

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokalgata
- PARK Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B1 Bostäder (radhus/kedjehus)

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 inte inredas.
- / / / / / Område där speciella grundläggningsarbeten kan komma att krävas

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

STÖRNINGSSKYDD

- För att uppfylla kraven på tyst sida ska gälla att:
- Bostadsbyggnader ges en utformning och fasadisolering mot Tomtebovägen som medför att:
- Den dygnsräknade trafikbullernivån inomhus inte överstiger 26 dBA
- Maximal trafikbullernivån inomhus inte överstiger 41 dBA
- Trafikbullernivån utomhus vid fasad på tyst sida får inte överstiga 45 dBA ekvivalent
- Högst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får vändas mot Tomtebovägen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

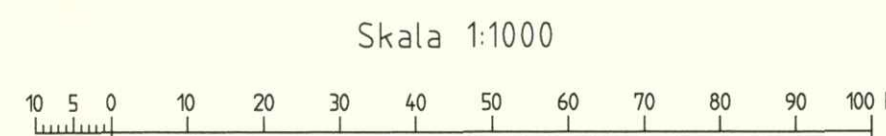
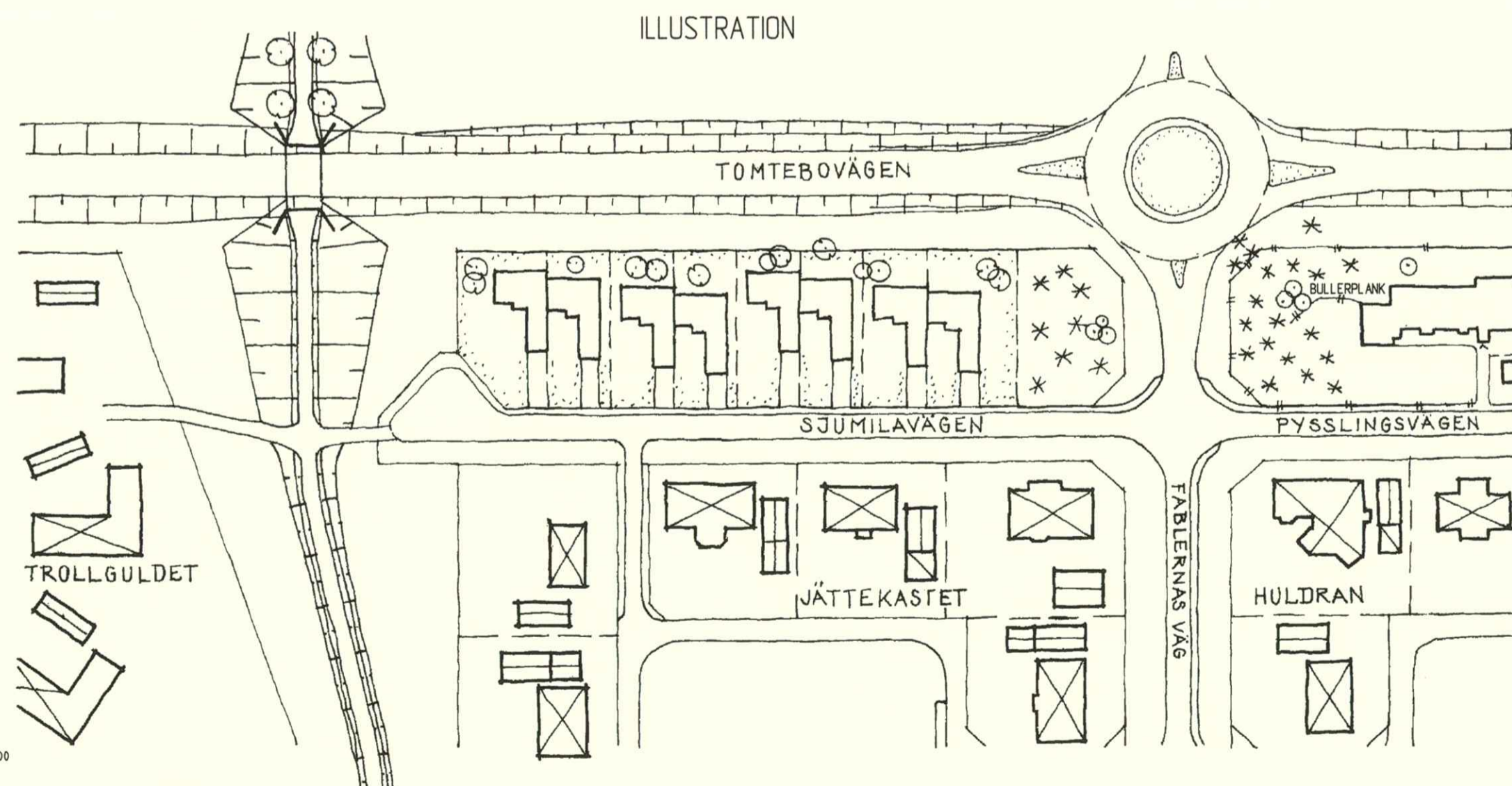
BESLUT

Antagen BN 2007-04-25
Laga kraft 2007-05-28
Vidimeras *VB*

Detaljplan för del av fastigheten
TOMTEBO 2:1, (KV JÄTTEGRYTAN)
inom TOMTEBO i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i februari 2007

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2006-10-06
Reviderad
Samhällsbyggnadskontoret
Mätning: MH
Kartkonstruktion: RA
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
Höjdförändring: Höjdkurvor
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfoto: 1963 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun



Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

GH
2480K-P07/162



LAGAKRAFTBEVIS

2007-06-11

DNR PLA 06-39

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

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-04-25, § 104

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-05-28**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

2480K - P07/162

2007-06-11 11:15

070611110620969

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



Länsstyrelsen
Västerbotten

Dnr 06.39

5

2007-05-16

402-7068-2007

Arkivbeteckning

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Ingrid Lindfors
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 (kvarteret Jättegrytan), Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad februari 2007

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 25 april 2007, §104, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

dag som ovan

Birgitta Norberg

Stefan Löfgren

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-13.45, lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd) Ann-Marie Andersson (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Maria Vängbo (s) Ulrik Berg (m) Cecilia Bergström (c) Peder Westerberg (fp) Örjan Mikaelsson (v) Maria Lindberg (mp)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Emma Nilsson (s) Andreas Sjögren (s) Rabih Ballout (kd) Lennart Persson (c) Lennart Sandström (fp) Mattias Sehistedt (v)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Börje Nordström lantmäterichef Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör § 97	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-05-04	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justierare	Anders Sellström

Paragrafer 96-124

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2007-04-25	
Datum för anslags uppsättande	2007-05-07	Datum för anslags nedtagande 2007-05-28
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

**PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2007-04-25 § 102

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Tomtebo 2:1 (kv Jättegrytan)**

Sökande: Stadsledningskontoret

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg

Sign: /

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna uppföra lägenheter i radhus/kedjehus. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda åtgärder mot trafikbullerstörningar från Tomtebovägen. Av stadsbildsskäl ska husen uppföras i två våningar.

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Den är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i februari 2007. Planen har varit utställd för granskning 22 februari–15 mars 2007.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 15 februari 2007. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 14 februari 2007. Utskick till berörda remissinstanser har skett den 19 februari 2007.

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats av Samhällsbyggnadskontoret i ett särskilt Utlåtande efter utställning daterat april 2007. Av utlåtandet framgår att synpunkterna främst rör trafikbullerstörningar från Tomtebovägen. Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden har kvarstående synpunkter som inte har tillgodosetts. Samhällsbyggnadskontoret Detaljplan anser att trafikbullerremissionerna kommer att minska och att planförslaget kan föras till byggnadsnämnden för antagandeprovning.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*.

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplan för del av **fastigheten Tomtebo 2:1 (kvarteret Jättegrytan)** inom Tomtebo i Umeå kommun

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna uppföra lägenheter i radhus/kedjehus. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda åtgärder mot trafikbullerstörningar från Tomtebovägen. Av stadsbildsskäl ska husen uppföras i två våningar.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet:

Länsstyrelsens synpunkter från tidigare lämnat samrådsyttrande, 2007-01-11, kvarstår.

Vägverket meddelar att man inte har något att invända mot att planen antas i föreliggande skick.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 2007-03-22 beslutat att avge följande yttrande i ärendet:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller uppfattningen att planområdet är olämpligt för bostadsändamål på grund av trafikbullersituationen. Nämnden vidhåller också bedömningen att det inte är motiverat att göra avsteg från riktvärdena för trafikbuller i detta fall.

Nämnden konstaterar att planbestämmelserna om störningsskydd har reviderats inför utställningen av detaljplanen så att krav på tyst sida och ljudklass B för byggnaderna nu gäller. Den grundläggande inställningen till planen enligt ovan kvarstår dock.

Umeå Energi anför i yttrande 2007-03-07 att fjärrvärme kan anslutas och att UmeNets intressen framgår av en till yttrandet bifogad skiss.

I ett kompletterande yttrande 2007-03-26 meddelar Umeå Energi följande: Då energiförbrukningen i småhusbebyggelsen kommer att bli låg, (5–10 000 kWh/år), avser Umeå Energi inte att bygga ut fjärrvärmenätet till området av, bland annat, ekonomiska skäl ifall inte Umeå kommun uttryckligen begär detta. Miljöaspekten är inte heller speciell gynnsam, då energibehovet från fjärrvärmen endast kommer att finnas under den kallaste tiden på året, då mindre miljövänliga bränslen nyttjas till viss del. Vi förutsätter dock att husen förses med vattenburna system för framtida möjligheter vid förändrade energipriser.

Internt inom Samhällsbyggnadskontoret finns inga ytterligare synpunkter.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planförslaget innebär en fullföljd av det bebyggelsemönster som redan tidigare etablerats på södra sidan Tomtebovägen, där nybyggda bostäder är inflyttade sedan något år. Att bebygga kvarteren med småindustriomter, som översiktsplanen avsåg, har inte varit någon efterfrågan på.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2007-01-11 framfört att buller utgör risk för människors hälsa och att planförslaget bör invänta de trafikförändringar som aktualiseras med en omvandling av Tomtebovägen till stadsgata, anordnande av cirkulationsplats samt ny sträckning av länsväg 642 söder om Tomtebo.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller att planområdet är olämpligt för bostadsändamål och att det inte är motiverat med avsteg i detta fall.

Samhällsbyggnadskontoret Detaljplan anser att bebyggelsen längs Tomtebovägens södra sida bör fullföljas. Tillämpningen av trafikbullerkraven har skärpts efter det att denna bebyggelse påbörjats. På Tomtebovägen kommer tre cirkulationsplatser att byggas, två i anslutning till planområdet och en vid tillfart till det påbörjade småhusområdet Tomtebo 2 vid Yttertavlevägen. Därvid kommer skyltad hastighet att sänkas till 50 km/tim, vilket sänker trafikbulleremissionerna med cirka 3 dBA. Ytterligare trafikbullersänkande åtgärder enligt ovan planeras på några års sikt.


Detaljplanen har planbestämmelser om krav på tyst sida och ljudklass B. Exploatören Myresjöhus planerar dessutom att anordna bullerplank mot Tomtebovägen vid den föreslagna bostadsbebyggelsen.

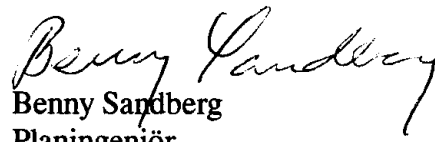
Beträffande Umeå Energis yttrande angående fjärrvärme finns i detaljplanen en planbestämmelse om att uppvärmning ska ske med vattenburet system. Detta för att kunna anslutas till fjärrvärme eller annat ur miljösynpunkt godtagbart uppvärmningssystem.

SAMMANFATTNING

Trafikbullerstörningarna från Tomtebovägen överskrider gällande riktvärden. Bullernivåerna kommer på sikt att minska genom planerade vägomybyggnader. Krav på tyst sida och ljudklass B gäller för detaljplanen. Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2007
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör

**PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 06-39

Detaljplan för del av fastigheten **Tomtebo 2:1 (kvarteret Jättegrytan)** inom Tomtebo i Umeå kommun

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 lägenheter radhus/kedjehus. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda åtgärder mot trafikbullerstörningar från Tomtebovägen. Av stadsbildsskäl ska husen 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. Marken ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Umeå kommun antagen år 1998 och en fördjupad översiktsplan för Tomtebo antagen år 1990. I den fördjupade översiktsplanen har aktuellt planområde avsatts för Natur alternativt arbetsplatsområde p g a trafikbullerstörningar från Tomtebovägen. Gällande detaljplan, lagkraft 2000-11-30, anger även den icke störande verksamhet (kontor, småindustri, hantverk) som ändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur**

Vidsträckta naturområden och Nydalasjöns rekreationsområde finns helt nära planområdet, som utgörs av plan mark med relativt ung, tät tallskog med inslag av gran. Den naturmark i gällande detaljplan som är belägen mellan Tomtebovägen och Sjumilavägen helt nära Fablernas väg föreslås omvandlas till parkmark. Syftet är att detta lilla naturområde ska ges en mer stadsmässig skötsel, då det kommer att vara en del i den stadsmiljö som skapas invid denna gaturkorsning.

Översiktlig geoteknisk utredning har utförts av Tyréns Infrakonsult, redovisat i Geotekniskt PM 2001-02-02. Marken inom området består främst av fast friktionsjord, huvudsakligen morän, ytliga torvlager med varierande mäktighet förekommer. Inom västra delen av området kan relativt tjocka torvlager finnas. Ytligt grundvatten förekommer, risk för hög järnhalt i grundvattnet. Kompletterande grundundersökning kan komma att krävas vid bygganmälan.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att bostadshus föreslås uppföras på plats som är utsatt för trafikbuller från Tomtebovägen (länsväg 642). De föreslagna bostadshusen

kommer i fasad mot Tomtebovägen att utsättas för trafikbullernivåer överstigande 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximalnivå. Riktlinjerna för inomhusbuller innehålls genom särskild bullerisolering i fasad mot vägen. Genom att sammanbinda byggnaderna med bullerskyddande plank kan nivån 55 dBA uppnås på tomterna i övrigt. Högst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får vetta mot Tomtebovägen.

Planförslaget medger cirka åtta lägenheter i radhus/kedjehus i huvudsak enligt detaljplanens illustration. 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.

I anslutning till planområdet, på Tomtebovägens norra sida, avses uppföras flerbostadshusbebyggelse i två till fyra våningar med början inom något år. En ny-uppförd förskola finns i angränsande kvarter. Avståndet till Sjöfruskolan är cirka 800 meter. Någon kommersiell service är ännu inte utbyggd i stadsdelen Tomtebo.

Skäl som talar för att göra avsteg från bullerriktlinjerna utomhus i tomternas norra del kan vara:

Längs Tomtebovägens södra sida inom Tomtebo småhusområde har kvarteren Najaden, Trollguldets och under pågående planarbete kvarteret Bergakungen byggts ut på likartat sätt, med trafikbullerskyddande åtgärder.

Med nu aktuell detaljplan fullföljs bebyggelsemönstret längs Tomtebovägens södra sida.

Sjumilavägen, liksom även Pysslingsvägen, är utbyggda sedan ett par år. Dessa vägar fyller ingen funktion om inte bebyggelse skapas i kvarteren Jättegrytan (och Bergakungen).

Tomtebovägen kommer i framtiden att få en lägre trafikmängd och lägre hastighet än idag, se trafikavsnittet nedan, och därmed emittera ett lägre trafikbuller. De nya småhustomterna har den trafikbullerutsatta sidan mot norr där normalt friyor inte har så stort värde.

Gator och trafik

Tomtebovägen (länsväg 642) passerar tätt intill den tänkta bebyggelsen. Tillfart till bebyggelsen sker från Sjumilavägen. Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät finns inom Tomtebo.

Ur kommunens översiktsplan (ÖPL 98) och Trafikplan för Umeå (år 1995) framgår att länsväg 642 på sikt föreslås få en ny sträckning söder om stadsdelen Tomtebo. Avsikten är att nuvarande Tomtebovägen då övergår till att bli en uppsamlingsgata inom stadsdelen, med hastigheten 50 km/tim.

På nuvarande Tomtebovägen på vägsträckan vid aktuellt planområde kommer korsningarna med Skogsfruvägen och Fablernas väg att inom några år byggas om till fyrvägs-korsningar för att ansluta den bebyggelse för cirka 2000 boende som successivt ska uppföras på Tomtebovägens norra sida. Dessa korsningar kommer att utföras som cirkulationsplatser, vilka ökar trafiksäkerheten och dämpar hastigheten och därmed även trafikbullernivån. Cirkulationsplats redovisas på detaljplanens illustration. Tillfart till den nya bebyggelsen i kvarteret Jättegrytan trafikförsörjs från den redan utbyggda Sjumilavägen. En vändplan anläggs i gatans västra del.

Kollektivtrafik

Utbyggnad av stadsdelen norr om Tomtebovägen pågår. Inom något år blir därmed avståndet till hållplats för stadsbussen cirka 300 meter. Hållplats för Länstrafiken finns också inom cirka 300 meter.

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 har juni 2006 gjort trafikbullerberäkningar grundade på avvägda terrängsektioner och verklig andel tung trafik. Dessa beräkningar ger följande resultat vid frifält och två meters höjd över mark på avståndet 20 meter från vägmitt.

Vid 70 km/tim 64 dBA_{ekv} och 78 dBA_{max}

Vid 50 km/tim 61 dBA_{ekv} och 76 dBA_{max}

För våning 2 utomhus tillkommer på 20 meters avstånd 0,5–1,0 dBA på alla ovannämnda siffror.

I planarbetet har SHBK Miljö och Hälsoskydd bedömt att planområdet inte är lämpligt för bostadsändamål på grund av trafikbullerstörningarna från Tomtebovägen. Om detaljplanen ändå fullföljs anser SHBK Miljö och Hälsoskydd att krav ska ställas på tyst sida, dvs 45 dBA_{ekv} vid fasad och ljudklass B för byggnaderna. I detaljplanen har därför dessa krav införts som planbestämmelse. Detta innebär att ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 26 dBA och maximalnivån högst 41 dBA.

Detta innebär att en fasadisolering på cirka 38 dBA erfordras i byggnader mot Tomtebovägen. Att kraven på 45 dBA_{ekv} utomhus vid fasad på tyst sida uppnås ska verifieras innan bygglov lämnas.

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. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall bör ske på varje tomt. Behov av brandpost avses lösas i anslutning till planområdet.


ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i februari 2007

Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



Detaljplan för del av fastigheten **TOMTEBO 2:1** (kv **Jättegrytan**) 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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra bebyggelse med kedjehus eller parhus i två våningar.

Från fastigheten Tomtebo 2:1 kan åtta kedjehusfastigheter – alternativt en exploateringsfastighet – avstyckas.

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 bygganmälan.

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. Huskropparna kan med fördel förskjutas i förhållande till varandra. I största möjliga utsträckning skall eftersträvas att boningsrum inte vetter mot Tomtebovägen.

För lek- och rekreationsytorna mot söder får den dygnsekvivalenta bullernivån inte överstiga 55 dBA. Eventuellt kan bullerdämpande plank uppföras mellan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

husgrupperna för att minska påverkan av buller. Planken måste förses med dörrar eller öppningar för att möjliggöra åtkomst av tomtmarken mot norr.

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

De nya bostadsfastigheterna angörs från Sjumilavägen som förlängs mot väster och avslutas med en vändplan som skall medge vändning av plogfordon, sopbil mm.

Behov av parkeringsplatser skall tillgodoses på kvartersmark.

Parkmarken i korsningen Fabernas väg och Tomtebovägen, som med tiden kommer att utgöra ett integrerat miljöelement tillsammans med den cirkulationsplats som kommer att anläggas på platsen, skall ges en ändamålsenlig utformning med stadsmässig karaktär.

VA och avfall

Tillkommande bebyggelse kan anslutas 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 avses att tecknas med markägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2007,
Detaljplanering



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 (kvarteret Jättegrytan) inom Tomtebo i Umeå kommun

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna uppföra lägenheter i radhus/kedjehus. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda åtgärder mot trafikbullerstörningar från Tomtebovägen. Av stadsbildsskäl ska husen uppföras i två våningar.

Samråd av planförslaget har skett med sakägare, Länsstyrelsen, Vägverket, kommunala förvaltningar och bolag under tiden 15 december 2006–2 januari 2007. Sakägare har underrättats om planförslaget genom brev postade den 12 december 2006.

Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har tagit del av planförslaget vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra lägenheter alternativt radhus/kedjehus. Planen handläggs med normalt förfarande. Kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och Länsstyrelsen kan dela denna uppfattning.

Planområdet utsätts för buller från Tomtebovägen. Buller utgör risk för människors hälsa, ett förhållande som fått ökad aktualitet med Karolinska institutets nyligen presenterade studie: Buller kan orsaka högt blodtryck. Denna studie bifogas yttrandet i form av en länk till Karolinska institutet. Länsstyrelsen gör samma bedömning som för intilliggande detaljplan för Tomtebo 2:1 (kvarteret Bergakungen), nämligen att planförslaget bör invänta de trafikförändringar som aktualiseras med en omvandling av Tomtebovägen till stadsgata, anordnande av cirkulationsplats samt ny sträckning av länsväg 642 söder om Tomtebo.

Vägverket vill inte motsätta sig planförslaget. De förutsätter dock att föreslagna bulleråtgärder medför att trafikbullret kan reduceras till acceptabla nivåer.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott har 2007-01-09 beslutat tillstyrka detaljplaneförslaget.

Stadsledningskontoret anför i skrivelse till utskottet 2007-01-02: Planförslaget innebär en fullföljd av det bebyggelsemönster som redan tidigare etablerats på södra sidan Tomtebovägen.

Avvikelsen från ändamålet i den fördjupade översiktsplanen bedöms motiverad då efterfrågan på sådana småindustriomter som översiktsplanen avsåg inte har blivit vad som förutsågs när översiktsplanen gjordes 1990.

Tillämpningen av riktlinjerna för vägtrafikbuller är väl motiverade i planbeskrivningen.

Antagande kan prövas av byggnadsnämnden inom ramen för dess delegation. Avvikelsen från översiktsplanen är inte av den omfattningen eller betydelsen att ärendet bör föras till kommunfullmäktige.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) Sjumilavägen måste byggas med godkänd vändplats för sopbil. Anvisningarna finns i NOA 03.

Umeå Energi anför att tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt distributionsnät.

Under planarbetet har synpunkter internt inom Samhällsbyggnadskontoret inkommit från Brandförsvaret, Gator och Trafik och Miljö- och hälsoskydd. Dessa synpunkter har inarbetats i planhandlingarna.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättning för att kunna uppföra bostadslägenheter i radhus/kedjehus. Planförslaget innebär en fullföljd av det bebyggelsemönster som redan tidigare etablerats på södra sidan Tomtebovägen, där nybyggda bostäder är inflyttade sedan något år. Att bebygga kvarteren med småindustritomter, som översiktsplanen avsåg, har inte varit någon efterfrågan på. Lokalisering av bostäder i detta läge kräver särskilda åtgärder mot trafikbullerstörningar från Tomtebovägen.

Som framgår av planbeskrivningen kommer aktuell del av Tomtebovägen att inom närmaste åren förses 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.

Samhällsbyggnadskontoret Miljö- och hälsoskydd har i planarbetet anført att planområdet inte bedöms lämpligt för bostadsändamål, och att om detaljplanen ändå fullföljs ska krav ställas på tyst sida, dvs en bullernivå på högst 45 dBA ekv utomhus vid fasad på den tysta sidan, samt ljudklass B för byggnaderna. Ljudklass B innebär krav på högst 26 dBA ekv och 41 dBA max inomhus. Ur bullerberäkningsmetoden Ljudkvalitetspoäng (Länsstyrelsen i Stockholms län och Miljöförvaltningen i Stockholm sept 2006) framgår bl a att inomhusbullernivån och planlösningen har en mycket stor viktning vid bedömning av den samlade trafikbullersituationen. Krav på tyst sida kan därför motiveras. Planbestämmelserna har därför skärpts på denna punkt.

Detaljplaneområdet har utökats mot väster för att inrymma erforderlig vändplan, med en förlängning av Sjumilavägen västerut.

Brandförsvarets önskemål om anläggande av brandpost ligger utanför planområdet och får behandlas i särskild ordning.

SAMMANFATTNING

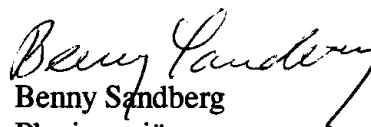
Trafikbullerstörningarna från Tomtebovägen överskrider gällande riktlinjer. Bullernivåerna kommer på sikt att minska genom planerade vägombyggnader. Krav på tyst sida har införts i planbestämmelserna. Planområdet har utökats med en vändplan. Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget därmed kan föras till byggnadsnämnden för antagandeprövning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i februari 2007

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 07/162
Dnr: 07/326

Handläggare: SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-08-14

Registrering av åtgärder:
TOMTEBO 2:1 (Jättegrytan)

Information:

Berörda fastigheter:
TOMTEBO 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-04-25	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-05-28	LK	Laga kraft
2007-08-13	PB	Inlagd i ACM