

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

- B₁ Särskilt boende för personer med vårdbehov

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 600 m² ovan mark inklusive komplementbyggnader

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- n Trädningen skall bevaras
- ⊖ ⊖ ⊖ Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter
- Uppvärmning ska ske med vattenburet system
- Huvudbyggnad ska placeras i eller nära inre förgårdslinje mot Tomtebovägen och med långsidan mot denna.

STÖRNINGSSKYDD

- Alla boningsrum ska vändas mot Pysslingsvägen. Eventuell uteplats på huvudbyggnadens kortsidor mot väster och öster ska skyddas för trafikbuller från Tomtebovägen.

För att uppfylla kraven på tyst sida ska gälla att:

- Bostadsbyggnader ska ges en utformning och fasadisolering mot Tomtebovägen som medför att: den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 26 dBA maximal trafikbullernivå inomhus inte överstiger 41 dBA
- Trafikbullernivån utomhus vid fasad på tyst sida får inte överstiga 45 dBA ekvivalent

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

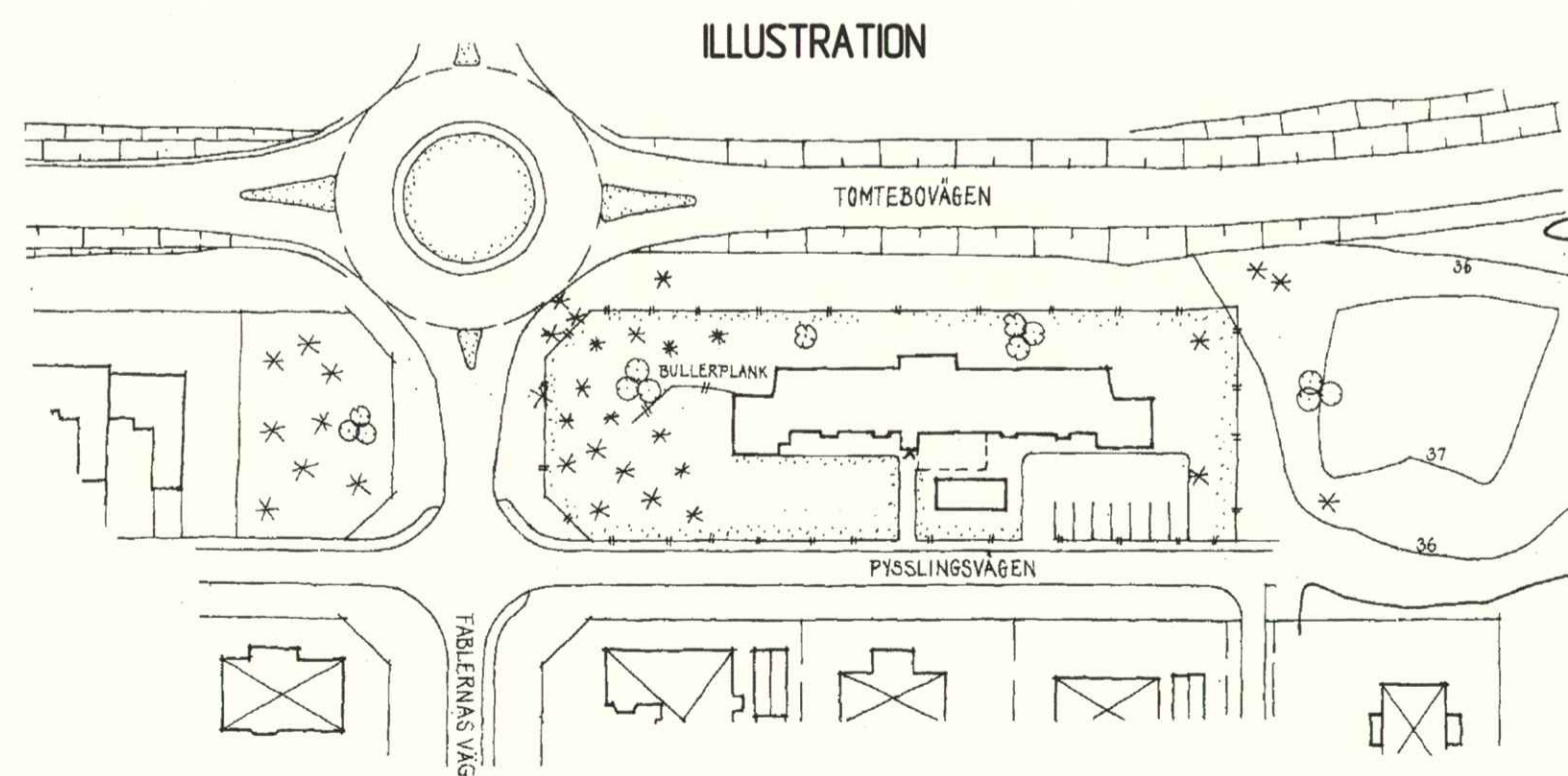
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2007-02-21
Laga kraft 2007-03-21
Vidimeras *F.L.*



Skala 1:1000



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2006-08-01
Reviderad 2006-09-18

Annika Kärnäs Persson

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: SÅ

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 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 primärkarta

Flygfotografering år: 1963 från 800 m 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

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör



LAGAKRAFTBEVIS

2007-03-23

DNR PLA 05-74

Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 (Bergakungen) i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-02-21, § 49

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2007-03-21**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

0703231400433

2480K - P07/106

2007-03-23 2.11

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 10.00-15.30, lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Rabih Ballout (kd) Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Stig Lundström (s) Alvin Wendelius (m) Cecilia Bergström (c) Peder Westerberg (fp) Örjan Mikaelsson (v) Maria Lindberg (mp)	
Ersättare	Kurt Bergström (s), ej närvarande § 53 Emma Nilsson (s), till kl 14.00 Andreas Sjögren (s) Lennart Persson (c) Lennart Sandström (fp) Mattias Sehlstedt (v), till kl 14.30 Jennifer Forssell (mp)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Börje Nordström lantmäterichef Patrik Forsberg, arkitekt Anders Lidman, ingenjör §§ 40-45 Patrik Jansson, planarkitekt	Håkan Sjögren, ekonomichef §§38-39 Peder Johansson §§38-39 Christophe Poncin §§ 38-39 Britta N Nilsson §§ 38-39 Olov Bergström, bygglovhandl
Utses att justera	Cecilia Bergström Rabih Ballout § 58	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-02-27	
Underskrifter	Sekreterare	Paragrafer 36-68
	Ordförande	
	Justerare	

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

Åsa Ögren

Åsa Ögren

Cecilia Bergström

Cecilia Bergström

Rabih Ballout § 58

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2007-02-21	
Datum för anslags uppsättande	2007-02-28	Datum för anslags nedtagande 2007-03-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	<i>Tell led</i> 07-02-28 <i>[Signature]</i>



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2007-02-21 § 49

Dnr PLA 2005-74

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Tomtebo 2:1 (Bergakungen)**
Sökande: Stadsledningskontoret
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna uppföra särskilt boende för personer med vårdbehov i högst två våningar. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda villkor och åtgärder mot trafikbullerstörningar från Tomtebovägen. Av Stadsledningskontorets yttrande till planeringsutskottet i detaljplanens samrådsskede framgår att planförslaget är förenligt med kommunens översiktliga planering.

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Den är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i november 2006, reviderad februari 2007. Planen har varit utställd för granskning 28 november–19 december 2006.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 21 november 2006. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 20 november 2006. Utskick har skett till berörda remissinstanser samma dag.

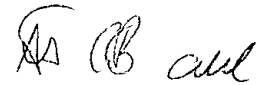
Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats av Samhällsbyggnadskontoret i ett särskilt utlåtande efter utställning daterat februari 2007. Av utlåtandet framgår att planhandlingarna kompletterats med skärpta krav angående skydd mot trafikbuller från Tomtebovägen. Detta innebär krav på s k tyst sida. Att cirkulationsplats kommer att anläggas på Tomtebovägen bidrar också till en lägre trafikbullernivå. Detaljplanen revideras på denna punkt.

Kvarstående synpunkter ur plansynpunkt angående trafikbullerstörningar från Tomtebovägen finns från Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Dessa synpunkter har inte fullt ut tillgodosetts.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen



Örjan Mikaelsson (v) yrkar på att byggnadsnämnden ska avbryta planarbetet med motivering att planområdet är olämpligt för avsett bostadsändamål med anledning av de höga trafikbullernivåerna.

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**.



UNDERRÄTTELSE

2007-02-13

Dnr PLA 05-74

Detaljplan för del av fastigheten **Tomtebo 2:1** (Bergakungen) i Umeå kommun

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Utställning har ägt rum under tiden **2006-11-28 – 2006-12-19**.

Alla synpunkter på förslaget har inte kunnat tillgodoses, vilket framgår av Samhällsbyggnadskontorets utlåtande om planförslaget. Detta finns tillgängligt i Stadshuset, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, Skolgatan 31 A, Umeå, öppet vardagar under ordinarie kontorstid.

Byggnadsnämnden beräknas anta förslaget **2007-02-21**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Detaljplanering

Ingrid Lindfors
tel 090-16 14 15



UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 (Bergakungen) i Umeå kommun

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna uppföra särskilt boende för personer med vårdbehov i högst två våningar. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda villkor och åtgärder mot trafikbullerstörningar från Tomtebovägen.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet:

Länsstyrelsen har tagit del av detaljplaneförslaget vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av särskilt boende för personer med vårdbehov. Planen handläggs med normalt förfarande.

Kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och Länsstyrelsen kan dela denna bedömning.

Av planbeskrivningen framgår under rubriken bebyggelse att tanken är att uppföra ett särskilt boende omfattande 6–8 lägenheter. I det fall gruppboendestäder blir aktuella påminner Länsstyrelsen om att det, enligt Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, SOSFS 2002:9 (S) bör i regel endast tre till fem personer bo i en gruppboendestad.

I gällande detaljplan har kommunen beaktat bullerproblematiken genom att som ändamål ange icke störande verksamheter som kontor, småindustri eller hantverk, vilket också har stöd i den fördjupade översiktsplanen. Länsstyrelsen ser, med föreslagen detaljplan och kommande detaljplan för intilliggande kvarteret Jättegrytan, tendenser till att kommunen gör avsteg från tidigare kvalitativa ambitioner i den fysiska planeringen. Planförslaget beaktar enligt Länsstyrelsens mening inte tillräckligt betydelsen av att integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling och minimera riskerna för människors hälsa. Utsatthet för buller utgör erfarenhetsmässigt en hälsorisk. Att kompensera den bullriga miljön genom tysta gårdssidor är ingen bra lösning eftersom det ur kvalitativ synpunkt är väsentligt att den totala ljudmiljön ska vara god.

I generationsmålet för God bebyggd miljö finns målsättningen att vägtrafikbuller bör begränsas och att människor inte ska utsättas för höga eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker. Det torde vara särskilt angeläget att boendemiljön för personer med vårdbehov uppfyller kraven på en god ljudmiljö och säkerhet eftersom de vårdbehövande inte fritt kan välja bostad utan är hänvisade till de gruppboendestäder som samhället ställer till förfogande.

UTLÅTANDE

Länsstyrelsen är ytterst tveksam till att föreslagen markanvändning under nuvarande trafikförhållanden kan anses lämplig för de ändamål och behov som anges. Enligt Länsstyrelsens mening bör planförslaget invänta de trafikförändringar som aktualiseras efter utbyggnaden av ny vägförbindelse till Täfteå då Tomtebovägen kan omvandlas till stadsgata.

Vägverket Med anledning av att ni översänt utställningshandlingar får vi meddela att vi inte har något att invända mot att planen antas i föreliggande skick.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 2006-12-14 § 73 beslutat att avge följande yttrande över detaljplanen i utställningsskedet:

Planförslaget bedöms sedan samrådsskedet inte ha förändrats på något sätt som skulle motivera ändrat ställningstagande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden i trafikbullerfrågan. Nämnden hänvisar därför till sitt samrådsyttrande även i planens utställningsskede och anser att planområdet är olämpligt för avsett bostadsändamål med anledning av de höga trafikbullernivåerna. Nämnden anser att avsteg från riktvärdena för trafikbuller inte kan göras, varför omfattande åtgärder mot buller måste vidtas både för inomhus- och utomhusmiljöerna om planen fullföljs. Krav på en tyst sida skall då tillgodoses där ljudnivån utomhus vid fasad inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå. Krav på ljudklass B skall även ställas på byggnaden i planen.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) Vändplats för sopbil måste ordnas på Pysslingvägen, se även anvisningarna i NOA 03.

Umeå Energi har ingen erinran mot planförslaget

Internt inom Samhällsbyggnadskontoret har SHBK Trafik framfört att hälsoaspekten och hälsokonsekvenserna måste belysas. Motivering till avsteg från bullerriktlinjerna istället för att välja alternativ plats saknas.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättning att kunna uppföra boende för personer med vårdbehov. Planförslaget innebär en fullföljd av det bebyggelsemönster som redan tidigare etablerats på södra sidan av Tomtebovägen, där nybyggda bostäder är inflyttade sedan något år. Att bebygga kvarteren med småindustriomter, som översiktsplanen avsåg, har inte varit någon efterfrågan på. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda åtgärder mot trafikbuller. Som framgår av planbeskrivningen kommer aktuell del av Tomtebovägen att inom närmaste åren förse med cirkulationsplatser, vilket sänker trafikens hastighet och därmed trafikbullernivån. På sikt förväntas också trafikbelastningen och därmed även trafikbullret från Tomtebovägen bli mindre, då en planerad ny sträckning av länsväg 642 kommer att leda den genomgående trafiken utanför stadsdelen.

Miljö- och hälsoskydds nämnden anser att planområdet är olämpligt för bostäder på grund av de höga trafikbullernivåerna. Om planen fullföljs ska kraven på tyst sida tillgodose och ljudklass B ska gälla för byggnaden i planen. Detaljplanens bestämmelser angående trafikbuller har efter planens utställningsskede kompletterats med att dessa skärpta krav ska uppfyllas.

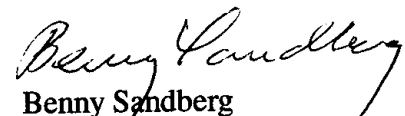
Vändmöjlighet för sopbil och snöröjningsfordon kan anordnas i anslutning till varuintag till fastigheten. UMEVA och fastighetsägaren har godtagit detta.

SAMMANFATTNING

Trafikbullerstörningarna från Tomtebovägen överskrider gällande riktlinjer. Bullernivåerna kommer på sikt att minska genom planerade välgångar. Krav på tyst sida har införts i planbestämmelserna. Samhällsbyggnadskontoret anser därmed att planförslaget kan föras till byggnadsnämnden för antagandeprovning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2007
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 05-74

Detaljplan för del av fastigheten **TOMTEBO 2:1 (kvarteret Bergakungen)** inom Tomtebo i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna uppföra särskilt boende för personer med vårdbehov i högst två våningar. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda villkor och åtgärder mot trafikbullerstörningar från Tomtebovägen.

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 6 km sydost om Umeå centrum och cirka 3,5 km från universitets- och sjukhusområdet. Planområdets areal är cirka 0,2 ha. Marken 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. I den fördjupade översiktsplanen har aktuellt planområde avsatts för Natur alternativt arbetsplatsområde p g a trafikbullerstörningar från Tomtebovägen. Gällande detaljplan för området, lagakraftvunnen 2000-11-30, anger även den icke störande verksamhet (kontor, småindustri, hantverk) som ändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARNatur

Planområdet gränsar till vidsträckta naturområden med skogsmark och Nydala-sjöns rekreativområde. Planområdet är till större delen plant och avröjt. Öster om planområdet finns ett skogsparti avsatt som naturmark i gällande detaljplan. Den naturmark i gällande detaljplan, som är belägen mellan Tomtebovägen och Pysslingsvägen alldeles intill Fableernas väg, föreslås övergå till tomtmark och ingå i den nya fastigheten. Denna naturmark är idag bevuxen med ca 35 stora tallar och björkar. En skyddsbestämmelse har införts i detaljplanen för att bevara denna dunge.

Översiktlig geoteknisk utredning har utförts av Tyréns infrakonsult, redovisat i Geotekniskt PM daterat 2001-02-02. Marken inom området består främst av fast friktionsjord, huvudsakligen morän. Ytliga torvlager med varierande mäk-

tighet förekommer. Ytligt grundvatten förekommer inom området, risk för hög järnhalt i grundvattnet. Kompletterande grundundersökning kan komma att krävas i samband med bygganmälan. Området avvattnas via befintliga diken mot Umeälven. Nydalasjön berörs inte som dagvattenrecipient.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att hus för bostadsändamål föreslås uppföras på plats som är utsatt för trafikbuller från Tomtebovägen (länsväg 642). Tanken är att uppföra särskilt boende för personer med vårdbehov för socialtjänsten med 6–8 lägenheter enkelsidigt vända mot söder, den icke bullriga sidan. Detaljplanens illustration visar ett förslag med en långsträckt byggnad längs Tomtebovägen med ett centralt parti innehållande gemensamhets- och personalutrymmen. På ömse sidor om centralenheten uppföres 3–4 lägenheter. Fasad mot Tomtebovägen får inte innehålla bostadsrum. Där placeras lämpligen korridorer, förråd m m. Huvudentré och uteplatser anordnas mot söder. Detaljplanen medger även annan utformning än den illustrationen visar, förutsatt att villkoren för trafikbullerskydd uppfylls.

Att lokalisera byggnader i detta läge nära Tomtebovägen kan ses som ett fullständigande av bebyggelsen längs Tomtebovägens södra sida. I två kvarter väster om det nu aktuella finns redan sådan bebyggelse, norr om Nymfens väg 10 st radhus och öster därom ett Bo Klok-område. I dessa detaljplaner ställdes höga krav angående skydd mot trafikbuller.

Gator och trafik

Ur kommunens översiktsplan och Trafikplan Umeå framgår att länsväg 642 (Tomtebovägen) på sikt föreslås få en ny sträckning söder om stadsdelen Tomtebo. Avsikten är att nuvarande sträckning av Tomtebovägen då övergår till att bli en uppsamlingsgata inom stadsdelen.

På nuvarande Tomtebovägen kommer korsningarna med Skogsfruvägen och Fablernas väg att inom några år byggas om till fyrvägskorsningar med cirkulationsplatser för att ansluta den bebyggelse för cirka 2000 boende som successivt ska uppföras vid Nydalasjöns sydspets (detaljplan Tomtebo 1 B lagakraftvunnen 2006-07-17). Hastighetsgränsen blir 50 km/tim på denna sträcka. Denna utformning sänker också trafikbullernivån vid aktuellt detaljplaneområde.

Tillfart till den nya bebyggelsen sker från den redan utbyggda Pysslingsvägen.

Kollektivtrafik

Då stadsdelen blivit utbyggd även söder om Nydalasjön blir avståndet till hållplats för stadsbussen cirka 400 meter. Hållplats för Länstrafiken finns inom cirka 500 meters avstånd.

Konsekvenser

En genomgång av den påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser som exploateringen medför och de störningar exploateringen utsätts för har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret. Påverkan utgörs främst av trafikbuller

från Tomtebovägen. Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då någon betydande miljöpåverkan inte bedöms föreligga.

Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering respektive Miljö har juni 2006 gjort trafikbullerberäkningar för detaljplanen grundade på avvägda terrängsektioner och verklig andel tung trafik. Dessa beräkningar ger följande resultat vid frifält och två meters höjd över mark:

	dygnsekvivalent	maximalvärden
Avstånd från vägmitt	20 meter	20 meter
Hastighet 70 km/tim	64 dBA	78 dBA
50 km/tim	61 dBA	76 dBA

De krav som miljö- och hälsoskydds nämnden ställt på trafikbullerskydd har inneburit att krav på tyst sida och ljudklass B för byggnaden införts i detaljplanen.

Detta innebär att bullernivån högst får uppgå till 45 dBA_{ekv} vid fasad på tyst sida. Ljudklass B innebär att inomhus i boningsrum ska uppnås en bullernivå på högst 26 dBA_{ekv} och 41 dBA_{max}.

Detaljplanen föreslår byggrätt för bostäder intill 20 meter från vägmitt. För att åstadkomma en dygnsekvivalent trafikbullernivå på högst 26 dBA inomhus krävs en ljudisolering på cirka 35 dBA vid 50 km/tim i yttervägg mot vägen. Med denna isolering uppfylls också en max-nivå inomhus på högst 41 dBA. Krav på byggnaders utformning framgår av avsnittet Bebyggelse ovan.

Teknisk försörjning


Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall (UMEVA):s vatten- och avloppsnät. El ansluts till Umeå Energi AB. Dagvattenrecipient, se Natur ovan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006
Detaljplanering Rev februari 2007


Olle Fofsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör

Detaljplan för del av fastigheten **TOMTEBO 2:1** (Bergakungen) inom 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 bebyggelse för boende med särskilda behov i högst två våningar.

Från fastigheten Tomtebo 2:1 kan en bostadsfastighet avstyckas.

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 bygganmälan.

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen blir exponerad för trafikbuller från Tomtebovägen. Bullerdämpande åtgärder skall vidtas i enlighet med planbestämmelserna. Bostadsrum får inte finnas mot Tomtebovägen. Eventuella uterum eller vistelseytor vid gavlarna skall förses med bullerskyddande plank.

Vid en eventuell ombyggnad av Tomtebovägen och en framtida ändrad dragning av länsväg 642 omvandlas Tomtebovägen till en "normal" uppsamlingsgata med högsta tillåtna hastighet 50 km/h, vilket kommer att ha gynnsam effekt på bullernivån.

Trafik, parkering mm

Den nya byggnaden skall angöras från Pysslingsvägen.

Behov av parkeringsplatser skall tillgodoses på egen mark. Parkeringsplatser i tillräckligt antal skall iordningställas på tomten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 05-74

I kvarterets västra del finns en bevarandevärd träddunge. Området har avsatts som naturmark inom kvartersmark. Träddungen skall lämnas orörd.

VA och avfall

Tillkommande bebyggelse ansluts till allmän VA-anläggning.

Sophämtning sker från gatan med egna sopkärl

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Marken ägs idag av Umeå kommun. Planavtal har tecknats med Stadsledningskontoret, Utvecklingsavdelningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006
Detaljplanering rev februari 2007



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 (Kvarteret Bergakungen) inom Tomtebo i Umeå kommun

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna uppföra särskilt boende för personer med vårdbehov. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda villkor och åtgärder mot trafikbullerstörningar från Tomtebovägen.

Samråd av planförslaget har skett med sakägare, Länsstyrelsen, Vägverket, kommunala förvaltningar och bolag under tiden 22 september – 13 oktober 2006. Sakägare har underrättats om planförslaget genom brev postade den 22 september 2006.

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerat detaljplaneförslag vars syfte är att ge planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra särskilt boende för personer med vårdbehov i högst två våningar. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda villkor och åtgärder mot trafikbuller störningar från Tomtebovägen. Planen handläggs med normalt planförfarande.

Länsstyrelsen saknar en behovsbedömning av planförslaget.

Det nationella delmålet för buller inom miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö anger att antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder skall ha minskat med 5 % till år 2010 jämfört med år 1998. Det finns därför anledning att generellt sett ha en restriktiv syn på nya bostäder inom bullerutsatta områden.

Tidigare övervägande i fördjupad översiktsplan uppmärksammar trafikbullerstörningarna på platsen och angav arbetsplatser eller natur som lämpliga användningsområden för området närmast Tomtebovägen vilket följts upp i gällande detaljplan. Motiven att frånga tidigare ställningstaganden är magra och Länsstyrelsen efterlyser mera långsiktigt hållbara skäl för valet att bygga bostäder i ett bullerutsatt läge i stället för på annan plats.

Förutom att bostadsrum inte får placeras mot Tomtebovägen är det angeläget att uteplatser i skälig utsträckning placeras, utformas och bullerskyddas så att man så långt möjligt når rekommenderade utomhusrikvärden.

Vägverket Enligt planbeskrivningen överskrids frifältsvärdet 55 dBA vid fasad mot väg 642 Tomtebovägen. Vägverket noterar att bebyggelsen utformas så att hussidan mot Tomtebovägen inte kommer att innehålla bostadsrum som utsätts för trafikbuller samt att eventuella uteplatser skall skyddas mot trafikbuller. Väg 642 Tomtebovägen är på den aktuella delen inom det kommunala väghållningsområdet.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har 2006-10-24 beslutat att tillstyrka detaljplaneförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 2006-10-26 § 60 beslutat att lämna följande yttrande i ärendet:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är viktigt att personer med vårdbehov särskilt ges tillgång till bra boendemiljöer både inomhus och utomhus. Planområdet bedöms därför vara olämpligt för aktuellt bostadsändamål med anledning av de höga trafikbullernivåerna. Nämnden anser att avsteg från riktvärdena för trafikbuller inte kan göras, varför omfattande åtgärder mot buller måste vidtas både för inomhus- och utomhusmiljöerna om planen fullföljs. För övrigt anser nämnden att planhandlingarna bör förtydligas beträffande dagvattenhanteringen

Umeå Energi har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret Gator och Trafik har i samrådsskedet skriftligen framfört synpunkter på planförslaget, vilka har arbetats in i planhandlingarna.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Syftet med planförslaget är att skapa möjlighet att uppföra särskilt boende för personer med vårdbehov. Socialtjänsten är angelägen att sådant boende skyndsamt tillskapas inom Tomtebo. På föreslagen plats är gator och teknisk försörjning är fullt utbyggt. Den blivande fastigheten har direkt anslutning mot gata och ligger i kanten av bostadsområdet. Trafikbullersituationen kan tas hänsyn till i utformningen av anläggningen. Projektering och byggande kan snabbt komma igång.

En alternativ markanvändning kan vara icke störande verksamheter. Någon efterfrågan på små verksamhetstomter i detta läge finns för närvarande inte.

Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är olämpligt att bygga bostäder på denna plats. Om det ändå görs anser Länsstyrelsen det angeläget att uteplatser placeras, utformas och bullerskyddas så att man så långt möjligt når rekommenderade utomhusriktvärden. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att avsteg från riktvärden inte kan göras, varför omfattande åtgärder mot buller måste vidtas för både inomhus- och utomhusmiljöer.

Omfattande åtgärder har vidtagits som skydd mot trafikbuller. Den blivande byggnadens hela norrfasad, kompletterad med ett mindre bullerplank mot uteplats i sydväst, fungerar som skydd mot trafikbuller från Tomtebovägen. Inga utemiljöer är belägna närmast vägen. Byggnaden har utformats med trafikbullerskydd som utgångspunkt. Inga bostäder vetter mot vägen på norra sidan. Husfasad mot norr utsätts för bullernivåer överstigande 55 dBA. Där finns inga attraktiva vistelseytor. Under planarbetet har också undersökts ett alternativ

med ett 100 meter långt bullerplank i tomtgräns mot vägen. En sådan åtgärd skulle i detta fall ge en mycket liten ökning av nytta till en stor kostnad, då bullerskyddsproblemen till stor del lösts med främst byggnadens utformning. De två kvarteren Najaden och Trollguldets på Tomtebovägens södra sida väster om planområdet har bebyggts med bostäder med trafikbullerskyddande åtgärder. Med den föreslagna bebyggelsen inom kvarteren Bergakungen och Jättegrytan fullständigas bebyggelsen längs Tomtebovägens södra sida.

De två gatukorsningarna Tomtebovägen/ Skogsfruvägen och Tomtebovägen/ Fableernas väg kommer att byggas om till fyrvägskorsningar med cirkulationsplatser allteftersom exploateringen av området på Tomtebovägens norra sida fortskrider. Därvid sänks hastigheten från 70 km/tim till 50 km/tim på Tomtebovägen, vilket medför en cirka 3 dBA lägre dygnsäkvivalent trafikbullernivå. Att tidsätta framtida bullersänkande åtgärder, t ex ny sträckning av väg 642 (Tomtebovägen) som länsväg är mycket svårt.

Dagvatten. Enligt uppgift från Umeva avvattnas hela småhusområdet söder om Tomtebovägen via diken med Umeälven som recipient. Nydalsjön berörs inte av detta.

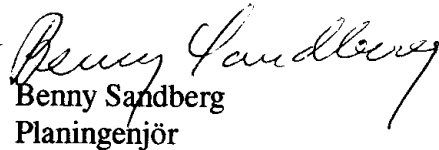
SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har kompletterats/ utvecklats angående behovsbedömning, dagvattenhantering, utbyggnad av cirkulationsplats och skydd mot trafikbuller från Tomtebovägen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

Handläggare:

SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-05-25

Registrering av åtgärder:

Tomtebo 2:1 (Bergakungen)

Information:

Berörda fastigheter:

TOMTEBO 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-04-19	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-03-21	LK	Laga kraft
2007-05-10	PB	Inlagd i ACM