

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Grisbacka 17:11 är antagen av kommunfullmäktige 2020-06-15, § 142.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2020-06-25 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2020-07-16.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Angelica Wiklund
Planarkitekt
090-16 12 84
angelica.wiklund@umea.se

2480K-P2020/10



Detaljplan för fastigheten Grisbacka 17:11 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Riskanalys

Planens syfte

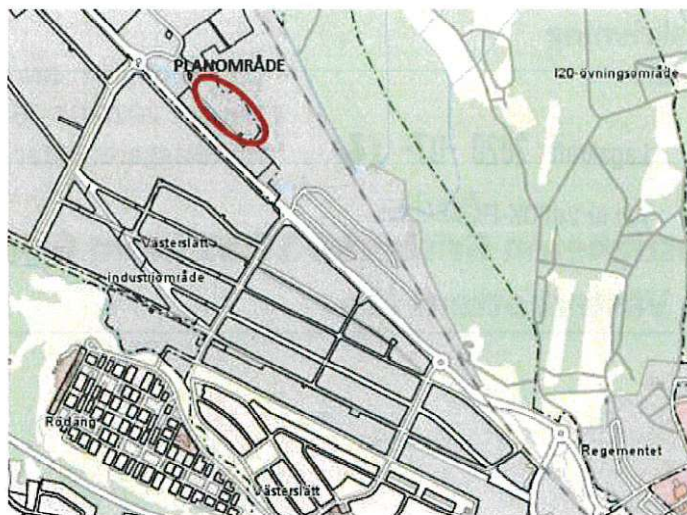
Syftet med planen är att inom planområdet ändra markanvändningen till service, lager tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Plandata

Planområdet är beläget i Grisbacka inom del av Västerslätts industriområde cirka 3,5 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av järnvägens banområde och Fraktvägen. Området har en area på cirka 22 000 m².

Planförslaget överensstämmer inte gällande användning med Umeå kommuns översiktsplan, *Fördjupning för Umeå*, där planområdet är utpekad som dels utrymme för verksamhet kopplat till person- och godstrafiken och dels som nytt verksamhetsområde för logistikföretag.

I och med avvikelserna kommer planen att handläggas med utökad förfarande. Lagstiftning PBL 2010:900



Orienteringsfigur

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsen har den 16 november 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 28 11 2017 till och med 19 12 2017.

Planens innehåll kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Tidigare ställningstaganden och utredningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, 2480K-P09/16, medger för området industri, endast för utvidgning av järnvägsterminal eller därtill relaterad verksamhet. Mindre byggnader av förråds-, eller tekniska ändamål får uppföras.

Översiktsplan

Umeå kommuns översiktsplan, *Fördjupning för Umeå*, anger att området är planerat som dels utrymme för verksamhet kopplat till person- och godstrafiken och dels som nytt verksamhetsområde för logistikföretag.

Utredningar

I samband med framtagandet av gällande detaljplan utfördes 2008 en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Förutsättningar och förändringar

Riksintresse

Planområdet gränsar i öster till riksintresset järnväg.

Angöring

Planområdet angörs via Fraktvägen som via Bangårdsvägen ansluter till väg 363. Separat GC-väg som ansluter till stadsnätet löper längs Bangårdsvägen.

Mark och vegetation

Marken är idag skogbevuxen med lutning från norr mot söder och väster.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet

Planmässig förändring

Planområdet har tidigare planerats för utökning av godsbaneområdet. Gällande detaljplan är inte genomförd och behovet av utökning gäller inte längre varför området planläggs som verksamhetsområde [Z] där registret av möjliga användningar är brett men har begränsad påverkan på omgivningen. Bland annat tillåts handel med varor vilket medför besöks trafik.

Naturmiljö

Planområdet är idag en skogbevuxen enklav med relativt stora höjdskillnader. Ett genomförande av planen innebär en total förändring av naturmiljön. Marken kommer att höjdmässigt jämnas ut för att möjliggöra rationell verksamhet. En utjämning av markytan innebär att omfattningen av växtlighet avsevärt kommer att minska. Dessutom antas stor delen av marken hårdgöras.

Dagvatten

En utjämning av markytan tillsammans med anläggande av stora hårdgjorda ytor kommer att avsevärt minska markens naturliga upptagande förmåga. Genom planbestämmelse regleras att planområdet ska höjdsättas så att dagvatten inte avleds mot väg i norr eller spår område i öster. För att undvika att föroreningar sprids ska dagvatten renas innan det når det kommunala dagvattensystemet. Dike vid Fraktvägen är allmän platsmark [GATA] för att säkra skötsel över tid. Ett område för dagvattenhantering där utjämningsmagasin eller liknande kan anordnas säkras i sydöstra delen av planområdet. Området har beteckningen Teknisk anläggning [E]. Detta område är kommunal mark och sköts av kommunen.

Åtgärder för dagvattenhantering ska ske i samråd med kommunens huvudman för dagvatten.

Byggnadskultur och gestaltning

Det är naturligt och nödvändigt att verksamhetslokaler, till placering, utbredning och höjd, utformas utifrån funktionella behov. Därav följer att verksamhetsområden ofta inte präglas av enhetlig utformning. Dock kan framtida verksamheter komma att attrahera besökare och planområdet är därför upplevelsemässigt en viktig del av Umeå stad. Omsorg avseende fasaders utformning är eftersträvan svärd.

Planförslaget reglerar inte exakt placering av byggnader.

Byggnadshöjden är bestämd till 13 meter för att möjliggöra ett brett spektrum av verksamheter som kan tänkas kräva hög fri höjd.

Risker

En riskanalys är, efter samrådet, utförd för att bedöma riskerna förknippade med planområdets närhet till spårområdet/godsbangården och väg 363. Av riskanalysen framgår att detaljplanen ska höjdsättas så att eventuellt läckage från bangården inte sprider sig över planområdet. Plankartan reglerar att avrinning inom planområdet ska utföras mot Fraktvägen i sydväst. Av det följer, på grund av områdets höjdförhållanden, att risken är eliminerad.

För att inte hindra framtida utveckling av järnvägsområdet reglerar detaljplanen att huvudbyggnad inte får placeras närmare spårmiten än 30 meter.

Tillgänglighet

Räddningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser för räddningsfordon säkras i bygglovsprocessen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Angöring sker via Fraktvägen enligt beskrivning under *Förutsättningar*. Om planområdet styckas av till flera fastigheter kan varje fastighet ha egen angöring mot Fraktvägen.

Parkering ska utföras minst enligt kommunens parkeringsnorm. Parkering ska ske inom egen fastighet men även gemensam parkering för flera fastigheter kan anordnas ifall det bedöms lämpligare.

Buller

Medgiven användning alstrar inte buller som påverkar omgivningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

Avfall

Gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för byggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda lokaler och är miljömässigt hållbara. För att få sunda lokaler måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggske-

det. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

För att skydda de fastighetsägare som berörs av en detaljplan har möjligheterna till ändring i den under löpande genomförandetid begränsats i lagstiftningen. Inom det nu aktuella planområdet är genomförandetiden satt till 5 år från laga kraft-datum. Under genomförandetiden har markägaren en garanterad bygg rätt. Skulle detaljplanen ändras innan genomförandetiden har utgått har markägaren rätt till ersättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten är kommunalägd men avses försäljas. Fastigheten kan komma att avstyckas till flera fastigheter. Avstyckning görs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Officialservitut eller gemensamhetsanläggning kan bildas av Lantmäteri efter ansökan och prövning. Officialservitut och gemensamhetsanläggning gäller för all framtid och kan endast tas bort av Lantmäterimyndigheten efter prövning.

Frågor kan även lösas med avtalsservitut som är ett civilrättsligt avtal mellan fastighetsägare som de själva upprättar.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom kvartersmark är huvudmannaskapet enskilt vilket betyder att exploatören själv svarar för alla åtgärder. Kommunen är fortsatt huvudman för allmän plats som angränsar planområdet.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Grisbacka 17:11	<p>Avstyckning(ar) av området kan ske för verksamhet. Eventuellt behöver gemensamma behov mellan de nybildade fastigheterna lösas med servitut eller gemensamhetsanläggning. Markägaren ansvarar för detta.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.</p> <p>Eventuella övriga allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.</p>

Planekonomiska frågor

Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med VA-bolagets taxa.

Revidering

Vid eventuell revidering av förslaget efter samråd redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats. Revidering redovisas i samrådsredogörelsen.

Detaljplanering, Umeå kommun april 2020

Peter Jönsson
Arkitekt

Clara Ganslandt
Planchef