



LAGAKRAFTBEVIS

dnr 98.03

1998-11-20

Detaljplan för del av **Västra Umedalen** inom Backen i Umeå kommun.

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-10-26 § 209

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1998-11-19**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov avdelningen

Sökanden

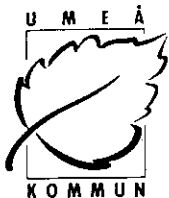
Tekniska kontoret

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-16.45		
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Olov Sjöberg Peter Olofsson Bert-Allan Persson Kurt Bergström Ingemar Dalgård Nils-Åke Sandström Tony Back Per Olov Ljung		
Ersättare	Assar Karlsson Gösta Ludvigsson, till kl 15.30 t o m § 210 Lennart Eriksson Örjan Mikaelsson Maud Karlsson		
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef Ulf Sondell, stadsingenjör Roger Berggren, trafiktekniker		
Utses att justera	Lennart Degerliden		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1998-10-28 <i>Ann-Kristin Lundström</i>		Paragrafer 204-222
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i>	
	Ordförande	Carin Conradsson <i>Carin Conradsson</i>	
	Justerande	<i>L. Degerliden</i> Lennart Degerliden	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1998-10-26		
Datum för anslags uppsättande	1998-10-29	Datum för anslags nedtagande	1998-11-19
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret <i>Ann-Kristin Lundström</i>		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-03

Beslutsdatum
1998-10-26

§ 209

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **VÄSTRA UMEDALEN**, del av

Sökandens namn: Tekniska kontoret

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg

Sign: /

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i augusti 1998. Den har varit utställd för granskning under tiden 24 augusti - 14 september 1998.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 17 augusti 1998.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 14 augusti 1998. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag..

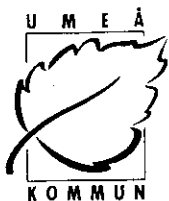
Under utställningstiden har yttranden utan erinran ur plansynpunkt inkommit från Brandförsvaret, Tekniska kontoret, Vägverket och Umeå Energi AB.

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att de i planbeskrivningen angivna åtgärderna som skydd mot trafikbuller genomförs.

Ägaren till fastigheten Backen 8:5, Riksbyggen Västerbotten vidhåller sitt tidigare yttrande, d v s att den aktuella avfartsrampen kommer att påverka bostadsområdet avsevärt. Hela detaljplanen för området som ligger mot hela E12:s sträckning inklusive avfartsramp måste omstuderas och hänsyn tas till vägarnas ändrade lösningar. Riksbyggen godkänner planerad utformning av avfartsrampen under förutsättning att Umeå kommun bekostar revidering av gällande detaljplan och att Umeå kommun ersätter mark som inte går att bebygga enligt gällande plan.

Riksbyggen anför att enligt Stadsbyggnadskontoret förändras inte planförslaget och avfartsrampen försvårar inte genomförande av gällande detaljplan. Rent byggnadstekniskt går det att bebygga området enligt gällande detaljplan, men att få någon som bosätter sig i anslutning till dessa vägar är däremot ur Riksbyggens synvinkel i princip omöjligt.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-03

Beslutsdatum
1998-10-26

§ 209

Justerarnas sign:

Riksbyggen godkänner därför inte planerad utformning om inte Umeå kommun följer ovan angivna förslag om revidering av gällande detaljplan och ersätter mark som inte går att bebygga.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Genomförandetiden för gällande detaljplan för Umedalsområdet har gått ut. Som Stadsbyggnadskontoret framhållit i den sammanfattande kommentaren till detaljplanens samrådsredogörelse förändras inte byggrätten inom kvarteret Myggan genom nu aktuellt planförslag. Inte heller försvårar ett anläggande av den planerade avfartsrampen genomförandet av detaljplanen för området i sin helhet. Den nya sträckningen av väg E12 är förutsatt i gällande detaljplan för Västra Umedalen antagen 1992-01-13. Väg E12 och Klockarbäckens trafikplats anläggs av Vägverket med stöd av arbetsplan. Påverkan på angränsande mark till följd av denna utbyggnad behandlas således inom denna planprocess.

Även om trafikbuller från den planerade trafikplatsen kan komma att beröra kvarteret Myggan bedöms det möjligt att framtida bebyggelse placeras och utformas på ett sådant sätt att en trafikbullernivå på högst 55 dBA åstadkommes på vistelseytor. Eventuellt ytterligare åtgärder för trafikbullerskydd ankommer på väghållaren. Stadsbyggnadskontoret ser därför ingen anledning att omarbeta nu gällande detaljplan.

Inkomna yttranden föranleder ingen ändring av planförslaget. Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av planförslaget.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA98-3

Detaljplan för del av VÄSTRA UMEDALEN inom Backen i Umeå kommun

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att upphäva detaljplan inom den planerade trafikplatsen för att göra det möjligt för Vägverket att anlägga en östlig avfartsramp. Detaljplanen innefattar också en anpassning av angränsande naturmark mot trafikplatsen och en utökning av kvarteret Biet mot öster.

PLANDATA

Området är beläget ca sex km väster om Umeå centrum invid Vännäsvägen (E12). Detaljplanen omfattar totalt ca sex hektar, varav upphävandet omfattar ca två hektar. Berörd mark ägs av Umeå kommun, UMI Fastighetsutveckling AB och Riksbyggen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen för Umeå kommun (ÖPL 98), antagen 1998-05-25, redovisar, liksom den tidigare översiktsplanen antagen 1990, reservat för här aktuell sträckning av väg E12. Trafikplanen för Umeå kommun, antagen 1995, redovisar en planskild trafikplats vid Klockarbäcken.

Kommunfullmäktige har i november 1993 antagit en överenskommelse mellan Vägverket och Umeå kommun rörande det övergripande framtida vägsystemet i Umeå.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har med stöd av denna överenskommelse givit byggnadsnämnden i uppdrag att upphäva berörda detaljplaner för den planerade E12-sträckningen. Det har nu aktualiserats att bygga även en östergående avfartsramp. På grund därav krävs att berörd del av gällande detaljplan, antagen 1992-01-13, upphävs. Genomförandetiden för denna detaljplan har gått ut.

Byggstart för objektet planeras till år 1999.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I det sk Umeåprojektet ingår bl a utbyggnad av en ny väg E12 i sträckning mellan Prästsjön och Umedalsområdet, samt utbyggnad av en trafikplats vid Vännäsvägen intill Klockarbäcken. Vägverket avser att bygga denna trafikplats med stöd av arbetsplan.

Detaljplaneförslaget innebär att detaljplan upphävs för det markområde som erfordras för att den östliga avfartsrampen ska kunna byggas. Längs rampen utökas naturmarken, vilken, tar mindre delar av kvarteren Biet och Myggan i anspråk. Bl a för att kompensera detta utökas kvarteret Biet åt öster och kvarteret Myggan något mot väster.

Utökningen av kvarteret Biet sker på mark som i gällande detaljplan avsatts som naturområde som kan beröras av trafiksystem. Utökningen är möjlig då någon ytterligare utbyggnad av trafiksystemet inte bedöms bli aktuell.

Natur

Marken inom planområdet är relativt plan, med en svag lutning mot sydväst. Den är i huvudsak bevuxen med barrskog. Översiktliga geotekniska undersökningar finns utförda av VAB 1974, Scandiaconsult 1984 och Jacobson & Widmark (J & W) 1990. Detaljerade grundundersökningar fordras i samband med byggnaderna.

Marken består i huvudsak av friktionsjordarter såsom sand och grus. Inom västra delen av kvarteret Myggan består dock marken av ytligt sandlager på lösa till halvfasta siltsediment. Söder och väster om detta kvarter löper ett stråk med torv upp till två meter djup. Grundvattnet finns på ett djup av ca 1,5 meter och har hög järnhalt. På grund av genomsläpplig mark bör radonförekomsten beaktas.

Bebyggelse

I gällande detaljplan, antagen 1992, är kvarteret Biet avsatt för kontor, industri i högst tre våningar och kvarteret Myggan avsatt för bostäder i högst två våningar. Särskilda utformningsregler och krav på anpassning av bebyggelsen till den befintliga bebyggelsemiljön inom Umedalen gäller. Då kvarteret Biet annonserar bebyggelseområdet mot Vännäsvägen gäller bestämmelserna även detta kvarter. De bestämmelser i gällande detaljplan som är relevanta föreslås oförändrade ingå i här aktuell detaljplan.

Byggrätten inom kvarteret Myggan är i princip oförändrad jämfört med gällande detaljplan. På dåliga markförhållanden har den föreslagna utökningen av kvarteret avsatts som mark som inte får bebyggas.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked erfordras.

Gator och trafik

Tillkommande kvartersmark trafikmatas via lokalgatan Insektsvägen.

Hållplats för stadsbuss finns på Umedalsvägen intill kvarteret Biet. Denna busslinjesträckning kommer, enligt Trafikplan för Umeå kommun, att i huvudsak oförändrad ingå i det framtida stamnätet för stadsbusstrafiken.

Störningar

Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.

Genom kvarteret Myggans gränsjustering mot nordväst har ett minsta avstånd av 50 meter mellan kvartersgräns och avfartsramp åstadkommit. Framtida bostadsbebyggelse bör utformas på sådant sätt att en trafikbullernivå utomhus på högst 55 dBA åstadkommes på vistelseytor. Eventuellt ytterligare åtgärder för trafikbullerskydd ankommer på väghållaren.

De miljöeffekter/konsekvenser som kan uppkomma av detaljplanen bedöms av Stadsbyggnadskontoret inte vara av sådan omfattning att någon miljökonsekvensbeskrivning skulle erfordras. Någon sådan har därför inte genomförts.

Teknisk försörjning

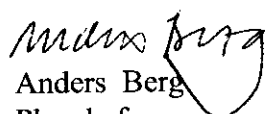
Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppssystem. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt tillämpas inom planområdet.


Uppvärmning av bebyggelsen avses ske med fjärrvärme. För elförsörjning finns en nätstation planerad vid Insektsvägens vändplan i anslutning till planområdet. Då kommunen inte har monopol på verksamhetsavfall sköts avfallshanteringen av entreprenör.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen. Kvarteret Biet avses kunna delas i flera fastigheter.

STADSBYGGNADSKONTORET i augusti 1998
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av **Västra Umedalen** inom Backen i Umeå kommun,
Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats - naturmark.

Vägverket blir som väghållare ansvarig för arbetsplanens genomförande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är dels att upphäva befintlig detaljplan för att möjliggöra för Vägverket att anlägga en östlig uppfartsramp mot väg E 12, dels att anpassa naturmarkens avgränsning i förhållande till trafikplats och i äldre detaljplan markerade kvarter för bostadsändamål. Genomförandetiden är dock utgången för denna detaljplan, antagen 1992-01-13.

Backen 6:1 skall tillföras mark från Biet 1 och Backen 8:5.

I enlighet med den äldre planen bör mark avstyckas från Backen 8:5 för bostadstomter inom kvarteret Myggan.

För att kompensera Biet 1 bör fastigheten tillföras mark från Backen 6:1 och 8:5. Dessutom kan ytterligare en fastighet tillskapas inom kvarteret Biet genom avstyckning från Backen 6:1.

Utrymmen för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Eventuella fastighetsbildningsfrågor som aktualiseras av arbetsplanen får lösas inom denna men torde normalt inte förekomma. Vägverkets behov av mark för vägutbyggnaden löses normalt med vägrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-ledningar finns anlagda från Umedalsallén tvärs igenom planområdet utmed det tänkta kvarteret Biets södra långsida. Ledningen bör flyttas till att angränsa gatumark i enlighet med kvarteret Biets nya utformning. Det är dock inte nödvändigt att flytta ledningen förrän bebyggelse inom kvarteret har aktualiserats (eller avstyckning av tomter inom kvarteret har påbörjats).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 98-3

Den idag befintliga ledningen lämnas dock t v utan skydd i plan i form av u-område i den sydöstra delen av kvarteret Biet. En eventuell ledningsrätt bör ej heller omfatta den del av ledningen som senare skall flyttas.

Vid byggnadsarbeten inom planområdet skall hänsyn tas till befintliga teleledningar varför igångsättning av sådana arbeten bör ske först efter samråd med Telia.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

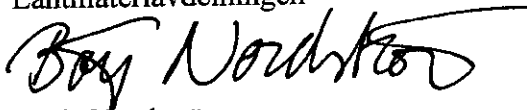
Fastighetsägarna svarar för exploateringskostnader inom kvartersmark. Dock skall Umeå kommun svara för kostnader för flyttning av VA-ledningar inom kvarteret Biet (se ovan).

Umeå kommun svarar för plankostnader samt alla exploateringskostnader utom kvartersmark.

Upphävandet medför ingen inskränkt byggrätt på enskilt ägd mark.

Upphävandet i sig bedöms således inte grunda rätt till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL) från kommunen till markägare.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1998,
Lantmäteriavdelningen



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 98-03

Detaljplan för del av VÄSTRA UMEDALEN inom Backen i Umeå kommun

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, kommunala förvaltningar och bolag, Vägverket, Banverket och Telia under tiden 27 maj - 15 juni 1998.

Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade 28 maj 1998. Flygblad till boende har delats ut samma dag.

LÄNSSTYRELSEN

Detaljplanen föranleder inga synpunkter från Länsstyrelsen.

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

SAKÄGARE

Ägaren till fastigheten Backen 8:5 , Riksbyggen Västerbotten framför att den aktuella avfartsrampen kommer att påverka bostadsområdet avsevärt. Hela detaljplanen för området som ligger mot hela E12:s sträckning inkl avfartsramp måste omstuderas och hänsyn skall tas till vägarnas ändrade lösningar. Riksbyggen godkänner planerad utformning av avfartsrampen under förutsättning att Umeå kommun bekostar revidering av gällande detaljplan och att Umeå kommun ersätter mark som inte går att bebygga enligt gällande detaljplan.

Ägaren till fastigheten Biet 1, UMI Fastighetsutveckling AB som fått samrådshandlingarna på remiss , har inte inkommit med något yttrande.

KOMMUNAL REMISS

Brandförsvaret som fått samrådshandlingarna på remiss har inte inkommit med något yttrande.

Yttrande utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från **Kommunstyrelsens planeringsutskott, Västerbottens museum och Umeå Energi AB.**

Miljökontoret. Föreslagen detaljplan bedöms godtagbar från miljö- och hälsoskyddssynpunkt med hänvisning till följande:

När det gäller påverkan på närliggande bostadsområden från trafikbuller förutsätts att utomhuskravet 55 dBA kan uppfyllas.

Den planerade vägen i nordlig riktning går genom det föreslagna skyddsområdet för vattentäkt, vilket ställer krav på att åtgärder vidtas för att undanröja riskerna för förorening genom dagvattenavrinning och olyckor.

Tekniska kontoret. Av planhandlingarna bör framgå att genomförandetiden gått ut för den plan som antogs 1992-01-13.

För genomförandet av planen bör mark överföras från Backen 8 :5 till Backen 6:1 enligt tidigare upprättat exploateringsavtal för utbyggnaden av Umedalen. Ägaren till Biet 1 som skall avstå till naturmark till Backen 6:1 avses kompenseras genom att Biet 1 utökas öster om fastigheten. I den sydöstra delen av planområdet avstyckas en ny fastighet från Backen 6:1.

Banverket har ingen erinran mot planförslaget. Dock konstateras att om det beslutas att Botniabanan skall byggas i ett västligt läge för infarten mot Umeå blir läget intill sträckningen för E12. Sannolikt berörs då Klockarbäckens trafikplats. Samråd kommer då att ske med Vägverket hur utformningen skall vara för att klara framkomligheten.

Vägverket konstaterar att området inom vilket uppfartsrampen avses förläggas är väl "snålt" tilltaget. Användningsgränsen mot söder bör därför justeras och förläggas längre mot söder. En over-headbild bifogas som redovisar rampens utformning och läge enligt framtagen arbetsplan.

Telia anför att det genom området samt efter Vännäsvägen finns telekablar enligt en till yttrandet bifogad karta. Hänsyn bör tas till dessa kablar vid byggnationer inom området.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Byggrätten inom kvarteret Myggan enligt gällande detaljplan förändras inte genom nu aktuellt planförslag. Den aktuella avfartsrampen försvårar inte genomförandet av detaljplanen för området i sin helhet. Sträckningen av väg E12 är förutsatt i gällande detaljplan för Västra Umedalen antagen 1992-01-13. Reservat för trafikleden finns där angivet. Stadsbyggnadskontoret ser därför ingen anledning att omarbete nu gällande detaljplan .

Kvartersmark för bostadsbebyggelse inom kvarteret Myggan kan komma att påverkas av trafikbuller från trafikplatsen. Framtida bebyggelse bör därför utformas på sådant sätt att en trafikbullernivå utomhus på högst 55 dBA åstadkommes på vistelseytor. Planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt.

Den planerade väg E 12 :s dragning vidare norrut genom skyddsområde för vattentäkt berör inte detta planförslag.

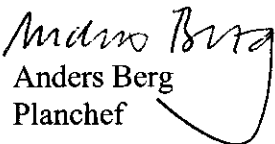
Planhandlingarna har kompletterats med uppgift om att genomförandetiden för gällande detaljplan antagen 1992-01-13 har gått ut. I genomförandebeskrivningen har inarbetats de fastighetsregleringsfrågor som Tekniska kontoret anser bör genomföras.


En mindre justering har gjorts av gräns mot område inom vilket detaljplan avser att upphävas enligt Vägverkets önskemål. Hänsyn till befintliga telekablar ska tas vid planens genomförande. I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts.

SAMMANFATTNING

Byggrätten inom kvarteret Myggan förändras inte genom planförslaget. Avfartsrampen försvårar inte genomförandet av gällande detaljplan. Sträckningen av väg E12 är förutsatt i gällande detaljplan. Någon anledning att omarbete gällande detaljplan föreligger således inte. Planhandlingarna har kompletterats med följande: Framtida bebyggelse bör utformas med hänsyn till det trafikbullerexponerade läget. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Fastighetsregleringsfrågorna har förtydligats. En mindre gränsjustering har gjorts mot upphävandeområdet.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1998
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Benny Sandberg
Planingenjör

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

Diarienumr : LII 98-347

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANR98-204

Regdatum: 990119

Registrering av åtgärder:

VÄSTRA UMEDALEN

Anmärkning:
Detaljplan

Berörda fastigheter:

BACKEN 6:1
BACKEN 8:5
BIET 1
UMEÅ KYRKOBOARD 1:27

990112 TR Tidigaste registreringsdatum
981026 BD Beslutsdatum
981119 LK Laga kraft
031231 GT Genomförandetid t o m
Ändrar 2480K-P92/29, bort: Biet 1
PB Inlagd i ACM