

### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Nätstation

### UTNYTTJANDEGRAD

e 000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark exklusive komplementbyggnader

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Förgårdsmark mot gata och allmän gång- och cykelväg får användas som snöupplag för kommunen

### MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas
- Förgårdsmark mot gata skall hållas gräsbesädd och trädplanterad

### UTFORMNING

- 65 Högsta byggnadshöjd i meter. För komplementbyggnad gäller 3.5 meter
- 7 Största taklutning i grader
- II Högsta antal våningar
- Vind får inte inredas
- Yttertak skall ges en röd färgton
- Staket skall finnas i inre förgårdslinje mot Vittervägen och Hjaltevägen

### STÖRNINGSSKYDD

- Bostadsbyggnad ska ges en fasadisolering som medför att trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får trafikbullernivån inte överskrida 55 dBA.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

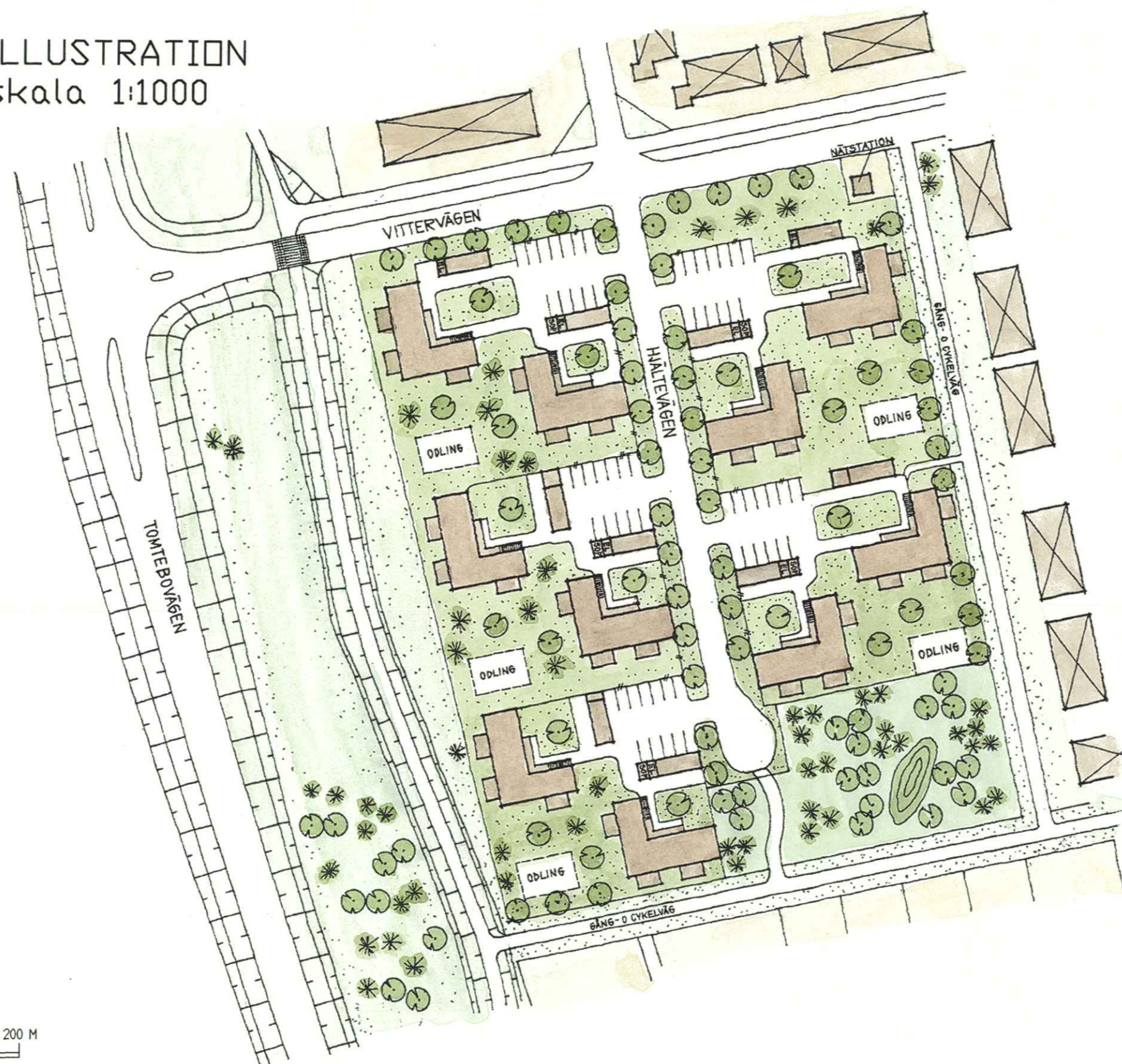
### ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
  - plankarta med bestämmelser
  - och illustration
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning

### BESLUT

Antagen BN 2001-10-22  
Laga kraft 2001-11-14  
Vidimeras *J. d.*

ILLUSTRATION  
skala 1:1000



### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2001-04-17  
Reviderad 2001-08-24

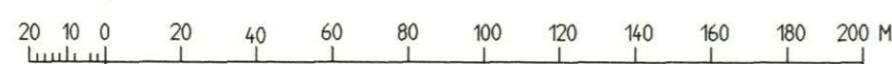
*Bengt Franzén*  
Bengt Franzén

Mätning: HS  
Kartkonstruktion: JAR

Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 1963 och 1968 från 800 meters höjd  
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:  
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



Detaljplan för kvarteren

VATTENHÄSTEN och FORSKARLEN m.m.

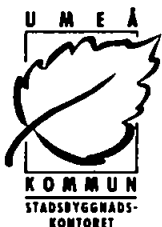
inom TOMTEBO i UMEÅ KOMMUN,  
Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i augusti 2001  
Reviderad oktober 2001

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
Planingenjör

2480K-P02/16



## LAGAKRAFTBEVIS

2001-11-22

DNR PLA 01-11

### Detaljplan för kvarteren VATTENHÄSTEN och FORSKARLEN mm

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2001-10-22, § 167

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2001-11-14**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 12.30-13.20

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande  
Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande  
Ingemar Jangvad (s)  
Kurt Bergström (s)  
Olov Sjöberg (s)  
Örjan Mikaelsson (v)  
Per-Olov Ljung (v)  
Ingemar Dalgård (m)  
Jan Lundin (fp)  
Assar Karlsson, (kd)  
Ulrik Berg (m)

Ersättare

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Stina Fahlgren, arkitekt

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats Stadsbyggnadskontoret 2001-10-23

och tid

*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 165-169

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Carin/Conradsson

Justerande

Nils-Åke Sandström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2001-10-22

Datum för anslags uppsättande 2001-10-24

Datum för anslags nedtagande 2001-11-14

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

*Ann-Kristin Lundström*

Underskrift Ann-Kristin Lundström

01-10-24 Utses prot till  
1st samt prot  
till ark / J.B.

**BYGGNADSNÄMNDEN****PROTOKOLL**

Beslutsdatum

2001-10-22 § 167

Justerarnas sign:

---

Fastighetsbeteckning: Kvarteren **VATTENHÄSTEN** och **FORSKARLEN** m m

Sökande: Tekniska kontoret

Ärendet avser: Detaljplan antagande

---

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Benny Sandberg

Sign: /

Detaljplanens syfte är att kunna bebygga kvarteren Vattenhästen och Forskarlen med bostadsbebyggelse i två våningar. Gällande detaljplans ändamål utgår därmed. Befintlig tallskogskaraktär bör i möjligaste mån bevaras.

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret i augusti 2001, reviderad oktober 2001, och handlagts med enkelt planförfarande. Samråd/underrättelse har skett med berörda sakägare, länsstyrelsen, kommunala förvaltningar, Umeå Energi AB och Telia AB.

**Brandförsvaret** har ingen erinran mot detaljplanen

**Länsstyrelsen:** Planförslaget innebär en utökning av boendefunktionen inom Tomtebo-området på bekostnad av bl a markanvändning för barnomsorg. Med tanke på att detaljplanen reviderades så sent som 1996 med utökning av ytor för förskolor finns anledning att redovisa de översiktsplanemässiga övervägandena avseende förändringarna av den sociala servicen inom Tomtebo-området och förtydliga motiven till indragningen av förskoleverksamheten i kvarteret Trolltrumman.

**Kommentar:** I samråd med skolkontoret kan stadsbyggnadskontoret konstatera att bostadsbyggandet inom Tomtebo har haft en långsammare utbyggnadstakt än som tidigare planerats. Även befolkningsstrukturen har blivit annorlunda. Detta har medfört en lägre efterfrågan på barnomsorgsplatser. Genom planändring 1995 har en planerad barnstuga i kvarteret Vittran utgått. Därvid utökades planerade barnstugor i kvarteren Bergatrollet och Trolltrumman planmässigt till fyra avdelningar vardera. Dessutom har utrymme avsatts för en förskola på den nya skoltomten vid Tomtebo centrum. För att anpassa utbudet till efterfrågan kan därför även planerad barnstuga i kvarteret Trolltrumman utgå. Planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt.

**Miljökontoret** Ändring av gällande detaljplan, så att endast bostadsbebyggelse medges, bedöms godtagbar från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

**Socialkontoret** välkomnar tillkomsten av små och billiga lägenheter. Man anser det däremot olyckligt att alla lägenheter upplåts med bostadsrätt, då det förutsätter ekonomiska möjligheter som kan vara svårt för vissa resurssvaga personer. Det är positivt att skogspartier och tallskog bevaras. Önskvärt är också att planteringar ordnas mot gång- och cykelvägar.



**BYGGNADSNÄMNDEN**

**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2001-10-22 § 167

Justerarnas sign:

**Kommentar:** Vid byggande av nya stadsdelar eftersträvas alltid en blandning av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar m m . Detaljplanen kan dock inte styra upplåtelseformen. Kommunen kan ev styra upplåtelseformer vid den markförsäljning som Tekniska nämnden ansvarar för. I detta fall har dock marken reserverats för konceptet Bo Klok som bygger bl a på smålägenheter med bostadsrätt. Längs gång- och cykelvägar avses trädplanteringar ske alternativt bevaras befintlig trädvegetation där så är möjligt. Detaljplanens illustration har kompletterats på denna punkt.

**Tekniska kontoret** ser gärna att anslutning till gång- och cykelväg i väster illustreras. Planbeskrivningen anger att karaktären av tallskog i möjligaste mån bör bevaras och att bebyggelsen bör utformas i linje därmed. Detta bör konkretiseras. På illustrationen redovisas inga sparade barrträd (förutom skogsdungen) inom bebyggelseområdet. Redan i planskedet bör utses träd/dungar som ska/kan sparas i bebyggelsens närhet. Husen bör anpassas så att uppvuxen vegetation kan sparas. När träden växer sig stora ska de inte utgöra en störning för uteplatser, dräneringar, takrännor och dylikt.

En mer offensiv miljöprofil skulle vara att dagvatten i möjligaste mån tas om hand lokalt. Dagvattenhanteringen kan med fördel göras synlig och tas med som en del av gestaltningen av utomhusmiljön.

**Kommentar:** Detaljplanen innebär ingen restriktion mot att anordna en anslutning till gång- och cykelvägen i väster. Befintlig vegetation och tallskogskaraktären ska bevaras i möjligaste mån. På illustrationen har kommit att i huvudsak illustreras lövträd. Avsikten är dock att barrträd inom bebyggelseområdet ska bevaras i största möjliga utsträckning. Illustrationen har justerats på denna punkt. Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att prövas utifrån platsens förutsättningar.

**Umeå Energi AB:** I planområdets nordöstra hörn redovisas på plankartan ett E-område för befintlig transformatorstation. Då planbeskrivning och genomförandebeskrivning saknar text om E-området bör dessa handlingar kompletteras på denna punkt.

Ett återkommande problem i nyare detaljplaner är att gatuområdet krymps och att u-områden läggs på kvartermark. Vanligt är också att träd, häckar eller staket på planillustrationen redovisas ovanpå områdena för ledningar. I illustrationen till den aktuella planen redovisas trädplantering på detta sätt. Reparation och underhåll av ledningar, på lång sikt även förnyelse, försvåras avsevärt av trädplanteringar och annat som placeras ovanpå ledningarna.

Den infrastruktur som fordras i form av ledningar för VA, el, fjärrvärme, tele och bredband måste ges utrymme i detaljplanerna genom att gatuutrymmet dimensioneras för detta. Om dessutom trädplanteringar ska få plats krävs ytterligare utrymme med beaktande av de krav som Gata/Park har på avstånd från träd till framtida schakter vid underhåll av ledningssystemen.



**BYGGNADSNÄMNDEN**

**PROTOKOLL**

Beslutsdatum

2001-10-22 § 167

Justerarnas sign:

**Kommentar:** Planbeskrivning och genomförandebeskrivning har kompletterats med uppgifter om befintlig transformatorstation. Frågan om krympta gatuområden är en principiell detaljplanefråga som stadsbyggnadskontoret avser att ta upp med Tekniska kontoret och de ledningsdragande verken. Nu aktuell detaljplan är bara en mindre ändring i ett större område med samma gatubredder och föreslås därför att föras fram utan att avvakta en sådan diskussion.

**Camilla och Jonas Sundling m fl** (namnlista 12 st grannar ) **boende Vittervägen 12- 38** tycker att gång- och cykelvägen mellan kvarteren NCC och Hjaltevägen är överflödig. De ser hellre en gräsmatta, buskar eller blommor i stället.

**Kommentar:** Den gång- och cykelväg som är planerad mellan kvarteren Nystanet och Forskarlen ingår inte i nu aktuellt detaljplaneområde. Vägen har dock redovisats på planillustrationen. Gång- och cykelvägen, som ingår i detaljplan antagen 1990, utgör en viktig del i Tomtebo-områdets strukturella uppbyggnad och har som uppgift bl a att utgöra en bilfri skolväg inom stadsdelen. Gång- och cykelvägen planeras byggas under år 2002.

**Maria och Per Hedström boende Vittervägen 126 B** anser det tråkigt att bli av med den avskildhet som skogen på baksidan av deras hus ger. Känslan av att slippa leva under allmän beskådan gör att de trivs väldigt bra. De föreslår att den gång- och cykelväg som är tänkt att gå mellan deras kvarter och de nya kvarteren tas bort från ritningen, för att slippa ha gång- och cykelvägstrafik bara några meter utanför fönstren och uteplatsen.

**Kommentar:** Se kommentar till yttrande från Camilla och Jonas Sundling m fl.

**SAMMANFATTNING**

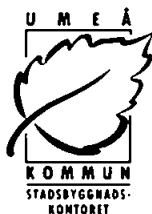
Planbeskrivningen har kompletterats med motiven för att den tidigare planerade förskolan kan utgå och med uppgift om transformatorstation. Detaljplanens illustration har utvecklats avseende trädplantering och befintlig vegetation. Den principiella detaljplanefrågan om krympta gaturum avser stadsbyggnadskontoret ta upp med Tekniska kontoret och de ledningsdragande verken. Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och  
att anta den reviderade detaljplanen.

**UPPLYSNINGAR:** Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kvarteren **Vattenhästen** och **Forskarlen m m** inom Tomtebo i Umeå kommun

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att kunna bebygga kvarteren Vattenhästen och Forskarlen med bostadsbebyggelse i två våningar. Gällande detaljplans ändamål utgår därmed. Befintlig tallskogskaraktär bör i möjligaste mån bevaras.

### PLANDATA

Planområdet är beläget inom norra Tomtebo cirka 4,5 km sydost om Umeå centrum och cirka 2 km sydost om universitets- och sjukhusområdet. Områdets areal är cirka 1,7 hektar. Marken ägs av Umeå kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i Översiktsplan för Tomtebo etapp 1 antagen 1990. Gällande detaljplan är antagen 1990 och med en ändringsplan antagen 1996. Gällande detaljplans ändamål är s k hantverkstomter (småindustri med tillhörigt bostadshus), en förskola, ett område för bollplan och en nätstation.

Ändringsplanen, som antogs 1996, innebar en utökning av förskoletomten i kvarteret Trolltrumman på bekostnad av mark för hantverkshus. Hela kvarteret har förblivit obebyggt.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Natur

Marken är till större delen bevuxen med tallskog med inslag av björk. Värdefulla skogspartier och karaktären av tallskog bör i möjligaste mån bevaras. Översiktlig geoteknisk undersökning är utförd av Allmänna Ingenjörbyrå (AIB) daterad 1980-07-28. Enligt undersökningen består marken huvudsakligen av morän samt svallgrus täckt av ett ca 0,5 meter tjockt lager organisk jord. Berg i dagen eller nära markytan förekommer inom en mindre del av området. Grundvattenytan ligger högt och har hög järnhalt. Detaljerad grundundersökning bör utföras innan bygglovansökan inlämnas.

#### Bebyggelse

Planområdet är idag bevuxet med tallskog och obebyggt. Då gällande detaljplans ändamål hantverkshus inte längre är aktuellt i detta läge föreslår Tekniska kontoret att bostäder får uppföras. På grund av bl a lägre utbyggnadstakt av Tomtebo än förväntat finns inte längre behov av en förskola i detta läge. Kvarternamnet Trolltrumman utgår med nu aktuell planläggning.

Ny bebyggelse bör utformas så att tallskogskaraktären behålls. Området föreslås byggas med tvåvånings flerbostadshus i trä enligt konceptet Bo Klok. Ett lik-

ande område är just färdigställt i närbelägna kvarter. Planförslaget innehåller tio bostadshus, vardera innehåller sex lägenheter på 48-74 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Till varje bostadshus, som byggs i vinkel, hör en förrådsbyggnad. Varje bostadshus med sin förrådsbyggnad bildar en gård. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt.

#### Friytor

Inom varje gård finns möjlighet till närlek. Uteplats eller balkong ordnas för varje lägenhet. Närbelägna rekreationsområden finns som skogsmark i sydväst och Nydalasjöns friluftsområde i öster. Område för bollplan i gällande detaljplan har i planförslaget ändrats till natur och justerats till storleken.

#### Gator och trafik

Planområdet angörs med biltrafik från lokalgatan Hjaltevägen. Utbyggnad av denna ingår i planförslaget. Gatan, som i planförslaget nu endast försörjer 60 lägenheter, utföras med en sex meter bred körbana utan gångbanor. Genomgående cykeltrafik är tillåten. Fem mindre parkeringsplatser anläggs inom planområdet. På plankartans illustration har redovisats drygt en bilplats per lägenhet vilket är fler bilplatser än gällande parkeringsnorm kräver. Hållplats för stadsbuss finns inom cirka 200 meter.

#### Konsekvenser

En genomgång av den påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser som exploateringen medför har utförts av stadsbyggnadskontoret i samarbete med miljökontoret. Denna påverkan utgörs i första hand av störningar från biltrafik på omgivande gator. Den miljöpåverkan som uppkommer är inte så betydande att en separat miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig.

Ny bebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får trafikbullernivån inte överstiga 55 dBA. Eventuellt kan lokal bulleravskärmning av uteplats/balkonger som vetter mot Tomtebovägen erfordras.

#### Teknisk försörjning och resurshushållning

Bebyggelsen ansluts till vatten- och avloppsnät tillhörigt Umeå Vatten och Avlopp AB samt till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska prövas. Sophantering avses ske med sopkärl, som placeras i sopbodar nära utfart mot lokalgata. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall bör ske i gemensam kompost inom området.

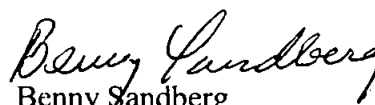
För den befintliga transformatorstationen i planområdets nordöstra hörn har utlagts ett E-område på plankartan.

#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i augusti 2001  
Plan- och lovavdelningen Rev oktober 2001

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för kvarteren **VATTENHÄSTEN och FORSKARLEN** inom Tomtebo i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i två våningar inom berörda kvarter.

Från fastigheten Tomtebo 2:1 kan en eller två fastigheter för bostadsändamål avstyckas.

En särskild fastighet för befintlig nätstation kan avstyckas.

Utrymme för underjordiska allmänna ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Rätt till snöupplag kan säkerställas med servitutsupplåtelse på fastigheter som nybildas.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundläggning mm*

Detaljerad grundundersökning bör utföras innan bygglovansökan inlämnas.

#### *Gator, trafik mm*

Kvarteren angörs från Vittervägen. En ny gata (lokalgata) anläggs av kommunen. Parkering anordnas på fastigheterna, i huvudsak enligt illustrationen.

Området är idag bevuxen med tallskog. Karaktären av tallskog bör bevaras. Byggherren skall verka för att träd som kan bevaras ges ett tillfredsställande skydd under byggtiden.

#### *VA och avfall*

Tillkommande bebyggelse ansluts till allmän VA-anläggning och kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) skall provas.

Möjlighet till sopsortering skall finnas. Sophämtning skall ske från sobodar som placeras i anslutning till parkeringsplatserna.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 01-11

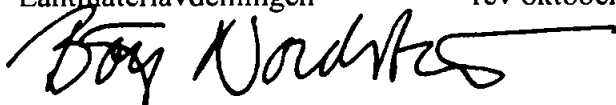
**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Kommunen svarar för planläggningskostnaderna. Kommunen svarar även för utbyggnad av gata, med till gatan hörande anläggningar, inom planområdet.

Exploatören svarar för övriga utbyggnadskostnader.

Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2001,  
Lantmäteriafdelningen rev oktober 2001



Börje Nordström  
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 02/16  
Dnr: 02/307

---

Handläggare:

Birgitta Hedvall

Regdatum: 2002-01-14

---

Registrering av åtgärder:

VATTENHÄSTEN och FORSKARLEN mm

---

Information:

Registerkarta: 428.

Berörda fastigheter:

TOMTEBO 2:1

---

**HÄNDELSER I ÄRENDET**

2001-10-22	BD	Beslutsdatum
2001-11-14	LK	Laga kraft
2006-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-01-14	PB	Inlagd i ACM