

**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<sub>r</sub> Bostäder, radhus

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas. Mindre förrådsbyggnad kan uppträas där så prövas lämpligt
- Marken får endast bebyggas med förråd och garage
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar

**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 2005-12-12  
Laga kraft 2006-01-11  
Vidimeras *P.S.*

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2005-08-09  
Reviderad

Mätning: KH  
Kartkonstruktion: RA

Kartstandard enligt HMK

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

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

Höjdinformation: Höjdkurvor

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotofering år: 1968 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

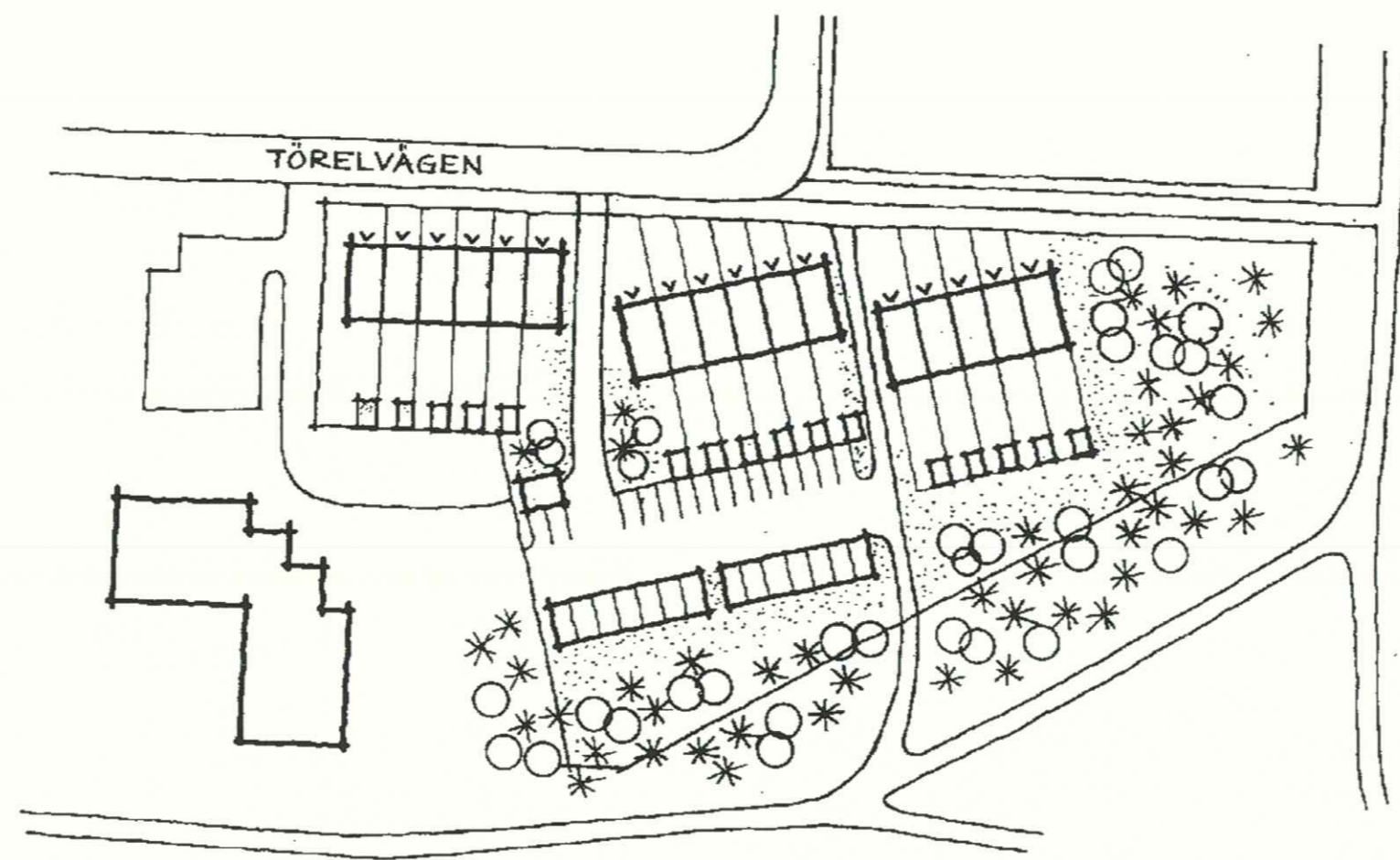
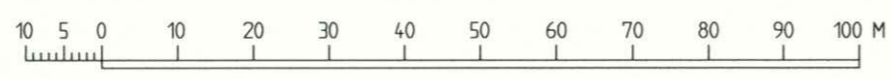
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangräns, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ILLUSTRATION

Detaljplan för del av fastigheten  
**BUNKEN 1** och del av **BUNKEN 21**  
inom ÖSTRA ERSBODA I UMEÅ KOMMUN  
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2005

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

2480K-P06/28

## LAGAKRAFTBEVIS

2006-01-12

DNR PLA 05-48



Detaljplan för del av fastigheten **Bunken 1** och del av **Bunken 21** inom Östra Ersboda i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-12-12, § 289

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-01-11**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information

Bygglov

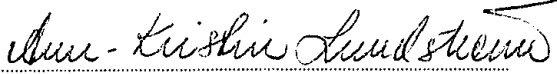
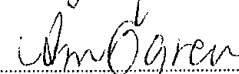
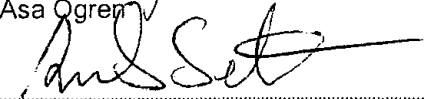
Fastighetsbildning

060112093104976

**2480K - P06/28**

2006-01-12 10:17

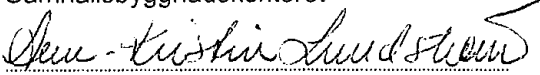
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 14 15 (planexp) 090-16 10 00 (vx)	090-16 14 22 Postgiro 62000-5	759-8899 Org nummer 212000-2627	samhallsbyggnadskontoret@umea.se

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.00-15.00	
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) Arne Lindström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s) Maria Vängbo (s) Kurt Bergström (s) Stig Lundström (s) Caroline Nilsson (kd), från kl 13.00 Lennart Degerliden (fp) Örjan Mikaelsson (v) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmäterichef Maria Blomqvist, bygglovhandläggare Jonas Andersson, bygginspektör Térése Siksjö, informatör	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-12-19	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justerare	 Anders Sellström

Paragrafer 282-305

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2005-12-12	
Datum för anslags uppsättande	2005-12-21	Datum för anslags nedtagande 2006-01-11
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2005-12-12 § 289

Dnr PLA 2005-48

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **BUNKEN 1** och del av **BUNKEN 21**  
Fastighetens adress: Törelvägen

Sökande: MyresjöHus AB  
Skolgatan 33  
903 25 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Peder Seidegård Sign:

*Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av tre radhus i två våningar.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i november 2005.

Planen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd har hållits under tiden 14- 29 november 2005.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

**Länsstyrelsen**

I en stark expanderande stad är det angeläget att såväl bostadsmarknaden som näringslivet ges goda förutsättningar för tillväxt. Kommunens fokusering på bostäder har reducerat tillgången på tillgänglig mark för småindustri. Länsstyrelsen finner det angeläget att kommunen även har god planberedskap för framtida behov av byggbar mark för näringslivet i Umeå. Länsstyrelsen ser fördelar med att den framtida utvecklingen av arbetsplatser i attraktiva lägen tydliggörs i kommande översiktlig planering.

**Kommentar:** Som det är omtalat i planbeskrivningen var efterfrågan för etablering i detta område mycket liten.

Planlagd outnyttjad industrimark finns inom kommunen. Ett sådant område för industriändamål är beläget öster om planområdet och Kolbäcksvägen.

**UMEVA**

Gemensam plats eller utrymme för hushållsavfall bör eftersträvas. Enskild lösning blir svår att arrangera efter Törelvägen. Hämtning av 17 sopkärl med tung lastbil är en olämplig lösning. Anvisningar för byggandet av väg för sopbil finns i NOA 03.

**Kommentar:** Sökande delges synpunkten.



9

**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2005-12-12 § 289

Dnr PLA 2005-48

Justerarnas sign:

**Ewalotta Markström och Niclas Johansson, Töreln 1 (Törelvägen 1C)**

Vi motsätter oss förslaget.

Förslaget med radhusen genererar hundratals fler trafikrörelser per dygn vilket blir både trafikfarligt och störande.

Områdets karaktär skulle förändras negativt med denna typ av bebyggelse. Vi föreslår att det istället byggs friliggande villor och att ny utfart anordnas bl.a. mot Cementvägen.

**Annika och Ola Söderlund, Bunken 6 (Törelvägen 12A)**

**Jörgen Näslund, Bunken 2 (Törelvägen 12B)**

Vi anser inte att förslaget är bra. Förslaget är utifrån barnens och familjernas synpunkt helt oacceptabelt och bör därför inte antas.

Vi anser att skogsdungen inom planområdet ska bevaras och inte bebyggas. Inom Östra Ersboda finns väldigt få gröna ytor sparade vilket är viktigt som bl.a. lektytor för barnen i området.

Om kommunen ändå anser att området ska exploateras föreslår vi att den del av området som kommunen äger dvs. Bunken 21 (östra delen av planområdet) bevaras som grönområde för fastigheternas och områdets barn.

Våra val av tomter utgick från den gröna karaktär som kvarteret hade med skog ut mot Cementvägen.

Om planförslaget genomförs anser vi att det endast ska bebyggas med villor som då bättre ansluter och utgör en fortsättning på villakvarteret vilket också bidrar till en bättre blandad bebyggelse. På Östra Ersboda finns idag nämligen en stor brist på enfamiljshus.

Vi föreslår istället att fler lägenheter byggs i det nya bostadsområdet i Ersmark och fler villor eller parhus byggs på Östra Ersboda.

Utfarten från de planerade husen bör inte ligga nära kurvan som vintertid får dålig sikt. Redan idag upplevs problem med trafiken i området.

Hastighetssänkning från 50 km/tim till 30 är under utredning av tekniska nämnden.

**Tom Westerberg, Töreln 7 (Törelvägen 1B)**

Förslaget uppvisar relativt hög exploatering och bryter således mot områdets karaktär.

Förslaget medför ökad trafik. Upp till ca 170 fordonsrörelser per dygn kommer trafikmängden att öka.

Radhuskroppen längst i väster hamnar med sina fem av sex entréer mitt i blickfånget från mitt bostadshus vardagsrum, kök och två av sovrummen.

Dessutom ligger radhuset i blickfånget från södersidan av tomten med uteplats.

Förslaget ger således en störande insyn som förstörd utsikt från min fastighet.

Jag föreslår att man istället uppför friliggande villor istället.



### **Torbjörn Rehnström, Töreln 8 (Törelvägen 1A)**

Instämmer i synpunkterna från klagande Tom Westerberg.

Det är ologiskt att man nu kan godkänna radhus när byggnadsnämndens uppställda bestämmelser och regler/önskemål för villabebyggelsen var att bostadshus och garage inte skulle sammanbyggas för att undvika långa fasader. Det kan inte vara rimligt att kommunen säljer ett helt tomtområde till en privatperson som sedan utifrån sina vinstintressen tränger in så många hus som möjligt och därmed tillåts åsidosätta dom goda intentionerna och målsättningar som gällt tidigare för "samma område"

### **GEMENSAM KOMMENTAR**

#### Exploatering/ grönområde

Stadsplanen för Ersbodaområdet- östra delen, från 1982, anger för planområdet ändamålet industrimark. Eftersom efterfrågan på industrimark har varit liten i detta område har området aldrig bebyggt.

Som nämns i planbeskrivningen utelämnades den södra delen av kvarteret Bunken vid omvandlingen av industriändamålet till friliggande småhus, i en planprocess under åren 1999- 2000, för att tillgodose en eventuell expansion av befintlig småindustri inom fastigheten Bunken 1. Denna expansion är inte längre aktuell varför resterande del av området kan frigöras för bostadshus. Detta var också avsikten i början av föregående planprocess. Syftet har sålunda ej varit att omvandla industriändamålet till natur/parkmark.

Samhällsbyggnadskontoret anser att uppförandet av radhus i denna del av det f.d. industriområdet väl stämmer överens och samspelar med den bebyggelsekaraktär området uppvisar idag med de friliggande småhusen grupperade på västra och östra sidan av Törelvägen och radhusen på den södra..

Dessutom möjliggör radhusen ett alternativt småhusboende (egnahemsboende) i jämförelse med de friliggande småhusen.

#### Trafik

Samhällsbyggnadskontoret anser att den något ökade trafikmängden på grund av planförslaget inte åsidosätter trafiksäkerheten och att den något ökade belastningen på den södra delen av Törelvägen kan accepteras.

Föreslagen utfart från den gemensamma radhusparkeringen är belägen på ett godtagbart avstånd från vägens 90-graders kurva.

#### Insyn

Den västra radhuslängan blir uppförd med sin entrésida ca 34 meter från bostadshusets fasad på fastigheten Töreln 7.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2005-12-12 § 289

Dnr PLA 2005-48

Justerarnas sign:

Samhällsbyggnadskontoret anser att 34 meter mellan två bostadshusfasader är att betrakta som mycket stort ur stadsbildsynpunkt, även inom ett småhusområde.

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

**Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.**

**SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter som ej har beaktats har inkommit från Ewalotta Markström och Niclas Johansson, Töreln 1 (Törelvägen 1C); Annika och Ola Söderlund, Bunken 6 (Törelvägen 12A); Jörgen Näslund, Bunken 2 (Törelvägen 12B), Tom Westerberg, Töreln 7 (Törelvägen 1B) och Torbjörn Rehnström, Töreln 8 (Törelvägen 1A).

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående synpunkter inte fordrar någon ytterligare handläggning.

**BESLUT:**

**Byggnadsnämnden beslutar**

**att anta detaljplanen**

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

Detaljplan för fastigheten **BUNKEN 21** och del av **BUNKEN 1** inom Östra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av tre radhus i två våningar.

### PLANDATA

Planområdet är beläget söder om Törevägen, norr om Cementvägen och väster om Kolbäcksågen. Området omfattar fastigheten Bunken 21 och den östra delen av fastigheten Bunken 1. Bunken 21 ägs av kommunen och Bunken 1 är i enskilt ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För planområdet gäller stadsplan för Ersbodaområdet – östra delen (291B) fastställd 1982-10-14.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stadsplanen för Ersbodaområdet – östra delen angav för området omkring Törelvägen handels- och småindustriändamål. Eftersom efterfrågan för etablering i detta område var mycket liten beslöt kommunen i slutet av 1990-talet att ändra markanvändningen för en stor del av industriområdet. Den nya detaljplanen angav för området småhusbebyggelse. Emellertid utelämnades ett mindre område söder om Törelvägen för en eventuell expansion av befintlig småindustri. Enligt nuvarande ägaren till industrifastigheten är en expansion som kräver stort markområde inte aktuell. I och med det så kan resterande del av området möjliggöras för bostadshus.

### Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning är utförd av Jacobsson & Widmark 1999-10-08. Besvärliga grundläggningsförhållanden kan råda varför samråd ska hållas med byggingpektionen om lämpligt grundläggningsätt.

### Bostäder

Planområdet kommer att innehålla tre radhus. Två som innehåller fem lägenheter och den tredje fyra lägenheter. Det västliga huset placeras parallellt med Törelvägen medan de andra två vinklas något åt nordväst. Syftet med denna placering är att undvika en monoton inbördes placering av radhusen.

Lägenhetsentréerna är vända mot norr och Törelvägen och de enskilda uteplatserna är förlagda på södra sidan av husen.

I planområdets östra del finns ett mindre gemensamt naturområde för de boende i radhusen.

#### **Parkering och trafik**

De totalt 14 lägenheterna alstrar ett behov av 28 parkeringsplatser. Dessa anordnas genom en gemensam parkeringsyta söder om radhusen. Tillfart sker via Törelvägen.

En nordsydlig gång- och cykelväg anordnas i kvarteret så att förbindelse skapas till gång- och cykelvägen i Törelvägens förlängning och till gång- och cykelvägen i söder som löper parallellt med Cementvägen.

#### **Störningar**

Söder om planområdet löper en 40 kV luftledning. Minsta skyddsavstånd gällande elektromagnetisk strålning är 40 meter mellan ledning och bostadsutrymme. Närmaste avstånd från luftledningen till radhusen blir ca 55 meter, vilket innebär att radhusen hamnar utanför skyddszonen.

Trafikbullernivån 55 dBA överskrider inte på radhusens friytor.

#### **Tillgänglighet**

Radhusen och friytorna ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

#### **Byggteknik och teknisk försörjning**

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas.

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

#### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005

Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten **BUNKEN 21** och **del av BUNKEN 1** inom Östra Ersboda 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.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av tre radhus i två våningar.

Bunken 21 ägs av Umeå kommun.

Bunken 1 är i privat ägo.

Genom fastighetsreglering bör del av Bunken 1 överföras till Bunken 21. Planen möjliggör avstyckning av totalt 14 radhusfastigheter fördelade på tre radhuslängor. Övriga ytor kan lämpligen avstyckas som samfällighet för planerade radhusfastigheter.

Gemensamhetsanläggningar bör bildas i erforderlig omfattning.

## TEKNISKA FRÅGOR

### *Grundförhållanden m m*

Geoteknisk undersökning är utförd av Jacobsson & Widmark 1999-10-08. Samråd om lämpligt grundläggningssätt skall hållas med bygginspektion.

### *Uppvärmning*

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet så att det kan anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

### *Trafik och parkering*

Området angörs från Törelvägen.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Parkering anordnas genom gemensamma garagelängor i planområdets södra del.

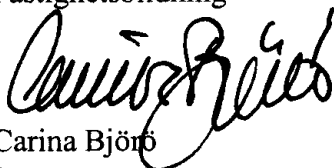
En planerad gång- och cykelväg genom området förbinder gång- och cykelvägarna vid Törelvägen och Cementvägen.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Myresjöhus AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005

Fastighetsbildning



Carina Björk  
Lantmätare

---

Handläggare:  
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-02-14

---

Registrering av åtgärder:  
Bunken 1, Dp

---

Information:  
Registerkarta: -424

Berörda fastigheter:  
BUNKEN 1  
BUNKEN 21

---

## HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-12-12	BD	Beslutsdatum
2006-01-11	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-02-09	PB	Inlagd i ACM