

ORIENTERINGSKARTA

**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**

- NATUR Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B<sub>1</sub> Bostäder, flerbostadshus
- B<sub>2</sub> Friliggande småhus
- B<sub>3</sub> Friliggande småhus, gruppbostad
- E Transformatorstation

**UTNYTTJANDEGRAD**

e 000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark  
 Största bruttoarea för gruppbostad 500 m<sup>2</sup> inklusive kompletbyggnader  
 Största bruttoarea för enfamiljshus 250 m<sup>2</sup> inklusive kompletbyggnader

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas. Mindre cykelförådd får uppföras där så prövas lämpligt
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig förgemenshetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmängång- och cykeltrafik

**MARKENS ANORDNANDE**

- n<sub>1</sub> Vegetationen skall i möjligaste mån sparas
- n<sub>2</sub> Befintliga träd med större stamomfång som ska behållas. Särskilda skyddsåtgärder skall vidtas vid uppförandet av byggnader och vid anläggningsarbeten

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- P<sub>1</sub> Huvudbyggnadens byggnadshöjd får högst vara 4,0 meter. Vind får endast inredas för teknikutrymmen.
- P<sub>2</sub> Huvudbyggnadens byggnadshöjd får högst vara 7,2 meter och taklutning får inte överstiga 34 grader
- P<sub>3</sub> Kompletbyggnad skall uppföras i högst en våning. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomträngs. Garage skall placeras med sin entré sida minst 6 meter från tomträngs mot gata, övriga sidor minst 2 meter. Undantag kan göras för carport som får placeras med sin entré sida minst 4 meter från tomträngs mot gata, övriga sidor minst 2 meter. Fasadmateriell och fasadkulör skall anpassas till omgivningen
- P<sub>4</sub> Huvudbyggnadens långsida skall placeras i förgårdslinje mot gata
- II - VIII Antal våningar
- V<sub>1</sub> Utöver angivet våningsantal får teknikutrymmen anordnas, dock inte större än 30 % av underliggande våning
- V<sub>2</sub> Suterängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

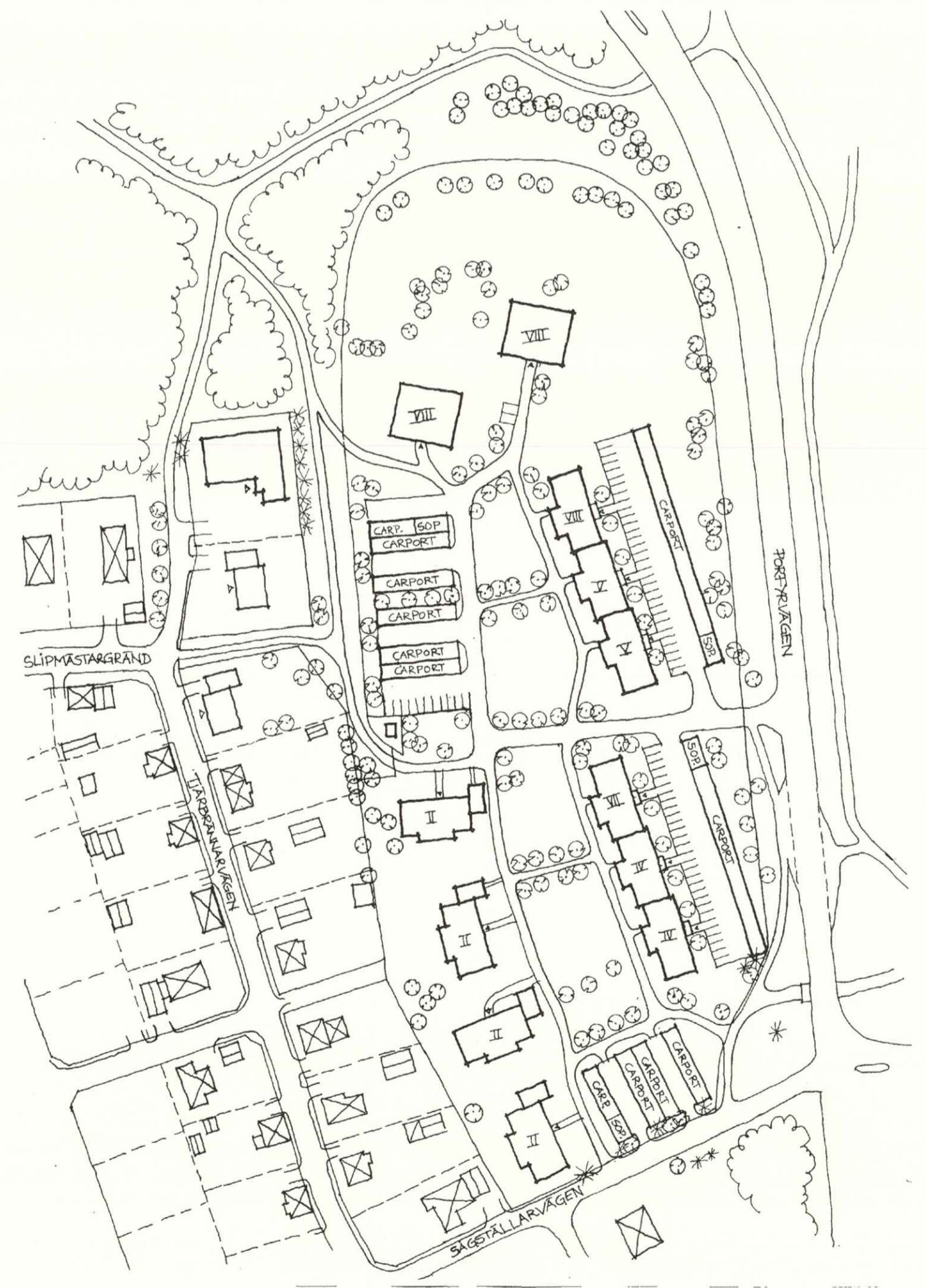
**ANTAGANDEHANDLING**

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

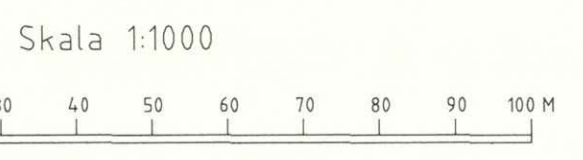
**BESLUT**

Antagen KF 2007-09-24  
 Laga kraft 2007-10-23  
 Vidimeras *[Signature]*

**ILLUSTRATION**



**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2006-10-24  
 Reviderad  
*[Signature]*  
 Geografisk information  
 Mätning: AKR  
 Kartkonstruktion: RA  
 Kartstandard enligt HMK  
 Innehållsstandard: 2 (1-2)  
 Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
 Aktualitetsstandard: 2 (1-3)  
 Koordinatssystem: Umeås lokala system resp RH 00  
 Höjdförskaling  
 Karttecken enligt Umeås system 1985  
 Ursprung: Digital primärkarta  
 Flygfotografering år: 2000 från 800 meters höjd  
 Kartan kompletterad beträffande fastighetindelning, byggnader och vägar  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
 Upphovsrätt: Umeå kommun



Detaljplan för del av fastigheten  
**SOFIEHEM 2:1 m fl (GIMOBORG)**  
 inom GIMONÄS i UMEÅ KOMMUN  
 Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i april 2007  
 Reviderad i juni 2007

*[Signature]*  
 Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt

*[Signature]*  
 Maria Hessel  
 Planarkitekt



Detaljplan för del fastigheten **Sofiehem 2:1 m fl** (Gimoborg) inom Gimonäs i Umeå kommun

---

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2007-09-24, § 149.

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-10-23**.

Samhällsbyggnadskontoret  
detaljplanering

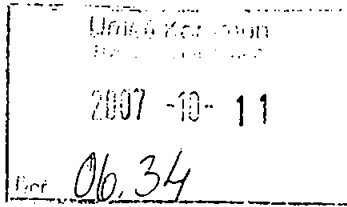
Ingrid Lindforss

*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning



Länsstyrelsen  
Västerbotten



5  
**Beslut**

Datum  
2007-10-09

Ärendebeteckning  
402-13651-2007  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
Ingrid Lindfors  
901 84 UMEÅ

**Detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 2:1 m fl (Gimoborg) inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län. Upprättad i april 2007, reviderad i juni 2007.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Kommunfullmäktige har den 24 september 2007 antagit rubricerad detaljplan.

**Överklagning**

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

dag som ovan

Birgitta Norberg

Christine Forsberg

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(39)

Kommunfullmäktige

2007-09-24

Plats och tid

Kommunfullmäktiges sessionssal  
klockan 09.00-12.00, klockan 13.00-15.00Beslutande  
ErsättareSe separat lista  
Se separat lista

Övriga deltagande

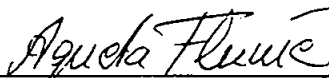
Ingalill Bengtsson, nämnsadministratör  
Jan Björinge, stadsdirektör  
Jörgen Boman, pressinformatör  
Carina Lidgren, kommunjurist  
Olof Burström, ekonomidirektörJusteringens  
tid och plats

Sekreterarens tjänsterum, stadshuset, 2007-10-01, klockan 15.00

Utses att justera

Christer Paulsson (s)

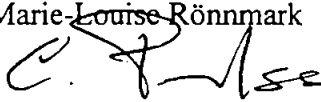
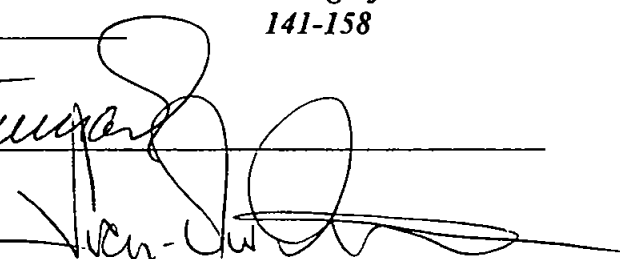
Sven-Olov Edvinsson (c)

Underskrifter  
Sekreterare  
Agneta FluméParagrafer  
141-158

Ordförande

  
Marie-Louise Rönnmark

Justerande

  
Christer Paulsson (s)  
Sven-Olov Edvinsson (c)**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum  
Datum för anslags  
uppsättande  
Förvaringsplats  
för protokollet

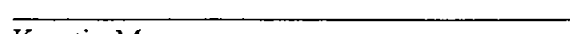
2007-09-24

2007-10-02

Datum för anslags  
nedtagande 2007-10-24

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift

  
Kerstin Magnusson

Kommunfullmäktige

2007-09-24

NP § 161

KS § 85

KF § 149

2007.123

214

Detaljplan för del av Sofiehem 2:1 m.fl. (Gimoborg)- antagande

Byggnadsnämnden beslutade 2007-06-20 § 156

att godkänna reviderad detaljplanen

att lämna ärendet till kommunfullmäktige för antagande

Byggnadsnämndens beslut och planhandlingar bifogas.

BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2007-08-24 följande:

**Bakgrund/utlåtande**

Planförslaget innebär kompletteringsbebyggelse inom den befintliga bebyggelsestrukturen och bedöms förenlig med översiktsplanens målsättningar och riktlinjer.

Kvarstående synpunkter bedöms inte vara sådana att ett antagande inte bör ske.

NP

**Planeringsutskottets förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen.

KS

**Kommunstyrelsens förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för del av Sofiehem 2:1 m.fl. (Gimoborg).

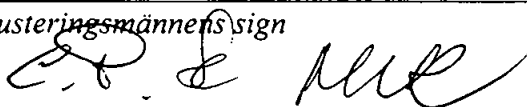
**Protokollsanteckning**

Centern förutsätter att en yta för spontanidrott, exempelvis

Qulan, avsätts inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

*Sven-Olov Edvinsson*

*Mattias Larsson*



Kommunfullmäktige

2007-09-24

---

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.***Följande yttrar sig:*

Lennart Holmlund, Lennart Johansson, Ari Leinonen, Sven-Olov Edvinsson, Lennart Degerliden, Lasse Jacobson, Lena Sandlin, Eva Nordberg, Ingrid Eriksson och Anders Sellström.

KF

**Kommunfullmäktige beslutar****att anta detaljplan för del av Sofiehem 2:1 m.fl. (Gimoborg).****Protokollsanteckning från centerpartiet, moderaterna, vänsterpartiet och Rättvisepartiet socialisterna:**

Vi förutsätter att en yta för spontanidrott, exempelvis Qulan, avsätts inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

Plats och tid Byggnadsnämndens sommarresa, kl 08.15-11.30  
Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.00-15.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande  
Anders Sellström (kd)  
Patrick Nygren (s)  
Karin Svedlert (s)  
Ingemar Jangvad (s)  
Maria Vängbo (s)  
Ulrik Berg (m)  
Cecilia Bergström (c)  
Peder Westerberg (fp), från kl 13.00  
Örjan Mikaelsson (v)  
Maria Lindberg (v)

Ersättare Ann-Marie Andersson (s)  
Kurt Bergström (s)  
Emma Nilsson (s)  
Andreas Sjögren (s)  
Rabin Ballout (kd)  
Lennart Persson (c)  
Lennart Sandström (fp)  
Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
2 praktikanter från Fastighetsbildning  
2 praktikanter från Detaljplan

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2007-06-27

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 152-175

Sexreterare Ann-Kristin Lundström

Ordförande

*Åsa Ögren*  
Åsa Ögren

Justerare

*Anders Sellström*  
Anders Sellström

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2007-06-20

Datum för anslags uppsättande 2007-06-28

Datum för anslags nedtagande 2007-07-19

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

*Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2007-06-20 § 156

Dnr PLA 2006-34

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **SOFIEHEM 2:1 m fl (Gimoborg)**  
Fastighetens adress: **Gimonäs**

Sökande: **Stadsledningskontoret**  
**Mark och exploatering**

Ärendet avser: **Detaljplan, godkännande efter utställning**

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Maria Hessel Sign: /

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadsområde med i huvudsak flerbostadshus.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i oktober 2006. Samråd har hållits under tiden 13 februari-12 mars, 2007. Utställning har ägt rum under tiden 3 maj – 24 maj, 2007. Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens folkblad den 26 april 2007.

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

Av de inkomna synpunkterna som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att genomförandebeskrivningen ska revideras, planbestämmelserna och plankartan kompletteras samt att illustrationen revideras.

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

**BESLUT:** **Byggnadsnämnden beslutar**

**att** godkänna reviderad detaljplanen  
**att** lämna ärendet till kommunfullmäktige för antagande.



## UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **Sofiehem 2:1** m fl (Gimoborg) inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

---

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadsområde med i huvudsak flerbostadshus.*

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga än det som framförts i samrådet.

Umeå Energi skriver att u-området som beskrivs i genomförandebeskrivningen saknas på plankartan och plankartan bör därför kompletteras.

*Kommentar: Plankartan har kompletterats med ett u-område inom cykel- och gångstråket inom kvartersmark strax söder om E-området. Inom allmän platsmark placeras inget u-område. Genomförandebeskrivningen revideras och plankartan kompletteras.*

UMEVA skriver att norra delen av Tjärbrännarvägen (vid gruppboendet) saknar vändplats för sopbil. Vidare bör soprummet som ligger i nordvästra delen av planområdet flyttas till den södra delen av carportanläggningen för att minska trafikfarliga situationer.

*Kommentar: Möjlighet finns för sopbil att backvända i korsningen Tjärbrännarvägen och Slipmästargränd och backa upp till till utfarterna från de två tomplatserna. Även parkeringsområdet med carportar revideras i illustrationen att så det framgår att möjligheter för bättre sikt mot lokalgatan uppnås.*

På begäran av sökanden har planbestämmelserna kompletterats med att, mindre cykelförråd får uppföras där så provas lämplig, inom områden med prickad mark.

Efter utställningstiden har synpunkter inkommit från Ann-Kristin och Knut Halldal, Slipmästaren 3, vilka berör byggrätter inom tomplatserna för enbostadshus/gruppboende och trafik.

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

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Genomförande beskrivningen revideras angående u-området. Plankartan kompletteras med ett u-område inom cykel- och gångstråket inom kvartersmark söder om e-området. Illustrationen kompletteras med vändplan vid norra delen av Tjärbrännarvägen vid tomplatsen för gruppboendet. Planbestämmelserna kompletteras med att, mindre cykelförråd får uppföras där så provas lämplig, inom områden med prickad mark.

## UTLÅTANDE

**KVARSTÅENDE SYNPUNKTER**

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

För- och grundskoleförvaltningen, Jan Brannvall, 901 84 Umeå kommun.  
Eric Persson, Slipmästargränd 7, 907 42 Umeå.  
Nätverket på Carlshem och Gimonäs, Mats Bohman, Carlskyrkan, Kvartsvägen 1, 907 41 Umeå.

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

UMEVA  
Umeå Energi

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i juni 20007  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Maria Hessel  
Planarkitekt

**PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 06-34

Detaljplan för del av fastigheten **Sofiehem 2:1 m fl** (Gimöborg) inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

---

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadsområde med i huvudsak flerbostadshus.

**PLANDATA**

Planområdet, som omfattar den tidigare idrottsplatsen Gimöborg med fotbollsplaner, är drygt 3,9 ha. Planområdet är beläget mellan Carlshem och Gimonäs och gränsar mot Porfyrvägen i öster och mot bostadsområdet Gimonäs i väster. Området avgränsas mot norr av skogsbevuxen parkmark och Sågställarvägen i söder. Planavgränsningar har på vissa ställen lagts så det bekräftar befintliga förhållanden. All mark inom planområdet är i Umeå kommuns ägo, men avses överlåtas till privata ägare.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplanen (138C) för Ålidsbacken, Sofiehem och Gimonäs antagen 1956-08-20, stadsplan (216C) för Carlshem antagen 1969-04-21, stadsplan (297A) för Sågställarvägen antagen 1983-03-28 och detaljplan 2480K-P97/95 laga kraft 1997-10-02.

Det första steget mot nya bostäder på Gimoborg togs den 22 november 2005 när kommunstyrelsens planeringsutskott fattade beslut att teckna föravtal med Skanska. I föravtalet anges att de kommunala önskemål som kommer att påverka en kommande markanvisning är blandade upplåtelsesformer, inpassning av gruppboende samt ny produktionsteknik som begränsar bostadskostnaderna. Att kommunen valde att arbeta tillsammans med Skanska motiverades i första hand av att de har ett nytt koncept som industriellt byggande som just ska minska bostadskostnaderna.

Kommunens planeringsutskott beslutade den 22 augusti 2006 att uppdra till stadsledningskontoret att ansöka om detaljplaneläggning för området.

Den 28 augusti 2006 debatterades Gimoborgs bostadsområde i Umeå kommunfullmäktige. En motion hade väckts huruvida den tillkommande bebyggelsen på Gimoborg skulle utformas i trä. Kommunfullmäktige beslutade att inte detaljstyra dvs inte välja tekniska lösningar och inte skriva in i detaljplanen att bostäderna ska byggas i trä.

## BEHOVSBEDÖMNING (MILJÖ)

För detaljplaner ska Samhällsbyggnadskontoret bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning ska därför göras.

Vid en sammanvägning av miljöaspekterna bedömer Samhällsbyggnadskontoret att den nu aktuella detaljplanen kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken (MB) och i de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Genomförandet av detaljplanen har bedömts medge en användning av den aktuella marken som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa och hushållning med mark och uppfyller kriterierna för en miljöbedömning varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats.

De delar av MKB:n som omfattar markföroreningar i vallarna, historia, barriäreffekterna, naturbeskrivning och friytor har inarbetats i denna planbeskrivning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

För att klara bostadsförsörjningen för en kommunal tillväxt i Umeå med ca 1 000 personer per år är kompletteringsbebyggelse med bostäder på lämpliga ställen inom tätorten önskvärt enligt kommunens samlade översiktsplanering. Genom kompletteringsbyggande kan attraktiva boendemiljöer i närhet av skola, kommunikationer och rekreativsmöjligheter erbjudas.

Gimoborg är inte utpekad som förtättningsområde i den kommunala bostadsplaneringen, men projektet utgör ett exempel på kompletteringar i befintliga stadsdelar som översiktsplanen ger utrymme för. Området ligger i direkt anslutning till befintliga bostadsområden, skolor och kollektivtrafik samt har handelsområdet Strömpilen och ett friluftsområde inom gångavstånd. Kommunikationen genom området förbättras genom att ett flertal gång- och cykelvägar samt angöringsgator anläggs inom planområdet. Vilket får positiva konsekvenser beträffande barriäreffekterna genom att tillgängligheten till området ökar.

Planen medger en förändrad användning av Gimoborg. Den tidigare markanvändningen, i huvudsak idrottsanläggning, utgår.

### **Historik**

Planområdet utgörs av idrottsföreningen Gimonäs CK:s (Gimonäs Cykelklubb) före detta anläggning, Gimoborg. Platsen har en lång tradition som idrottsanläggning och föreningen har i stort sett följt svenska idrottsrörelsens framväxt. Idrottsföreningen växte fram ur industrialiseringen efter stadsbranden på 1800-talet. Idrott och föreningsverksamhet var viktiga inslag i arbetarklassens vardag och föreningens och arenans framväxt intill arbetarbostäderna, som låg invid dammen vid nuvarande Kolbäcksbron, var logisk. Gimonäs CK såg dagens ljus redan 1934. Fotboll bedrevs då på en grusplan vid Holmsundsvägen och 1946 kläcktes idén om en egen arena. I början på 1950-talet stod arenan, Gimoborg, klar och var då den största i Norrland. Genom tiderna har många olika idrottsgrenar inletts i klubben: på 1940-talet startades handbollssektionen och backhoppningssektionen, vars hemmabacke var Hamrinsberget, bildades. Klubben började på allvar att växa på 1980-talet, då hade Gimonäs CK ungdomavdelning en av landets största ungdomsverksamheter.

2002 bröt sig ungdomssektionen ur moderföreningen och bildade GUIF (Gimonäs ungdoms idrottsförening) med boende främst på Ålidhem/Tomteboområdena. Ett stadigt minskat underlag av aktiva inom Gimonäs CK ledde fram till en ekonomisk situation som medförde att klubben år 2004 fick sälja byggnaderna inom Gimoborg till Umeå kommun som sedan länge ägde all mark inom Gimoborg.

Som ersättning till fotbollsplanen på Gimoborg beslutade Kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 juni 2006 att en konstgräsplan med belysning på Ålidhem uppförs, samt att befintlig friidrottsanläggningarna intill Ålidhemskolan upprustas. GUIF kommer att ha den nya anläggningen och Ålidhemskolan som sin huvudanläggning, men även bedriva verksamhet på andra områden t ex Tomtebo, Carlshem, Innertavle m fl.

### **Befintliga förhållanden**

Planområdet utgörs av en idrottsplats med två fotbollsplaner, tennisplaner samt byggnader för föreningsverksamhet. Området som är relativt plant öppnar sig mot söder och har i övrigt kringliggande sluttningar som ger området tydliga avgränsningar. mot norr och öster av gräsbevuxna uppfyllnadsvallar och mot väster av sluttningen med naturmark och bostadsfastigheter.

Området angörs med biltrafik från Sågställarvägen och föreningshuset från Slipmästargränd. För gående och cyklande går det att nå området via intilliggande befintliga gång- och cykelstråk som bl a i norr och söder passerar Porfyrvägen planskilt.

### **Planutformning**

Området avses att bebyggas med i huvudsak flerbostadshus och enstaka friliggande enbostadshus samt ett gruppboende med Skanska AB och Gamla Fastigheter AB som byggherrar. Totalt beräknas området att rymma drygt 200 lägenheter, upplåtna i olika boendeformer och i olika storlekar. Kompletteringsutrymmen för undercentraler och cykelförråd kan utföras som fristående byggnader eller inom bostadshusen. Omhändertagande av hushållsavfall mm avses ske i fristående sopbyggnader dimensionerade för sopsortering. Utöver huvudändamålet anvisar planen ett område för en transformatorstation.

Detaljplanen medger en exploatering om ca 20 500 m<sup>2</sup> BTA bostäder ovan mark dvs. ett exploateringstal om ca 0,57. Till detta kommer ytor för fristående bostadskomplement och tekniska utrymmen.

Inom kvarteren för flerbostadshus reglerar planen endast antalet våningar och exploateringen. Utformningen av flerbostadshusen, placering och gestaltning i övrigt, husdjup, fasadmateriell eller kulörer regleras inte i planen. Planen medger fri utformning och placering av byggnaderna inom respektive bygggrätt och såväl kortare lamellhus, punkthus, kringbyggda slutna gårdar såväl som de i illustrationen utförda flerbostadshusen.

Planillustrationen visar två punkthus, två långa lamellhus, fyra mindre flerbostadshus samt två fristående enbostadshus och en friliggande byggnad för gruppboende.

Punkthusen i åtta våningar är placerade som "hus i park" dvs. fristående byggnader utan rumsbildande element. De två byggnaderna i åtta våningar kan utgöra en accent och avslutning av området norrut.

De två lamellhusen placeras i nordsydlig riktning med långsidan mot Porfyrvägen och bildar en avgränsning av gårdsrummet mot öster. Utöver angivet våningsantal kan husen utföras med suterrängvåning mot gårdssidan. Mellan byggnaderna och Porfyrvägen utformas parkeringsområden mot vilket huvudentréerna placeras. Lamellhusen splacering är beroende på var parkeringsområdena kommer att ligga i förhållanden till schaktningen i uppfyllnadsadvallarna. För att åstadkomma önskad flexibilitet har bygggrätten ritats sammanhängande, 20 meter djupa och längden på ungefär 80 meter. Husen utförs med stigande våningshöjd, från fyra våningar i söder till sju våningar i norr för det södra huset, respektive fem våningar i söder till åtta våningar i norr för det norra huset. De högsta huskropparna bör ge ett intryck av att vara jämnhöga med de befintliga flerbostadshusen öster om Porfyrvägen.

De fyra mindre flerbostadshusen i planens sydvästra hörn har en friare rumslig gruppering gränsande till ett smalt grönstråk. Husens volymer bildar en övergång till kringliggande bebyggelse.

De två friliggande enbostadshusen kommer med sitt läge att ingå i raden av bostadshus längs Tjärbrännarvägen. Tomtplatserna gränsar till området som omfattas av den kulturhistoriska bebyggelsesinventeringen och bedöms som en kompletteringsbebyggelse. De nya byggnader bör underordnas den befintliga bebyggelsen och hänsyn bör tas till de äldre byggnadernas takvinkel, färgsättning och material. För tomplatsen som gränsar till kv. Stenskötaren bör man även ta fäste på den traditionella husplaceringen i förgårdslinje som råder längs vägen.

Tomtplatsen för bostad/gruppboende längs mott norr har naturmark gränsande till tre sidor och kan vara något friare i husplacering, men bör visa hänsyn till området vad gäller äldre byggnadernas takvinkel, färgsättning och material.

### **Gruppboende**

I det kommunala dokumentet *Långsiktig strategi för den framtida bostadsförsörjningen* (antagen KF 001218) framgår det bland annat att en av de centrala uppgifterna för den kommunala bostadspolitiken är att säkra bostadsförsörjningen för människor med särskilt behov i boendet eller svag ställning på bostadsmarknaden. Bostadsbehovet måste tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden och ny tillkommande bestånd.

Socialtjänsten anser att det finns behov för ett gruppboende inom området som bör inrymmas i en friliggande byggnad på egen tomt i utkanten av området. Inom planområdets nordvästra del redovisar planen en större tomt som medger en friliggande byggnad i en våning för ett gruppboende.

### **Etapputbyggnad**

Området planeras att delas i flera fastigheter och förväntas byggas etappvis.

### **Landskapsbild/Naturmiljö**

De omgivande vallarna bidrar till en positiv upplevelse av landskapet och ger planområdet en tydlig rumslighet som öppnar sig mot söder. Planterade träd samt naturmarkspartier finns längs områdets kanter och planområdets värde för grönstrukturen i området har bra förutsättningar. Avsikten är att området på sikt ska innehålla rikligt med vegetation. Vallarna kommer att behållas och vegeteras och grönområdena terrängmodelleras måttligt vilket kommer att ge en positiv upplevelse av det nya bostadsområdet.

Inom planområdets nordvästra del finns ett större område med naturmark. Området benämns "NATUR" på plankartan. Inom den västra delen av naturmarken finns en rad med tallar, för att behålla rumsligheten mot omgivande villabebyggelse bör de sparas. Naturmarken är viktig att bevara för att punkthusen skall bli mindre dominant och exponerade mot bebyggelsen på Gimonäs. Även mot nordöst bör vallens krön och bakslänt vegeteras för att de höga byggnaderna skall smälta in i sin omgivning.

I den sydvästra delen av planen finns ett område med karaktär av gles trädvegetation. Inom detta område skall vegetation och träd bibehållas. Om det inte är möjligt att bevara befintliga träd ska de ersättas av nya. Befintlig vegetationsriå mot Sågställarvägen bör glesas ut och sparas och vid behov kompletteras med nyplanteringar. Även träden som finns vid Porfyrvägen bör i möjligaste mån sparas vid utbyggnad av parkeringsområdet.

På plankartan är enstaka befintliga träd inom planområdet inmätta och markerade som ska bibehållas.

### **Friluftsliv och rekreation**

Goda rekreationsområden finns i omedelbar närhet. Bland annat ett friluftsområde söder om Carlshem med befintligt elljusspår, strövområden och ett par kilometer söderut finns även Grössjöns naturreservat.

### **Friytor**

Inom planområdet skall för flerbostadshusen enligt gällande norm friytor om 6350 m<sup>2</sup> anordnas (1/3 av BTA bostäder 19500 m<sup>2</sup>). Planillustrationen visar att utformningen av området uppfyller detta krav.

Området ger goda förutsättningar för att erbjuda en fin och attraktiv närmiljö med flera områden som planeras för lek, bollspel och uppehåll. Markområdena i planområdet som utgör friytor ska vara omsorgsfullt utformade med grönska, sitt- och lekplatser.

### **Tillgänglighet**

Byggnader och friytor ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga. Bostadsentréer skall inom rimligt avstånd kunna angöras med handikappfordon.

### **Trafik och parkering**

Området kommer fullt utbyggt att trafikmatas från huvudsakligen två anslutningar och på så sätt att områdets gårdar och grönområden i huvudsak blir bilfria. Endast nyttotrafik till och från byggnaderna medges.

Från Porfyrvägen ansluter en lokalgata med förgreningar till parkeringsplatser för punkthusen och de två lamellhusen. Lokalgatan som planeras som gemensamhetsanläggning innebär förändringar av trafikteknisk art på Porfyrvägen. Lokalgatan inom planområdet skall utformas med asfalterad köryta där kantstenar avskiljer körbanan ifrån eventuella trottoarer.

Flerbostadshusen och tillhörande parkeringsområden i sydvästra delen av planen, kommer att nås från Sågställarvägen. Tomtplatserna för enbostadshuset och gruppboendet har utfart till Tjärbrännarvägen.

För stadsdelen Carlshem gäller parkeringsnormen 12 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA. Vid fullt utnyttjande av tillåten bygggrätt för flerbostadshusen fordras 234 bilplatser. Erforderliga antal bilplatser på närparkering skall vara utformade och tillgängliga för rörelsehindrade och anordnas nära bostadsentréerna.

Goda cykelparkeringsmöjligheter, i nära anslutning till bostadshusen, bör anordnas. Normen för cykelparkering vid bostäder i centrala stan och som även bedöms kunna användas i hela kommunen, är 1-3 cykelparkeringar per lägenhet beroende på lägenhetsstorlek. De ska vara nära entréer, väderskyddade och med ställ som medger fastlåsning.

För att åstadkomma en god boendemiljö är det viktigt att de illustrerade hårdgjorda parkeringsytorna ges en omsorgsfull gestaltning med skärmande vegetation, materialbehandling och belysning.

### **Cykel- och gångtrafik**

Befintliga gång- och cykelstråk med bra förbindelser till övriga stadsdelar finns intill planområdet och gång- och cykelvägar inom planområdet bör anläggas med koppling till dessa.

Nya allmänna gång- och cykelvägar skall anläggas inom naturmarken med förbindelse och anslutning till Slipmästargränd samt till gång- och cykelstråken nordväst om planområdet. Det är ur trygghetsaspekt viktigt att anslutningen norrut mot befintlig gång- och cykelväg har mycket god belysning.

Gång- och cykelvägen från Sägstallarvägen genom planområdet säkerställs genom *x-markering* på plankartan. Markerat område får inte bebyggas eller i övrigt exploateras utan skall vara tillgängligt för snöröjning. Passager med fordonsinfarter etc skall hastighetssäkras.

### **Kulturmiljö**

Inom området förekommer inga fornlämningar eller byggnadsminnen. Planområdet gränsar till stadsdelen Gimonäs där den största delen av området omfattas av den kulturhistoriska bebyggelsesinventering och bevarandeförslag för Gimonäs utförd 1997 av Västerbottens museum på uppdrag av byggnadsnämnden. I bevarandeförslaget framgår att bevarande av den tidskaraktäristiska miljön förutsätter varsam ombyggnad med kännedom om det typiska för området. Kompletteringsbebyggelse bör underordnas den befintliga bebyggelsen.

### **Kollektivtrafik**

Porfyrvägen trafikeras av lokalbussar och hållplatser finns nära planområdet.

### **Service**

Ingen form av kommersiell service planeras inom planområdet. Närmaste dagligvarubutik finns i handelsområdet Strömpilen dvs på cirka 600 meters avstånd från planområdets mittpunkt. Inom Carlschem, på ett gångavstånd, finns förskolor och mellan/högstadiet skola.

### **Störningar**

En trafikutredning har utförts av Ingemansson Technology AB. Beräknade ljudnivåer för Kolbäcksvägen visar att den ekvivalenta trafikbullernivån blir 55 dB(A) vid bostadshusen ca 150 m från Kolbäcksvägen, räknat för plan 3 och högre. På marknivå blir den ekvivalenta trafikbullernivån mindre än 50 dB(A). Maximalnivån blir lägre än 70 dB(A) inom hela området.

På ett avstånd av 20 meter från Porfyrvägen blir den beräknade ekvivalenta trafikbullernivån 55 dB(A) vid närmaste fasad. Ingemansson Technology AB bedömer att antalet tunga fordon är så litet att antalet per timme under dagtid, högst tre st, varför de inte behöver ta hänsyn till maximal ljudnivå från tunga fordon på uteplats. Den maximala ljudnivån blir lägre än 70 dB(A) på 20 meters avstånd.

I den så kallad infrastrukturpropositionen har riksdagen i mars 1997 lagt fast att följande riktvärden för trafikbuller normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus  
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid  
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)  
70 dB(A) maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad

För att uppfylla uppsatta ljudkrav på inom- och utomhusmiljöer krävs utöver sedvanliga byggnadstekniska åtgärder inga för området särskilda bullerskyddande åtgärder.

### **Geoteknik och miljöteknik**

Tyréns AB, har utfört geoteknisk grundundersökning och en översiktlig miljötekniskundersökning för planområdet i februari 2006. En kompletterande geoteknisk undersökning har utförts maj 2006. Vidare har Tyréns AB i juni 2006 utfört framtagande av platsspecifika riktvärden och mätbara åtgärds mål samt beräkningar av mängder och kostnader för schakt i vallen.

I huvudsak uppgår djupet till morän som mest till ca 3,5 meter. Både väster om befintliga fotbollsplaner och direkt öster om uppfyllda vallar går morän i dagen. Grundvattenytan ligger varierande på mellan ca 0 m och 1,0 m under markytan. Mätningar har även utförts av radon i porluft i marken. Området klassas utifrån analyserna som lågradonmark och ingen risk finns för förhöjda radonhalter i planerade byggnader.

### Fotbollsplaner

Av undersökningen i befintliga fotbollsplaner framgår att det finns sandig och siltig fyllningar med tjocklek på ca 0,4 till 1,0 m. Under fyllningen finns i regel ca 0,2 till 0,3 m tjockt torv- och vegetationstäckte ovanpå den naturligt lagrade jorden. Den naturligt lagrade jorden utgörs av sand, lerig silt och fast morän.

### Vallarna

I uppfyllnadsvallarna i norr och öster finns blandade fyllnadsmassor. Vallen består till stora delar av barkfyllning. Ovan barken finns i allmänhet 0,5-1 m fyllning av morän och eller grusig siltig sand. Fyllningslagren består växelvis av ren bark, bark blandad med morän, spån, pappersmassa och/eller trärester.

Analysresultat tyder på att förorenade massor delvis har använts vid utfyllnad av vallen. Inga halter har påträffats som är så höga att åtgärder krävs om vallen skall finnas kvar. Utifrån de utförda undersökningarna och analyserna dras slutsatsen att förekomsten av höga föroreningshalter är relativt sporadisk. Dock

kvarstår risken att föroreningarna förekommer i högre halter i fyllnadsmassorna. Dessa bedöms endast utgöra en begränsad mängd. De förorenade massorna utgör inga negativa hälsoeffekter för människor och medför inte heller några negativa effekter från närliggande vattendrag även om negativa effekter på marklevande organismer i vallen uppstår.

Resultat från genomförd markundersökning, framtagna platsspecifika riktvärden samt rekommendationer för kontroll och hantering av misstänkta förorenade massor skall beaktas vid projektering och genomförande av exploatering av Gimoborg. Inför schaktning i dessa massor skall en schaktnings- och fyllnadsplan tas fram och en anmälan om efterbehandling av förorenat området (§ 28 anmälan) skall göras till tillsynsmyndigheten.

Vid bortschaktning av delar av vallen finns restriktioner för hur de förorenade massorna skall hanteras. Halterna av föroreningar i jordmassorna styr i vilket omfattning massorna kan återanvändas inom området alternativt kräva omhändertagande på behandlingsanläggning. Återanvändandet av dessa jordmassor medför att redovisade rekommendationer ska följas vid återanvändningen, dvs. avseende kontroll av massor samt avseende var massorna kan användas (främst parkeringsytor men eventuellt även gräsytor, dock ej i direkt anslutning till lekplats eller motsvarande) samt att återanvända massor täcks med matjord och/eller bärlager.

Byggnaderna i planförslaget har utformats och placerats för att minimera schaktning i vallarna. Under byggnaderna kommer urschaktning av organiskt material att ske, inga bostäder byggs därmed på barkmassor och vid Porfyrvägen föreslås hus med souterrängvåning för att minimera schakt i vallen för parkering och garage.

### **Byggteknik och teknisk försörjning**

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

Avfallsutrymmen bör placeras på ställen minimerar transport med tung sopbil inom bostadsområdet. Anvisningar finns i NOA 03.

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 (BFS 1993:57 med ändringar till och med 2006:12) bör eftersträvas. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

En transformatorstation placeras vid parkeringen i den västra delen av planen. För att elförsörja byggnaderna ska Umeå Energi Elnät AB ges möjlighet att inom området förlägga kabel samt uppsätta kabelskåp.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Anslutning till dagvatten ska ske till dagvattenledning, men lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas.

Ett större teknikstråk från Sågställarvägen söder om planområdet passerar genom planområdet. Detaljplanen säkerställer tillgängligheten till ledningsområdet med ett *u-område*.

#### **Barnkonsekvensutredning**

Då manual saknas har någon egentlig utredning av konsekvenser för barn inte genomförts. Det kan dock konstateras att detaljplanen medger uppförande av bostäder i ett läge nära kollektivtrafik, förskola, grund- och högstadieskola samt nära skogsområde med eljusspår. Gång- och cykelstråk är väl utbyggda i området och planskilda under de större vägarna. Inom kvarteren medges anordning av lekplatser och friytor.

#### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

#### **REVIDERING**

Genomförande beskrivningen revideras angående *u-området*. Plankartan kompletteras med ett *u-område* inom cykel- och gångsträket inom kvartersmark söder om *e-området*. Illustrationen kompletteras med vändplan vid norra delen av Tjärnbrännarvägen vid tomtplatsen för gruppboendet. Planbestämmelserna kompletteras med att, mindre cykelförråd får uppföras där så prövas lämplig, inom områden med prickad mark.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2007  
Detaljplanering rev juni 2007

  
Olfé Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Maria Hessel  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-34

Detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 2:1 m fl (Gimoborg) 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 allmän plats inom planområdet (NATUR).

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadsområde med i huvudsak flerbostadshus.

Planen möjliggör byggande av drygt 200 lägenheter vilka avses att upplåtas dels med hyresrätt och dels med bostadsrätt. Avstyckning av nya fastigheter får anpassas till upplåtelseform för flerbostadshuset. Utbyggnaden kommer att ske i etapper. I planens västra del skapas möjlighet att avstycka två mindre fastigheter för enbostadshus samt en fastighet för gruppboende.

För planerad angöringsväg inom kvartersmark från Porfyrvägen i öster skall gemensamhetsanläggning bildas för de tillkommande fastigheterna inom planområdet.

Ett servitut skall bildas för rätt att iordningställa och använda g/c-väg som utfartsväg från den planerade gruppboenden och bostadsfastigheten söder om denna.

Ett u-område, som sammanfaller med en planerad gång- och cykelväg genom området, reserveras för tillkommande ledningar för vatten, avlopp och fjärrvärme från Sågställarvägen i söder till bebyggelsen längst i norr samt med anslutning till tillkommande transformatorstation.

Utrymmen för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom ledningsrätt.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m*

En geoteknisk grundundersökning har utförts av Tyréns AB, 2006-02-03.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har utförts av Tyréns daterad 2007-01-18.

*Uppvärmning*

Planområdet skall anslutas till fjärrvärmenätet som kommer att byggas ut inom området.

*Teknisk försörjning*

Befintligt ledningsnät för el ansluter vid Slipmästargränd. Ett E-område reserveras för en tillkommande transformatorstation intill Slipmästargränd.

Området kommer att anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp och dagvatten från befintligt ledningsstråk i Sågställarvägen via tillkommande ledningar i u-området som ansluter till ledningar i Slipmästargränd.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas inom planområdet.

*Trafik och parkering*

Området nås huvudsakligen via en planerad angöringsgata från Porfyrvägen som blir gemensam för punkthusen i norr och suterränghusen i öster. Husgruppen i sydväst nås via parkeringsinfart från Sågställarvägen. De två enbostadshusen och gruppboenden i nordväst nås från Tjärbrännarvägen/ Slipmästargränd. Gruppboenden och den i söder direkt angränsande fastigheten angörs via g/c-väg i Tjärbrännarvägens förlängning.

Parkeringsbehovet enligt gällande norm för området motsvarar 12 parkeringsplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA. Inom planområdet finns en parkeringsyta reserverad i anslutning till respektive husgrupp. För tillkommande enbostadshus samt gruppboende anordnas parkering inom respektive tomtplats.

Befintliga gång- och cykelvägar ansluter till planområdet i väster. En planerad gång- och cykelväg ansluter i söder från Sågställarvägen och sträcker sig norrut fram till befintliga gc-vägar i anslutning till Slipmästargränd. Tillkommande gc-väg skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

*Vegetation*

De karaktäristiska vallarna som omger området bevaras och är i planens norra del utlagd som naturmark. Vegetationen på vallarna ska i möjligaste mån bevaras och kommer på sikt att kompletteras.

Längs den sydvästra plangränsen sträcker sig ett område betecknat med n<sub>1</sub> där befintlig vegetation bör bevaras som avskärmning mot befintlig bebyggelse väster om planområdet.

Enstaka tallar har mätts in och bör bevaras som en naturlig avgränsning mot villabebyggelsen väster om planområdet. Enstaka träd markerade med n<sub>2</sub> skall bevaras.


#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för alla planläggningskostnader samt de exploateringskostnader som uppkommer genom anläggande av parkmark inom allmän plats.

Tillträdande exploatörer svarar för exploateringskostnader inom kvartersmark.

Planavtal har tecknats med Stadsledningskontoret, Mark & Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2007  
Fastighetsbildning rev juni 2007

  
Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **Sofiehem 2:1 m fl** (Gimoborg) inom Gimonäs i Umeåkommun, Västerbottens län.

---

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadsområde med i huvudsak flerbostadshus.*

Samråd av planförslaget har hållits under tiden 13 februari-12 mars, 2007 med Länsstyrelsen, berördasakägare, statliga och kommunala instanser m fl.

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN

**Länsstyrelsen** delar kommunens bedömning att planförslaget torde innebära betydande miljöpåverkan. Planförslaget skulle vinna på att skälen till kommunens beslut och sättet att kungöra detta tydliggjordes i planhandlingarna.

Länsstyrelsen skriver att 0-alternativets utvecklingspotential kan med fördel beskrivas något utförligare i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB). Beslutsunderlaget skulle berikas av en konsekvensbeskrivning med en alternativ markanvändning för icke miljöstörande arbetsplatser. MKB:n skulle även berikas av att belysa effekterna av föreslagen markanvändning ur såväl ett jämställdhets- som integrationsperspektiv. Vidare skriver länsstyrelsen att beskrivningen av konsekvenserna för tillgänglighet till andra fotbollsplaner i MKB:n skulle vinna på att ange avstånden till de aktuella planerna.

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

**Kommentarer:** Samhällsbyggnadskontoret anser att skälen till kommunens beslut om MKB tydligt redovisas i planbeskrivningen.

*Miljökonsekvensbeskrivningen är en PBL MKB varför alternativ markanvändning inte behöver redovisas. Frågorna om markanvändningen ur jämställdhets- som integrationsperspektiv ingår vanligtvis inte i kommunens miljökonsekvensbeskrivning.*

*Eftersom en övervägande del av barnen inom GUIF:s upptagningsområde bor framför allt inom Ålidhem, Carlshem och Tomteboområdet, är det främst barnen inom Gimonäsområdet som får längre avstånd till fotbollsanläggningar. I MKB:n finns en karta som redovisar befintliga och planerade idrotts- och fotbollsanläggningar inom de östra stadsdelarna. Avstånden från Gimoborg till de närmaste fotbollsplan vid Carlshöjdskolan och "Myren" är ca 700 meter. Inom ett avstånd 1,5 km från Gimoborg är ytterligare fyra fotbollsanläggningar belägna. Däribland den konstgräsplan som ersätter Gimoborg.*

*Sypunkterna föranleder inga ändringar.*

**Kommustyrelsens näringslivs- och planeringsutskott** skriver att de tillstyrkar planförslaget, men att planförslagets omfattning innebär att antagande inte torde rymmas inom byggnadsnämndens delegation.

**För- och grundskoleförvaltningen** har inget emot en etablering av fler bostäder på Gimoborg. Förvaltningen redovisar i sitt yttrande förutsättningarna för de östra stadsdelarna inkluderat nytt byggande på Gimoborg.

De skriver att för skolan uppstår inga problemen när det gäller lokaler och verksamhet. Men behovet av förskolor ökar, till en del beroende på byggandet på Gimoborg, och den förskolekapaciteten har förvaltningen inte idag. De skriver att ett möjligt och bra läge för en ny förskola kan då kan vara på Gimoborg. Även om avståndet till de östra stadsdelarna inte är stora och förskolor idag finns utspridda inom hela området, så kan andra lokaliseringar vara lika bra.

***Kommentarer:** Normalt tar Stadsledningskontoret, Mark och exploatering, tidigt kontakt med skol- och socialförvaltningarna inför planerandet av varje nytt bostadsområde. Efter kontakt med skolförvaltningen har Mark och exploatering konstaterat att ett behov inom själva Gimoborg inte är aktuellt och att det bör finnas möjligheter för utveckling av befintliga skolanläggningar inom de östra stadsdelarna. Synpunkten lämnas utan åtgärd.*

**Umeva** skriver att avfallsutrymmen bör placeras nära kommunala vägnätet för att undvika transport med tung sopbil inom bostadsområdet. Anvisningar finns i NOA 03.

***Kommentarer:** Planbeskrivningen kompletteras angående avfallsutrymmen.*

**Umeå Energi** har önskemål om ett U-område från Tjärbrännarvägen fram till E-området för att säkerställa läget för de 10 kV-kablar som ska anslutas i den planerade transformatorstation.

***Kommentarer:** Området som hänvisas till är inom allmän platsmark. Ledningar inom allmän plats ska inte säkerställas i detaljplanen. Frågan behandlas i genomförandebeskrivningen. Genomförandebeskrivningen kompletteras.*

**Telia Sonera** har inget att erinra mot förslaget för området, men avtal mellan Telia och markexploatören underlättar planering av nätuppbyggnad.

***Kommentarer:** Synpunkten delges sökanden.*

**Nätverket på Carls hem och Gimonäs** har inkommit med ett yttrande där de i grunden ställer sig positiva till förslaget. De efterlyser en barnkonsekvensutredning i planbeskrivningen. Det de saknar och vill trycka på är att det skapas en plats för lite äldre barn, skolbarn och ungdomar att hålla till på för spontanidrott. Eftersom Gimonäsområdets fotbollsplaner försvinner, vilket de anser är en försämring ur barnperspektiv, vill de därför att det byggs en "kulanläggning" en yta för spontanidrott, för basket, fotboll, mm som på något sätt kan ersätta de ytor som försvinner. Tennisbanan anser de bör finnas kvar eller

att det ordnas ersättning för i samband med "kulan-anläggningen". Även för den naturliga pulkbackan som finns idag bör det anordnas en ersättningsbacke för på en annan del av vallen.

**Kommentarer:** En barnkonsekvensutredning har inte bedömts aktuell i detta fall. Planområdet blir ett renodlat bostadsområde där möjlighet till lek och bollspel för barn skapas inom kvarteretsmark samt där även möjlighet för pulkbacka kommer att finnas på del av vallen. Ytterligare aktivitetsområden inom planområdet åligger exploitören att ordna.

Eftersom det planläggs för ett område för bostadsändamål är bevarande av tennisbanorna inte aktuellt. Att ersätta dom annanstans eller anlägga en "kulan-anläggning" samt andra aktivitetsområden inom stadsdelen är inte en planfråga. Konsekvenserna och ersättning av fotbollsbanorna inom Gimoborg har redovisats i planbeskrivningen och i miljökonsekvensbeskrivningen. Synpunkterna föranleder inga åtgärder.

Villaägaren **Eric Persson** (Slipmästaren 4), skriver i sitt yttrande att han motsätter sig våningshöjden på de två planerade fastigheterna öster om hans fastighet. Han anser de ger en negativ inverkan på boendemiljön för hans fastighet och att arealen på dessa två tomtplatserna är fullt tillräcklig för att möjliggöra full utbyggnad i ett plan. Vilket han anser skulle smälta in i miljön och ge en naturlig övergång till fastigheterna inom kvarteret Slipmästaren. Vidare efterlyser han plushöjder för de högre tilltänkta byggnaderna samt de befintliga angränsande byggnaderna på Carlshöjd eftersom han anser det är svårt att utan dessa höjder skapa sig en uppfattning om hur de nya byggnaderna påverkar boendemiljön.

Vidare önskar han en precisering av definitionen gruppboende, om det enbart är boende eller om det kommer att innebära någon form av verksamhet.

**Kommentarer:** Tomtplatsen för gruppboendet kommer att vara i en våning, varför plankartan och planbestämmelserna ändras. Den andra tomtplatsen för ett enbostadshus bedömer samhällsbyggnadskontoret väl kan vara i två våningar då det gestaltningsmässigt följer raden av enbostadshus längs Tjärbrännarvägen. Bostadsbebyggelsen i området är av varierande våningsantal och att byggrätten för det nya enbostadshuset medger två våningar bedöms inte påverka kvarteret Slipmästarens envåningshus negativt.

Detaljplanen anger vissa plushöjder inom och utanför planområdet, men inte plushöjder på befintliga byggnader eller nya byggnader. För att få fram plushöjder på den kommande bebyggelsen krävs en detaljering som tas fram i ett senare läge. De tillkommande husens höjder torde motsvara höjderna hos befintliga åtta våningshus som är uppförda i Umeå under 2000-talet. För att få en uppfattning av höjden på de tillkommande högsta huskropparna inom planområdet i förhållande till de befintliga flerbostadshusen öster om Porfyrvägen kan man utgå från Porfyrvägens höjdläge. Planområdets lägsta punkt ligger 2-3 våningar under vägens höjdläge. Markhöjden invid de befintliga flerbostadshusen öster om Porfyrvägen, motsvarar ca 2-3 våningar ovanför vägens

*höjdläge. Dvs omkring 5 våningar från planområdets lägsta punkt. Lägg där- till de befintliga byggnaders fyra våningar.*

*Då avståndet till närmsta enfamiljshus i kv Slipmästaren och byggrätten för de högre bostadshusen är omkring 90 meter bedömer samhällsbyggnadskontoret att det är ett avstånd som inom tätbebyggda områden måste anses acceptabelt och att den nya bebyggelsens höjder inte nämnvärt kommer att påverka de bo- ende inom Gimonäsbostadsområde negativt.*

*Gruppboendet innebär att socialtjänsten bedriver verksamhet i lokalerna i den bemärkelsen att de funktionshindrade som bor i huset är beroende av personal dygnet runt.*

*Plankartan och planbestämmelserna revideras med våningsantalet för tomt- platsen med gruppboendet. Övriga synpunkter föranleder inga åtgärder.*

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

#### **SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

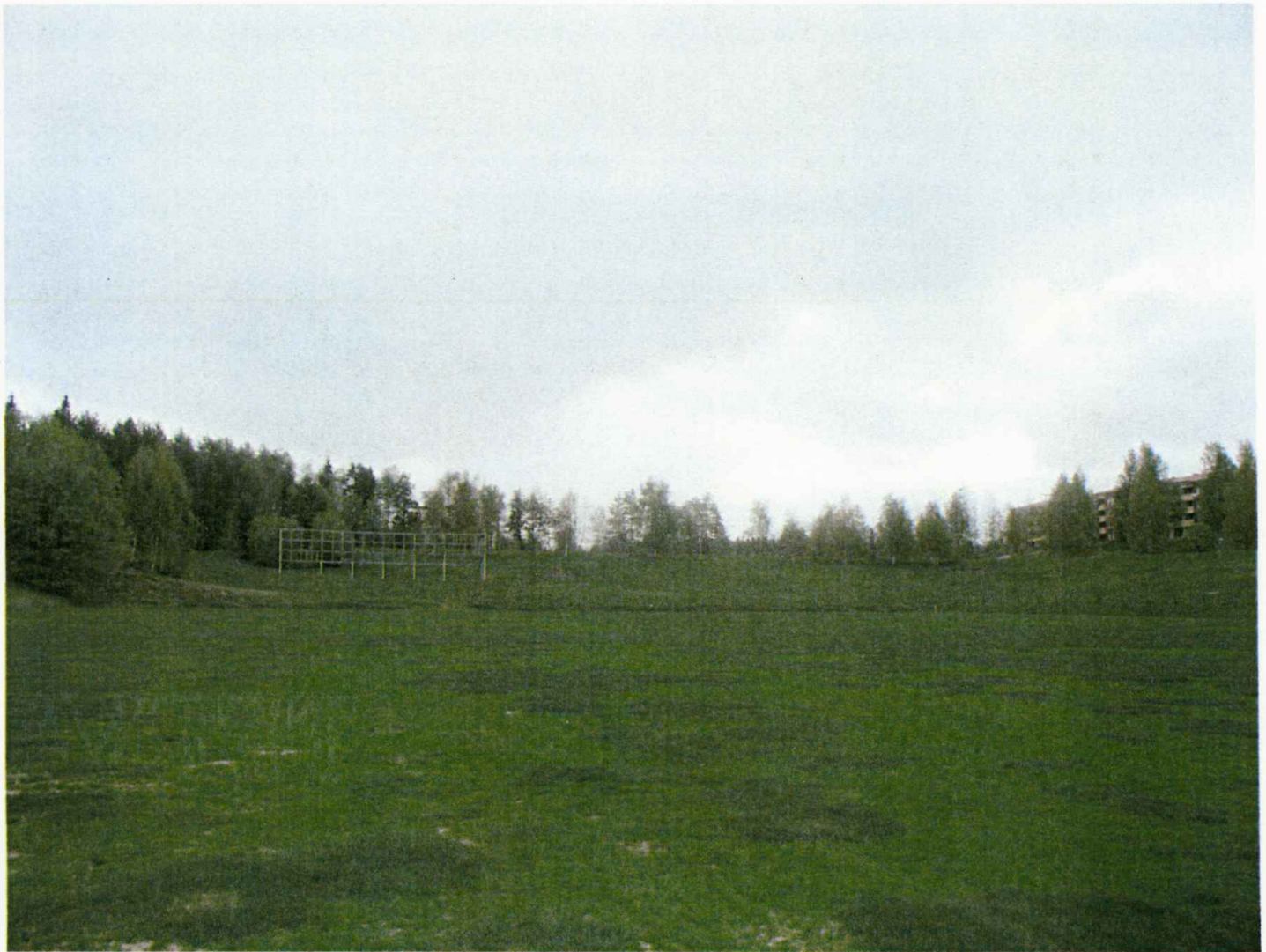
Inkomna synpunkter har berört Översiktsplanen, Miljökonsekvensbeskrivning- en, skolfrågor, avfallsutrymmen, u-område, barnkonsekvensutredning, aktivi- tetsområden, bebyggelseshöjder, antal våningar för enbostadshusen och grupp- boendet samt en precisering av definitionen gruppboende.

Detaljplanens plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning har reviderats med antalet våningar och exploatering inom tomtplatsen för gruppboendet samt även exploatering inom de två enbostadshus tomterna. Planbeskrivningen har kompletterats angående avfallsutrymmen och genomförandebeskrivningen kompletteras med ledningar inom allmän platsmark. I övrigt görs justeringar av redaktionell karaktär.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2007  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Maria Hessel  
Planarkitekt



Detaljplan för Sofiehem 2:1 m.fl. Umeå kommun

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

2007-02-01



## INNEHÅLL

FÖRORD .....	2
1 SAMMANFATTNING .....	2
1.1 Beskrivning av alternativ .....	2
1.2 Uppfyllelse av miljömål .....	2
1.3 De viktigaste konsekvenserna av planförslaget .....	2
1.4 Sammanfattning av åtgärder .....	3
2 SYFTE OCH AVGRÄNSNING .....	4
3 PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING .....	4
4 PLANFÖRSLAGET – SAMMANFATTNING .....	5
5 NOLLALTERNATIV .....	7
6 ALTERNATIV LOKALISERING .....	8
7 METODIK OCH LÄSHÄNVISNING .....	8
8 MILJÖKVALITETSMÅL .....	8
8.1 Nationella miljökvalitetsmål .....	8
8.2 Regionala miljökvalitetsmål .....	10
9 ÖVERSIKTSPLANENS RIKTLINJER .....	12
10 SAMRÅD .....	12
11 MILJÖKONSEKVENSER .....	12
11.1 Stadsbild/landskapsbild .....	12
11.2 Grönstruktur .....	14
11.3 Kulturmiljö/friluftsliv .....	15
11.4 Hälsa, säkerhet och boendemiljö .....	17
11.5 Buller och vibrationer .....	19
11.6 Barriäreffekter .....	21
11.7 Föroreningar .....	21
11.8 Ljus, luft, mark och klimat .....	24
11.9 Risker .....	25
12 BYGGSCHEDET .....	26
13 UPPFÖLJNING OCH GENOMFÖRANDE .....	26

## FÖRORD

Umeå kommun har tagit ett politiskt beslut att bygga bostäder inom Gimoborg. En detaljplan för bostäder kommer att upprättas. Genomförandet av en detaljplanen har bedömts medge en användning av den aktuella marken som innebär påverkan på miljö, hälsa och hushållning med mark och uppfyller kriterierna för en miljöbedömning varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats.

MKB:n har utarbetats i samverkan mellan Annica Forsberg (uppdragsansvarig) Nina Nilsson, Nadja Lundberg (markmiljö/miljögeotekniska bedömningar) samt Thomas Olofsson, samtliga inom Tyréns AB.

Umeå kommun har representerats av Lage Olofsson Stadsledningskontoret, Maria Hessel (detaljplanering) samt Stefan Jonsson (miljö och hälsoskydd) Samhällsbyggnadskontoret.

## 1 SAMMANFATTNING

### 1.1 Beskrivning av alternativ

I MKB:n konsekvensbeskrivs två alternativ.

Nollalternativet innebär att området kvarstår för idrottsändamål enligt gällande detaljplan. Det andra alternativet innebär att planförslaget genomförs och området upplåts för bostäder.

### 1.2 Uppfyllelse av miljömål

En riskbedömning har gjorts angående människors hälsa. Hanteringen av massor på området innebär att boendes hälsa inte hotas utomhus eller inomhus och målet uppfylls ur den aspekten. Halterna motsvarar däremot inte bakgrundshalter och bedöms inte heller behöva göra det för att inte utgöra risk för människor. Däremot är området i enlighet med generationsperspektivet undersökt och åtgärdas om behov uppstår i samband med schaktning på området. Viss påverkan lokalt på marklevande organismer kan inte uteslutas. Området har dock inte ansetts ha höga naturvärden och därmed ska inte den biologiska mångfalden hotas av påträffade föroreningar.

Det relevanta miljömålet bedöms att motverkas i måttlig omfattning eftersom områdets kulturvärden minskar.

Sammantaget bedöms relevanta miljömål motverkas i liten omfattning

### 1.3 De viktigaste konsekvenserna av planförslaget

Området exploateras med bostäder. Utsikten från villabebyggelsen kommer att påverkas negativt. I gengäld medför planförslaget att trafikstörningar och andra störningar från verksamheter på Gimoborg upphör vilket ger positiva effekter för boendemiljön i omgivande villakvarter..

Planförslaget innebär också en förbättring av grönstrukturen och möjligheten till kommunikation genom området.

Planförslaget kommer att överordna sig den nuvarande anläggningen vilket innebär att de kulturhistoriska värdet påverkas negativt. Genom att den befintliga terrängformen, till stora delar, kommer att finnas kvar bedöms konsekvenserna för kulturmiljön som små till måttliga.

För de flesta barn och ungdomar kommer de nya planer som ersätter Gimoborg att ge kortare färdvägar, vilket är positivt.

De förorenade massorna i vallen bedöms inte påverka den framtida boendemiljön.

## 1.4 Sammanfattning av åtgärder

### *Vegetation*

För att tona ner intrycket av de höga punkthusen skall befintlig naturmark sparas så långt det är möjligt i den norra delen. Spontanetablering av vegetation som på sikt får utvecklas till naturmark rekommenderas på slänkrönet mot Kolbäcksvägen (parkmark). Tallar och björkar i befintlig vegetationsridå mot Sågställarvägen bevaras. Den karaktär med gles trädvegetation som finns idag mot tomtgräns i väster (fastigheter vid) ska behållas. Vegetation skall anläggas inom planområdet för att förstärka områdets funktion som grönstråk. Tvärsgående vegetations ridåer planteras för att minimera vindexponering.

### *Marknivåer*

Terrängmodellering av den nedre delen av befintlig slänt och fotbollsplan utförs för att få en mjukare övergång mot de nya husen och för att få bort diket runt fotbollsplanerna.

Terrängmodellering, flack slänlutning 1:4 bör eftersträvas i övriga slänter från parkeringar och vägar för att få dessa ytor att inordna sig befintlig terrängstruktur.

Terrängmodellering av grönområdet i planområdets skall utföras med måttfullhet. Gräsytorna kan utformas svagt välvda, men inga kullar skall anläggas.

Den sydvända sluttningen i områdets norra del sparas utan vegetation för att få en ny funktion som solplats/pulkbacke samtidigt som terrängformen tydliggörs och visar på tidigare verksamhet

### *Kulturhistoria*

Förslagsvis kan delar från arenan med symbolvärde få ingå i bostadsområdets omgivande parkmark ex kan den gamla entrégrunden ingå i en spaljé, ett stiliserat fotbollsmål eller befintlig tombola kiosk kan ingå i en kvarterslek osv.

### *Masshantering*

Sortering av massor, kemisk analys och omhändertagande av massor, innebär skydd av människor och miljö.

Ytor som inte täcks av asfalt eller annan hårdgjord yta täcks av 30-40 cm mineraljord (återanvändning av massor) samt 10cm matjord. Täckning av fyllningsmassor med jord innebär ett extra skydd utöver tidigare beskrivna åtgärder. De halter som påträffats hittills bedöms inte utgöra risk för människor och endast marginellt för markmiljö.

Friklassade barkmassor återanvänds på området i direkt anslutning till vallen mellan parkeringsytor och huskroppar samt för terrängmodellering av vallen.

Friklassade massor används inte på framtida lekytor.

Mellanlagring skall ske på de ytor som kommer att asfalteras och användas som parkeringar

## 2 SYFTE OCH AVGRÄNSNING

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadsområde med i huvudsak flerbostadshus. Samhällsbyggnadskontoret har bedömt att den aktuella detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan vilket medför att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. Aktuell detaljplan avser del av Sofiehem 2:1 mfl enligt karta nedan.

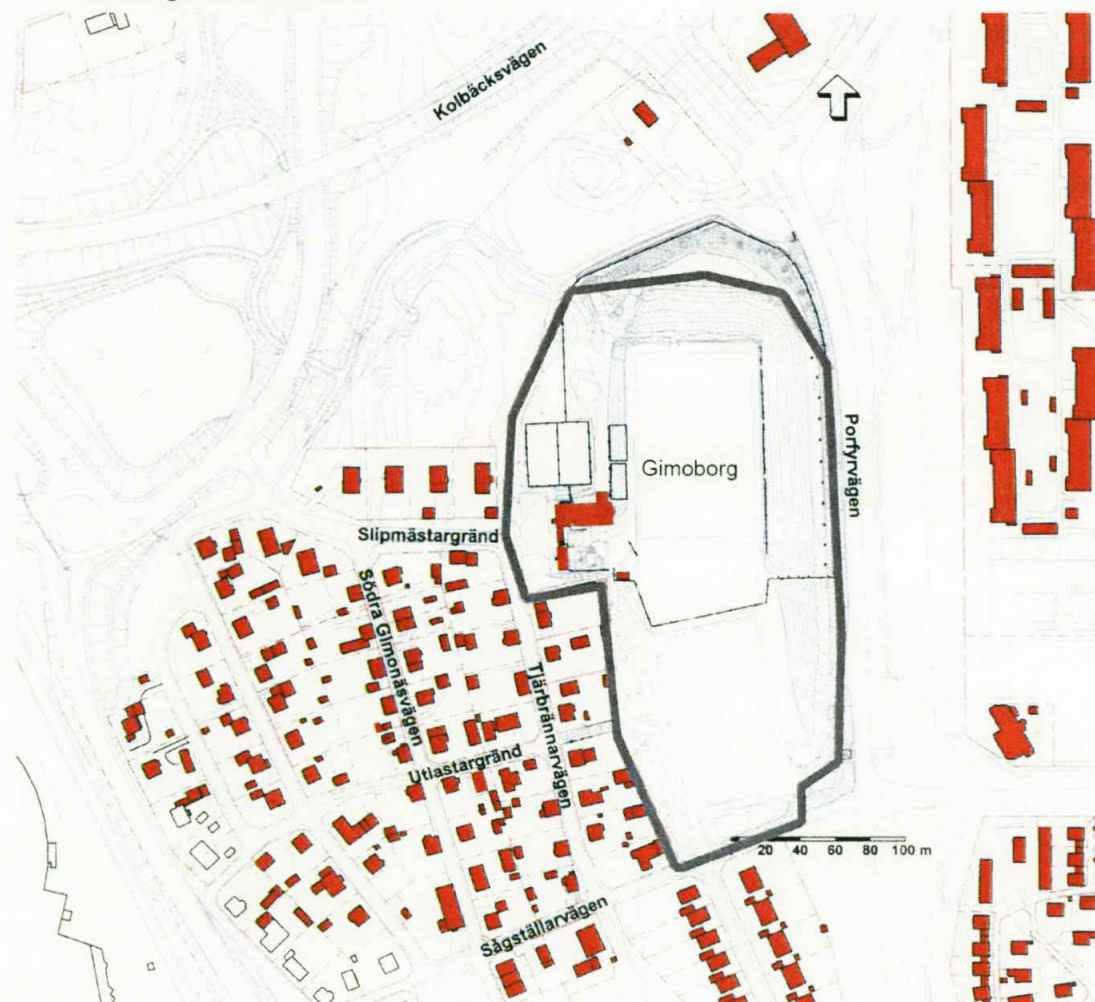
Denna miljökonsekvensbeskrivning tillhör planhandlingarna och har tagits fram parallellt med planarbetet.

## 3 PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Planområdet utgörs av Gimoborgs idrottsplats med fotbollsplaner och omgivande uppfyllda vall, se karta nedan. Planområdet ligger i en nord-sydligt liggande sänka mellan Carlshem och Gimonäs. Området utgörs idag av två fotbollsplaner varav den norra är en gräsplan. Området gränsar i väster och söder till villabebyggelsen på Gimonäs. Två tennisplaner finns i området mellan villabebyggelsen och fotbollsarenan. Öster om planområdet ligger Porfyrvägen med angränsande parkmark samt kraftledning. Norr om planområdet finns ett skogsområde.

Planområdet öppnar sig mot söder men är i övrigt väl avgränsat av omgivande terräng. På den västra sidan om fotbollsplanerna ligger en byggnad som innehåller föreningslokal, omklädnings- och skyddsrum. Byggnaderna kommer att rivras under det första kvartalet 2007.

Planområdet ägs idag av Umeå kommun. Gimoborg har fram till och med sommaren 2006 nyttjats av GUIF:s ungdomsverksamhet.



Karta över Gimoborg med närområde. Det gråmarkerade området visar aktuellt område.

## 4 PLANFÖRSLAGET – SAMMANFATTNING

### Allmänna mål för ny bebyggelse

För att klara bostadsförsörjningen för en kommunal tillväxt i Umeå med ca 1 000 personer per år är kompletteringsbebyggelse med bostäder på lämpliga ställen inom tätorten önskvärt enligt kommunens samlade översiktsplanering. Genom kompletteringsbyggande kan attraktiva boendemiljöer i närhet av skola, kommunikationer och rekreativsmöjligheter erbjudas.

Gimoborg är inte utpekad som förtätningsområde i den kommunala bostadsplaneringen, men projektet utgör ett exempel på kompletteringar i befintliga stadsdelar som översiktsplanen ger utrymme för.

### Planförslaget för samråd

Området planeras att bebyggas med i huvudsak flerbostadshus, några enstaka friliggande enbostadshus samt ett gruppboende.

Totalt beräknas området att rymma drygt 200 lägenheter, upplåtna i olika boendeformer och i olika storlekar. Kompletteringsutrymmen för undercentraler och cykelförråd kan utföras som fristående byggnader eller inom bostadshusen. Omhändertagande av hushållsavfall mm avses ske i fristående sophus. Utöver huvudändamålet anvisar planen ett område för en transformatorstation.

I det kommunala dokumentet *Långsiktig strategi för den framtida bostadsförsörjningen* (antagen KF 001218) framgår det bland annat att en av de centrala uppgifterna för den kommunala bostadspolitiken är att säkra bostadsförsörjningen för människor med särskilt behov i boendet eller svag ställning på bostadsmarknaden. Bostadsbehovet måste tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden och ny tillkommande bestånd.

Socialtjänsten anser att det finns behov för ett gruppboende inom området som bör inrymmas i en friliggande byggnad på egen tomt i utkanten av området. Inom planområdets nordvästra del redovisar planen en större tomt som medger en friliggande byggnad i två våningar för ett gruppboende

Planillustrationen på följande sida visar två punkthus, två långa lamellhus, fyra mindre flerbostadshus samt två fristående enbostadshus och en friliggande byggnad för gruppboende.



Punkthusen i åtta våningar är placerade som "hus i park" dvs. fristående byggnader utan rumsbildande element.

De två lamellhusen placeras i nordsydlig riktning med långsidan mot Porfyrvägen och bildar en avgränsning av gårdsrummet mot öster. Mellan byggnaderna och Porfyrvägen utformas parkeringsområden mot vilket huvudentréerna placeras. Husen utförs med stigande våningshöjd, från fyra våningar i söder till sju våningar i norr för det södra huset, respektive fem våningar i söder till åtta våningar i norr för det norra huset. De högsta huskropparna bör ge ett intryck av att vara jämnhöga med de befintliga flerbostadshusen öster om Porfyrvägen.

Fyra mindre flerbostadshusen i planens sydvästra hörn har en friare rumslig gruppering gränsande till ett smalt grönstråk. Husens volymer bildar en övergång till kringliggande bebyggelse.

Tomterna för friliggande enbostadshusen kommer att ingå i raden av bostadshus längs Tjärbrännarvägen.

Området kommer fullt utbyggt att trafikmatas från huvudsakligen två anslutningar (Porfyrvägen och Sågställarvägen) och på så sätt att områdets gårdar och grönområden i huvudsak blir bilfria. Endast nyttotrafik till och från byggnaderna medges. Nya allmänna gång- och cykelvägar skall anläggas inom naturmarken med förbindelse och anslutning till Slipmästargränd samt till gång- och cykelstråken nordväst om planområdet.



*Fotomontage som visar den framtida bebyggelsen. Vy mot väster med Porfyrvägen i förgrunden*

## 5 NOLLALTERNATIV

Nollalternativets ska möjliggöra en jämförelse med en sannolik utveckling om den aktuella planen ej genomförs. Nollalternativet innebär att området kvarstår för idrottsändamål enligt gällande detaljplan och att föreliggande planförslag ej genomförs vilket innebär att planerade bostäder måste anläggas någon annanstans.

## 6 ALTERNATIV LOKALISERING

Området har inte behandlats i översiktsplanen (ÖPL – 98). Översiktsplanen tillåter dock kompletteringsbebyggelse inom bostadsområdena i kransen kring stadskärnan. Exempelvis pågår ett liknade exploateringsprojekt vid Sandåkerns tidigare idrottsplats. Planområdet bedöms vara väl lämpat för det tänkta ändamålet sett i ett kommunalt perspektiv. Några andra alternativ än 0-alternativet och föreslagen detaljplan har inte studerats.

## 7 METODIK OCH LÄSHÄNVISNING

Inledningsvis har vi identifierat de miljöaspekter som kan vara av betydelse i detta fall och som kan påverkas i detaljplaneskedet. Det finns en rad detaljfrågor som bäst löses i samband med bygglov exploateringsavtal och entreprenad. Detta kommenteras på aktuella ställen i redovisningen.

För varje miljöaspekt redovisas:

- Nuläge/Nollalternativ
- Uppfyllelse av miljömål
- Konsekvenser av planförslaget
- Behov av åtgärder och anpassning.

## 8 MILJÖKVALITETSMÅL

Kommunala miljö kvalitetsmål är under framtagande och är inte fastställda i dagsläget och beräknas vara klara hösten 2007. Regionala miljö kvalitetsmål har fastställts av Länsstyrelsen. De 16 nationella miljö kvalitetsmålen har antagits av riksdagen. De för detaljplanen relevanta nationella och regionala miljö kvalitetsmålen uppfyllelse kommenteras under respektive miljöaspekt.

### 8.1 Nationella miljö kvalitetsmål

Av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen är följande relevanta för Sofiehem 2:1.

#### *Giftfri miljö*

”Miljön skall vara fri från ämnen och metaller som skapats i eller utvunnits av samhället och som kan hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden.” De regionala miljömålen följer de nationella och innebär i detta fall inte behov av någon ytterligare beskrivning.

Generationsperspektivet enligt prop. 2004/05:150. Miljö kvalitetsmålet Giftfri miljö bör i ett generationsperspektiv enligt regeringens bedömning innebära bl.a. följande:

- Halterna av ämnen som förekommer naturligt i miljön är nära bakgrunds nivåerna.
- Halterna av naturfrämmande ämnen i miljön är nära noll och deras påverkan på ekosystemen försumbar.
- All fisk i Sveriges av, sjöar och vattendrag är tjanlig som människoföda med avseende på innehållet av naturfrämmande ämnen.
- Den sammanlagda exponeringen i arbetsmiljö, yttre miljö och inomhusmiljö för särskilt farliga ämnen är nära noll och för övriga kemiska ämnen inte skadliga för människor.
- Förorenade områden är undersökta och vid behov åtgärdade.

### **Grundvatten av god kvalitet**

”Grundvattnet skall ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag”. Grundvatten på området används inte som dricksvatten. Påvisade halter av organiska ämnen och grundämnen är låga och bedöms inte ge upphov till negativa effekter på organismer i närliggande ytvatten.

### **God bebyggd miljö**

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Miljö kvalitetsmålet strävar mot att:

- den bebyggda miljön ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att alla människor ges möjlighet till ett rikt och utvecklande liv och så att omfattningen av människors dagliga transporter kan minskas.
- Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap med särskilda värden värnas och utvecklas. Natur- och grönområden med närhet till bebyggelsen och med god tillgänglighet värnas så att behovet av lek, rekreation, lokal odling samt ett hälsosamt lokalklimat kan tillgodoses. Den biologiska mångfalden bevaras och utvecklas.
- Transporter och transportanläggningar lokaliseras och utformas så att skadliga intrång i stads- eller naturmiljön begränsas och så att de inte utgör hälso- eller säkerhetsrisker eller i övrigt är störande för miljön.
- Miljöanpassade kollektivtrafiksystem av god kvalitet finns tillgängliga och förutsättningarna för säker gång- och cykeltrafik är goda.
- Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.
- Mark- och vattenområden är fria från gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar.
- Användningen av energi, vatten och andra natur resurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt och främst förnybara energikällor används.
- Naturgrus nyttjas endast när ersättningsmaterial inte kan komma i fråga med hänsyn till användningsområdet.
- Naturgrusavlagringar med stort värde för dricksvattenförsörjningen och för natur- och kulturlandskapet bevaras.
- Den totala mängden avfall och avfallens farlighet minskar. Avfall och restprodukter sorteras så att de kan behandlas efter sina egenskaper och återföras i kretsloppet i ett balanserat samspel mellan staden och dess omgivning.
- Byggnader och deras egenskaper påverkar inte hälsan negativt.

## 8.2 Regionala miljö kvalitetsmål

De nationella miljö kvalitetsmålen utgör tillsammans med nedanstående komplettering de *regionala miljö kvalitetsmålen*. Följande regionala miljö mål bedöms vara relevanta för Sofiehem 2:1.

### **Giftfri miljö**

Vid återvinning av varor och material tas farliga ämnen om hand och kan fasas ut från produktionskedjan.

Ett regionalt delmål som är relevanta för giftfri miljö är:

- Före utgången av år 2005 ska förorenade områden i länet vara identifierade och för några av de mest prioriterade med avseende på riskerna för människors hälsa och miljön ska arbetet med sanering och efterbehandling ha påbörjats senast år 2005. Minst två av de områden där arbete påbörjats ska dessutom vara åtgärdade.

### **Grundvatten av god kvalitet**

Bekämpningsmedelshanteringen i deponier, upplag, skogs- och jordbruket medför inga negativa miljö effekter på grundvattnet. Tillgången på grundvatten med nuvarande kvalitet är god, även inom kustnära jordbruksområden. Brunnar för dricksvatten innehåller inte hälsopåverkande tungmetallhalter, naturfrämmande ämnen och bakterier.

Några *regionala delmål* är inte relevanta för grundvatten av god kvalitet.

### **God bebyggd miljö**

Samhällsbyggandet kännetecknas av kunskap och medvetenhet om arkitektur, formgivning och kulturmiljö värden. Grön och vattenområden i tätorter och tätortsnära områden skall bevaras och utvecklas. Stads- och tätortsplanering och trafikplanering integreras. (Vi ska bygga ett samhälle som inte alstrar så mycket trafik). Samhällsservice, dagligvaruservice, kommunikationsservice m m ska upprätthållas i närheten av boendet. Användningen av energi i byggnader sker på ett effektivt, resursbesparande sätt. Risker för byggnadsrelaterad ohälsa ska vara minimerad efter ny- och ombyggnationer.

Följande regionala delmål är relevanta för god bebyggd miljö.

### **Planeringsunderlag**

Senast år 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande grundas på program och strategier för:

- hur ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur kan åstadkommas så att bil användningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras (N).
- hur offentliga miljöer i tätorter och glesbygd ska kunna värnas, utformas och utvecklas med hänsyn till Västerbottens historia och framtid (R).
- hur kulturhistoriska och estetiska värden ska tas till vara och utvecklas (N).
- hur grön- och vattenområden i tätorter och tätortsnära områden ska bevaras och utvecklas (N-),
- hur energianvändningen ska effektiviseras, hur förnybara energiresurser ska tas till vara och hur utbyggnad av produktionsanläggningar för fjärrvärme, solenergi, biobränsle och vindkraft ska främjas (N).
- utveckling av god bebyggd miljö i glesbygd (R).

### Arkitektur

- Medvetenheten om arkitekturens estetiska värden och dess betydelse för långsiktig hållbar utveckling i samhällsbyggandet ska vara vägledande för samhällsplaneringen inom länet senast 2010 (R).

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ska senast från år 2010 hållas identifierad och ett program för skydd av dess värden ska finnas (N-).

### Energianvändning i byggnader mm

- Energianvändningen i det totala byggnadsbeståndet (bostäder och lokaler) minskar successivt och är lägre 2010 än år 1995 (N).
- Användningen av elvärme för uppvärmning av bostäder och fritidshus ska vara lägre 2010 än år 1995 (R).
- Andelen energi från förnybara källor för uppvärmning av bostäder ska vara större år 2010 än den var 1995 (R).

### Buller

- Mål 2010 för kommunala vägar: 5 procent reduktion av antal utsatta för buller > 65 dBA jämfört med år 1998 (N+).
- Mål 2005 för statliga vägar: 100 procent reduktion av antal utsatta för buller > 65 dB jämfört med år 1998 (N+).
- Ljudnivån i nöjes- och fritidslokaler ska år 2010 inte ge upphov till bullerskador. Detta innebär att ekvivalentnivån vid diskotek, konserter och träningslokaler m.m. inte bör överstiga 100 dB LAeq,T och att maximinivån vid dessa lokaler inte bör överstiga 115 dB LAFmax. För diskotek, konserter och träningar för barn bör nivåerna inte överskrida 97 dB LAeq,T och 110 LAFmax (Rn).

### Inomhusmiljö

- Samtliga byggnader där människor vistas ofta eller under längre tid ska senast år 2015 ha en dokumenterat fungerande ventilation (N).
- Radonhalten i alla skolor och förskolor år 2010 är lägre än 200 Bq/m<sup>3</sup> luft (N).

För fullständiga texter beträffande miljömål hänvisas till Länsstyrelsens hemsida, [www.ac.lst.se](http://www.ac.lst.se).

Genom beslut inom EU och därmed även för Sverige finns miljö kvalitetsnormer som i dag gäller halter kväveoxid (år 2006), svaveldioxid och bly i utomhusluft. I det aktuella planområdet bedöms halterna av dessa ämnen ligga under normvärdet.

## 9 ÖVERSIKTSPLANENS RIKTLINJER

Översiktsplanen anger att det vid kompletteringsbyggande är viktigt "att bebyggelsen i stan anpassas till stadsbilden". Fördelningen mellan kompletteringsbyggande och nyproduktion av bostäder bör vara 50 % vardera.

Enligt översiktsplanen är kommunens målsättning bland annat att: det skall finnas sammanhängande stråk mellan olika friluftsområden, bevara stora grönområden i stadsranden och som kilar i stadsbygden, det skall vara nära till upplevelserika och omväxlande parker.

Enligt översiktsplanen är kommunens målsättning att: skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer, skydda och bevara fornlämningar och kulturlandskap, samt hävda kulturmiljövärden i samhällsplaneringen.

## 10 SAMRÅD

Samråd har skett med idrottsföreningen GUIF, Robert Lundmark (061215) angående föreningens verksamhet i området.

## 11 MILJÖKONSEKVENSER

### 11.1 Stadsbild/landskapsbild

#### Nuläge

Det aktuella planområdet utgörs av idrottsföreningen Gimonäs CK före detta anläggning som går under benämningen Gimoborg. Det aktuella planområdet upptar ca 3,9 ha.

Planområdet avgränsas i norr och öster av uppfyllda vallar och i väster av en naturlig höjdskillnad där arenans tidigare läktare legat. Befintliga förutsättningar ger planområdet en tydlig rumslighet som öppnar sig mot söder. Gimoborgs terrängform är unik och ger området en tydlig karaktär.

Planområdet utgörs främst av gräsytor med inslag av planterad trädvegetation samt naturmarkspartier längs områdets kanter.

Planområdet kan sägas utgöra den sydliga delen på det långsmala landskapsrum som följer längs Kolbäcksvägen, vidare längsmed/över Porfyrvägen.

De omgivande vallarna bidrar till en positiv upplevelse av landskapet runt fotbollsplanerna och gör att Gimoborg inte är exponerat i sin omgivning.

#### Nollalternativ

Området kvarstår som idrottsanläggning enligt gällande detaljplan. Detta ger små konsekvenser på landskapsbild /stadsbild.

#### Uppfyllelse av miljömål

Inget av de relevanta miljömålen bedöms att motverkas med tanke på områdets begränsade landskapsbildsmässiga värden.

#### Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget innebär att områdets öppna delvis parklika karaktär ändras till ett bostadsområde med blandad byggnadshöjd.

Skalan på de föreslagna byggnadsvolymer är större än omgivande bebyggelse men harmonierar relativt väl till strukturen och terrängen. Mot Porfyrvägen föreslås byggnader upp till 8 våningar

vilket kan ställas i relation till bebyggelsen på Carlshem. Mot Tjärbrännarvägens fastigheter föreslås byggnadshöjder på två våningar. Två punkthus längst i norr kommer att bli nytt landmärke för trafikanter längs Kolbäcksvägen.

Naturmarken i den nordvästra delen av planområdet är viktig att bevara för att punkthusen skall bli mindre dominant och exponerad mot bebyggelsen på Gimonäs. Även mot nordöst bör vallens krön och slänt mot norr vegeteras, se förslag till åtgärder, för att de höga byggnaderna skall smälta in i sin omgivning.

Vallarna kommer att behållas och vegeteras vilket är positivt för upplevelsen av nya bostadsområdet och omgivande kvarter. Rumsligheten förstärks.

Utsikten för befintliga villor längs Tjärbrännarvägen bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Konsekvenserna för landskapsbild/stadsbild inom området blir måttliga.

## Behov av åtgärder och anpassning

### *Vegetation*

- För att tona ner intrycket av de höga punkthusen skall befintlig naturmark sparas så långt det är möjligt i den norra delen. Tallar som växer i den östra kanten av tennisbanorna bör sparas för att bibehålla rumsligheten mot omgivande villabebyggelse. Spontanetablering av vegetation som på sikt får utvecklas till naturmark rekommenderas på släntkrönet mot Kolbäcksvägen (parkmark).
- Tallar och björkar i befintlig vegetationsridå mot Sågställarvägen bevaras.
- Den karaktär med gles trädvegetation som finns idag mot tomtgräns i väster (fastigheter vid Tjärbrännarvägen) ska behållas. Här finns bland annat en grupp av lindar (någon av lindarna kan ev påverkas av ny bebyggelse). Flera av de övriga träden inom detta område är skadade och måste avverkas. En översyn av befintlig vegetation skall utföras och kompletteringsplanteringar skall göras.
- Delar av vallen bör sparas som öppen gräsyta, mellan de öppna delarna planteras solitära träd och grupper, se kap kulturmiljö. Trädgrupper planteras mot Porfyrvägen samt mellan husen.

### *Marknivåer*

- Terrängmodellering av den nedre delen av befintlig slänt och fotbollsplan utförs för att få en mjukare övergång mot de nya husen och för att få bort diket runt fotbollsplanerna.
- Terrängmodellering, flack släntlutning 1:4 bör eftersträvas i övriga slänter från parkeringar och vägar för att få dessa ytor att inordna sig befintlig terrängstruktur.
- Terrängmodellering av grönområdet i planområdets skall utföras med måttfullhet. Gräsytorerna kan utformas svagt välvda, men inga kullar skall anläggas.



*Naturmarken i den västra delen är viktig att bevara.*

*Platån, släntkrönet, samt slänten mot norr bör utvecklas till naturmark genom spontan etablering av vegetation ev i kombination av skogsplantor. Grässvålen tas bort för att underlätta naturlig etablering av frön och sporer.*



*Befintliga lindar som bör bevaras*

## 11.2 Grönstruktur

### Nuläge

Aktuellt planområde utgör en del av det gröna stråk som sammanbinder stadsdelarna Sofiehem/Ålidhem med grönområden söder om Gimonäs/Carlshem. Grönstråket är svagt sammanhållet och planområdets värde för grönstrukturen är i dagsläget lågt.

### Nollalternativ

Området kvarstår som idrottsanläggning enligt gällande detaljplan. Detta ger små konsekvenser på grönstrukturen i området.

### Uppfyllelse av miljömål

Miljömålen bedöms att motverkas i liten omfattning.

## Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget kan innebära positiva konsekvenser för grönstrukturen under förutsättning att vegetation etableras, gärna i form av naturlika planteringar med träd.

### Behov av åtgärder och anpassning

- Hög andel vegetation anläggs inom planområdet för att förstärka områdets funktion som grönstråk.
- Spontanetablering av vegetation som på sikt får utvecklas till naturmark rekommenderas på slänkrönet mot Kolbäcksvägen. En stor del av denna yta utgörs av parkmark och ingår inte i planområdet.

## 11.3 Kulturmiljö/friluftsliv

### Nuläge

Platsen har lång tradition som idrottsanläggning och Gimonäs CK bildades på 1930 talet. Den nuvarande arenan invigdes 1953. Gimoborg och idrottsföreningen växte fram ur industrialiseringen som tog fart efter stadsbranden i slutet av 1800-talet. År 1917 upprättades Gimonäs sågverk ägt av Gimo Kol AB med rötter till Uppländska Gimo – Österbybruk. Idrottande och föreningsverksamhet var viktiga inslag i arbetarklassens vardag och föreningens och arenans framväxt intill arbetarbostäderna som låg invid dammen vid nuvarande Kolbäckbron var logisk. 1926 började det angränsande villaområdet byggas och arbetarbarackerna vid dammen revs (Västerbotten 2:87).

Kulturmiljövärde för planområdet kan utgöras av tre värdegrunder. Kunskapsvärde, upplevelsevärde samt bruksvärde (nordiska ministerrådets MKB modell, Tema Nord 2000:17)

*Kunskapsvärdet* för Gimoborg utgör tillsammans med angränsande egnahemsbebyggelse och lämningar efter industrimiljöerna närmare älven viktiga dokument över funktionella och sociala samband.

*Upplevelsevärdet*, utgörs inte enbart av de visuella värdena utan Gimoborg har kanske framförallt symboliska och identitetsskapande värden. Gimoborg finns i många människors "mentala karta" och som en plats som ger stadsdelen Gimonäs identitet. "Platsens själ" går hand i hand med den svenska idrottsrörelsens framväxt.

*Bruksvärdet*, dvs områdets användning och möjligheter idag och för framtiden har bla genom ett stadigt minskat underlag av aktiva inom GCK lett fram till en ekonomiskt situation som i sin tur ledde fram till att klubben år 2004 tvingades att sälja byggnaderna inom Gimoborg till kommunen. Samtidigt bröt sig ungdomsverksamheten från föreningen ur och bildade Gimonäs ungdom med medlemmar/ungdomar boende främst på Ålidhem/Tomtebo-områdena. Detta har inneburit att

Gimoborgs bruksvärde som idrottsanläggning har minskat och därmed att möjligheterna att utveckla området till något annat har ökat. Planområdet berörs inte av några former av skydd beträffande kulturmiljövärden.

### Nollalternativ

Området kvarstår som idrottsanläggning enligt gällande detaljplan. Detta ger små konsekvenser för kulturmiljövärdena i området.

### Uppfyllelse av miljömål

Det relevanta miljömålet bedöms att motverkas i måttlig omfattning eftersom områdets kulturvärden minskar.

## Konsekvenser av planförslaget

Kulturmiljövärdet i området kommer att påverkas negativt av föreslagna utbyggnad. Den föreslagna planen får negativa effekter på områdets kunskaps- och upplevelsevärde. Den nya bebyggelsen kommer att överordna sig den befintliga platsen. Genom att den befintliga terrängformen av Gimoborg till stor del kvarstår bedöms ett visst kunskaps- och upplevelsevärde kvarstå.

Konsekvenserna bedöms som små - måttliga för kulturmiljön i området i stort.

## Behov av åtgärder och anpassning

Att på något sätt synliggöra platsens historia är en viktig åtgärd.

- Förslagsvis kan delar från arenan med symbolvärde få ingå i bostadsområdets omgivande parkmark ex kan den gamla entrégrinden ingå i en spaljé, ett stiliserat fotbollsmål eller befintlig tombola kiosk kan ingå i en kvarterslek osv.
- Den sydvända sluttningen i områdets norra del sparas utan vegetation för att få en ny funktion som solplats/pulkbacke samtidigt som terrängformen tydliggörs och visar på tidigare verksamhet.
- En enkel informationsplats vid exempelvis vallens krön kan anläggas berättar om arenans historia.



*Den gamla grinden bevaras och införlivas i bostadsområdet. Idag ligger den inslängd bland annat skräp i skogen.*



*Gammal kiosk/tombola stand vid fotbollsarenan*

## Hälsa, säkerhet och boendemiljö

### Nuläge

Aktuellt område har genom åren haft ett värde för friskvård i form av idrott/fotbollsaktiviteter. Framförallt har barn och ungdomar kunnat nyttja anläggningens grusplan. Efter anläggningen togs över av kommunen har även gräsplanen kunnat nyttjas tillfälligt av GUIF. Gimoborg är idag en målpunkt för unga i området.

Inom planområdet bedöms det idag inte finnas någon speciell faktor som kan orsaka skada på människor, miljö, egendom eller viktiga samhällsfunktioner. Gräns- och riktvärden, lågrisknivåer, miljökvalitetsnormer och hälsorelaterade mål bedöms inte motverkas/överskridas i området i nuläget. Se kap 9.7 Föroreningar, för fler detaljer angående riktvärden samt kapitel 12 Byggskedet.

Boendemiljön kring det planerade planområdet karaktäriseras som ett relativt lugnt villaområde. Verksamheten på Gimoborg bedöms tidvis störa främst de längs Tjärbrännarvägen liggande boendemiljöerna ljudmässigt genom skrik och liv. Vid matcher bedöms trafiksituationen ha påverkat boendemiljöerna kring arenan negativt. Trafiksäkerheten inom villabebyggelsen vid Gimoborg bedöms genom tillfartstrafiken till arenan vara något nedsatt. Gimoborgs föreningslokaler har använts som festlokal med trolig negativ påverkan på omgivande boendemiljöer. Bilbingo har förekommit på grusplanen.

### Nollalternativ

Området kvarstår som idrottsanläggning enligt gällande detaljplan. Detta ger små konsekvenser för hälsa, säkerhet och boendemiljön i området.

### Uppfyllelse av miljömål

Relevanta miljömål bedöms inte motverkas av föreslaget planområde.

### Konsekvenser av planförslaget

#### *Hälsa*

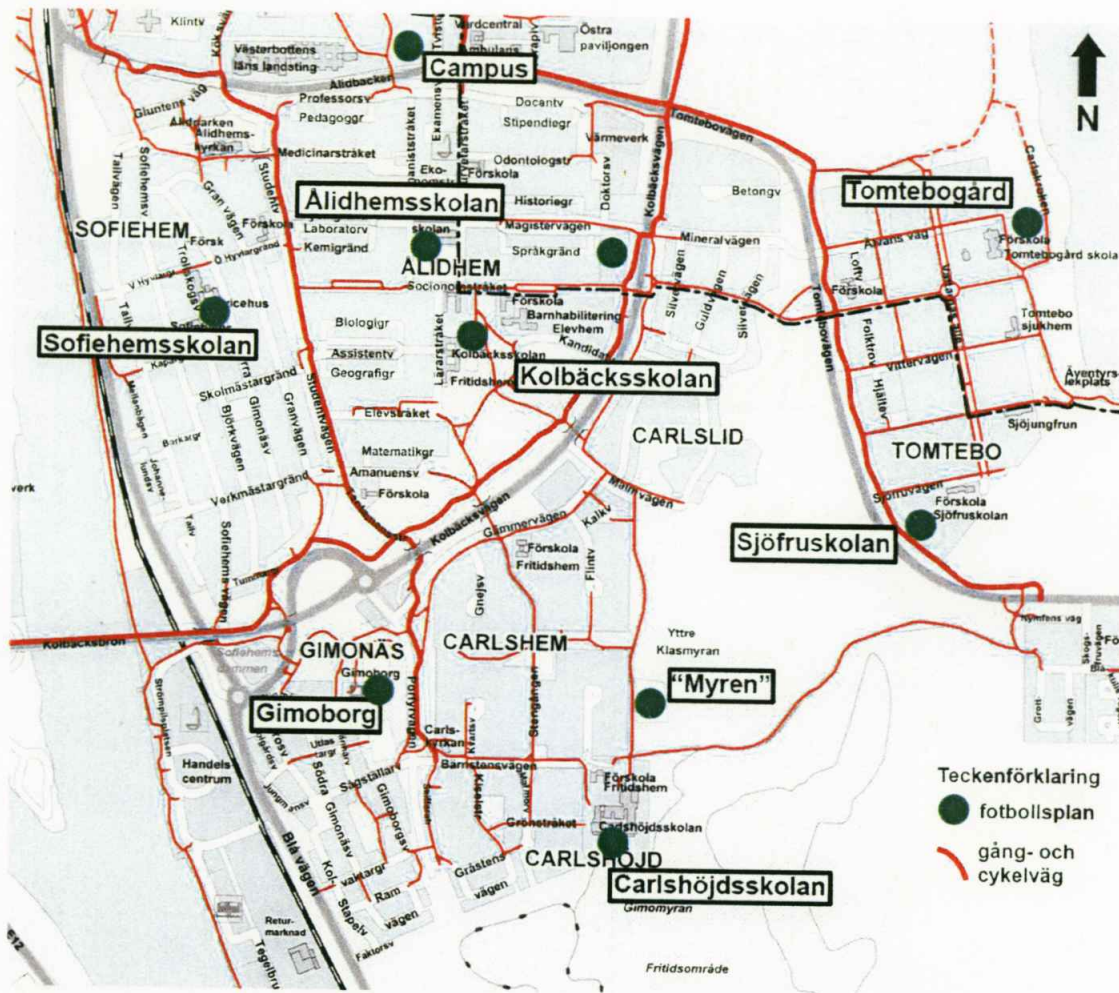
Borttagandet av fotbollsplanerna får små effekter på hälsan eftersom verksamheten på Gimoborg har/kommer att få likvärdiga eller förbättrade ytor för främst fotboll på Ålidhemsskolan (nytt konstgräs/multifunktionsanläggning), Carlshöjdsskolan/ "Myren"(gräsplaner i dåligt skick) samt Tomtebo (ny konstgräsplan för 7- manna). Föreningen har även tillgång till den nya konstgräsplanen på Universitetets campus.

Effekterna blir att barnen på Gimonäsområdet och Carlshem får närmsta fotbollsplan vid Carlshöjdsskolan. Barnen på Gimonäsområdet får längre till fotbollsträning. Barnen i detta område bedöms kunna färdas till Carlshöjdsskolan på ett trafiksäkert sätt via befintliga gång- och cykelvägsystem.

Barn boende på Sofiehem bedöms i större utsträckning vara hänvisade till Ålidhem eller Carlshöjd när Gimoborg försvinner.

En övervägande del av barnen inom idrottsföreningen GUIF:s upptagningsområde bor inom framförallt Ålidhem, Carlshem samt Tomteboområdet. Detta bedöms ge positiva konsekvenser eftersom dessa barn får närmare till befintliga/planerade nya anläggningar.

Transportbehovet med bil för barnen i bedöms sammantaget minska något genom att barnen som bor på Ålidhem samt Tomtebo själva i större utsträckning kan ta sig till sin idrottsaktivitet. Detta gör att den totala trafiken minskar varvid olycksrisken för oskyddade trafikanterna blir lägre. Ett minskat beroende av föräldrars skjutsande leder till ökad rörelsefrihet och utveckling för barnen samt större frihet för föräldrarna. Minskade biltransporter gynnar även miljön/hälsan med minskade utsläpp.



Karta. Befintliga och planerade idrotts/fotbollsanläggningar i området.

### Boendemiljön

Boendemiljön bedöms förbättras i området kring Gimoborg. Området blir mer homogent, dvs. området blir ett renodlat bostadsområde med färre intressekonflikter ifrån aktiviteter knutna till fotbollspelandet. Det kan ex röra sig om skrik/liv från fotbollsutövande samt störande trafik vid matcher och träning.

Trafiken till planområdet förändras genom att tillfarter till området samlas till Porfyrvägen samt Sågställarvägen. Trafiken för boende längs Slipmästargränd och Tjärbrännarvägen bedöms minska med en förbättrad boendemiljö som följd. Konsekvenserna beträffande boendemiljön bedöms bli positiva.

### Säkerhet

Minskad trafik längs Slipmästargränd och Tjärbrännarvägen bedöms öka trafiksäkerheten i området. Säkerheten inom området som helhet bedöms få positiva konsekvenser.

Aktuella stadsdelars gång- och cykelvägnät är väl utbyggda ofta med planskilda passager under de större vägarna vilket gör att barnen i områdena kan färdas relativt säkert även som oskyddade trafikanter. För barnen bedöms konsekvenserna bli positiva genom att en övervägande del av barnen får närmare till idrottsanläggningarna.

### Behov av åtgärder och anpassning

- En översyn bör eventuellt göras så att säkra gång- och cykelvägar garanteras inom stadsdelarna med tanke på barns skol- och fritidsvägar
- Möjlighet till lek och bollspel för mindre barn skall skapas inom kvartersmark.

## 11.4 Buller och vibrationer

### Riktvärden för trafikbuller

Riksdagen har beslutat om riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå dB(A)	
	Ekvivalent nivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifaltvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Bedömningsgrunder av möjligheter till bostadsbyggande sker här utifrån följande:

- Högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet
- Högst 55 dB(A) ekvivalent och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats
- För högsta trafikbullernivåer inomhus enligt BBR och ljudklass B.

Vidare kommenteras möjligheterna att erhålla högst 55 dB(A) vid fasad i alla lägenheter.

### Nuläge

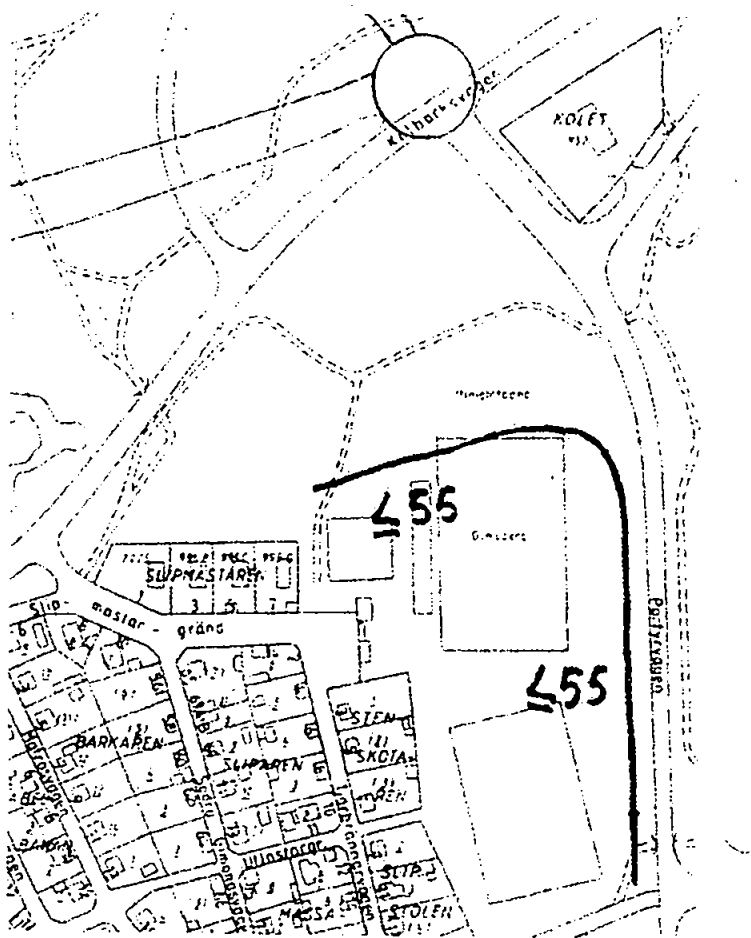
Planområdet utgörs av Gimoborgs fotbollsarena och påverkas av vägtrafik från främst Kolbäcksvägen, Porfyrvägen, Sågställarvägen samt Tjärbrännarvägen. Hastigheten på vägarna är begränsad till 50 och 70 km/tim. Årsmedeldyngstrafiken (Ådt) för Kolbäcksvägen ligger på 11 000 fordon samt 2000 fordon (uppskattad trafikmängd) för Porfyrvägen. Verksamheten på Gimoborg bedöms ge upphov till ganska omfattande biltrafik (skjutsande till och från) som främst berör Porfyrvägen och Sågställarvägen. Uppskattningsvis genererar aktiviteterna mellan 50 – 150 biltransporter till och från området per dygn under fotbollssäsongen.

Ingemansson Technology AB har beräknat trafikbullernivåer och konsekvenser för bostadsområde inom Gimonäs idrottsplats. Beräkningarna redovisas i rapporten, *Trafikbuller Sofiehem 2:1 Umeå, Ingemansson akustik 2005-09-2*. Rapporten finns i sin helhet på Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret.

Den beräknade ekvivalenta trafikbullernivån, räknat för plan tre och högre, blir 55 dB(A) på ett avstånd av 150 meter från Kolbäcksvägen och 20 meter från Porfyrvägen, se karta sidan 20.

Maximalnivån blir lägre än 70dB(A) 20 meter från Porfyrvägen och från Kolbäcksvägen lägre inom hela området.

Vibrationsstörningar bedöms inte förekomma i området.



Karta. Ekvivalent trafikbullernivå för plan 3 och högre

### Nollalternativ

Området kvarstår som idrottsanläggning enligt gällande detaljplan. Befintlig biltrafik till arenan behålls. Detta ger små konsekvenser för buller och vibrationer i området.

### Uppfyllelse av miljömål

Relevanta miljömål bedöms inte motverkas av föreslaget planområde.

### Konsekvenser av planförslaget

Samtliga planerade bostäder uppfyller gällande riktvärden beträffande trafikbuller, se karta xx.

Vägtrafikbullret i området ligger under gällande riktvärden och konsekvenserna bedöms därför vara små.

Den tillkommande trafiken från bostadsområdet bedöms uppgå till mellan 400 – 800 fordon/dygn (1 eller 2 tur och retur resor/dygn) vilket innebär en ökning av trafiken på Porfyrvägen med ca 20 – 40 %. En 30 % ökning innebär att bullernivån ökar med 1 dBA (ekvivalent nivå). En bullerökning med mindre än 3 dBA kan inte uppfattas av det mänskliga örat. Trafiken från det planerade bostadsområdet bedöms framförallt gå i riktning mot Kolbäcksvägen. På den sträckan ligger bostäder på relativt långt avstånd från Porfyrvägen. Trafikökningen bedöms därför innebära marginella konsekvenser för boende vid Porfyrvägen.

### Behov av åtgärder och anpassning

Inga åtgärder erfordras.

## 11.5 Barriäreffekter

### Nuläge

Nuvarande fotbollsarena utgör till viss del en barriär främst när det pågår aktivitet på planerna. Gimoborgs terrängutformning inbjuder inte till smittrafik eller genvägar. I övrigt utövar befintligt planområde små barriäreffekter.

### Nollalternativ

Området kvarstår som idrottsanläggning enligt gällande detaljplan. Inga förändringar i förhållande till nuläget förväntas.

### Uppfyllelse av miljömål

Relevanta miljömål bedöms inte motverkas av föreslaget planområde.

### Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget bedöms minska barriäreffekterna i området genom att ett flertal gång- och cykelvägar samt angörningsgator anläggs i området. Kommunikationen genom planområdet kommer att förbättras. Planförslaget får positiva konsekvenser beträffande barriäreffekterna genom att tillgängligheten till området ökar.

### Behov av åtgärder och anpassning

Några särskilda åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

## 11.6 Föroreningar

### Nuläge

I denna MKB-rapport redovisas en sammanfattning av de tidigare utredningar som utförts för att kunna bedöma föroreningar och kostnader för hantering av massor inom Gimoborg. Följande tre utredningar finns i sin helhet på Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret.

- Beräkningar av mängder och kostnader för schakt i vallen, Tyréns AB, 2006-06-27.
- Framtagande av platsspecifika riktvärden och mätbara åtgärds mål, Tyréns2006-06-26.
- Kompletterande miljögeotekniska undersökningar Gimoborg, Tyréns AB 2006-05-24

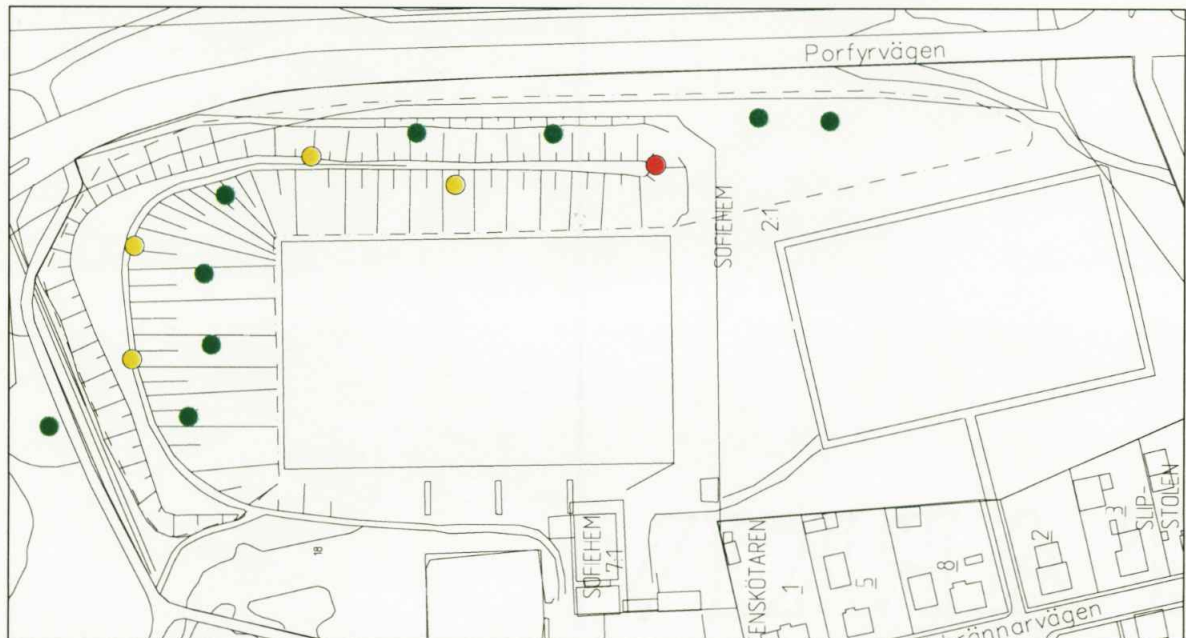
I uppfyllnadsvallarna i norr och öster finns blandade fyllnadsmassor. Vallen består till stora delar av barkfyllning. Ovan barken finns i allmänhet 0,5-1 m fyllning av morän och eller grusig siltig sand. Fyllningslagren består växelvis av ren bark, bark blandad med morän, spån, pappersmassa och/eller trärester.

Analys av metaller, i tidigare utförda undersökningar, visar generellt på låga metallhalter i vallens fyllnadsmassor (*Kompletterande miljögeotekniska undersökningar Gimoborg, Tyréns AB 2006-05-24*). I några punkter har dock förhöjda halter av kvicksilver, bly och zink påträffats, se Figur 1. Alla halter av föroreningar som påträffats på området var lägre än de platsspecifika riktvärdena som beräknats för hälsa (*Framtagande av platsspecifika riktvärden och mätbara åtgärds mål, Tyréns2006-06-26*). Undantaget är kvicksilver som var i nivå med det platsspecifika riktvärdet. Riktvärdena baseras på exponering för föroreningar under en hel livstid. Justering för exponering via t.ex. mat och amalgam har också gjorts när riktvärdena beräknas.

Proverna med förhöjda halter bestod av spån- eller barkfyllning, i vissa fall sammanblandad med pappersmassa. Organiska ämnen såsom PAH:er förekommer under eller nära detektionsgränsen och understeg generella respektive platsspecifika riktvärden. Tyngre alifater förekommer punktvis i förhöjda halter men understiger det platsspecifika riktvärdet som ska skydda marklevande organismer. I grundvattenproverna har halterna av organiska ämnen och grundämnen varit mycket

låga till måttliga, (*Kompletterande miljögeotekniska undersökningar Gimoborg, Tyréns AB 2006-05-24*). Järnhalten är mycket hög vilket inte har någon påverkan på organismer men innebär däremot tekniska problem med igensättning av ledningar.

Mätningar har även utförts av radon i porluft i marken. Området klassas utifrån analyserna som lågradonmark och ingen risk finns för förhöjda radonhalter i planerade byggnader.



**Figur 1.** Provtagningspunkter inom området. Flera prover från respektive provpunkt har tagits ut för analys.

I punkter markerade med grönt understigs Naturvårdsverkets generella riktvärden från 1997 för känslig markanvändning (KM).

I punkter markerade med gult överstigs KM

I punkt, markerad med röd färg, överstigs två riktvärden för mindre känslig markanvändning. De riktvärden som har anpassats till platsen understigs dock i alla punkter. Se även bilagor.

## Nollalternativ

Området kvarstår som idrottsanläggning enligt gällande detaljplan. Inga förändringar i förhållande till nuläget förväntas.

Om området även i fortsättningen används för rekreation bedöms risken för negativa effekter på hälsa vara liten. Marklevande organismer bedöms eventuellt kunna påverkas negativt lokalt av påträffade föroreningar. Området bedöms inte påverka närliggande ytvattenrecipient som t.ex. Sofiehemsdammen.

## Uppfyllelse av miljömål

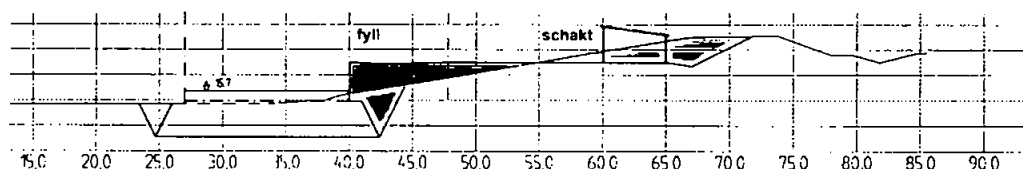
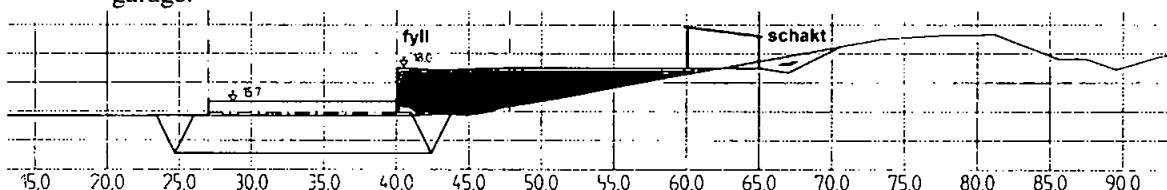
En riskbedömning har gjorts angående människors hälsa. Hanteringen av massor på området innebär att boendes hälsa inte hotas utomhus eller inomhus och målet uppfylls ur den aspekten. Halterna motsvarar däremot inte bakgrundshalter och bedöms inte heller behöva göra det för att inte utgöra risk för människor. Däremot är området i enlighet med generationsperspektivet undersökt och åtgärdas om behov uppstår i samband med schaktning på området. Viss påverkan lokalt på marklevande organismer kan inte uteslutas. Området har dock inte ansetts ha höga naturvärden och därmed ska inte den biologiska mångfalden hotas av påträffade föroreningar.

Sammantaget bedöms relevanta miljömål motverkas i liten omfattning.

## Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget innebär att flerbostadshus byggs på området. Med den förändrade markanvändningen följer högre känslighet hos människor som nyttjar området. Människor vistas oftare och längre tider på området och utför andra aktiviteter än tidigare, viss odling av t.ex. bär ska vara möjlig. Barn antas leka mer på området än tidigare. Uppfyllnadsvallarna är bra pulkbackar och ger området en egen karaktär som också kan uppmuntra till lek. Vid beräkningarna av platsspecifika riktvärden har hänsyn tagits till detta.

Byggnaderna i planförslaget har utformats för att minimera schakt i barkmassor. Vid Porfyrvägen föreslås byggnader med sutterängvåning för att minimera schakt i vallen för parkeringar och garage.



*Sektioner ovan visar den schakt som kommer att erfordras vid det norra lamellhuset längs Porfyrvägen. Den övre sektionen visar ett läge i den norra gaveln och den nedre visar ett läge i den södra delen.*

Under byggnaderna kommer urschaktning av organiskt material att ske, inga bostäder byggs därmed på barkmassor. Ingen risk finns därför för inträngning av ångor till byggnaderna.

Massorna som innehåller bark kontrolleras under byggskedet, se kap 10. Jord- och barkmassor som inte bedöms vara förorenade återanvänds inom området. Återanvändning av barkmassor sker i anslutning till vallen, i första hand inom fyllnadsytorna mellan byggnader och parkeringsytor längs med Porfyrvägen. Ytor som inte täcks av asfalt eller annan hårdgjord yta täcks av 30-40 cm mineraljord (återanvändning av massor) samt 10 cm matjord. På övriga delar av området överlagras fyllningsjord sedan tidigare av sand och morän, massor som bedöms vara "rena". Ytlagret innebär extra skydd mot att komma i kontakt med eventuella föroreningar.

Om människor får i sig föroreningar sker det i första hand genom att fingrar smutsiga med jord når munnen, utifrån den modell som använts för beräkningen av platsspecifika riktvärden. Även inandning av damm kan innebära viss exponering. Påträffade halter är dock lägre än de riktvärden som innebär skydda människors hälsa. I och med att fyllningsjorden och eventuella föroreningar är täckta av ett lager jord, minskas tillgänglighet och exponering ännu mer. Under de delar av året som vallarna främst används för lek, vintern, är tillgängligheten mycket låg på grund av snö. Vid lekplatserna används inga barkmassor.

Dagvatten från området antas ha liknande sammansättning som annat dagvatten. Anslutning ska ske till dagvattenledning på Sågställarvägen. Regn som faller på vallarna antas liksom tidigare infiltrera marken och inte påverka dagvattnet. Upplag av barkmassor blir kortvarigt och högarna på de blivande parkeringarna kommer att skyddas mot urlakning med duk.

Med de åtgärder som beskrivs ovan bedöms människor kunna bo på området en livstid utan att negativa effekter uppstår på hälsa på grund av föroreningar i mark. Markorganismer kan påverkas i någon mån. Närliggande ytvatten bedöms inte påverkas av situationen på området.

## Behov av åtgärder och anpassning

- Sortering av massor, kemisk analys och omhändertagande av massor, innebär skydd av människor och miljö.
- Ytor som inte täcks av asfalt eller annan hårdgjord yta täcks av 30-40 cm mineraljord (återanvändning av massor) samt 10 cm matjord. Täckning av fyllningsmassor med jord innebär ett extra skydd utöver tidigare beskrivna åtgärder. De halter som påträffats hittills bedöms inte utgöra risk för människor och endast marginellt för markmiljö.
- Friklassade barkmassor återanvänds på området i direkt anslutning till vallen mellan parkeringsytor och huskroppar samt för terrängmodellering av vallen.
- Friklassade massor används inte på framtida lektytor.

## 11.7 Ljus, luft, mark och klimat

### Nuläge

Gimoborgs grusplan är upplyst med traditionella strålkastare kvällstid vilket kan innebära bländningseffekter. Detta bedöms för de boende längs främst Tjärbrännarvägen kunna upplevas som störande. Arenans belysning går på tidur vilket innebär att belysningen släcks nattetid vilket innebär att området blir mörkare och mer otryggt på natten.

Luftsituationen i området bedöms vara god och några miljökalitessnormer bedöms inte överskridas. Risk för damning från grusplanen föreligger vid extrem väderlek med torra och blåst.

Förutsättningarna för mark redovisas under kap 9.7 Föroreningar.

Planområdet bedöms idag genom de stora öppna ytorna vara något utsatt för vind. Befintlig terräng är formad som en gryta och bedöms kunna ge ett gynnsamt mikroklimat i jämförelse med omgivande områden.

### Nollalternativ

Området bibehålls som idrottsanläggning enligt gällande detaljplan och medför att befintliga förutsättningar kvarstår.

### Uppfyllelse av miljömål

Relevanta miljömål bedöms inte motverkas av föreslaget planområde.

### Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget innebär att Gimoborg omvandlas från fotbollsarena till bostadsområde.

Effekterna beträffande ljus är att bländningseffekterna från sportfältsbelysningen försvinner. Detta innebär positiva konsekvenser för de närboende. Planområdets nya belysning i samband med bostäderna kommer att vara tänd under hela den mörka delen av dygnet vilket ger ökad trygghet/säkerhet. Konsekvenserna beträffande ljus bedöms som positiva.

Luftsituationen i området kommer att förändras i liten utsträckning av planförslaget. En ökad andel trädvegetation i området bedöms dock kunna vara positiv för luftkvaliteten i området. Grusplanen försvinner vilket minskar riskerna för damning. Konsekvenserna beträffande luftsituationen bedöms bli positiva.

Konsekvenserna för mark redovisas under kap 9.7 Föreningar.

Effekterna beträffande klimat är att planområdets nya byggnadsvolymer (främst höghusen) kommer att dra ned vindarna till markytan. Genom att trädvegetation planteras kommer man samtidigt att minska områdets utsatthet för vind vilket sammantaget kommer att förbättra områdets lokalklimat. Genom att området ligger i en "gryta" kommer ett varmt och gynnsamt lokalklimat att skapas. Konsekvenserna beträffande klimat av föreslaget planområde är positiva.

## Behov av åtgärder och anpassning

För att förbättra lokalklimatet främst beträffande vind bör trädvegetation särskilt planteras på uppfyllnadsvallens främst mot öster, dvs mot Carlshem, se även kap Stads-/landskapsbild.

## 11.8 Risker

### Nuläge

Riskerna inom aktuellt planområde bedöms i nuläget vara låga. Vissa olycksrisker är kopplade till idrottsaktiviteterna men skall ställas emot nyttan av motion och rörelse. Aktiviteterna på Gimoborg genererar biltrafik som ökar riskerna för trafikolyckor. Riskerna med trafik redovisas även under kap 9.4.

Riskerna med befintliga föreningar i uppfyllnadsvallarna redovisas i kap 9.7 föreningar.

Risker för ras och skred samt översvämningar bedöms inom planområdet vara små i nuläget.

### Nollalternativ

Området bibehålls som idrottsanläggning enligt gällande detaljplan vilket innebär att befintliga förutsättningar kvarstår.

### Uppfyllelse av miljömål

Relevanta miljömål bedöms inte motverkas av föreslaget planområde.

### Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget innebär att områdets terräng omformas och delar av vallarnas lutning minskas genom att uppfyllning mot dessa sker. Detta innebär minskade risker för skred/ras.

Planförslaget innebär ökad andel hårdgjorda ytor tillsammans med områdets nedsänkta läge innebära ökade översvämningrisker vid extrema nederbörds mängder. Särskilt planområdets sydöstra lågpunkt bedöms kunna ha ökade risker för översvämning.

### Behov av åtgärder och anpassning

- Områdets avrinning och dagvattensystem bör studeras noga och dimensioneras för att klara höga flöden.

## 12 BYGGSCHEDET

Planen förutsätter relativt omfattande massförflyttningar. En översiktlig beräkning visar på ca 5000m<sup>3</sup> schakt för grundläggning av byggnaderna. Alla icke förorenade massor kommer att återanvändas inom objektet. Vid anläggandet krävs ett tillskott av massor för terrängmodellering samt överbyggnader.

Masshanteringen kommer att alstra transporter under byggtid. I vilken omfattning är i dagsläget svårt att bedöma eftersom transportbehovet styrs av utbyggnadstakten. Transporterna kommer att ske via Porfyrvägen vilket innebär att bostäder inte kommer att påverkas i någon större omfattning.

Schaktning i den del av vallen som kan innehålla förorenade massor är uppskattningsvis 2800 m<sup>3</sup>. Sortering av jord bestående av sand och morän respektive organisk fyllning, dvs. bark, spån och papper sker på blivande parkeringsytor. Massorna innehållande organisk fyllning (ca 1300 m<sup>3</sup>) provtas och prover skickas för kemisk analys.

Mätbara åtgärds mål har tagits fram, se bilaga 2.

- Massor som innehåller halter högre än de mätbara åtgärds målen fraktas bort för förbränning.
- Massor som innehåller halter lägre än de mätbara åtgärds målen återanvänds på området i direkt anslutning till vallen mellan parkeringsytor och huskroppar samt för terrängmodellering av vallen.

### Behov av åtgärder och anpassning

Detaljplanen har vissa möjligheter att styra byggskedets eventuella miljöpåverkan. Bestämmelser i planen kan sedan följas upp i avtal och i det miljöprogram som bör styra byggnadsarbetena. Det gäller främst följande aspekter:

#### **Marknivåer**

Bestämmelser om förhindrar utsläpp av bränsle och kemikalier samt hur förorenade massor i vallen hanteras under byggtiden.

#### **Störningar av transporter.**

Bestämmelser om att byggnadstransporter endast får ske via den nya infartsvägen som ansluter mot Porfyrvägen.

#### **Masshantering**

Mellanlagring skall ske på de ytor som kommer att asfalteras och användas som parkeringar. Högarna på de blivande parkeringarna skyddas mot urlakning vid t.ex. häftigt regn med duk.

## 13 UPPFÖLJNING OCH GENOMFÖRANDE

### Utredningsbehov

- En schaktnings- och fyllnadsplan skall tas fram. Masshanteringen kommer även att beskrivas i kommande §28-anmälan.

2005-11-23



INGEMANSSON

Projekt: 34-00540  
Rapport: A  
Datum: 2005-09-23  
Antal sidor: 7  
Bilagor:

## Sofiehem 2:1, Umeå

### Trafikbuller

**Uppdragsgivare:** Skanska Sverige AB  
Roger Burman

Box 93  
901 03 Umeå

Tel:

**Uppdrag:** I denna rapport redovisas beräknade trafikbullernivåer och konsekvenser för bostadsområde inom Gimonäs Idrottsplats.

**Handläggare:**

**Kvalitetskontroll:**

Melker Johansson

Åsa Lindkvist

## Innehåll

1. Inledning .....	2
2. Riktvärden för trafikbuller .....	2
2.1. Riksdagsbeslut .....	2
2.2. Trafikbuller och planering .....	3
2.3. Boverkets byggregler .....	4
2.4. Kommentarer .....	4
3. Bedömningsgrunder .....	4
4. Trafikuppgifter .....	4
5. Beräknade nivåer .....	5
5.1. Kolbäcksvägen .....	5
5.2. Porfyrvägen .....	5
6. Konsekvenser .....	6
6.1. Punkthus .....	6
6.2. 2-våningshus .....	7

## 1. Inledning

På den befintliga idrottsområdet planeras bostäder. Bostäderna kommer från norr att belastas med buller från Kolbäcksvägen och från öster av buller från Porfyrvägen. I den norra delen av området- ca 150 m från Kolbäcksvägen – planeras höga punkthus och på övrig del 2-våningsbebyggelse.

## 2. Riktvärden för trafikbuller

Vid nybyggnad av bostäder gäller följande riktvärden för högsta ljudnivå från trafik.

### 2.1. Riksdagsbeslut

I samband med Infrastrukturpropositionen, 1996/97:53, som antogs 1997-03-20, fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller. Dessa riktvärden för nybyggnad av bostäder redovisas i sammanfattning nedan.



Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
<b>Inomhus</b>	30	45 (nattetid)
<b>Utomhus (frifältsvärden)</b>		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån skall vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

## 2.2. Trafikbuller och planering

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemansson Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller "Trafikbuller och planering". Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Dessa är i sammanfattning:

### Kvalitetsmål

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse (frifältsvärde)
- 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

### Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

### Avstegsfall B

Från riktvärdena enligt ovan görs avsteg utomhus från ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

### 2.3. Boverkets byggregler

I Boverkets byggregler, BBR 99, hänvisas när det gäller ljudmiljön till Ljudklass C enligt svensk standard för ljudklassning av bostäder SS 02 52 67. Här anges för trafikbuller följande riktvärden för trafikbuller inomhus.

#### Högsta värden för A-vägda, ekvivalenta och maximala, ljudtrycksnivåer

Utrymme	Ekvivalentnivå, $L_{pA}$	Maximalnivå natt $L_{pAFmax}$
Bostadsrum	30 dB(A)	45 dB(A) <sup>1)</sup>
Kök	35 dB(A)	-

1) Värdet,  $L_{pAFmax}$  får överskridas 5 gånger per natt (22.00-06.00).

### 2.4. Kommentarer

Nivån på uteplats, 70 dBA, får överskridas högst 3 ggr per timme.

## 3. Bedömningsgrunder

Bedömningen av möjligheterna till bostadsbebyggelse sker i denna rapport utgående från möjligheterna att innehålla målet

- högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet (Avstegsfall B).
- högst 55 dB(A) ekvivalent och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå på uteplats.
- för högsta trafikbullernivåer inomhus enligt BBR och ljudklass B.

Vidare kommenteras möjligheterna att erhålla

- högst 55 dB(A) vid fasad till alla lägenheter.

## 4. Trafikuppgifter

Följande trafikuppgifter ligger till grund för beräkningarna. Trafiksiffrorna grundar sig på trafikmätningar utförda 2003 och 2005 av Gatukontoret.

Väg	Fordon / ÅMD	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Kolbäcksvägen	11 000	10 %	90
Porfyrvägen	2000*	3%	50

\* Uppskattad trafikmängd



## 5. Beräknade nivåer

### 5.1. Kolbäcksvägen

Den ekvivalenta trafikbullernivån blir 55 dBA vid bostadshusen närmast Kolbäcksvägen, ca 150 m, räknat för plan3 och högre. På 200 m avstånd blir nivån högst 55 dBA.

På marknivå blir den ekvivalenta trafikbullernivån mindre än 50 dBA.

Maximalnivån blir lägre än 70 dBA inom hela området härrörande från Kolbäcksvägen.

### 5.2. Porfyrvägen

Här finns önskemål om att bygga 2-våningshus på ett avstånd av 20 m från Porfyrvägen.

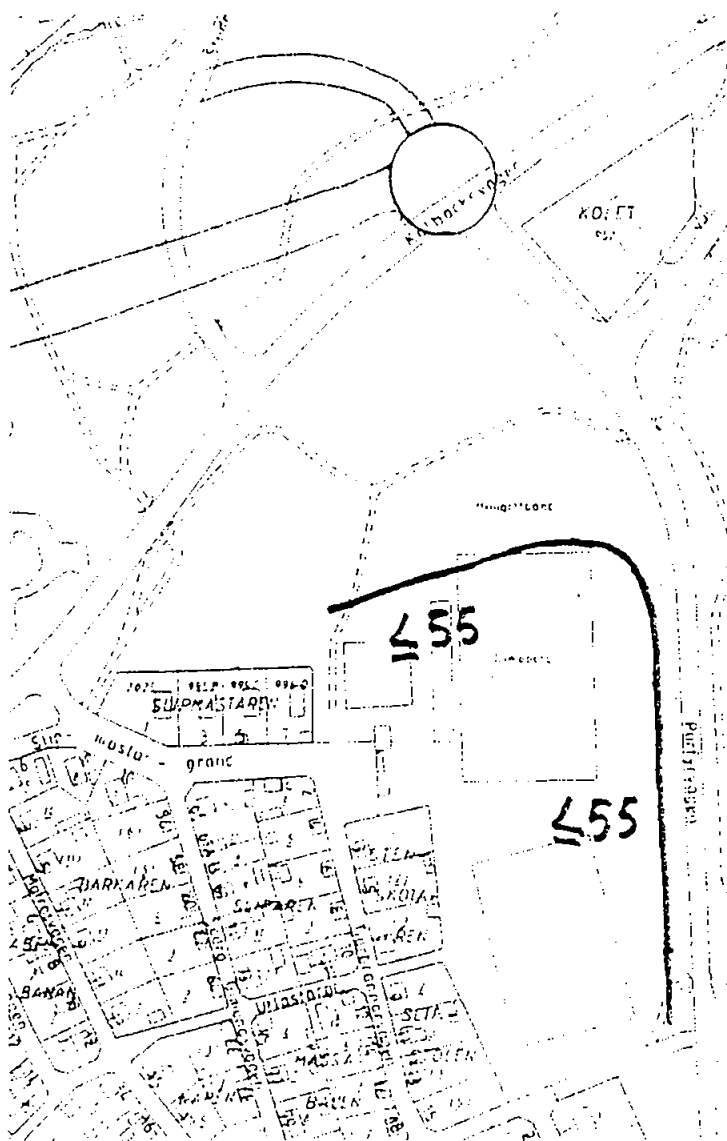
Den ekvivalenta trafikbullernivån blir då 55 dBA vid närmaste fasad.

Vi bedömer att antalet tunga fordon så litet, att antalet per timme under dagtid är högst 3 st, varför vi inte behöver ta hänsyn till maximal ljudnivå från tunga fordon på uteplats. Den maximala ljudnivån blir därmed lägre än 70 dBA på 20 m avstånd.

## 6. Konsekvenser

### 6.1. Punkthus

På ritning nedan redovisas den ekvivalenta trafikbullernivån för 55 dBA för plan 3 och högre plan. För bostäder belägna där nivån är lika med eller lägre än 55 dBA uppfylls samtliga riktvärden.





För punkthus där nivån är högre än 55 dBA erhålls för bullrigaste byggnad 58 dBA på fasad mot norr och högst 55 dBA för fasad mot öster och väster och mindre än 45 dBA för fasad mot söder. Det är möjligt att anpassa planlösningar och byggnadernas form för att erhålla älvsutsikt för att erhålla lägre nivåer än 55 vid fönster och uteplatser. För att erhålla en acceptabel ljudstandard bör planlösningen utformas så att det finns en tyst (= i detta fall högst 55 dBA ) sida per lägenhet. För att uppfylla en god ljudmiljö måste punkthus ersättas med långsmala byggnader med en tyst sida mot söder. Det finns även möjlighet att utforma punkthus så att villkoren om tyst sida klaras.

Beträffande uteplatser uppfylls riktvärdena inom hela området.

För att innehålla de krav som föreligger inomhus fordras ljudisolerande fönster. Rw-värde kring 38 dB erfordras beroende på fönsterarea, rumsstorlek mm.

## 6.2. 2-våningshus

Om bostäderna placeras på avståndet 20 m eller större från Porfyrvägen fordras inga åtgärder.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD  
PNR

Arkivnr: 2480K-P 07/277

Dnr: 07/342

---

Handläggare:

SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-01-07

---

Registrering av åtgärder:

SOFIEHEM 2:1 m fl

---

Information:

Berörda fastigheter:

SOFIEHEM 2:1

SOFIEHEM 7:1

STENSKÖTAREN 1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-09-24	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-10-23	LK	Laga kraft
2008-01-03	PB	Inlagd i ACM