

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- D Vård

UTNYTTJANDEGRAD

e 2900 Största bruttoarea (BTA) i m² ovan mark. Högst 265 m² mark får bebyggas.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- + + + Marken får endast bebyggas med garage etc.

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas
- park Park skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- XI Högsta antal våningar. Bostäder, lägenhetsförråd etc.
- v Vind får inte inredas. Ventilationsanläggning godtas.
- f Fasadmateriell skall huvudsakligen utgöras av gult tegel.

STÖRNINGSSKYDD

- Nytt bostadshus skall med avseende på buller från väg- och järnväg utformas så att:
- den dygnsekvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 30 dB(A),
 - den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dB(A) mer än tre ggr 22.00 - 0600,
 - en tyst sida med dygnsekvivalent ljudnivå om högst 45 dB(A), skall klaras,
 - den dygnsekvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dB(A),
- Med avseende på buller från vägar skall nytt bostadshus utformas så att:
- den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dB(A).

Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna ska regleras i kontrollplanen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2007-11-21
Laga kraft 2007-12-19
Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för del av fastigheten
STIGBYGELN 7 inom **VÄST PÅ STAN**
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i september 2007
Reviderad i november 2007

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Patrik Forsberg
Planarkitekt

2480K-P08/34 GH

MOK 07-61
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2007-03-29
Reviderad
Olle Forsgren
Geografisk Information SHBK

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Höjdförändring: Höjdkurvor med en meters ekvidistans
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital pilmärkartor
Flygfotografier år: 1975 och 2000 på 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ILLUSTRATION



LAGAKRAFTBEVIS

2007-12-28

DNR PLA 06-48

Detaljplan för del av fastigheten **Stigbygeln 7** inom Väst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-11-21, § 276

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-12-19**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

S. Lindfors

Ingrid Lindfors

Kopia till:

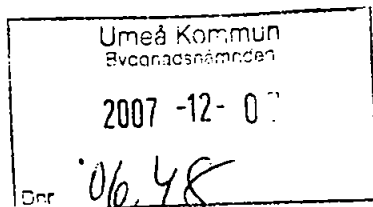
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning



Länstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2007-12-06

Ärendebeteckning
402-17032-2007
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
Ingrid Lindfors
901 84 UMEÅ

Detaljplan för del av fastigheten Stigbygeln 7 inom Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län. Upprättad i september 2007, reviderad i november 2007.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 21 november 2007, § 276, antagit rubricerad detaljplan.

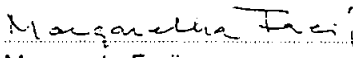
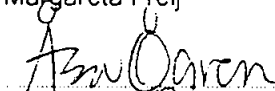
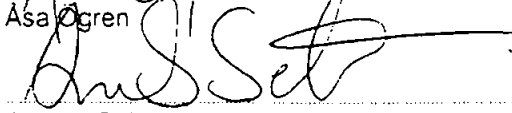
Överklagning

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

dag som ovan

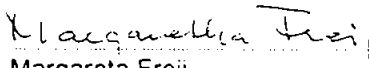
Christine Forsberg
Christine Forsberg

Stefan Löfgren
Stefan Löfgren

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, lunch 12.15-13.15	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Ingemar Jangvad (s) Stig Lundström (s) Ann-Marie Andersson (s) Ulrik Berg (m) Cecilia Bergström (c), ej närvarande vid § 283 Lennart Sandström (fp) Örjan Mikaelsson (v), deltog ej i beslut §§ 269, 270, 271 Jennifer Forssell (mp)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Emma Nilsson (s) Lennart Persson (c) Nicklas Sandström (m) Rabih Ballout (kd) Mattias Sehlstedt (v), tjänstgör § 269, 270, 271	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Börje Nordström, lantmäterichef Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanp Håkan Sjögren, ekonomichef Peder Seidegård, planarkitekt Patrik Forsberg, planarkitekt Maria Hessel, planarkitekt	Torbjörn Forsgren, kompledare Fredrik Häggström, universitet
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-11-27	
Underskrifter	 Sekreterare Margareta Freij	Paragrafer 267-292
	 Ordförande Åsa Ögren	
	 Justerare Anders Sellström	

BEVIS


Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2007-11-21	
Datum för anslags uppsättande	2007-11-28	Datum för anslags nedtagande 2007-12-19
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Margareta Freij	



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
 Beslutsdatum
 2007-11-21 § 276

Dnr PLA 06-48

Justerarnas sign: 


Fastighetsbeteckning: **Stigbygeln 7, del av**
 Fastighetens adress: **Olof Palmes gata**

Sökande: **Balticgruppen AB**

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Patrik Forsberg Sign: /

Med syftet att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett bostadshus har samhällsbyggnadskontoret under september 2007 upprättat ett förslag till detaljplan. Planen har handlagts med enkelt planförfarande och samråd har hållits mellan den 22 september och 8 oktober.

Inkomna synpunkter, som redovisas i ett separat utlåtande, har bara föranlett smärre ändringar av planen. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför byggnadsnämnden att besluta revidera planen samt anta den reviderade planen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera förslaget till detaljplan,
att anta det reviderade förslaget till detaljplan.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

Stig Lundström var ej närvarande vid ärendets behandling.

Antagandehandling

Dnr PLA 06-48

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **Stigbygeln 7** inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Med syftet att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett bostadshus har samhällsbyggnadskontoret under september 2007 upprättat ett förslag till detaljplan. Planen har handlagts med *enkelt planförfarande* och samråd har hållits mellan den 22 september och 8 oktober. Följande synpunkter har inkommit:

Banverket menar att planområdet ligger så pass nära järnvägsområdet att eventuell negativ påverkan från järnvägen, främst buller och vibrationer, bör utredas och konsekvensbeskrivas.

Man menar att de riktvärden för buller som beslutats av riksdagen skall klaras. Man menar också att redovisningen av bullret i planen är otydlig och det går inte att utläsa om riktvärden inomhus klaras eller inte. Man saknar också en redovisning av samverkande bullerkällor.

Banverket anser att tillämpningen av s k "tyst sida" bör undvikas. En ljudnivå som är lägre än 45 dB(A) ska uppnås. Den nivå om 45-50 dB(A) som nämns är olämplig.

Slutligen konstaterar man att bullersituationen blir bättre i området när godshandlingen flyttas till den nya godsbangården.

Kommentar: I den bullerutredning som gjorts konstateras att tågtrafiken inte ger upphov till mer buller än 43-47 dB(A)_{ekv} resp. 66-69 dB(A)_{max} i fasad dvs klart under riktvärdena och inga anmärkningsvärda ljudnivåer. Utredningen visar också att det endast är det ekvivalenta vägbullret över 10 meters höjd som överstiger riktvärdena. Bullernivåerna är således inte högre än att riktvärdena kan uppfyllas genom ganska normala byggnadstekniska åtgärder och genom att byggnaden ges en sådan planlösning, att en s k tyst sida kan skapas.

Detaljplanen i sig kräver att den uppförda byggnaden uppfyller riktvärdena, men kan naturligtvis inte garantera det. Av det skälet ska uppföljning regleras i kontrollplanen.

Begreppet "tyst sida" bör undvikas så långt som möjligt, något som ter sig svårt i förtättningsområden. En planbestämmelse reglerar nivån 45 dB(A)_{ekv}.

Karin Gustafsson, boende på Olof Palmes gata, ställer sig tveksam till om hon orkar ytterligare två år på en byggarbetsplats. Hon undrar om det är nödvändigt med ytterligare förtätning av Dragonfältet och området kring Olof Palmes gata. "Får det verkligen inte finnas en liten öppen yta på detta område?"

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har haft ambitionen att även om ytterligare exploateringar godtas åstadkomma friytor i tillräcklig omfattning, dvs i en omfattning som ansluter till översiktsplanens riktlinjer. Den lilla parken i planförslaget, som i praktiken kommer att samnyttjas av det särskilda boendet och i trivselboendet, är en del av detta.

*Sannolikt är det aktuella höga huset den sista större byggnationen som grän-
sar direkt till Gustafsson.*

Länsstyrelsen menar att förslaget uppfyller de definitioner Boverket satt upp för kompletteringsbebyggelse, men menar att tyst sida i stadsbebyggelse kan vara ett problem att åstadkomma.

Vägverket och Banverket bör få yttra sig över planen.

Länsstyrelsen kräver att ett möjligt överskridande av miljö kvalitetsnormen ska utredas innan planen antas.

Man är tveksam till handläggningen genom enkelt planförfarande och ifrågasätter också ytterligare en lika hög byggnad som en av de befintliga.

Slutligen finner Länsstyrelsen att det är olämpligt att frånga riktlinjerna om friyta när boendekvaliteten i övrigt inte är optimal.

Yttrandet bifogas.

Kommentar: Planbestämmelserna reglerar de bullerkrav som enligt Boverket skall ställas på byggnaden. Även om svårigheter finns skall kraven uppfyllas av byggherren och uppföljning skall regleras i kontrollplanen.

Vägverket och Banverket har tillställts planhandlingarna för yttrande. Se under respektive!

Luftkvaliteten på närliggande Ridvägen kan med närheten till E12 misstänkas vara mindre bra. Den ökning av trafik som blir följden av det tänkta seniorboendet bör dock kunna betraktas som minimal och kan omöjligt bidra till ett överskridande av miljökonsekvensnormen i området.

SHBK hyser också en viss tveksamhet mot hushöjden och avsaknaden av tillräcklig friyta, men ser inte skäl att frånga det enkla planförfarandet.

Umeva konstatera att de ledningar som projektets vatten och avlopp måste ansluta till ingår i en gemensamhetsanläggning.

Man menar också att avståndet till avfallsutrymme överstiger maximalt bakavstånd om 30 meter. Anvisningarna i NOA 07 skall följas.

Kommentar: Något slutgiltigt läge för bostadshusets soputrymme finns inte angivet på plankartan. Soputrymmet kan ges några alternativa placeringar.

Umeå Energi har inga erinringar.

Umeå kommun, Näringslivs- och planeringsutskottet, tillstyrker förslaget med kommentarer enligt stadsledningskontorets utlåtande. I kommentarerna anges att det inte är givet vad ÖPL:s riktlinjer om stadsbildafrågan innebär och hur de bör tillämpas i detta fall. Frågeställningen är närmast en lokal stadsbildafråga som byggnadsnämnden bör ta ställning till.

Byggnadsnämnden bör också kunna pröva planens antagande inom ramen för nämndens delegation.

Vägverket finner bullervärdena oroande. Man är också fundersam över bristen på friyta samtidigt som p-platserna upptar stor yta. Vägverket föreslår att parkering byggs i två eller tre plan och placeras som bullerskärm. Den frilagda ytan föreslås nyttjad för bebyggelse med två lägre punkthus. Därmed skulle

också stadsbilden främjas. Man föreslår också att samparkeringsmöjligheten med Stigbygeln 6 undersöks.

Kommentar: Vad gäller buller, se under Banverket! Förslagen om alternativa p-lösningar bedömer samhällsbyggnadskontoret som orealistiska.

SAMMANFATTNING

De under samrådet inkomna yttrandena medför endast smärre ändringar av handlingarna.

Då socialtjänsten underhand preciserat det särskilda boendets parkeringsbehov ökas antalet p-platser inom planområdets vård del till 31 platser.

I genomförandebeskrivningen införs uppgift om nyttjandeservitut av parken till förmån för den blivande bostadsfastigheten. Fastighetsbildningsåtgärderna preciseras också. I såväl genomförandebeskrivningen som planbeskrivningen görs därutöver vissa redaktionella ändringar.

Planillustrationen revideras.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att revidera detaljplanen och att anta den.

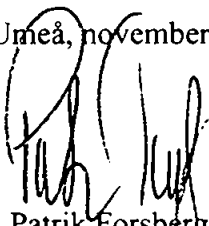
Kvarstående synpunkter finns från Länsstyrelsen och Vägverket.

*VI perlat 02-11-12
VII perlat 07-11-28*

P.L.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2007
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Patrik Forsberg
Planarkitekt

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande (402-13109-2007).



Antagandehandling

Dnr PLA 06-48

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **Stigbygeln 7** inom Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANPROCESS

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen ÖPL98, bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, är av begränsat allmänt intresse och avses därför handläggas med s k *enkelt planförfarande*. Planen medger förändring av markanvändningen från vad som i gällande stadsplan anges som *allmänt ändamål* till *bostäder och vård*.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustration, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i ett punkthus. Utformningen av byggnaden ska, liksom dess material och kulör, anpassas till den befintliga miljön.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har resulterat i att planen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan och det finns således inte behov av någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Länsstyrelsen har den 12 juni 2007 meddelat att man delar kommunens bedömning, men vill att kommunen "grundligt lyfter upp och analyserar hur bostäderna kommer att påverkas av buller från E12:an och den blivande Botnibanan".

Beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 14 juni 2007.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**Planområdet**

Planområdet är beläget Väst på stan och avgränsas av Olof Palmes gata, fastigheten Stigbygeln 6 med två bostadspunkthus, pågående bygge av särskilt boende inom Stigbygeln 7 samt Umeå Hälsocentral. På södra sidan av Olof Palmes gata finns bostadsbebyggelse inom Dragonfältet.

Marken inom planområdet har tidigare varit bebyggd med en vårdcentral och är i privat ägo.

Gällande planer

Gällande stadsplan *Förslag till stadsplan för K4-fältet Umeå...* är fastställd 1973. Markanvändningen anges till allmänt ändamål. För det angränsande bostadsområdet Dragonfältet gäller *Detaljplan för Dragonfältet*, laga kraftvunnen i mars 2000.

Vegetation

Planområdet är avrivet och saknar vegetation.

Service

Närområdet saknar egentlig kommersiell service, men har i direkt anslutning hälsocentral med apotek. På ett visst avstånd finns förskolan Spiltan, djursjukhus, stadshus och polis. Väster om Dragonfältet ligger också gymnasieskolan Dragonskolan och Noliahallen med idrottsplaner.

Trafik

Norr om kvarteret passerar Vännäsvägen/E12 och innanför denna den mindre trafikerade Ridvägen.

Vid Signalvägen/Vännäsvägen pågår anläggning av en ny cirkulationsplats med anslutning till Ridvägen. Öppningen av denna passage mellan E12 och Väst på stan kommer enligt beräkningar att medföra en ökning av trafiken på Ridvägen med 1500 fordon/dygn.

Separata gång- och cykelbanor finns längs Ridvägen och Olof Palmes gata.

Brogatan och Olof Palmes gata trafikeras av en av kollektivtrafikens service-linjer.

Störningar*Buller från väg*

De beräkningar av buller från fordonstrafik på Ridvägen och Vännäsvägen/E12 som gjorts (*Vägtrafikbullerberäkningar i Umeå kommun 2006, Tunemalm Akustik*) visar på bullernivåer om 61 dB(A)_{ekv} respektive 79 dB(A)_{max} i fasad mot Ridvägen. Inga överskridanden beräknas ske nattetid.

En ny anslutning direkt från Vännäsvägen beräknas medföra att antalet fordon på Ridvägen ökar från 2000 per dygn till cirka 3500. I samband med planarbetet för cirkulationsplatsen (*Detaljplan för Vännäsvägen(E12) och Bomvägen mm, laga kraft 2006-12-19, arkivbeteckning 2480K-P07/28*) har utredningar visat på en summerad bullernivå i fasader längs Ridvägen idag om 64,5 dB(A)_{ekv}. (kv Sporren, 15 meter från Ridvägens mitt). Den ökning av trafik som ombyggnaden beräknas medföra innebär en bullerökning om endast 0,5 dB(A), dvs till 65 dB(A)_{ekv}, vilket inte utgör en hörbar skillnad.

Från järnväg

Tidiga utredningar om Botniabanan visar att om inte bullerskydd anordnas kommer godstransporter på järnvägen norr om planområdet att generera buller om 75 dB(A)_{max} inom planområdet.

Teknik

Energiteknisk försörjning finns, liksom vatten och avlopp, i Olof Palmes gata och i Brogatan.

Väster om Dressyrgatan finns en nätstation.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Vårdändamål

Den angränsande byggnaden för särskilt boende kommer färdigställd att inrymma drygt 90 vårdplatser. För boende, personal och besökande skall mark för minst 31 platser reserveras inom planområdet för fordonsparkeringar. Övriga begärda fem p-platser skall anordnas inom vårdbyggnadens fastighet men utanför planområdet.

Det särskilda boendets södra gård avses nyttjas som friyta. För att uppfylla rimliga krav på sammanlagd friyta skall denna gård kompletteras med en parkyta om minst 450 m² inom det aktuella planområdet. Denna park ska innehålla buskar och träd och den ska gestaltas med omsorg.

Mark tillhörig vårdbyggnaden markeras med ändamålet D på plankartan.

Bostadsändamål

Planen medger att ett punkthus uppförs i elva våningar, sannolikt en byggnad med fyra små lägenheter per trappplan och totalt cirka 40 lägenheter. Inklusive lägenhetsförråd, som planeras på den elfte våningen, medger planen totalt 2900 m² bruttoarea (BTA).

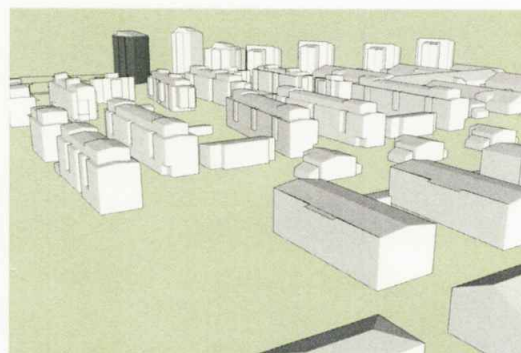
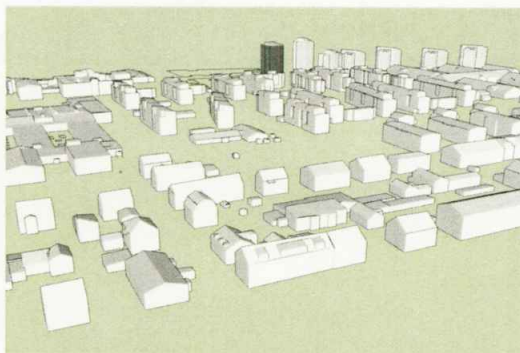
Stadsbild

Den nya byggnaden kommer med sina elva våningar att bli väl synlig i stadsbilden. Detaljplanen har därför utformats med avsikten att byggnadens placering, riktning och gestaltning i huvudsak ska överensstämja med de tidigare uppförda punkthusens. Med avsikt att optimera lägenheternas dagsljusinfall - sannolikt blir inga lägenheter genomgående - och möjliggöra balkonger eller uteplatser i solig riktning, har alla punkthusen placerats i strikt nordsydlig riktning.

För att inte detta enskilda hus estetiskt skall avvika från intilliggande byggnader, skall byggnadens fasadmateriäl huvudsakligen utgöras av gult tegel. Detta regleras av symbolen f på plankartan och i planbestämmelserna.

De närmaste punkthusen i åtta respektive elva våningar (inkl. förrådsvåningar), samt bostadshusen i sju och åtta våningar inom kv Sporren, utgör en kraftfull och väl synlig bebyggelsegrupp i den annars måttligt högt bebyggda stadsdelen Väst på stan. Samtliga byggnader är tydligt exponerade mot Ridvägen, Vännäsvägen/E12, järnvägen/Botniabanan och mot den norra stadsinfarten/E4, medan det högsta huset även kan ses på betydligt längre håll. Denna höga byggnad planerades för att vara den högsta byggnaden inom området dvs utgöra en tydlig lägesmarkering. Den nu aktuella, lika höga byggnaden, kan komma att begränsa den tidigare avsedda effekten i stadsbilden och rubba balansen i husgruppen. Hushöjden bedöms dock av sökanden som nödvändig av exploateringskäl.

Den tänkta byggnadens höjdskala illustreras av bilder på nästa sida.



Friytor

Med en fullt utnyttjad byggrätt kan de friytor som krävs, minst 950 m² (den fördjupade översiktsplanen *Centrala stan*: 1/3 av bostädernas totala bruttoyta), inte inrymmas inom fastigheten: maximalt 800 m² friyta kan anläggas i direkt anslutning till bostadshuset.

Det totala friytebehovet kan möjligtvis anses tillgodosett genom tillgänglighet till den park som avses anläggas för vårdändamål. Ett sådant arrangemang kan eventuellt kräva ett avtal eller servitut.

Till viss del kan friytorna skyddas från avgaser och buller genom hälsocentralens avskärmning mot Ridvägen.

En förutsättning för beräkningarna av friytorna enligt ovan är att maximalt 265 m² mark tas i anspråk för bostadshuset inkl. eventuella komplementbyggnader. Detta regleras under *Utnyttjandegrad* i planbestämmelserna.

Bostadskomplement

Cykelförråd samt eventuella tvättstugor bör av utrymmesskäl anläggas i bostadshusets bottenvåning.

Tillgänglighet

Lägenheter, lägenhetskomplement och friytor skall göras tillgängliga för funktionshindrade enligt gällande normer. Bostadsentréer skall inom rimligt avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringsplatser skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

Trafik

Angöring och parkering

Angöring och infart till området skall endast ske från Olof Palmes gata.

Parkering om 9 platser/1000 m² BTA, dvs 26 p-platser, skall anordnas inom fastigheten om hela byggrätten utnyttjas.

Plats för cyklar skall anordnas i bostadsentréns närområde.

Störningar

Nya bostäder skall uppfylla följande riktvärden för vägtrafikbuller: ekvivalentnivå om 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus i fasad. Som maximalnivåer gäller för både väg- och tågtrafikbuller inomhus 45 dB(A) och utomhus 70 dB(A) på lek- och rekreationsytor, balkonger och uteplatser.

Beräknade ekvivalenta värden på vägbuller vid Ridvägen (*Tunemalm Akustik 2007-08-16*) visar att bostadshuset kan komma att nås av ljudnivåer översti-

gande 55 dB(A)_{ekv} på våningarna över tio meters höjd. De lägst belägna våningarna kan avskärmade genom befintliga byggnader och eventuellt med någon form av "bullerplank", medan situationen högre upp i byggnaden blir oacceptabel. Bostadshuset måste därför utformas med en "tyst sida", dvs en sida där 45 dB(A)_{ekv} ska eftersträvas och en luddämpad sida med ljudnivåer om högst 45 – 50 dB(A)_{ekv} uppnås.

Från järnvägen beräknas en maxbullernivå om 66-69 dB(A) nå bostadshusets östra fasad på våningarna högre än tio meter. Riktvärdet 70 dB(A)_{max} för balkonger, uteplatser och rekreationsytor kan således innehållas, men den relativt höga ljudnivån bör observeras vid val av fönster och fasad, så att inomhusnivåerna blir godtagbara.

Planbestämmelserna innehåller gällande riktlinjer för bullernivåer. Där klargörs också att uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall regleras i kontrollplanen.

Tekniska anläggningar

Energi

Området tillförs energi via de kommunala fjärrvärme- och elnäten.

VA-system

Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnetet i Brogatan.

Avfall

Om inte sophantering kan samordnas i det särskilda boendets sopbyggnad bör utrymme för hushållsavfall anordnas i bostadshusets bottenvåning. Under förutsättning att erforderligt antal p-platser kan anordnas ger planen möjligheten att förlägga en mindre sopbyggnad inom området för parkeringar.

Närmaste miljöstation finns vid Dragongatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

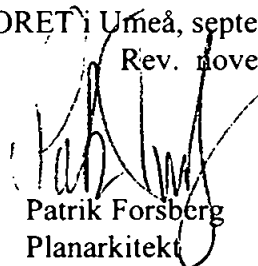
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, september 2007
Detaljplanering

Rev. november 2007



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-48

Detaljplan för del av fastigheten **STIGBYGELN 7** inom Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i ett punkthus. Utformningen av byggnaden ska, liksom dess material och kulör, anpassas till den befintliga miljön.

Planen skapar förutsättningar för avstyckning så att olika fastigheter bildas för respektive ändamål i planen. I samband med avstyckning bör servitut bildas för nyttjande av del av parkyta till förmån för den blivande bostadsfastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Tillkommande bostadshus kan anslutas till intilliggande ledningsnät för vatten och avlopp samt fjärrvärme.

Trafik och parkering

Tillfart sker från Olof Palmes gata.

Inom parkeringsytan i planens östra del anordnas parkering omfattande 26 p-platser för tillkommande bostadshus.

För angränsande vårdbyggnad anordnas parkering omfattande 31 p-platser.

Störningar

En bullerutredning har utförts av Tunemalm akustik 2007-08-16.

För våningar överstigande 10 meters höjd kan bullernivåerna överstiga 55 dBA varför bostadshuset måste utföras med en så kallad tyst sida. Bullerdämpande åtgärder bör även vidtas i form av lämpligt val av fönster och fasadmaterial. Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall regleras i kontrollplanen.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal skall tecknats med Balticgruppen Senior AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2007
Fastighetsbildning rev november 2007

Carina Björö
Lantmätare



Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-02-19

Registrering av åtgärder:
STIGBYGELN 7

Information:

Berörda fastigheter:
STIGBYGELN 7

HÄNDELSE I ÄRENDET

2008-01-24	TR	Tidigaste registreringsdatum
2007-11-21	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-12-19	LK	Laga kraft
2008-02-18	PB	Inlagd i ACM