

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 KVARTERSMARK

- B Bostäder (parhus/radhus/kedjehus). Bostadshusen får sammanbyggas parvis över tomtränns.

UTNYTTJANDEGRAD

- e=200 Största bruttoarea i m² per tomt ovan mark inklusive komplementbyggnader

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 6,5 Högsta byggnadshöjd i meter
- 18 Största taklutning i grader
- II Föreskrivet antal våningar. Vind får ej inredas.

- Yttertak ska ges en tegetröd färgton
- Fasader ska ges en mellanljus färgton
- Endast källarlösa hus
- Uppvärmning ska ske med vattenburet system

STÖRNINGSSKYDD

- Bostadsbyggnader ska ges en utformning och fasadisolering mot Tomtebovägen som medför att:
 - Den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA
 - Maximal trafikbullernivå inomhus inte överstiger 45 dBA
 - På lek- och rekreationsytor mot söder får dygnsekvivalent bullernivå inte överstiga 55 dBA
- Högst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får vändas mot Tomtebovägen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandeliden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2005-01-17
 Laga kraft 2005-02-16
 Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för del av fastigheten
TOMTEBO 2:1 (norr om Nymfens väg)
 inom TOMTEBO i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
 Samhällsbyggnadskontoret i november 2004
 Reviderad i januari 2005

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Benny Sandberg
 Benny Sandberg
 Planingenjör

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2004-03-17
 Reviderad 2004-08-10

Ulf Sondell
 Ulf Sondell

Mätning : KH/GV
 Kartkonstruktion : KH

Kartstandard enligt HMK inom markerat område

Innehållsstandard: 2 (1-2)
 Lägesnoggrannhet : 3 (1-5)
 Aktualitetsstandard : 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd : Umeås lokala system resp RH 00

Höjdinformation: Kurvor med 1m ekvidistans

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung : Digital primärkarta

Flygfotografering år : 1991 flyghöjd 800m

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

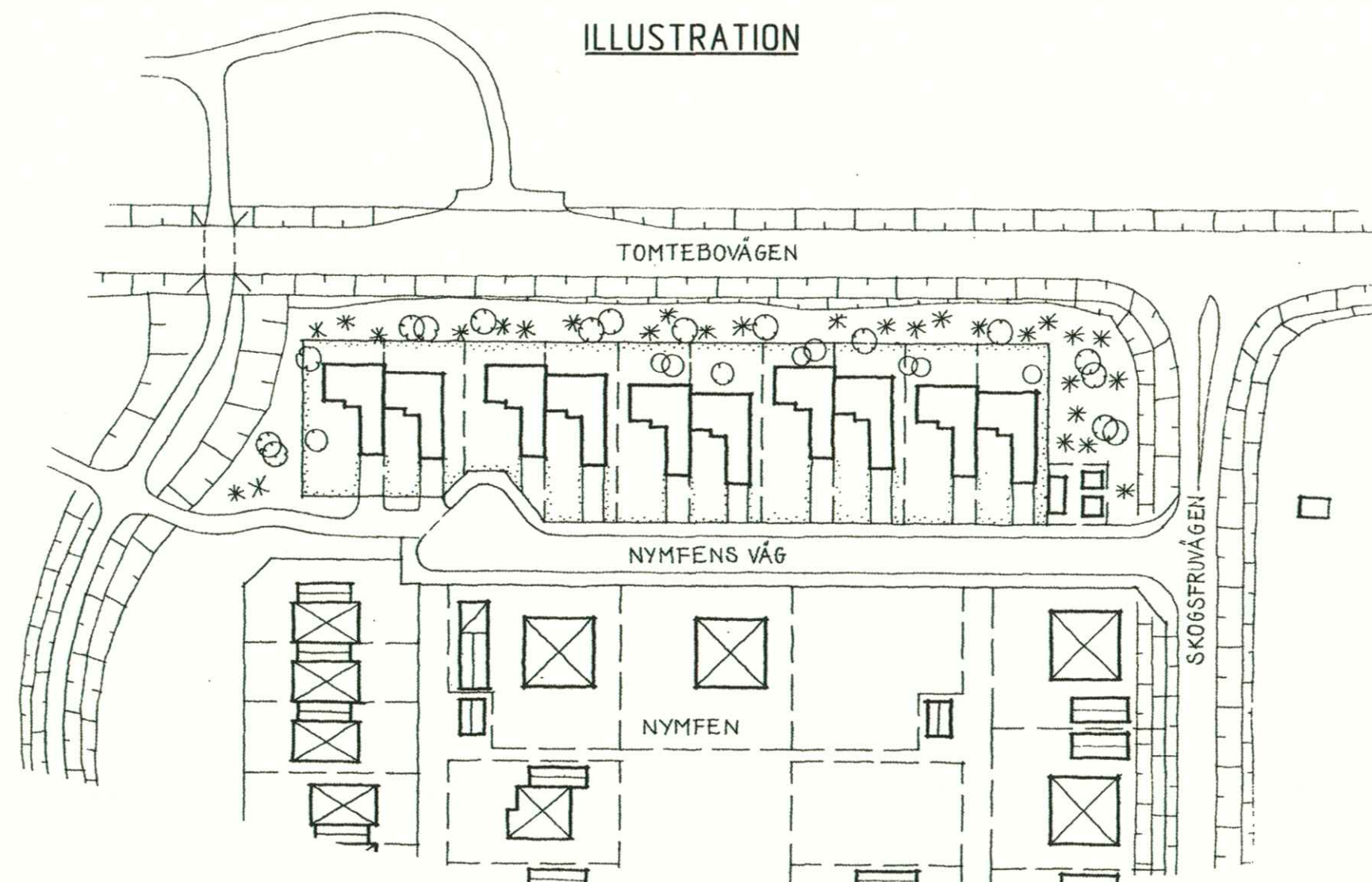
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

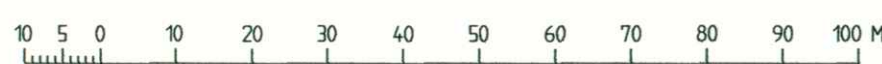
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt : Umeå kommun

ILLUSTRATION



Skala 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

2005-02-18

DNR PLA 03-49

Detaljplan för del av **Tomtebo 2:1** (norr om Nymfens väg) inom Tomtebo i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-01-17, § 9

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-02-16**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information


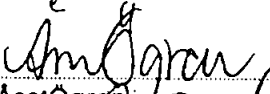
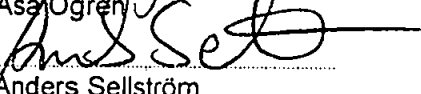
Bygglov

Fastighetsbildning

2480K - P05/52

050218141331250

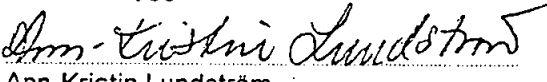
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.15-16.20	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Stig Lundström (s) Roger Behrendtz (s) Lennart Degerliden (fp) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp) Örjan Mikaelsson (v)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Börje Nordström, lantmätare Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, v stadsarkitekt Ulf Sondell, stadsingenjör Maria Edeholt, informatör Veronica Hultman, praktikant Carina Lidgren, kommunjurist, § 14	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-01-24	
Underskrifter	Sekreterare Ordförande Justerare	 Ann-Kristin Lundström  Åsa Ögren  Anders Sellström

Paragrafer 1-21

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2005-01-17		
Datum för anslags uppsättande	2005-01-26	Datum för anslags nedtagande	2005-02-16
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström		



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2005-01-17 § 9

Dnr PLA 2003-49

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Tomtebo 2:1 del av (norr om Nymfens väg)**

Sökande: **Myresjö Mark AB / Myresjöhus AB**
Skolgatan 33
903 25 UMEÅ

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för ett tiotal lägenheter i parhus/radhus/kedjehus i två våningar.

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i november 2004 och reviderad januari 2005. Den har varit utställd för granskning under tiden 19 november–10 december 2004.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 12 november 2004. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 11 november 2004. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Länsstyrelsen som har avgett samrådsyttrande den 15 september 2004 har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

Stadsledningskontoret anför att kommunstyrelsens planeringsutskott med vissa kommentarer tillstyrkt planförslaget i samrådsskedet. Stadsledningskontorets utvecklingsavdelning har inga ytterligare synpunkter. Mark- och exploateringsavdelningen har ingen erinran.

Kommentar: Kommunstyrelsens planeringsutskotts kommentarer gällde främst områdets lämplighet för bostadsbyggande och krav på trafikbullerskydd. Dessa frågor har utvecklats i samrådsredogörelsen.

Ägarna till fastigheten Nymfen 14, Monica Lundqvist och Håkan Larsson anför att när de köpte sitt hus 2003 framgick av översiktsplanen att nu berört område längs Tomtebovägen skulle bevaras som naturmark eventuellt småindustri. På övriga Tomtebo har man sparat naturmark närmast vägen, varför frångå det? Det finns mycket mark på Tomtebo och att då bygga så här tätt 6 km från centrum är obegripligt. De letade efter vissa värden när de sökte tomt, som i och med det nya området delvis försvinner. Är aktuellt område längs den redan starkt trafikerade Tomtebovägen verkligen ett bra boende år 2004, var finns t ex lektyorna?

Kommentar: Ett likalydande yttrande har inkommit från ägarna till Nymfen 14 i samrådsskedet. De frågor som framförs har kommenterats i samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadskontoret internt

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 2004-12-16 beslutat att med hänvisning till Samhällsbyggnadskontoret/Miljö och Hälsoskydds synpunkter och bedömningar tillstyrka planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret/Miljö och Hälsoskydd har i skrivelse 2004-11-17 framfört följande:

Planområdet berörs av trafikbuller från Tomtebovägen. I samrådsskedet önskade Miljö och Hälsoskydd ytterligare information om bullersituationen för att kunna bedöma hur utformningen av planen kan tillgodose utomhuskravet. Kraven för inomhusmiljön kan uppfyllas genom lämplig fasadkonstruktion.

Planen har härefter kompletterats i bestämmelser och beskrivning med avseende på trafikbuller. Bullerfrågan kommenteras också i samrådsredogörelsen. Det framgår att det krävs ett tätt plank mellan de planerade bostadshusen för att max-nivån 70 dBA utomhus inte skall överskridas. Stadsbilda- och tomtutnyttjandeskäl talar för att inte uppföra planket då det handlar om överskridanden vid enstaka tillfällen dagtid.

Miljö och Hälsoskydd gör bedömningen att det av detaljplanen bör framgå att krav ställs på tätt plank mellan husen för att trafikbullernivån utomhus skall bli tillfredsställande. Den dimensionerande ljudnivån bör även anges för att tydliggöra kraven på fasadreduktionen. Planbestämmelsen om att högst hälften av boningsrummen får vändas mot Tomtebovägen bör även förtydligas så att det framgår att bestämmelsen gäller respektive lägenhet. Planen bedöms i övrigt kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Kommentar: Kraven på bullerreducering i fasad vid föreslagen husplacering framgår av den översiktliga trafikbullerberäkningen. Där redovisas en beräknad dygnsekvivalent trafikbullernivå frifält vid fasad på cirka 61 – 62 dBA. Motsvarande beräknade maximalbullernivå är cirka 84 dBA. Sammantaget innebär detta att en ljudisolering på upp till cirka 39 dBA fordras i fasad mot Tomtebovägen om trafikbullernivån inomhus ska bli tillfredsställande.

Miljö och Hälsoskydd gör bedömningen att tätt plank mellan husen krävs för att trafikbullernivån utomhus ska bli tillfredsställande. Utan plank uppkommer vid föreslagen husplacering mellan husen en dygnsekvivalent trafikbullernivå understigande 55 dBA och en maximal bullernivå på cirka 78 dBA. Av stadsbilda- och tomtutnyttjandeskäl anser Samhällsbyggnadskontoret/Detaljplanering att tvingande planbestämmelse om att uppföra bullerplank inte bör införas. Dels kan planmässigt andra bullerskyddsåtgärder finnas, dels kan i av-



//

BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2005-01-17 § 9

Dnr PLA 2003-49

Justerarnas sign:

vägningen mellan absolut bullerskydd och stadsbilda- och tomtutnyttjandeskäl inte säkert vad som ska prioriteras.

Planbeskrivningen har utvecklats i trafikbullerfrågan enligt ovan. Planbestämelsen om störningsskydd har förtydligats.

Gator och Trafik, Park och Natur och Samhällsbetalda Resor har inga synpunkter på planförslaget.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har kompletterats och utvecklats angående trafikbullerfrågan.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har

- i såväl samråds- som utställningsskedet framförts av sakägarna Monica Lundqvist och Håkan Larsson, ägare till fastigheten Nymfen 14.
- i samrådsskedet framförts av sakägarna Nina Nilsson och Joakim Rådeström, ägare till fastigheten Nymfen 15.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen enligt ovan och

att anta den reviderade detaljplanen

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



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 03-49

Detaljplan för del av Tomtebo 2:1 (norr om Nymfens väg) inom Tomtebo i Umeå kommun

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för ett tiotal lägenheter i parhus/radhus/kedjehus, som av stadsbildsskäl ska uppföras i två våningar.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Tomtebo småhusområde cirka 6 km sydost om Umeå centrum och cirka 3,5 km från universitets- och sjukhusområdet. Planområdets areal är cirka 0,35 ha. All mark ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Umeå kommun och en fördjupad översiktsplan för Tomtebo etapp 1, bägge antagna av kommunfullmäktige år 1990. Kommunstyrelsens planeringsutskott och byggnadsnämnden har i mars 1997 godkänt ett program för utbyggnad av Tomtebo småhusområde. En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning har utarbetats i programskedet. Någon fördjupning av denna har inte ansetts erforderlig i detaljplanearbetet. Nu aktuellt område är inte detaljplanelagt.

I den fördjupade översiktsplanen har nu aktuellt planområde tidigare avsatts för natur alternativt arbetsplatsområde p g a trafikbullerstörningar från Tomtebovägen. Ur översiktsplanens synpunkt bedöms nu planläggning för bostäder godtagbart. Översiktsplanens inriktning att stadsdelen förutom bostäder ska innehålla kommersiell och social service ändras inte genom denna detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet gränsar till vidsträckta naturområden med skogsmark. Nydala-sjöns rekreationsområde är närbeläget. Området utgörs av skogsmark. Undergrunden består i huvudsak av morän, eventuellt täckt av grus på sina ställen. Marken har hög grundvattennivå. Vattnet har hög järnhalt. Källare ska därför inte utföras. Grundundersökning kan komma att krävas vid bygganmälan.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att föreslagna bostadsbyggnader vänder en bullerskyddande baksida mot Tomtebovägen. Särskild bullerisolering i fasad mot Tomtebovägen fordras för att uppnå gällande riktlinjer för inomhusbuller.

Högst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får vändas mot Tomtebovägen.

En översiktlig trafikbulerutredning har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2004. Med stöd av denna och det ovan anförda kan bostadsbebyggelse godtas så som planillustrationen utvisar.

Planförslaget medger att ett tiotal lägenheter får uppföras i parhus/radhus/kedjehus i två våningar i huvudsak enligt planens illustration. På den södra sidan kan anordnas uteplatser och vistelseytor på tomtmark. Byggherre är Myresjöhus, som avser förvärva marken av kommunen och därefter avstycka tomter för försäljning. En enhetlig bebyggelse ska eftersträvas då tomterna är relativt små. Detaljplanens illustration visar tio tomter med bostadshus sammanbyggda parvis och något förskjutna i förhållande till varandra.

I anslutning till planområdet, på norra sidan av Tomtebovägen, avses flerbostadshusbebyggelse, huvudsakligen i två till fyra våningar, uppföras med början inom något år. En förskola har nyligen färdigställts i angränsande kvarter. Avstånd till den nyuppförda Sjöfruskolan är cirka 600 meter. Någon kommersiell service är ännu inte utbyggd i stadsdelen Tomtebo.

Gator och trafik

Tomtebovägen (länsväg 642 mot Innertavle, Täfteå) passerar tätt intill den tänkta bebyggelsen. Tillfart till den nya bebyggelsen sker från Nymfens Väg. Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät finns inom Tomtebo.

Kollektivtrafik

Hållplats för Länstrafiken finns helt nära planområdet. Om några år, då området norr om Tomtebovägen exploaterats, blir avståndet till hållplats för stadsbuss cirka 400 meter, idag är motsvarande avstånd cirka 1 km.

Konsekvenser

Planområdet störs av trafikbuller från Tomtebovägen. Med den utformning som planförslaget redovisar, där bostadsbyggnaderna vänder en bullerskyddande baksida mot vägen kan bostadsbebyggelse godtas. Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande bullernivå inte överstiga 55 dBA. Maximal trafikbullernivå bör inomhus inte överstiga 45 dBA, och utomhus på lek- och rekreationsytor 70 dBA.

Den översiktliga trafikbulerberäkningen ger som resultat en dygnsekvivalent trafikbullernivå frifält vid husfasad mot Tomtebovägen på ca 61–62 dBA, och 30 meter från vägmitt mellan husen utan bullerskyddande plank ca 51 dBA. Maximalnivåer vid fasad mot Tomtebovägen beräknas till ca 84 dBA och i ovanstående punkt mellan husen till ca 78 dBA.

Samhällsbyggnadskontoret/Miljö och Hälsoskydd gör bedömningen att tätt plank mellan husen krävs för att trafikbullernivån ska bli tillfredsställande. Om plank inte uppföres överskrids således maximalnivån 70 dBA utomhus. Stads-



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-49

Detaljplan för del av fastigheten **TOMTEBO 2:1** (norr om Nymfens väg) 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 är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra bebyggelse med kedjehus/radhus i två våningar.

Från fastigheten Tomtebo 2:1 kan ett tiotal radhusfastigheter – alternativt en exploateringsfastighet – avstyckas. Om nya tomter anordnas i enlighet med illustrationen bör åtminstone den västligaste erhålla ett utfartsservitut över kommunens gatumarksfastighet.

Såsom planförslaget är utformat torde gemensamhetsanläggning inte erfordras.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

I området råder förhållandevis goda markförhållanden men med ett högt grundvattenstånd som dessutom är järnhaltigt. Källare får därför inte utföras. Kompletterande grundundersökning kan komma att erfordras vid byggnmälan.

Bebyggelse

I enlighet med det program som togs fram redan 1997 för småhusbebyggelse på Tomtebo skall all ny bebyggelse präglas av ett kretsloppstänkande för en långsiktigt hållbar utveckling. Uppvärmning skall ske med vattenburet system.

Den nya bebyggelsen blir exponerad för trafikbuller från Tomtebovägen. Bullerdämpande åtgärder skall vidtas i enlighet med planbestämmelserna. Eventuellt kan bullerskyddande plank uppföras mellan husgrupperna för att skydda gårdsutrymmena mot störande buller från Tomtebovägen. Planken bör förses med dörrar för att möjliggöra åtkomst av tomtmarken mot norr.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING*Trafik, parkering mm*

De nya bostadsfastigheterna angörs från Nymfens väg.

Behov av parkeringsplats får tillgodoses på den egna tomten.

VA och avfall

Tillkommande bebyggelse ansluts till allmän VA-anläggning.

I och med att bebyggelsen ligger utmed allmän plats – gata – bör sophämtning kunna ske från egna sopkärl, ett för varje fastighet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Marken ägs idag av Umeå kommun som avser överlåta planområdet till annan exploatör.

Tillträdande exploatör står för planläggningskostnaderna. Planavtal har tecknats med Myresjö Mark AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2004,
Detaljplanering rev januari 2005



Börje Nordström
lantmätare

bilds- och tomtutnyttjandeskäl talar för att inte uppföra planket då det handlar om överskridanden vid enstaka tillfällen utomhus dagtid. Om plank ändå uppföres bör det förses med dörr för åtkomst av tomternas norra delar, och av stadsbildsskäl placeras några meter innanför husliv mot Tomtebovägen.

Teknisk försörjning

Angränsande till planområdet finns ett E-område innehållande transformator, elpanna och värmecentral. Mätningar av Umeå Energi AB visar att magnetfältet från dessa anläggningar ligger klart under rekommenderade värden. Nätstationen har en permanent placering. Den provisoriska elpannan och värmeanläggningen kommer att tas bort då permanenta fjärrvärmeledningar dragits fram till området. Detta avses ske i samband med exploatering av området på Tomtebovägens norra sida.

Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfalls vatten- och avloppsnät. El ansluts till Umeå Energi AB.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

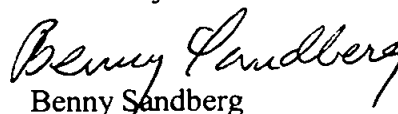
Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2004

Detaljplanering

Rev januari 2005


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av **Tomtebo 2:1** (norr om Nymfens väg) inom Tomtebo i Umeå kommun

Detaljplanens syfte är att ge bygg rätt för ett tiotal lägenheter i parhus/radhus/kedjehus i två våningar.

Samråd av planförslaget har skett med Länsstyrelsen, sakägare, kommunala förvaltningar och bolag, Vägverket och Telia AB under tiden 27 augusti–16 september 2004. Sakägare har underrettats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 27 augusti 2004.

Länsstyrelsen

I den fördjupade översiktsplanen för Tomtebo etapp 1 anges att stadsdelen förutom bostäder ska innehålla kommersiell och social service samt arbetsplatser. Planförslagets avsteg från dessa intentioner bör kommenteras. I denna översiktsplan anges också att detaljstudier av trafikbuller får göras i detaljplaneskedet. Då planområdet störs av trafikbuller i sådana nivåer att regeringens planeringsmål för god bebyggd miljö inte kommer att uppfyllas vid de planerade bostäderna bör bullernivåerna och åtgärderna beskrivas särskilt. Motivering saknas till slutsatsen att bostadsbebyggelse kan godtas med den utformning som planförslaget redovisar, där bostadsbyggnaderna vänder en bullerskyddande baksida mot vägen. Utfartsförbud bör råda mot Tomtebovägen.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har 2004-09-07 beslutat tillstyrka planförslaget med kommentarer enligt stadsledningskontorets utlåtande.

Stadsledningskontoret anför: Planförslaget avser bostadsändamål av ett kvarter som i den fördjupade översiktsplanen angetts som natur- eller arbetsplatsområde på grund av trafikbuller från Tomtebovägen. Ett tiotal lägenheter i parhus/radhus föreslås. Bullerproblemen föreslås lösas genom sammanbyggda huskroppar som skapar en "tyst sida" där uteplatser inte ligger mot Tomtebovägen. Byggnaderna ska förses med särskild bullerisolering i fasad mot Tomtebovägen. Ur översiktsplanesynpunkt bedöms planläggning för bostäder godtagbart. Kommunen har tidigare beslutat om markanvisning till Myresjöhus AB, varför en eventuell användning till arbetsplatser får anses ha övergetts.

Förutsatt att byggnaderna placeras så att utomhusbullret dämpas på uteplats och att fasaderna ges erforderlig bullerdämpning bör planförslaget kunna tillstyrkas. Kravet på sammanbyggda huskroppar bör framgå i planbestämmelserna. Bestämmelsen om störningsskydd bör, för att bli lättare att tillämpa, ange den bullerreducering som ska uppnås i fasad vid en viss given (beräknad) högsta utomhusnivå av trafikbuller från vägen. Metoden att enbart ange en högsta nivå inomhus kan leda till tolknings- och mättningsproblem beroende på vilken bullernivå som vid olika tillfällen eller trafiksituationer alstras från vägen.

På grund av höjdskillnader bör gång- och cykelvägsanslutningen i änden av Nymfens väg bör studeras särskilt.

Vägverket har ingen erinran mot planförslaget

Umeå Energi AB Planområdet gränsar mot befintligt E-område, där idag är placerat en elpanna samt två transformatorstationer. På sikt kommer elpannan och en transformatorstation att avvecklas då fjärrvärme byggs ut i området. Umeå Energi har på plats mätt magnetfältet från dessa anläggningar. Mätningarna visar att fälten ligger klart under rekommenderade värden. En kartskiss med uppmätta värden bifogas samrådsyttrandet.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) Planförslaget innebär att den nybyggda gatan måste grävas upp för att förse den nya bostadsbebyggelsen med vatten- och avloppsserviser. Vid utbyggnaden förutsattes arbetsplatsområde med större tomter.

UMEVA förordar att hushållsavfallshanteringen samordnas med föreningen i kvarteret Nymfen i gemensamma sopotrymmen. Detta med erfarenhet från Sjöfruvägen och andra liknande områden där enskilda kärl inte fungerade som sophämtningssystem. UMEVA garanterar inte en fungerande hämtning enligt planförslaget.

Ägarna till fastigheten Nymfen 14 Monica Lundqvist och Håkan Larsson anför att när de köpte sitt hus 2003 framgick av översiktsplanen att nu berört område längs Tomtebovägen skulle bevaras som naturmark eventuellt småindustri. På övriga Tomtebo har man sparat naturmark närmast vägen, varför fråga det? Det finns mycket mark på Tomtebo och att då bygga så här tätt 6 km från centrum är obegripligt. De letade efter vissa värden när de sökte tomt, som i och med det nya området delvis försvinner. Är aktuellt område längs den redan starkt trafikerade Tomtebovägen verkligen ett bra boende år 2004, var finns t ex lekytorna?

Ägarna till fastigheten Nymfen 15 Nina Nilsson och Joakim Rådeström Trafiksäkerheten försämras genom planförslaget då bilar från tio trångt belägna utfarter kommer att backas ut rakt mot Nymfens väg, där barnen cyklar till skolan. Stora faror för utrusande barn från närliggande bostadsentréer. På Skogsfruvägen håller bilarna hög hastighet efter att ha svängt av Tomtebovägen. Man hade förväntat en skyddad överfart över Skogsfruvägen och en anslutande cykelväg till Nymfens väg och vidare till befintligt cykelnät.

Flera närboende skulle inte ha köpt så dyrt hus om de visste att den lilla skogsdungen inte fick vara kvar. Det blir långt till närmaste grönområde, då man sökt sig till Tomtebo på grund av närheten till naturen. För köpare av de föreslagna fastigheterna är läget inte bra. Trafiken på Tomtebovägen är stor, i rusningstid mycket tät. Husen kommer inte att kunna ha fönster mot vägen. Märkligt att bygga hus så nära en trafiktät väg, kan inte vara förenligt med de boendes hälsa. Man är mycket negativa till förslaget och hoppas innerligt att detaljplanen inte kommer att ändras.

Socialtjänsten har i huvudsak inga invändningar mot planen, dock måste närheten till Tomtebovägen och dess trafikbuller tas på största allvar. Det är idag en 70-väg. Kan hastigheten sänkas till 50 km/tim? Vidare krävs att byggherren vid uppförandet av husen ser till att det blir fullgod bullerisolering av de väggar som vetter mot Tomtebovägen.

Samhällsbyggnadskontoret internt

Gata och Trafik, Park och Natur påpekar att de västligaste fastigheterna har infart via gång- och cykelväg, som då måste göras bredare fram till sista infarten. Erforderlig flyttning av gång- och cykelvägen ska bekostas av exploitören.

Miljö och Hälsoskydd. Inomhuskrav för trafikbuller på 30 dBA ekv respektive 45 dBA max bedöms kunna klaras genom lämplig fasadkonstruktion anpassad till trafikmängden på Tomtebovägen. Med ledning av en bullerstudie vid närliggande kvarter görs bedömningen att bullerlinjen för 55 dBA ekv utomhus når in mellan byggnaderna enligt illustrationen. För att uppfylla utomhuskravet 55 dBA torde behövas en tät skärm mot vägen. För att närmare kunna bedöma hur utformningen enligt planförslaget kan tillgodose utomhuskravet behöver planhandlingarna kompletteras med en studie av utomhusbullret med aktuell trafikmängd på Tomtebovägen. Vidare bör belysas hur magnetfält runt den närliggande nätstationen eventuellt kan påverka planområdet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS SAMMANFATTANDE KOMMENTAR TILL INKOMNA YTTRANDE

Bostadsändamålet

Planområdet har i den fördjupade översiktsplanen avsatts som natur- alternativt arbetsplatsområde. Sedan denna plan antogs 1990 har i ökad utsträckning områden som berörs av trafikbuller från större vägar ansetts kunna bebyggas med bostäder under förutsättning att erforderliga trafikbullerdämpande åtgärder vidtas. Så har t ex skett i till nu aktuellt planområde angränsande kvarter österut. Kommunen har för nu aktuellt planområde beslutat om markanvisning till Myresjöhus AB, varför en användning till arbetsplatser får anses ha övergetts. Den fördjupade översiktsplanens inriktning att stadsdelen förutom bostäder ska innehålla kommersiell och social service samt arbetsplatser ligger fast. Samhällsbyggnadskontoret anser inte att ändrat ändamål för just nu aktuella lilla område ändrar denna inriktning. Planförslaget bedöms ge godtagbar trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafik. Avståndet till närmaste mycket vidsträckt grönområde är cirka 100 meter.

Trafikbuller

Planområdet störs av trafikbuller från Tomtebovägen. En förutsättning för att bygga bostäder i detta läge är att erforderliga bullerskyddsåtgärder vidtas. Genom föreslagen planutformning och med erforderlig fasadisolering kan i bostadshuset uppnås gällande riktvärden för dygnsekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vid uteplats och på lek- och rekreationsytor.

Detta framgår av Samhällsbyggnadskontorets i oktober 2004 upprättade översiktliga trafikbullerutredning för planområdet.

För att även uppnå riktvärden för maximalbuller 45 dBA inomhus bör husfasad mot vägen ges ytterligare några decibels dämpning. För att inte överskrida maximalnivån 70 dBA på uteplats och lek- och rekreationsytor på husens södra sida krävs ett sammanbindande plank mellan husen. Emellertid kan här stadsbilda- och tomtutnyttjandeskäl tala för att inte uppföra plank och därmed tillåta ett överskridande av riktlinjen för maximalbullret. Det är här fråga om dagtid och enstaka tillfällen. I de fall sammanbindande plank ändå utföres mellan husen bör de förses med dörr, för åtkomst av tomternas norra delar. Planken placeras med fördel av stadsbildsskäl några meter innanför husliv mot Tomtebovägen.

Ur trafikbullerutredningen erhållna dygnsnivåer frifält vid föreslagen husfasad ca 61-62 dBA, och 30 meter från vägmitt mellan husen utan bullerplank ca 51 dBA. Maximalnivåer vid fasad ca 84 dBA och i ovanstående punkt mellan husen ca 78 dBA.

Trafikmängden på berört avsnitt av Tomtebovägen är idag knappt 4000 fordon/dygn. Vid full utbyggnad av planerat Tomtebo 1B kan trafikmängden på Tomtebovägen förbi aktuellt planområde komma att öka med ca 3000 fordon/dygn vilket medför att den ekvivalenta trafikbullernivån ökar med cirka 2-3 dBA. Å andra sidan kan tänkas att den tillåtna hastigheten 70 km/tim då sänks till 50 km/tim p g a att det då utbildas två fyrvägs korsningar nära planområdet. Hastighetssänkningen innebär en sänkning av trafikbullernivån med ca 3 dBA, d v s svarar mot trafikökningen. Därför har som trafikmängd ansatts 4000 fordon/dygn.

Vid detaljplanearbete för bostäder anges normalt vilka trafikbullernivåer (dygnsekvivalent och maximalnivåer) som kan tillåtas/eftersträvas inomhus och vid uteplats och lek-/rekreationsytor. Normalt kan acceptabla bullernivåer uppnås genom alternativa eller varandra kompletterande bullerskyddsåtgärder t ex bullervall, bullerplank, fasadisolering, ändrad placering av bullerexponerade byggnader, bullerskärmande komplementbyggnader, eventuell flyttning av bullerkällan eller ändring av dess höjdläge, eventuella trafikmängdssänkande åtgärder etc. Generellt anges därför inte i detaljplan (som ofta är mer generella beträffande byggrättens utbredning än i nu aktuell detaljplan) exakt vilken ljudisoleringsförmåga som ska ingå i fasad i byggnad vars tänkbara läge framgår av planens illustration. De yttre förhållandena kan ändras utan att det strider mot den formella planen. Storleken på ljudisolerering som ska föreskrivas i husfasad är därför en fråga som hanteras vid bygglovprövning utifrån det specifika förslag som inlämnats för bygglovprövning. Vedertagna är bullersituationerna dygnsekvivalent (åmd eller vamd) och maximalbullernivåer. Inga andra tillfällen eller trafiksituationer är normalt relevanta (undantag t ex sommardygns trafik, arbetsplatsutsläppstrafik). Att inte utgå från vedertagna metoder kan leda till tolknings- och mättningsproblem och oförmåga att jämföra likartade situationer. I just nu aktuell detaljplan gäller: Med den utformning som illustrerats

är i detta fall ljudisolerande husfasad att föredra. Formellt medger planen andra bullerskyddsåtgärder.

Utfartsförbud Plankartan har försetts med utfartsförbud mot Tomtebovägen.

Gång- och cykelväg Befintlig gång- och cykelväg måste sidoflyttas på en kort sträcka invid befintlig vändplan och göras bredare fram till sista utfarten. Detta är en mindre åtgärd, vilken bekostas av exploatören.

E-område och magnetfält Umeå Energi AB uppger i sitt samrådsyttrande att uppmätta magnetfält vid E-området ligger klart under rekommenderade värden.

Vatten, avlopp, avfall Vid underhandskontakter med UMEVA och Umeå Energi AB har framkommit att erforderliga va-serviser och värmekulvertar avses anslutas på ett antal punkter till befintliga ledningar i gatan. Hur avfallshanteringen löses är en genomförande fråga.

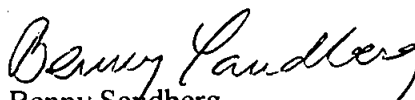
SAMMANFATTNING

Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare motivering av bostadsändamålet och beträffande trafikbuller, samt angående magnetfält från befintlig elanläggning. Gång- och cykelvägen har breddats fram till sista utfarten. Utfartsförbud har införts mot Tomtebovägen. Frågor rörande flyttning av gång- och cykelväg och avfallshantering behandlas i planens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2004
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 05/52
Dnr: 05/315

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2005-03-10

Registrering av åtgärder:
TOMTEBO 2:1

Information:
Registerkarta: -429

Berörda fastigheter:
TOMTEBO 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-01-17	BD	Beslutsdatum
2005-02-16	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-03-09	PB	Inlagd i ACM