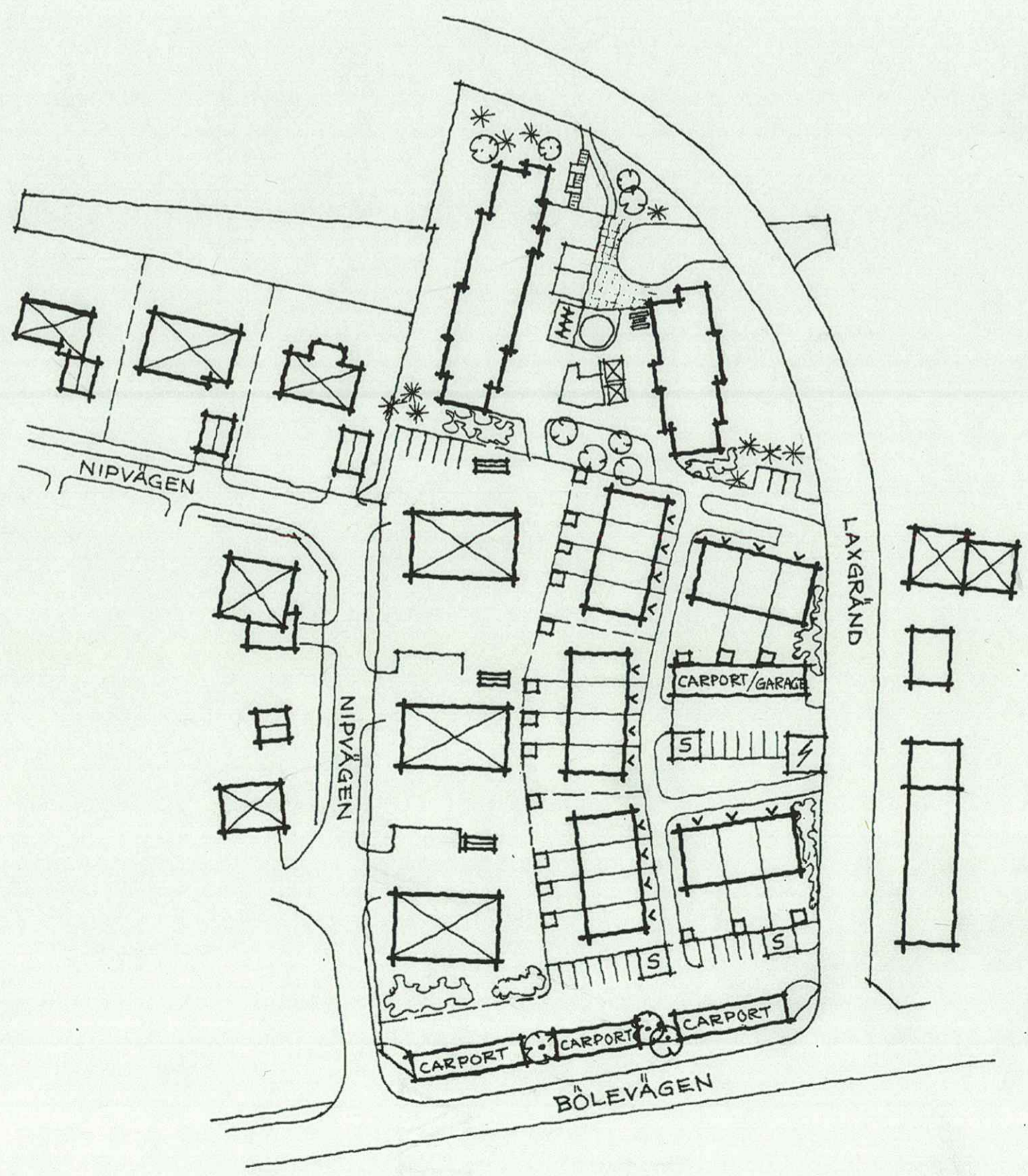


ORIENTERINGSKARTA

ILLUSTRATION Skala 1:1000



**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 206-02-27  
Reviderad

Samhällsbyggnadskontoret

Mätning : AKR  
Kartkonstruktion : SÅ

Kartstandard enligt HMK

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

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

Höjdinformation: Nivåkurvor

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung : Digital registerkarta

Flygfotografier år : 1963 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

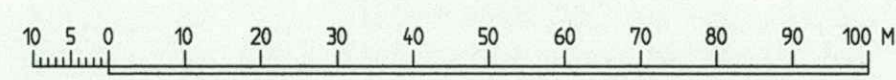
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Piangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt : Umeå kommun

Skala 1:1000



**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

**ALLMÄN PLATS**

- ☐ Lokalgata Lokaltrafik

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- ☐ B Bostäder
- ☐ B<sub>1</sub> Bostäder, radhus
- ☐ E Transformatorstation

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- ☐ Marken får inte bebyggas. Mindre förråd får uppföras där så anses lämpligt.
- ☐ Marken får endast bebyggas med carport och garage
- ☐ Marken får byggas över med körbart bjälklag
- g Marken skall vara tillgänglig ggr gemensam parkering

**MARKENS ANORDNANDE**

- ∩ Befintliga träd skall bevaras
- Parkering Parkeringsplats skall finnas
- ↔ Ulfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- V Högsta antal våningar. Utöver angivet våningsantal får souterrängvåning och mindre teknikvåning anordnas
- V Vind får inte inredas

Illustrerad tomtindelning för radhus skall i möjligaste mån följas

**Byggnadsteknik**

- △△△ Bullerskärm skall uppföras
- Stålstabilitetsproblem föreligger inom området. Innan bygglov kan lämnas skall stålstabilitetsutredning klarläggas att erforderlig säkerhet mot skred erhålls

**STÖRNINGSSKYDD**

- Bostadshuset ska med avseende på flygbuller utformas så att
  - den dygnsekivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 30 dBA.
  - den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dBA(A).

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2006-10-23  
Laga kraft 2006-11-22  
Vidimeras *S.L.*

**Detaljplan för fastigheten**

**FORELLEN 1 m fl inom TEG**  
**UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län**

Samhällsbyggnadskontoret i september 2006  
Reviderad i oktober 2006

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

2480K-P06/297



## LAGAKRAFTBEVIS

2006-11-24

DNR PLA 05-80

Detaljplan för fastigheten **Forellen 1m fl** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-10-23, § 241

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-11-22**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

2480K-P06/297

2006-11-24 3.05

061124150131190

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 10.00-16.40, lunch 12.00-13.00
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) (ej närvid § 264) Farrokh Farrokhi (fp), till kl 14.45, § 238 Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v)
Ersättare	Maria Vängbo (s) Kurt Bergström (s) Ann-Marie Andersson (s), till kl 16.15 Caroline Nilsson (kd) Ingemar Dalgård (m), beslutande från § 238 Elisabet Marklund (mp), till kl 16.00
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Håkan Sjögren, ekonomichef, § 236 Christophe Poncin, chef för geografisk information, § 236 Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef, § 236 Lars Tapani, brandchef, § 237
Utses att justera	Anders Sellström
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-10-31

Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i>	Paragrafer 236-269
	Ordförande	<i>Åsa Ögren</i>	
	Justerare	<i>Anders Sellström</i>	

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

*Postad 06-11-01*  
*St.*

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2006-10-23		
Datum för anslags uppsättande	2006-11-01	Datum för anslags nedtagande	2006-11-22
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		



7

**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2006-10-23 § 241

Dnr PLA 2005-80

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **FORELLEN 1 m fl**  
Fastighetens adress: Laxgränd

Sökande: Roland Näslund  
Norra Obbolavägen 19  
904 20 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för 18 radhuslägenheter och två flerbostadshus; ett hus med fem och tre våningar och ett hus med fem våningar. Parkering för flerbostadshusen ska förläggas under dessa som källargarage. Flerbostadshusen får även inrymma souterrängvåning om så anses nödvändigt. Ett annat syfte är att möjliggöra en utvidgning norrut av kvarteret Öringen.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontorets, Detaljplanering i oktober 2006. Planen har handlagts med normalt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 17 maj–12 juni 2006.

Utställning har ägt rum under tiden 20 september–11 oktober 2006.

Ett informationsmöte med de närmast berörda sakägarna hölls den 25 april 2006.

Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 13 september 2006.

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

Av de synpunkter som har inkommit har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

-----  
**FÖRSLAG TILL BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

-----

**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**Beslutsdatum  
2006-10-23 § 241

Justerarnas sign:

*Ingemar Dalgård (m)* yrkar att byggnadsnämnden ska revidera och godkänna detaljplanen och att detaljplanen underställs kommunfullmäktige för antagande.

*Åsa Ögren (s)* yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt tjänsteskrivelsen.

-----

**BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar**

**att** revidera detaljplanen  
**att** anta den reviderade detaljplanen

-----

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

Antagandehandling

Dnr PLA 05-80

## UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten **FORELLEN 1 m fl** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län.

---

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för 18 radhuslägenheter och två flerbostadshus; ett hus med fem och tre våningar och ett hus med fem våningar. Parkering för flerbostadshusen ska förläggas under dessa som källargarage. Flerbostadshusen får även inrymma souterrängvåning om så anses nödvändigt.*

*Ett annat syfte är att möjliggöra en utvidgning norrut av kvarteret Öringen.*

Under utställningstiden har följande synpunkter inkommit:

### **Länsstyrelsen**

Störningsskyddsbestämmelsen om ett överskridande 3 ggr mellan kl. 22-06 torde inte påverka byggnadernas utformning, varför denna del av bestämmelsen kan utgå.

Länsstyrelsen anser att det vore fördelaktigt om erforderlig säkerhet mot skred säkerställs före antagandet.

Föreslagen vändmöjlighet för sopbil förefaller mindre genomtänkt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

**Kommentar:** Planbestämmelsen revideras angående flygbuller.

Samhällsbyggnadskontoret delar inte Länsstyrelsens synpunkt om att säkerheten mot skred måste säkerställas före ett antagande. I planbeskrivningen är det omnämnt hur säkerheten uppnås och att det följs upp i bygglov- och bygganmälskedet, vilket också har säkerställts genom en planbestämmelse.

Möjligheten att vända en sopbil tar stort utrymme i anspråk. Kontoret delar Länsstyrelsens uppfattning om att föreslagen vändmöjlighet inte är den optimala. Samhällsbyggnadskontoret anser dock att lösningen är godtagbar.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Den numera normalt förekommande flygplanstypen från Umeå flygplats är MD-plan. Miljö- och hälsoskydd anser att man i genomförandeskedet bör utgå från denna flygplanstyp när det gäller flygbullerkravet på fasadisoleringen för att en god inomhusmiljö ska kunna uppnås.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras.

### **Ingegärd och Stig Jonsson, Bölegård 16 och 17**

Som granne på den östra sidan kommer vi att beröras i huvudsak av en ökad trafikmängd på Laxgränd. Vi föreslår att trafiken fördelas bättre och att även Nipvägen kan ta upp en del av trafiktrycket. Det finns stora gröna ytor vid hyreshusen i väster som skulle kunna nyttjas. Hansskogs Plantskola som är belägen vid infarten till Laxgränd är beroende av en del extra utrymme för av långtradare. En ökad trafik på gatan kommer att försvåra fortsatt verksamhet. Bebyggelsen på området blir oerhört komprimerad och kan knappast ge en trivsamt miljö för de boende.

**Sonja och Bengt Hansskog, Hansskogs plantskola**

Har inkommit med ett yttrande som i princip överensstämmer med ovanstående yttrande.

**Kommentar:** Laxgränd kommer inte att förändras mot hur det ser ut idag annat än att bl.a. kantsten kommer anläggas utmed Laxgränds västra sida för att skilja på gatumark och kvarteret Forellen. Samhällsbyggnadskontoret gör därför den bedömningen att ett plangenomförande inte försämrar plantskolans verksamhet, vare sig gällande in- och urlastning eller kundparkering.

Kontoret gör även den bedömningen att den något ökade trafikmängden inte sätter trafiksäkerheten ur spel.

Plankartan redovisar en angöring till det södra parkeringsområdet via Nipvägen. Att nyttja grönytorna invid flerbostadshuset till parkering med infart via Nipvägen eller endast som infart till radhusparkeringen vid Laxgränd är inget genomförbart alternativ.

Samhällsbyggnadskontoret håller inte med klaganden att den planerade bebyggelsen inger ett komprimerat intryck. Tvärtom anser kontoret att önskad exploatering av bl.a. radhusen väl stämmer överens med andra kompletteringar/förtätningar inom stadsdelen.

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

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Planbeskrivningen kompletteras med text om flygplanstyp och planbestämmelserna revideras angående flygbuller.

Underhand har synpunkt om eventuella markföreningar från befintlig småindustri framförts. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras.

**KVARSTÅENDE SYNPUNKTER**

*Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses under samrådet har framförts av följande sakägare (dvs de som har rätt att besvara sig):*

Sören och Eva Ahlmen-Boström, Nipvägen 11, 904 34 Umeå.

Magnus och Maria Boström, Nipvägen 7 904 34 Umeå.

*Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses under utställningstiden har framförts av följande sakägare (dvs de som har rätt att besvara sig):*

Ingegärd och Stig Jonsson, Laxgränd 4 904 34 Umeå.

Sonja och Bengt Hansskog, Hansskogs plantskola Laxgränd 2 904 34 Umeå.

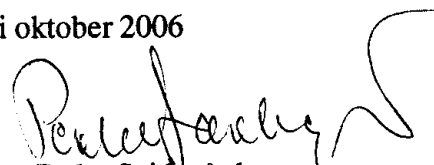
Inga synpunkter har inkommit från personer som inte har besvärsmätt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2006

Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidégård  
Planarkitekt

**PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 05-80

Detaljplan för fastigheten **Forellen 1 m fl** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län

---

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för 18 radhuslägenheter och två flerbostadshus; ett hus med fem och tre våningar och ett hus med fem våningar. Parkering för flerbostadshusen ska förläggas under dessa som källargarage. Flerbostadshusen får även inrymma souterrängvåning om så anses nödvändigt.

Ett annat syfte är att möjliggöra en utvidgning norrut av kvarteret Öringen.

**PLANDATA**

Planområdet består av fastigheterna Forellen 1, 2 och 3, Böleå S:7 samt del av fastigheten Böleå 2:11.

Området gränsar i söder till Bölevägen, i öster till kvarteret Bölegård och i väster till Nipvägen.

Umeå kommun äger Böleå 2:11 samt Forellen 2 och 3. Forellen 1 är i privat ägo.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

För planområdet gäller stadsplan (237C) fastställd 1974-10-29, stadsplan (A3/24) fastställd 1979-05-17 och stadsplan (A3/11) fastställd 1963-09-04.

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

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Nuvarande förhållande**

Planområdet utgörs i sin östra del av lager- och snickerifabriksbyggnader i en våning som avses rivas. Även Laxgränd ingår i planområdet. Områdets norra del utgörs av naturmark som sluttar kraftigt mot förlängningen av Laxgränd utmed planområdets norra gräns.

Områdets västra del utgörs av tre befintliga flerbostadshus i två våningar med inredd vindsvåning.

**Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk undersökning samt släntstabilitetsundersökning har utförts av Tyréns AB, resultaten redovisas i PM Geoteknik daterat 2006-02-22. Enligt konsulten uppfyller undersökningen anvisningarna för detaljerad undersökning enligt Skredkommissionens rapport 3:95, *Anvisningar för släntstabilitetsundersökningar*.



Tyréns AB anger i sitt PM att stabiliteten för avsedda byggnader, under vissa villkor såsom ex. grundläggningsdjup, byggnadernas placeras etc., är tillfredsställande. Innan bygglov kan lämnas skall släntstabilitetsutredning klarlägga att erforderlig säkerhet mot skred erhålls, vilket säkerställs med en planbestämmelse.

### **Bostäder**

#### Radhusen

Planområdet inrymmer i sin östra del 18 radhuslägenheter fördelade på fem huskroppar i två våningar. Huskropparna är placerade så att de flesta lägenheternas uteplatser är vända åt väster eller söder. Genom sina placeringar med tre längor i väster, i en svag böjd form och med varsin länga i norr och söder, bildas ett centralt "gårdstun" mot Laxgränd. Området är tänkt att utgöras av bl.a. parkering och radhuslägenheternas förgårdsmark

#### Flerbostadshusen

De föreslagna flerbostadshusen utgörs av två byggnader: ett lamellhus i fem våningar och ett lamellhus i tre och fem våningar. Byggnaderna är tänkta att placeras i nord-sydlig riktning i områdets norra del. Den stora nivåskillnaden som förekommer inom denna del avses nyttjas för ett underjordiskt garage och för eventuella souterrängvåningar.

På grund av sin närhet till befintlig bebyggelse inom kvarteret Öringen och Forellen 1, uppförs det västra lamellhuset i sin södra del i tre våningar. Det är dock av stor vikt att lamellhusen, vid den kommande detaljprojekteringen, placeras så långt åt öster och mot Laxgränd som möjligt för att minska intrångeffekten. Ovanpå delar av källargaraget och mellan lamellhusen anordnas marken som en "entrégård" med en väl genomtänkt markbeläggning möblerad med exempelvis sittplatser, lekytor och lämplig vegetation.

#### Befintlig bebyggelse

Planområdet inrymmer tre mindre flerbostadshus i två våningar med inredd vind. För dessa bekräftar detaljplanen endast befintliga förhållanden.

I områdets nordvästra del ger planen möjlighet för fastigheterna inom kvarteret Öringen att kunna utökas något åt norr, så att överensstämmelse uppnås av hävdade förhållanden.

### **Parkering**

#### Flerbostadshusen

Parkering för de två flerbostadshusen är tänkt att ske under de två lamellhusen i källargarage. Infart sker via Laxgränds norra ände. Källargaragen är tänkta att förbindas med bostadshusens trapphus.

#### Radhusen

Parkeringen till radhusen är fördelad på två områden, dels ett område omfattande 18 bilplatser i det centrala "gårdstunet" och dels 18 bilplatser i ett område som är beläget parallellt och invid Bölevägen, dvs 2 bilplatser per radhuslägenhet. Det första området nås via Laxgränd medan det andra även kan nås via Nipvägen.

#### Befintlig bebyggelse

För de tre befintliga flerbostadshusen, som alstrar 22 bilplatser enligt gällande norm, sker parkering till största delen i området utmed Bölevägen. 9 platser avses att lösas i byggnadernas omedelbara närhet.

Närmast Bölevägen planeras det att uppföras carportar. Utmed fastighetsgränsen mot vägen växer det stora björkar. Det är av stor vikt att någon/några björkar kan sparas. För att inte carporten ska upplevas som en lång träfasad mot Bölevägen ska den delas upp i tre mindre längor. Det är då lämpligt att mellanrummen mellan carportslängorna hamnar där befintlig björk växer.

### Natur

Planområdets norra del är beläget längs en älvbrink med lövskogar. Inom själva planområdet finns en ung lövskog som domineras av gråal. Väster om området finns det gallrad lövskog med grövre al, asp och björk. Strax öster om planområdet på andra sidan Laxgränd finns en av Umeås finaste och grovstammigaste gråaldominerad lövskog med stora inslag av säl, rönn och hägg som har höga naturvärden.

Lövskogen är av naturskogskaraktär med en hög andel stående och liggande grövre död ved. Detta skapar substrat för en mångfald av vedlevande svampar och vedlevande insekter som i sin tur ger resurser för en artrik fågelfauna. De lövskogsbevuxna älvbrinkarna tillsammans med lövskogarna på Bölesholmarna utgör enligt Umeås grönstrukturplan ett viktigt biologisk kärnområde för att bevara den biologiska mångfalden som är typisk för våra älvnära lövskogar.

De skogsbevuxna stråken längs älvbrinkarna är tillsammans med Bölesholmarna värdefulla som stadsnära rekreationsområde. De gröna lummiga skogar, älvnäret och fågelkvittrandet under vår- och sommarnätter bjuder på en hög naturupplevelse. Går man runt Bölesholmarna med utblick mot södra älvstranden så få man känslan att vara ute långt borta från staden eftersom de skogsbevuxna brinkarna avskärmar all bebyggelse. Uppförande av två flerfamiljshus med sina gavlar i älvbrinken kan upplevas påträngande men inte i den omfattningen att natur- och upplevelsevärdena minskas.

### Störningar

Vid rivning av de befintliga industribyggnaderna måste det beaktas vad för verksamhet som har funnits i byggnaderna genom åren. Markundersökning gällande föroreningar kan komma att krävas

### Flygbuller

Planområdet är beläget inom område som exponeras av flygbullernivåer över 70 dBA maximalnivå, dock ej över den ekvivalenta flygbullernivån 55 dBA. Arbetet med att ta fram riktlinjer för bebyggelseplanering med hänsyn till flygbuller vid Umeå flygplats är färdigt och riktlinjerna är antagna av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslut har undanröjts men Samhällsbyggnadskontoret anser att stor hänsyn ändå måste tas till riktlinjernas innehåll.

Grundprincipen för riktlinjerna är att inom de områden vilka långsiktigt kan väntas bli utsatta för flygbullernivåer utomhus, som bl.a. regelbundet överskrider 70 dBA maximalnivå, bör nylokalisering av bostadsbebyggelse inte ske.

Riktlinjerna ger i vissa fall dock utrymme för avvägningar.

”Inom och i anslutning till redan befintlig (normalt sett detaljplanelagd) sammanhållen bebyggelsestruktur bör dock kompletterande bebyggelse kunna prövas även om riktvärdet 70 dBA utomhus överskrider. Krav ska därför ställas på byggherren att utföra byggnaderna så att riktvärden för inomhusbuller klaras. Krav ska också ställas på byggherren att uteplatser i skälig utsträckning ska placeras, utformas och bullerskyddas så att man så långt som möjligt erhåller utomhusriktvärden”.

Samhällsbyggnadskontoret anser att planområdet ingår i en sammanhållen bebyggelsestruktur varvid avsteg således kan göras från grundprincipen. Emellertid ska riktvärdena för inomhusbuller klaras. Däremot kan det bli svårt, även i skälig utsträckning, att uteplatserna kan utformas så de klarar maximalnivån 70 dBA.

Under år 2006 har flygplan av typen MD blivit mer förekommande på Umeå flygplats. Detta bör uppmärksammas vid isolering av de tillkommande husen för att en god inomhusmiljö ska kunna uppnås.

#### Trafikbuller

Aktuell trafikbullerutredning med ca 5000 fordon/dygn på Bölevägen visar att bullernivåer om 56 dB(A) ekv. (våning 1), 58 dB(A) ekv. (våning 2) och ca 80 dB(A) max når de närmaste fasaderna på radhusen. Enligt Boverkets "Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för byggande av bostäder" kan bostadshus bara uppföras om den ekvivalenta bullernivån ej överstiger 55 dB(A). Genom att uppföra carportar med tät baksida utmed fastighetsgränsen mot Bölevägen som bullerskyddande åtgärd, klaras gränsen 55 dB(A). Enligt den nämnda trafikbullerutredningen reduceras nämligen bullret på de närmaste fasaderna ca 8 dB(A). Om carportarna inte byggs ska ett bullerskyddande plank uppföras istället.

De mellanrum som carportlängorna bildar (som omtalas under avsnittet "parkering") anses inte inverka negativt på det bullerskydd carportarna utgör.

#### **Tillgänglighet**

Bostadsytorna ska utformas och göras tillgängliga så att dessa kan användas av personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

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

Om källargolvet i lamellhusen hamnar på en nivå under +10 meter måste avloppet pumpas.

Avfallshanteringen anordnas för radhusen med sophus i anslutning till den södra parkeringen. Soprum planeras i garageplanet för lamellhusen.

För att säkerställa elförsörjning till området finns på plankartan ett område för transformatorstation.

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.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet, som ska vara vattenburet, 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.

### REVIDERING

Planbeskrivningen har kompletterats om flygplanstyp och planbestämmelserna revideras angående flygbuller.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har kompletterats med text om eventuell markundersökning.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i september 2006  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

rev. oktober 2006

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 05-80

Detaljplan för fastigheten **Forellen 1 m fl** inom stadsdelen Teg, 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 allmän plats (lokalgata).

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för 18 radhuslägenheter och två flerbostadshus; ett hus med fem och tre våningar och ett hus med fem våningar. Planen bekräftar även befintliga förhållanden för tre mindre flerbostadshus inom Forellen 1. Ett annat syfte är att möjliggöra en utvidgning norrut av kvarteret Öringen.

Forellen 2 och 3, Böleå 2:11 och 6:27 ägs av Umeå kommun.

Övriga fastigheter är i privat ägo.

Böleå S:1 (väg) och S:2 (dike) är samfällt för Böleå skifteslag.

Böleå S:7 (gemensamt område) är samfällt för Forellen 2 och 3.

Planen möjliggör avstyckning av 18 radhusfastigheter samt en fastighet för de två tillkommande flerbostadshusen som avses upplåtas med bostadsrätt. De två parkeringsytorna avsedda för radhusfastigheterna bör avstyckas som en samfällighet. Gemensamhetsanläggning bör bildas för parkeringsanläggningarna samt gångvägar inom kvartersmark. Förvaltningen bör lämpligen ordnas genom att bilda en samfällighetsförening.

Ett område markerat med E på plankartan reserveras för en tillkommande transformatorstation. Området kan lämpligen avstyckas och bilda en separat fastighet.

Genom fastighetsreglering skall berörda samfällda områden samt berörda delar av Böleå 2:11 och 6:27 överföras till lämplig fastighet. Planen möjliggör även fastighetsreglering av del av Böleå 2:11 till Öringen 1-3 vilket förutsätter att gällande tomtindelning för kvarteret Öringen upphävs. Öringen 1-3 omfattas dock inte av detaljplanen.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m*

Geoteknisk undersökning samt släntstabilitetsundersökning har utförts av Tyréns AB, 2006-02-22. I samband med bygglov/byggnmälan skall byggherren redovisa att släntstabiliteten uppfyller gällande anvisningar för släntstabilitetsundersökningar. Grundläggning skall ske med hänsyn till rådande stabilitetsförhållanden.

Markundersökning gällande föroreningar kan komma att krävas vid rivning av befintlig industribyggnad.

*Uppvärmning m m*

Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet och kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara former.

Ett område reserveras intill Laxgränd för en tillkommande transformatorstation.

*Trafik och parkering*

De tillkommande radhusen samt flerbostadshusen angörs från Laxgränd. De tre befintliga bostadshusen i den västra delen av planområdet angörs från Nipvägen.

Parkering för radhusen anordnas dels inom gemensam parkeringsyta med 18 platser centralt belägen mellan radhusen och dels inom parkeringsyta längs planområdets södra gräns mot Bölevägen med ytterligare 18 platser.

Parkering för flerbostadshusen anordnas med källargarage under respektive hus med infart från Laxgränds norra ände.

En vägficka anläggs i anslutning till Laxgränd avsedd för vändning av bl a sopbil.

*Buller*

Planområdet ligger inom område som exponeras av flygbuller överstigande 70 dBA maximalnivå, dock ej över den ekvivalenta flygbullernivån 55dBA.

För radhusen närmast Bölevägen beräknas bullernivån 55dBA överskridas vilket kan reduceras genom att uppföra carportar med tät baksida längs gränsen mot Bölevägen.

*Vegetation*

Befintliga träd markerade med **n** på plankartan mellan Bölevägen och tillkommande parkering skall bevaras.

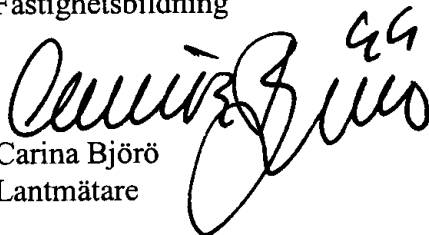
Tillkommande flerbostadshus uppförs inom den lövskogsbevuxna älvbrinken som tillsammans med Bölesholmarna utgör ett värdefullt stadsnära rekreationsområde.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings-, utrednings- och exploateringskostnader.  
Planavtal har tecknats med R. N. Fastigheter i Umeå AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2006  
Fastighetsbildning rev oktober 2006

Carina Björö  
Lantmätare





## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **FORELLEN 1 m fl** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

---

Samråd har hållits under tiden 17 maj–12 juni 2006 med länsstyrelsen, stadsledningskontoret, För- och grundskoleförvaltningen, socialtjänsten, Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA, hyresgästföreningen, byggnadsnämndens ledamöter samt till berörda sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna. Tisdagen 25/4 hölls ett informationsmöte med de närmaste berörda sakägarna (Öringen 1-3 samt Bölegård 16-17).

### **Stadsledningskontoret, utvecklingsavdelningen/ Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU)**

Detaljplanen bör kompletteras med en planbestämmelse som säkerställer att projektet klarar bullerriktnivån (flygbuller) 45 dBA inomhus.

**Kommentar:** Planbestämmelserna och genomförandebeskrivningen kompletteras.

### **Länsstyrelsen**

Inom planområdet är strandskyddet utsläckt då gällande plan är fastställd före 1975. Om detta planförslag vinner laga kraft kommer länsstyrelsen, enligt 7 kap 15 § miljöbalken, vid framtida förändringar inom 100 meter från älvstranden, ta förnyad ställning till om strandskyddet ska återinföras inom planområdet.

Planområdet är beläget inom avgränsningen för maxibuller 70 dBA från flygplatsen och berör således riksintresset Umeå flygplats. För att säkerställa riksintresset bör nylokalisering av bostadsbebyggelse inte ske inom maximibullerkurvan. Länsstyrelsen och Luftfartsverket, Umeå, bedömer att bebyggelsen är att räkna som kompletteringsbebyggelse inom befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur och därmed hör till de undantag från grundprincipen som överenskommit i det gemensamma arbetet med riktlinjer för bebyggelseplanering med hänsyn till flygbuller vid Umeå flygplats. Emellertid måste planförslaget kompletteras med planbestämmelse som säkerställer inomhuskrav om 45 dBA. Beträffande utomhusmiljön bör planen bearbetas vidare i försöken att nå en acceptabel lösning ur bullersynpunkt.

Angående släntstabiliteten ska en planbestämmelse införas under rubriken "Risk- och skyddsbestämmelser" som säkerställer att grundläggning sker med hänsyn till stabilitetsförhållandena på platsen.

Då frågor kring maximibuller och risken för skred hör till de överprövningsgrunderna enligt kap 12 (PBL) förutsätter Länsstyrelsen att planförslaget kom-



pletteras med planbestämmelser som säkerställer riksintresset Umeå flygplats och att grundläggning sker med anpassning till skredsituationen enligt ovan.

**Kommentar:** Planbestämmelserna och genomförandebeskrivningen kompletteras.

#### **UMEVA**

För att undvika pumpning av avloppet måste källargolvshöjd vara högre än +10 meter. Dagvattenanslutning till fastigheten kräver att en ny ledning måste grävas ut till älven.

Gällande avfall och återvinning bör en eller två platser tas med i planeringsskedet. Enskilda behållare kommer inte att fungera i detta område. Vändmöjligheter för tung lastbil måste ordnas. Nivåskillnaden mot norr måste beaktas för att sophämtning ska fungera året runt. (NOA 03).

**Kommentar:** Kommande projektering av byggnaderna får visa vilken nivå källargolvet hamnar på och vilken metod som ska användas för avloppet. För att undvika att dagvattenledning dras till älven kan diket mellan Laxgränd och fastigheten nyttjas.

Avfallshanteringen anordnas för radhusen med sophus i anslutning till den södra parkeringen. Flerfamiljshusen har ett gemensamt sophus i källarplanet invid garaget. Laxgränd utökas något åt öster, mitt emot garageinfarten, för att möjliggöra vändning av bl.a. sopbil.

Planbeskrivning och illustration kompletteras.

#### **Umeå Energi AB**

För områdets elförsörjning behövs en transformatorstation. På bifogad kartskiss har markerats ett område på 7x7 meter för en ny station. Inom planområdet ska Umeå Energi Elnät AB ges möjlighet att utan ersättningsskyldighet förlägga kabel och sätta upp elskåp.

**Kommentar:** Plankarta, illustration, planbestämmelser och planbeskrivning kompletteras.

#### **Sören Boström och Eva Ahlmén Boström, Öringen 1**

Vi ifrågasätter de planerade fem våningar höga husen eftersom området idag tills största delen utgörs av enfamiljshus samt att de befintliga flerbostadshusen har högst två och en halv våning.

Vi anser att den tänkta höga höjden på de nya flerbostadshusen på ett påtagligt sätt kommer att förändra karaktären av bostadsområdet.

Är detta vad man kallar komplettering av befintlig bebyggelse?

#### **Magnus och Maria Boström, Öringen 3**

De två femvåningshusen passar inte alls in i den befintliga bebyggelsen. Vid planering av förtätningsobjekt borde stor kraft läggas att ny bebyggelse smälter väl in i området. Här har det största och högsta huset givits en placering närmast befintlig villabebyggelse.

För vår del, som har fastigheten omedelbart till väster om det största huset, innebär det en stor försämring av såväl vår utemiljö som vår innemiljö. Bl.a.

kommer vi få både uteplatser och balkonger väldigt nära och i anslutning till vår baksida samt mycket stor insyn in till vårt vardagsrum och ett sovrum. Det västra lamellhusets placering innebär också att mycket ljus går förlorat.

De höga naturvärdena beskrivs i planförslaget. Att ett ingrepp i området som dessa inte skulle minska natur- och upplevelsevärdena är för oss obegripligt.

I planförslaget hänvisas till de riktlinjer för flygbuller som är antagna av kommunfullmäktige. Som vi har förstått är dessa numera ogiltigförklarade vilket innebär att bullerproblematiken måste utredas och presenteras på nytt.

Normen för antalet bilplatser kan uppfyllas för flerbostadshusen i källargaraget. Att till flerbostadshusen inte ha gästparkering ovan mark är inte tillfredsställande. Resultatet kan bli, vilket är vår oro, att Nipvägen och Laxgränd ständigt kommer att kantas av gästande bilar till området.

**Gemensam kommentar:** Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att flerbostadshusen med sitt läge i nipbranten på ett positivt sätt avviker från områdets karaktär där de befintliga bostadshusen istället är indragna från nipkanten och vänder sig mot gatorna i området. Med de högre hushöjderna skapar också de två planerade husen en solitär som en östlig avslutning av villaområdet.

För att minska eventuella intrångseffekter på den närliggande villabebyggelsen anger detaljplanen att endast tre våningar får uppföras i det västra husets södra del vilket också är omtalat i planbeskrivningen. Den kommande projekteringen av husen får också utvisa hur nära Laxgränd "huspaketet" kan placeras vilket kan bidra till ett längre avstånd mellan det västra planerade flerbostadshuset och fastigheten Öringen 3, än vad som illustrationen på plankartan visar. Planbeskrivningen kompletteras.

Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget inte inverkar negativt på de naturvärden som denna del av södra älvsområdet uppvisar. Kontoret gör dessutom den bedömningen att ett plangenomförande möjliggör att fler människor har tillgång till de natur- och upplevelsevärden som finns "in på knutarna".

Angående synpunkten om flygbuller; se länsstyrelsens yttrande.

I detaljplaneförslaget ska den parkeringsnorm som gäller inom Umeå kommun tillgodoses. Normen nämner inget om antalet gästparkeringar utan är således en fråga för fastighetsägaren. Emellertid anser Samhällsbyggnadskontoret liksom klagande att parkering endast som källargarage förmodligen inte möjliggör gästparkering. Illustrationen kompletteras med exempel på var gästparkeringar kan anordnas.

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

**SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört bullernivå inomhus, transformatorstation, skredsituationen, sophus, vändmöjlighet för sopbil, avlopps- dagvattenledning, avstånd mellan befintlig bebyggelse och flerbostadshusen samt gästparkering.

Planbeskrivning, illustration, planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2006



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt

---

Registrering av åtgärder:  
Forellen 1, detaljplan

---

Information: -487

Berörda fastigheter:

BÖLEÅ S:1  
BÖLEÅ S:2  
BÖLEÅ S:4  
BÖLEÅ 2:11  
BÖLEÅ 6:27  
BÖLEÅ 12:2  
FORELLEN 1  
FORELLEN 2  
FORELLEN 3

---

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-10-23	BD	Beslutsdatum
2006-11-22	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-01-11	PB	Inlagd i ACM