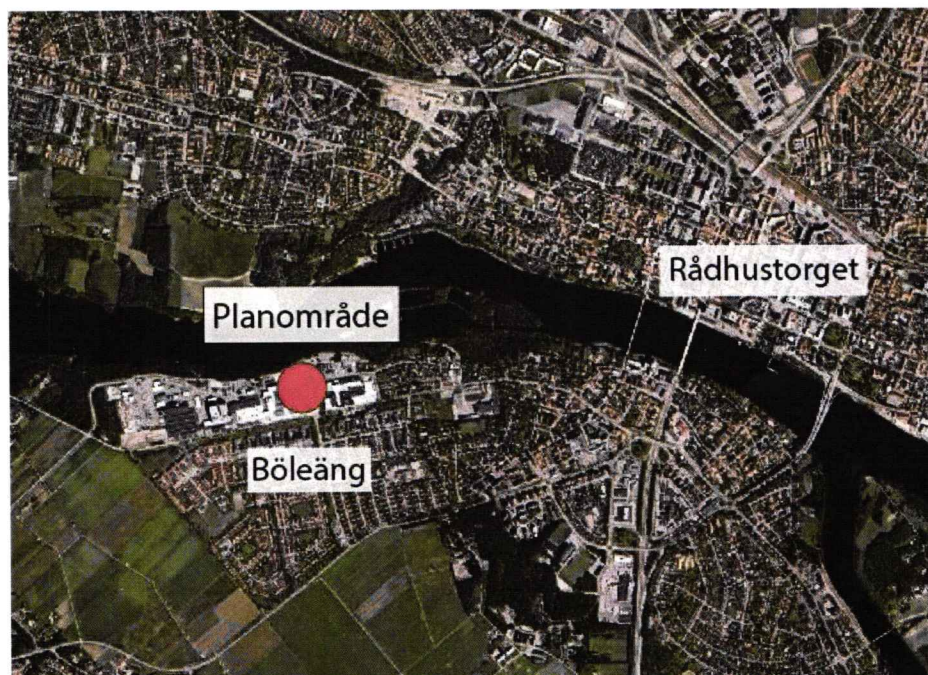
Stadsdel: Böleäng

Planområdets area: 9038 m²

Avstånd till Rådhusorget: 3 kilometer

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Ume älv



Figur 1. Industriverksamhetens lokalisering i förhållande till Rådhusorget.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Behovsbedömningen 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.

- Detaljplanen ska utformas så att ett genomförande av planförslaget inte medför påverkan på riksintresse för flyg (influensområde flyghinder).
- 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 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 13-02-2020 t.om 05-03-2020.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med standardförfarande eftersom planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planområdet är redan i anspråkstaget för industriverksamhet och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten.

Samrådskrets

Enligt kommunens bedömning ingår fastighetsägarna inom rödmarkerat område samt övriga berörda parter i samrådskretsen, se figur 2 nedan. Bedömningen av samrådskretsens storlek grundar sig på att förslaget till detaljplan handläggs med standardförfarande, inte motverkar översiktsplanens intentioner, bedöms vara av begränsat allmänt intresse och inte medför betydande miljöpåverkan samt inte påverkar något riksintresse.



Figur 2. Bedömd samråds-krets inom röd markering samt övriga berörda parter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom stadsdelsområdet Böle inom Teg och är en del av fastigheten Böleå 1:77 vilken utgörs av industriverksamhet där det enligt Statistiska Centralbyrån arbetade 1375 människor år 2018. Detta gör industriverksamheten till ett av länets största arbetsgivare. Industriområdet sträcker sig 1,4 kilometer längs med Bölevägen och angränsar till bostadsbebyggelse i söder och öst, åkermark i väst och älvbrinken i norr. Industribyggnaderna är uppförda med varierande byggnadshöjder om 10, 18 och 30 meter och kan upplevas som en avskärmande barriär för intilliggande bostäder samt skapar begränsad framkomlighet till älvbrinken. Delar av industribyggnaderna syns från norra sidan älven längs med strandpromenaden. Älvbrinken utgörs av en lövträdsridå vilken till viss del gör att industriverksamheten hamnar i skymundan under sommarhalvåret då träden grönskar. Under vinterhalvåret syns industrin desto mer.

Bostadsområdena Böle och Böleäng angränsar till industriverksamheten. Båda bostadsområdena innehar både enbostadshus och flerbostadshus i olika former i en till fyra våningar.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar område för industri [J]. Hela planområdet får exploateras och regleras med en högsta byggnadshöjd om 20 meter samt en

högsta totalhöjd om 30 meter. Boverkets definition av byggnadshöjd är "Byggnadshöjden är avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och takplanet".¹ Boverkets definition av totalhöjd är "Totalhöjd mäts från markplanet upp till byggnadsverkets högsta punkt inräknat uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvar, antenner o dyl."² En expansion av industrin innebär en risk till förändrad landskapsbild i området. Området präglas dock idag av en stor industribyggnad med tillåtna byggnadshöjder mellan 10–30 meter.

En byggnadshöjd om 20 meter bedöms som lämplig då omkringliggande byggnader har en byggnadshöjd mellan 10-20 meter och det upplevs få en nedtrappande effekt mot angränsande bebyggelse. Den expansion detaljplanen möjliggör bedöms inte ha betydande konsekvenser på omkringliggande bebyggelse med hänsyn till skuggning eller buller. Den bedöms inte heller ha en betydande påverkan för riksintresse för flyghinder då regleringen av totalhöjden innebär att flyghindernivån på 52,4 meter över havet understigs. Planförslaget påverkar inte omgivande naturområden.



Figur 3. Planområdet sett från norra sidan av industriområdet.

Kulturmiljö

Teg utvecklades under 1900-talet till ett av de viktigaste industriområdena i Umeåområdet. Volvo köpte år 1964 upp Gösta Nyströms fabrik för tillverkning av förarhytter och expanderade därefter västerut till den stora industriverksamhet det är idag. Expansionen har haft stor påverkan på den dåvarande bymiljön området präglades av. Delar av gällande detaljplan (2480K-P125/1976) är med i *Byggnadsordning för Teg* (antagen 2006) där

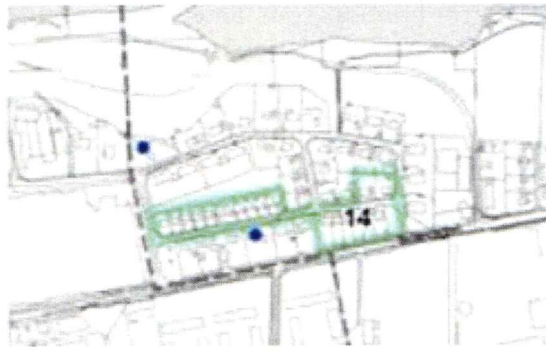
¹ Boverket, 2014. Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal (boverket.se). S. 21

² Boverket, 2014. Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal (boverket.se). S. 20

ett särskilt värdefullt hus från 1905 är utpekad (se figur 4). Planområdet angränsar även till Blockvägen, ett utpekad värdefullt bebyggelseområde från 1950- och 60-talet vilket i huvudsak karaktäriseras av gavelställda kedjehus mot gatan.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge upphov till några förändringar eller konsekvenser på kulturmiljön i området.



Figur 4. Utdrag ur Byggnadsordning för Teg vilket visar det utpekade värdefulla bebyggelseområdet i grönt samt värdefulla enskilda hus i blått. Industriområdet är beläget väster om den streckade linjen.

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 skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Planområdet omfattar ingen naturmiljö. Fastigheten angränsar däremot till natur längs med älven vilket enligt kommunens kartering innehar objekt med högsta naturvärde vilket utgörs av orörd lövskog och innehar objekt med naturvårdspotential.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge upphov till några förändringar eller konsekvenser på naturmiljön i närområdet.

Rekreation

Fastigheten angränsar till älvbrinken där goda rekreativsmöjligheter med en anlagd gångväg finns längs med älven. Gångvägen kan nås via en stickväg från Nipvägen som sträcker sig genom industriområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bidrar inte till någon förändring av tillgängligheten till älvbrinken.

Gator och trafik

Fastigheten nås via Bölevägen, Umeliivägen och Nipvägen. Längs med Bölevägen sträcker sig en separerad gång- och cykelväg vidare mot Teg och Röbäck. Från Umeliivägen vidare längs med Nipvägen västerut finns anlagda gångvägar på båda sidor av vägen vilka sträcker sig en bit in på industriområdet samt intilliggande bostadsområde.

Fordonstrafik tar sig till planområdet längs med Nipvägen, både i öst via Bölevägen och Umeliivägen och i väst via Slättmarksvägen eller Bölevägen.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget förväntas inte innebära en ökad trafikmängd inom verksamhetsområdet, varken för tung trafik, personal eller besökare.

Kollektivtrafik

Planområdet angränsar till Bölevägen där kollektivtrafikens linje 9 sträcker sig. Inom 400 meter från planområdet har kollektivtrafiken två busshållplatser med en turtäthet på 15 minuter.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken i området.

Parkering, varumottagning, angöring

Industrin bidrar till att tung trafik rör sig inom och utanför fastigheten. Tung trafik angör via Slättmarksvägen till Nipvägen mot industrins varumottagning belägen i fastighetens västra del. Ett flertal personal- och besöksparkeringar finns inom fastigheten och nås via Slättmarksvägen, Bölevägen eller Umeliivägen vidare till Nipvägen.

Förändringar och konsekvenser

Befintlig varumottagning och angöring påverkas inte av planförslaget. Om behov av parkeringsplatser uppstår vid ett plangenomförande så bedöms det finnas tillräckliga ytor säkerställda för det inom fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska tillämpas.

Buller

Umeå kommun är ålagda, enligt EU direktiv 2002/49/EG och förordningen 2004:675 att kartlägga omgivningsbuller eftersom invånarantalet är över 100 000 inom kommunen. Direktivet ska tillämpas på omgivningsbuller som människor exponeras för i bebyggda områden, offentliga parker, nära skolor, sjukhus och andra bullerkänsliga byggnader. Förordningen anger att strategiska bullerkartor tillsammans med åtgärdsprogram ska arbetas fram. Umeå kommuns senaste kartläggning genomfördes 2016 och omfattar trafikmängder från år 2015–2016 på väg, järnväg och flyg samt buller från industrier.

Nuvarande industri har enligt gällande tillståndsprövning skyldighet att begränsa buller från verksamheten enligt vad som visas i figur 5. Den nuvarande bullersituationen från industriverksamheten ligger under 50 dBA vid bostadsfasad och från vägtrafik under 60 dBA vilket båda klarar de nationella riktvärdena för industri- och verksamhetsbuller samt vägtrafik.

7. Buller från verksamheten ska från och med 2017-01-01 begränsas, så att det utomhus vid bostäder inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå än följande riktvärden:

50 dB(A) helgfri måndag – fredag	kl 07.00-18.00
45 dB(A) lör-, sön- och helgdag	kl 07.00-18.00
45 dB(A) kvällstid	kl 18.00-22.00
40 dB(A) natttid	kl 22.00-07.00

Till och med 2016-12-31 ska buller från verksamheten begränsas, så att det utomhus vid bostäder inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå än följande riktvärden:

55 dB(A) helgfri måndag – fredag	kl 07.00-18.00
50 dB(A) lör-, sön- och helgdag	kl 07.00-18.00
50 dB(A) kvällstid	kl 18.00-22.00
45 dB(A) natttid	kl 22.00-07.00

Natttid kl 22-07 får den momentana ljudnivån utomhus vid bostäder inte överstiga 55 dBA som riktvärde.

Bolaget ska vid planerade och framtida moderniseringar, reinvesteringar etc välja utrustning så att de från och med 2017-01-01 gällande riktvärdena innehålls.

Figur 5. Riktlinjer för ekvivalent bullernivå vid bostadsfasad enligt det gällande verksamhetstillståndet.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget riskerar medföra ökade bullernivåer både från industri samt från vägtrafik i området. Däremot bedöms trafikrörelserna inom och i angränsning till planområdet få en ytterst marginell påverkan än tidigare inom verksamhetsområdet, varken för tung trafik, personal eller besökare. Detaljplanen reglerar inte hur mycket verksamheten tillåts bullra utan det görs i verksamhetens tillståndsbeslut, se figur 5, där Naturvårdsverkets vägledning (2015) är en utgångspunkt.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet av postglacial sand-grus.

Utöver den övergripande "Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå" (nummer 174) har två geotekniska utredningar utförts under 1974 (nummer 64 och 65) inom planområdet. Undersökningarna behandlar främst

skred och erosionsriskerna vid slänten mot älven vid uppförande av byggnader och parkering i området. Den senare undersökningen menar att det krävs ett säkerhetsavstånd om minst 40 meter från slänten till närmsta byggnad för att säkerställa att det inte skapar några problem med avseende erosion och skred. Undersökningarna påvisar inte några riktlinjer av byggnadshöjder eller regleringar av andra byggnadstekniska lösningar. Med hänsyn till att utredningen är mer än 40 år gammal kan andra byggnadstekniska lösningar vara aktuella nu.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka de rådande geotekniska förhållandena inom planområdet eller föranleda skred eller erosionsrisk då avståndet till slänten är mer än 40 meter.

Förorenad mark

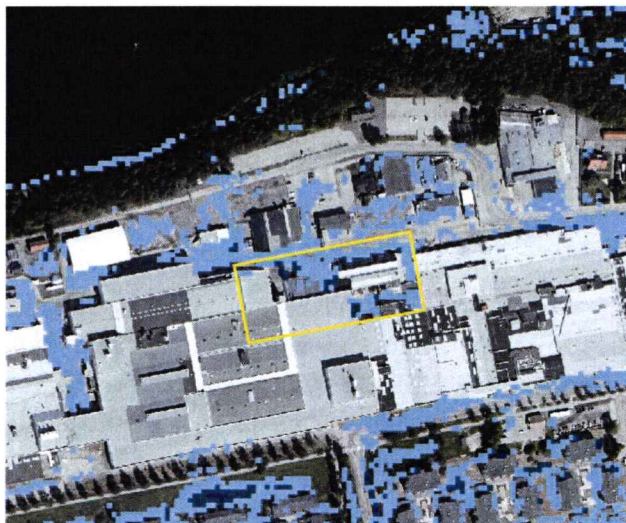
Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering råder det översvämningsrisk inom planområdet. Planområdet utgörs idag av en byggnad och hårdgjorda ytor.



Figur 6. Visar översvämningsrisk inom och runt planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Ny detaljplan möjliggör för en expansion av befintlig verksamhet genom att ta delar av befintliga hårdgjorda ytor inom fastigheten i anspråk. Expansion av befintlig verksamhet bedöms inte påverka andelen hårdgjorda ytor inom

planområdet och bidrar inte till ökad risk för översvämning inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. Planområdet utgörs av hårdgjorda ytor där det råder översvämningsrisk. Större delar av de angränsande parkeringarnas markförhållanden utgörs av genomsläppligt material där dagvatten tas om hand.

Förändringar och konsekvenser

Ny detaljplan möjliggör för en expansion av befintlig verksamhet vilket innebär att större markyta kan tas i anspråk för bebyggelse, men andelen hårdgjord yta förblir densamma. Lanspråktagande av mark leder till att bestående markyta får hantera större mängd dagvatten vilket inom fastigheten redan är ett problem då det råder översvämningsrisk. Större delar av parkeringsytorna i anslutning till planområdet är anlagd med genomsläppligt material där dagvatten kan tas om hand. I dag sköts dagvattenhanteringen lokalt inom fastigheten vilket inte bedöms vara något större problem och kan därför fortsätta tas om hand på det sättet. Om problem skulle uppstå i framtiden finns det två alternativ för hur det kan lösas. Antingen kan en privat dagvattenledning anläggas ned mot Ume älv, det är dock viktigt att vattenkvaliteten inte överstiger miljökvalitetsnormerna vilket måste utredas om detta alternativ utförs och kan eventuellt leda till att vattnet måste renas innan det leds bort. Det andra alternativet är att leda dagvattnet mot kommunala förbindelsepunkter där dagvattnet kan tas om hand. Fastigheten ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Snöhantering

Snöhantering sker av fastighetsägaren inom fastigheten.

Skuggning

En skuggstudie har tagits fram för att visa den omgivningspåverkan ett genomförande av detaljplanen medför, se bilaga *Skuggstudie*. Skuggstudien visar att den nya byggnadens utökade byggnadshöjd om 20 meter inte ökar skuggningen för intilliggande fastigheter på ett sådant sätt att det bedöms påverka intilliggande fastigheter negativt under större delen av året.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer

för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljökvalitetsnormerna 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 gränsvärden för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

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

Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Vattenkvaliteten i Ume älv har god ekologisk och kemisk status. Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrade status för grundvattenförekomsten i området.

Om det i framtiden blir ökade problem med dagvatten inom området finns det möjlighet att dra en privat dagvattenledning från fastigheten till Ume älv. Vid ett sådant utförande är det viktigt att säkerställa att vattenkvaliteten inte överskrider MKN för vatten.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vägghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Förändringar och konsekvenser

Avfallsavhämtning sköts inom fastigheten.

EI

EI är anslutet till Umeå Energi och kopplas på lokalt elnät inom fastigheten.

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 för allmän plats

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

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Genomförandetid

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighet Böleå 1:77 är en större fastighet med ändamålet industri [J]. I framtiden kan fastigheten komma att avstyckas till mindre fastigheter vilket kan leda till att exempelvis befintliga ledningar, vägar och parkeringar kan behöva omfattas av officialservitut, avtalsservitut, gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt. Initierande part bekostar samtliga åtgärder.

Officialservitut

Ett officialservitut är en rätt att använda en annan fastighet, t.ex utfart. Servitutet bildas genom lantmäteriförrättning, en så kallad fastighetsreglering. Servitutet redovisas i fastighetsregistret som text och karta och är

knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den nu eller i framtiden. Bildandet av officialservitut bekostas av berörda fastighetsägare. Ett officialservitut gäller för all framtid och kan endast tas bort genom en lantmäteriförrättning efter en prövning.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan de två berörda fastighetsägarna och innebär en rätt att använda en annan fastighet enligt vad som avtalas mellan parterna. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tillsrättighetshavaren bestämmer att det ska tas bort. Avtalet upprättas av fastighetsägarna.

Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret, för att även gälla mot en eventuell ny ägare till den tjänande fastigheten. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen och omfattas av en expeditiionsavgift.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera. Delägande fastigheter har ansvaret för anläggningen, både ekonomiskt, för genomförandet, driften och underhåll. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Anläggningsförrättning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av exploatör/fastighetsägare. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar samtliga åtgärder som behövs för ett genomförande av detaljplanen. Initierande part bekostar samtliga åtgärder gällande fastighetsrättsliga frågor.

MEDVERKANDE

Jonas Söderlind, Detaljplanering
Jens Salander, Detaljplanering
Villiam Brännström, Detaljplanering
Jonas Svensson, Miljö- och hälsoskydd
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
Arvid Lundberg, Miljö- och hälsoskydd

Magnus Johansson, Umeå Energi
John Eklund, VAKIN
Ethel Björklund, Lantmäteriet

KÄLLOR

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

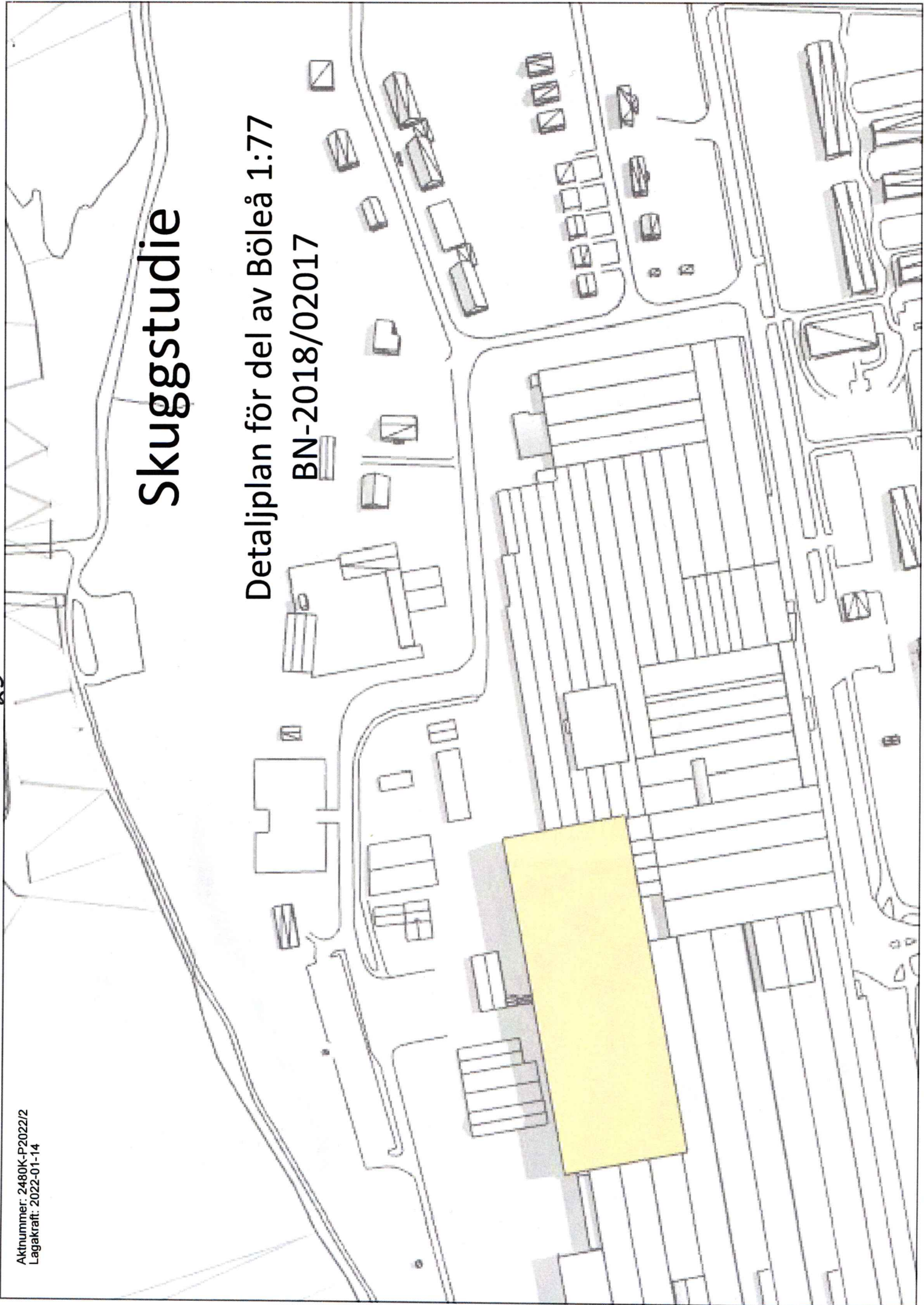
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

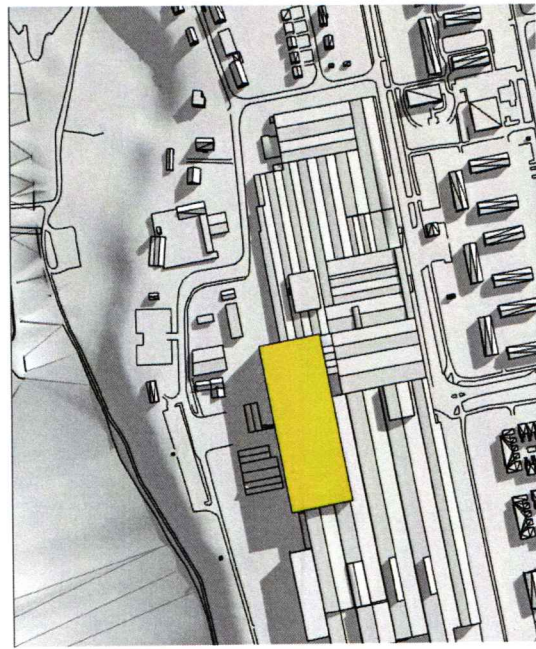
Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Ellen Stenberg som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Skuggstudie

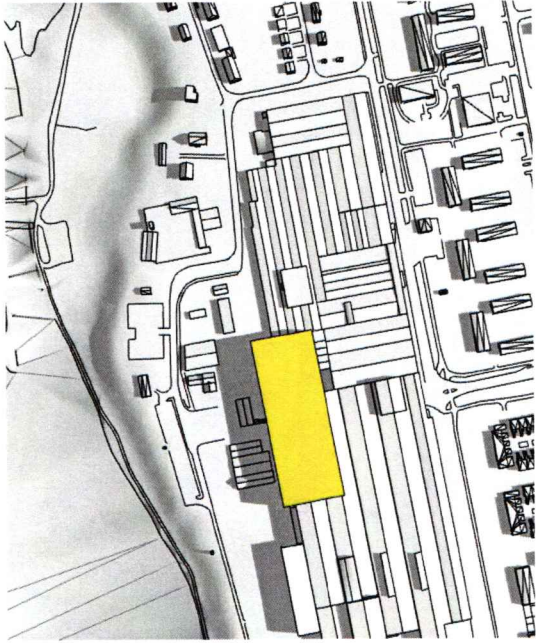
Detaljplan för del av Böleå 1:77
BN-2018/02017



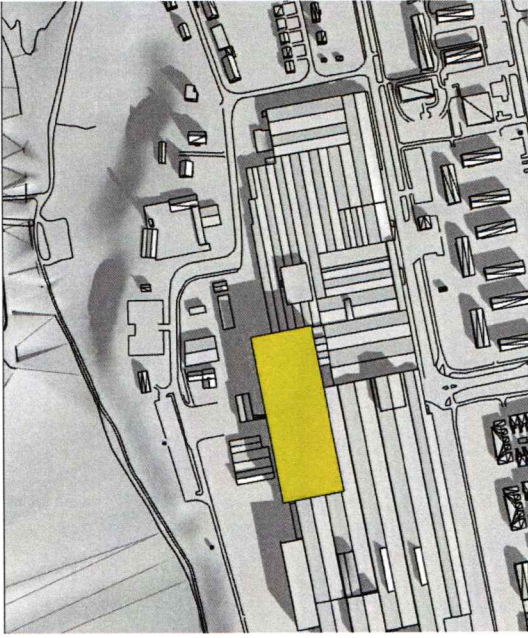
20 mars (vårdgjämnning)



09:00

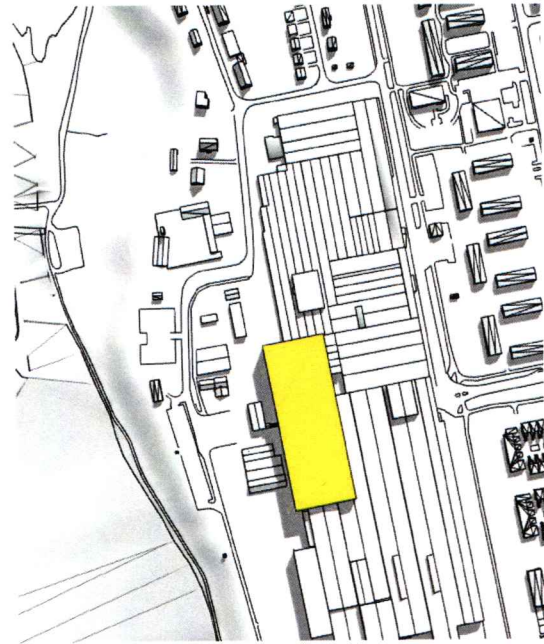


12:00

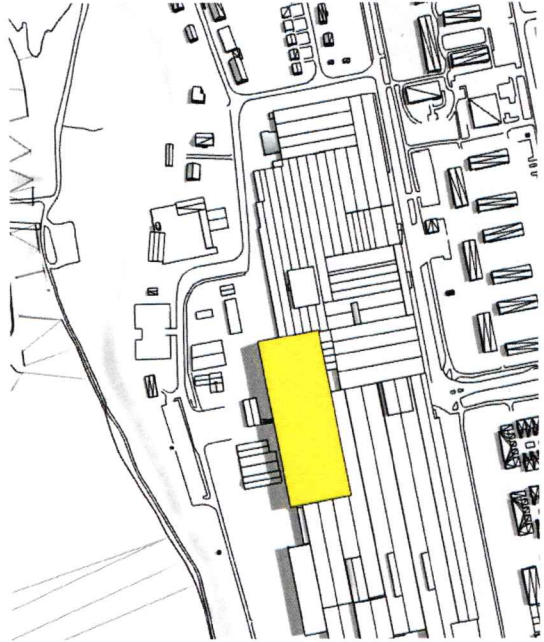


15:00

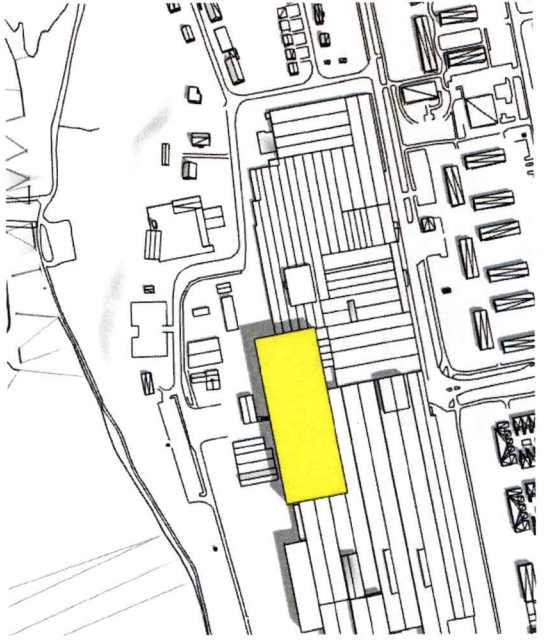
20 juli (högsommar)



09:00

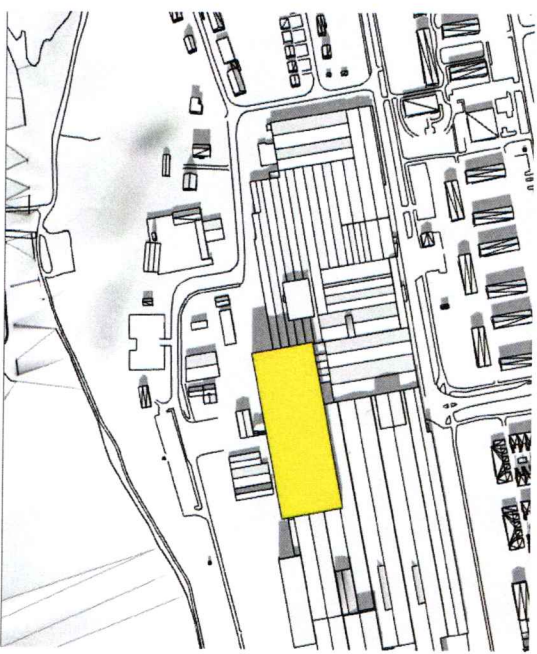


12:00



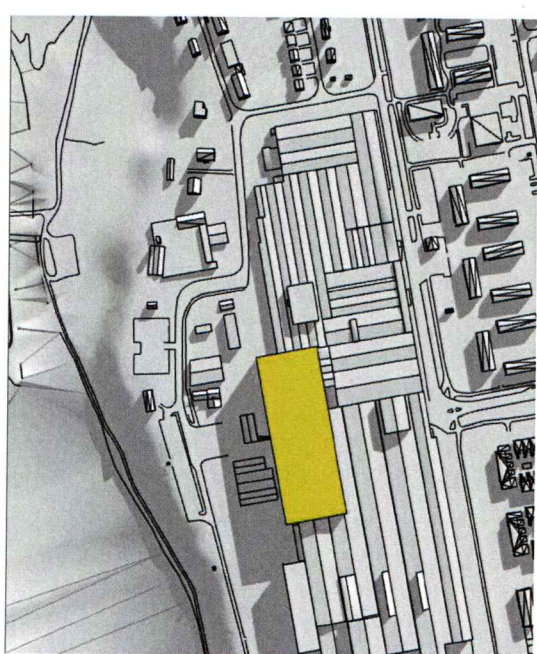
15:00

20 juli (högsommar)

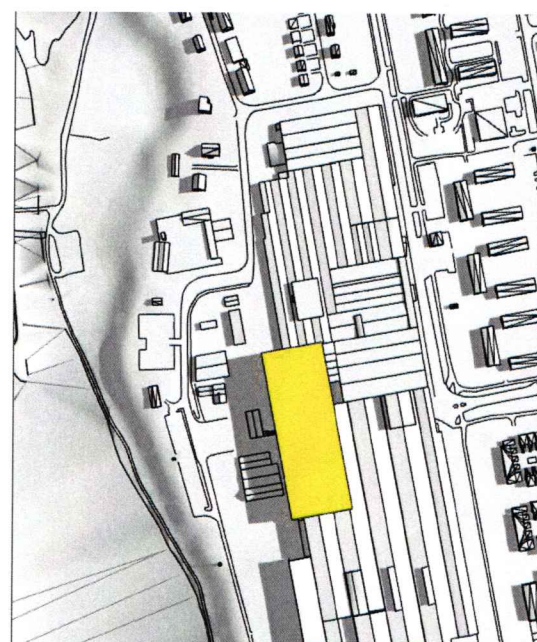


18.00

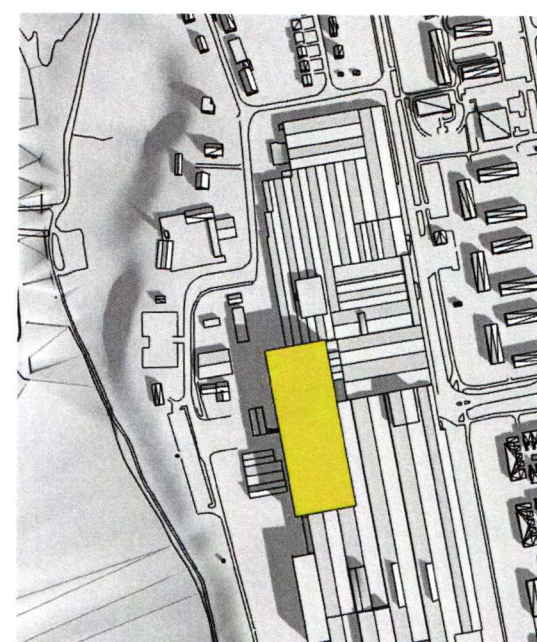
23 september (höstdagjämning)



09:00



12:00



15.00