

PLANKARTA



ILLUSTRATION

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns, tre meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- B<sub>1</sub> Bostäder, flerbostadshus
- E Närtstation
- S Skola

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- Gång- och cykelbana, ungefärligt läge
- lek Lekplats skall finnas

UTNYTTJANDEGRAD

e 0,00 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea  
 För friliggande enbostadshus gäller:  
 - Största bruttoarea 275 m<sup>2</sup> per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 300 m<sup>2</sup>. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m<sup>2</sup>.  
 - På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad med en lgh och två komplementbyggnader.  
 - Komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup> får inredas, antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Mindre cykelförråd etc. godtas inom B
  - Marken får endast bebyggas med uthus, garage etc.
- Inom radhuskvarter skall mark göras tillgänglig för gemensam parkering och lek.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
  - x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- V Högsta antal våningar.
- Huvudbyggnad i en våning får ha en maximal taklutning av 45 grader.
- Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 27 grader.
- Garage/carport ska placeras med entrésida minst 6 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3 meter.
- En- eller tvåvåningsbyggnad på fastighet vid Ramplussallén skall ha tak med tegelröd kulör.
- Byggnad högre än två våningar skall ha putsad fasad.
- Ej källare
- Fasadbeklädnad skall vara träpanel eller puts med ljus färgsättning.
- Tomtindelning enligt illustration skall i möjligaste mån följas.

STÖRNINGSSKYDD

Bostadshus skall med avseende på vägtrafikbuller placeras och utformas så att ljudnivåer inomhus inte överstiger 30 dB(A)ekv eller 45 dB(A)max (nat tetid). Utomhus får inte ljudnivåerna 55 dB(A)ekv vid fasad eller 70 dB(A)max på uteplats, balkong etc överskridas.

Vid Umedalsallén får inte bostadshus förses med balkong eller uteplats endast mot gatan.

BYGGNADSTEKNIK

- Område inom vilket de geotekniska förutsättningarna bedöms medföra särskilt höga kostnader för markarbeten och grundläggning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2008-01-28  
 Laga Kraft 2008-02-28  
 Vidimeras

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2007-04-17 MOK 07-49  
 Reviderad  
  
 för Geografisk Information  
 Mätning: SA  
 Kartkonstruktion: SA  
 Kartstandard enligt HMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägeangivning: Objektet är digitaliserade (företagsmark)  
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt  
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000  
 Höjdförskjutning: Höjddata med 1 m ekvidistans  
 Ursprung: Digital primärkarta  
 Flygfotografier år: 1981 och 1983 på 800 m höjd  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur säkerhetsrapport för spridning  
 Upphovsrätt: Umeå kommun



Detaljplan för kvarteret BALETTEN m fl  
 inom VÄSTRA UMEDALEN i Umeå kommun  
 Västerbottens län  
 Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2007  
 Reviderad i november 2007

Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt

Patrik Forsberg  
 Planarkitekt



## LAGAKRAFTBEVIS

2008-02-29

Vårt diarienummer  
PLA 06-62

Detaljplan för del av kvarteret **Baletten m fl** inom Västra Umedalen i Umeå kommun

---

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2008-01-28, § 15

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2008-02-28**.

Samhällsbyggnadskontoret

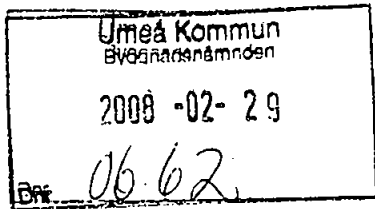
Ingrid Lindförss

*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning



Länsstyrelsen  
Västerbotten



5

## Beslut

Datum  
2008-02-28

Ärendebeteckning  
402-1987-2008  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
samhällsbyggnadskontoret

901 84 UMEÅ

### Prövning av beslut att anta detaljplan för del av kvarteret Baletten m fl inom Västra Umedalen i Umeå kommun

#### Beslut

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

#### Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har den 28 januari 2008 §15 antagit rubricerad detaljplan

#### Överklagning

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

dag som ovan

Eila Eriksson  
funktionschef

Birgitta Norberg  
bitr. länsarkitekt

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(67)

Kommunfullmäktige

2008-01-28

Plats och tid

Kommunfullmäktiges sessionssal  
klockan 09.00-12.00, 13.00-18.30Beslutande  
ErsättareSe separat lista  
Se separat lista

Övriga deltagande

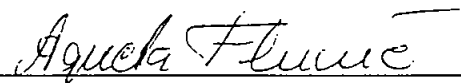
Ingalill Bengtsson, nämnsadministratör  
Jan Björinge, stadsdirektör  
Jörgen Boman, pressinformatör  
Olof Burström, ekonomidirektör  
Carina Lidgren, kommunjuristJusteringens  
tid och plats

Sekreterarens tjänsterum, stadshuset, 2008-02-04, klockan 15.00


Utses att justera

Margareta Rönngren (s)

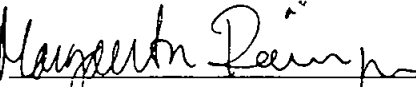
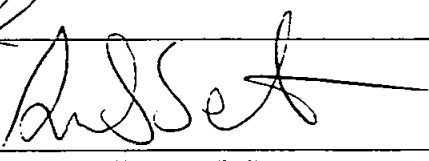
Anders Sellström (kd)

Underskrifter  
Sekreterare  
Agneta FluméParagrafer  
1-27

Ordförande

  
Marie-Louise Rönmark

Justerande

  
Margareta Rönngren (s)  
Anders Sellström (kd)**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2008-01-28

Datum för anslags  
uppsättande

2008-02-06

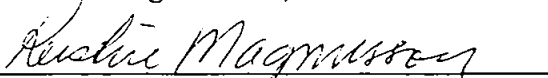
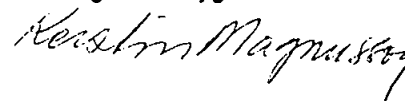
Datum för anslags  
nedtagande

2008-02-28

Förvaringsplats  
för protokollet

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift

  
Kerstin MagnussonFotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Kommunfullmäktige

2008-01-28

NP § 247

KS § 12

KF § 15

2007.558

214

Detaljplan för kv Baletten m.fl – antagandeByggnadsnämnden beslutade 2007-11-21 § 275

att revidera förslaget till detaljplan

att godkänna reviderade förslaget till detaljplan

att överlämna den reviderade detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande

att uppmana exploatören att bevara befintliga träd där så är möjligt.

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2007-12-03 följande:**Bakgrund/utlåtande**

Planförslaget avser en förändring av planområdet från flerbostadshus i upp till 5-6 våningar, till ett område med övervägande friliggande småhus, rad- och kedjehus. Det innebär en betydligt sänkt exploateringsgrad och annan karaktär än vad gällande detaljplan syftar till och som avses i översiktsplanen. Näringslivs- och planeringsutskottet har tillstyrkt planförslaget under samrådsfasen.

Kvarstående invändningar från sakägare finns, men bedöms inte vara av den arten att antagande inte bör ske.

Byggnadsnämndens beslut och antagandehandlingar bifogas.

BILAGOR

NP

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för kvarteret Baletten m.fl.

KS

**Kommunstyrelsens förslag:**

Enligt näringslivs- och planeringsutskottet.



*Kommunfullmäktige*2008-01-28

---

KF

---

**Kommunfullmäktige beslutar****att anta detaljplan för kvarteret Baletten m.fl.**

---





Antagandehandling

Dnr PLA 06-62

## UTLÅTANDE

Detaljplan för del av kvarteret **Baletten m fl** inom Västra Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län

---

**21 ägare till 12 radhusfastigheter, Styvmorsviolen 23, 27-29, 30-35 och 42-43, samt en boende**, har synpunkter på den bristande informationen fastighetsmäklaren lämnat vid försäljningen av deras hus: de borde ha informerat om de femvåningshus som nu är aktuella.

Man menar också att kvarteret omfattas av en detaljplan som tillåter tätare bebyggelse än den nuvarande och anser att justeringar gjorts för att tillgodose Myresjöhus önskemål.

Vidare hänvisar man till en proposition där det framhålls att den fysiska planeringen inte längre är att se som ett led i genomförandet av bostadsbebyggelse utan att andra mark- och vattenfrågor gör sig allt mer gällande. Beslut som rör människans närmiljö skall utformas med stor hänsyn till önskemål och synpunkter från de berörda människorna.

Helst vill man att skogen lämnas helt orörd. I andra hand vill man att den i så hög utsträckning som möjligt bevaras.

Om bebyggelse inte kan undvikas vill fastighetsägarna att det bara tillåts bli två våningar mot Rampljusallén. Med hänvisning till PBL:s skrivningar om estetik, stads- och landskapsbild mm dras slutsatsen att detaljplanen måste ändras för att det ska vara möjligt att tillvarata befintliga kultur- och miljövärden.

Man konstaterar att tallarna vid cykelvägen kapats ned vilket ökat insynen och försämrat helhetsintrycket väsentligt.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har liksom tidigare ingen kommentar till mäklare eller andra aktörers handlande.*

*Vad gäller gällande detaljplan för området väster om Rampljusallén (2480K-P03/80, laga kraft 2003-06-10) är den framtagen med Myresjöhus AB som sökande. Kanske syftar fastighetsägarna på den tidigare detaljplanen.*

*Kontoret ser efter diskussion med Myresjöhus ingen möjlighet att ändra planens förhållningssätt till den befintliga skogen.*

*Vad gäller femvåningsbebyggelsen går kontoret fastighetsägarna till mötes genom att den tillåtna hushöjden på byggrätterna närmast Rampljusallén reduceras från fem till två våningar.*

Länsstyrelsen har ingen erinran.

**Styvmorsviolens Samfällighetsförening** har genom ordförande **Marcus Boman** inkommit med ett yttrande identiskt med samrådsyttrandet, men med några förtydliganden. Föreningen anser också att det är bedrövligt att byggnadsnämnden inte orkar svara på deras frågor.

Till förtydligandena hör konstaterandet att en förändring vid villabyggande är att all mark blir privat. Man menar därför att mark för t ex barns lek måste tillgodoses i planen.

Man menar också att samrådsredogörelsens konstaterande om 40 meters avstånd mellan höga hus och befintliga radhus kan diskuteras, men har förståelse för att hus längs Umedalsallén bör smälta in i miljön.

Föreningen konstaterar att deras område färdigställdes under 2005 och att den befintliga skogen är värdefull och har en kulturell/historisk betydelse. Dom hittar inget i samrådsredogörelsen om ett bevarande av skogen.

Återigen menar man också att korsningen Umedals-/Rampljusallén måste tas med i planen. Man gläder sig åt att anslutningarna mot Rampljusallén försetts med utfartsförbud och förutsätter att detta genomförs.

Tidigare konstaterade man det olämpliga i att släppa fram lastbilar på allén under byggskedet. Men man vill veta om detta kommer att ske!

Slutligen vill man ha svar på om byggarbetsplatserna kommer att vara barn-säkra.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har överenskommit med Myresjöhus att lekplatser skall anordnas i anslutning till grupphusbebyggelse, dvs nära rad- och kedjehus. Detta illustreras på planillustrationen genom friytor. Kommunens policy inom villaområden är att inte anordna lekplatser utanför de privata tomterna. Anordnandet blir istället en fråga för exploatören och byggherren.*

*Vad gäller femvåningshusen: se ovan under "21 ägare..."*

*Frågan om skog har besvarats i samrådsredogörelsen med slutsatsen att ett eventuellt bevarande blir en fråga för fastighetsägaren.*

*Även frågorna om korsningen Umedalsallén / Rampljusallén och trafik under byggskedet har tidigare besvarats. Liksom undringarna om barnsäkra arbetsplatser kan kontoret konstatera att det inte rör sig om frågor som är aktuella för denna detaljplan.*

**Umeva** önskar två u-områden enligt bifogad karta. Man menar också att lokalgatornas utformning gör det svårt att trafikera gatorna med sopbil. Gemensamhetsanläggning för hushållssopor bör ordnas.

*Kommentar: Efter samråd med Umeva konstateras att detaljutformningen av gatorna, huvudman m m är avgörande för framkomligheten. Då kommunen här är huvudman bör situationen kunna lösas.*

*Anläggandet av gemensam sopanläggning är en fråga för exploatören.*

*Plankartan kompletteras med önskade u-områden, men med 6,0 meters bredd.*

**Umeå Energi** önskar att de två x-områdena även kan utgöra u-områden för underjordiska ledningar. UmeNet vill även uppmärksamma den optokanaliserings som finns längs Teateralléns båda sidor.

*Kommentar: Plankartan kompletteras med begärda u-områden.*

**Umeå kommun, Miljö- och hälsoskyddsnämnden**, hänvisar till samrådsyttrandet. I detta vidhålls att de befintliga naturmiljöerna bör bevaras så långt som möjligt. Man menar att skogspartierna, särskilt inom kv Baletten, nyttjas i undervisningssyfte av fritids och förskola. Frågan blir särskilt viktig om tillgängligheten till naturområdena vid Prästsjön blockeras av den Västra länken.

*Kommentar: Bibehållande av åtminstone delar av de befintliga skogsområdena vore tilltalande för de boende i området och för skolorna. Det vore också välgörande för den fysiska miljön i det nu stora villaområdet. Men svårigheterna*

med en gällande plan som medger högre exploatering än den aktuella och privatägd mark är uppenbara. Då markägaren och exploatören inte anser sig kunna bevara skog, utan avser nyplantera träd, bedömer kontoret det omöjligt att begränsa avverkningen i planen.

**Umeå kommun, Näringslivs- och planeringsutskottet**, tillstyrker i ett sent inkommet *samrådsyttrande* förslaget med kommentarer enligt stadsledningskontorets utlåtande. Men man anser inte att kommunfullmäktige behöver pröva planen "om inga större invändningar inkommer under samråd och och utställning".

I yttrandet menar man att planens sänkta exploateringsgrad medför en helt annan karaktär än vad gällande plan syftar till. Mot lämpligheten för mer omfattande exploatering måste dock ställas att området förblivit outnyttjat i många år.

Förändringen har inte stöd i översiktsplanen, men i det reviderade förslaget till bostadsstrategi, som varit på samråd, har exploateringsgraden bedömts minska.

Mot denna bakgrund föreslås planförslaget tillstyrkas.

*Kommentar: De önskemål som inkommit har till stor del kunnat tillgodoses och samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att planen inte behöver prövas av kommunfullmäktige.*

### SAMMANFATTNING

De inkomna yttrandena medför ändringar enligt ovanstående understrykningar. I övrigt görs endast redaktionella ändringar.

Då inkomna synpunkter till stor del tillgodosetts gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att planen inte behöver föras till fullmäktige. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsnämnden beslutar att revidera detaljplanen och anta den reviderade detaljplanen.

**Kvarstående synpunkter** finns från sakägarna och fastighetsägarna: Ingrid Nordström (Styvmorsviolen 23); Abebe Asres & Addis Berhanu (27); Sofia Bergmark Nilsson & Lars Nilsson (28); Marcus Boman & Linnéa Norlén (29); Eva Juneblad & Paul Schwieder (30); A-L Franzén (31); Henrik Hognert Oja & Lina Hognert (32); Marika & Jonas Hjerpensköld (33); Malin & Fredrik Hörnkvist (34); Kristina Sjöström (35); Eva Flygare Sånglöf & Torgny Sånglöf (42); Mats Andersson & Signe Lagerkvist (43) samt från Samfällighetsföreningen Styvmorsviolen.

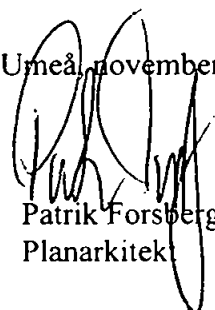
**Kvarstående synpunkter** finns också från Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt från Anders Hägglund, boende inom fastigheten Styvmorsviolen 23.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2007

Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Planarkitekt

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv **Baletten m fl** inom Västra Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län

### PLANHANDLINGAR

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

### PLANENS SYFTE

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggandet av friliggande enbostadshus, radhus, kedjehus samt flerbostadshus inom planområdet.

### PLANPROCESS

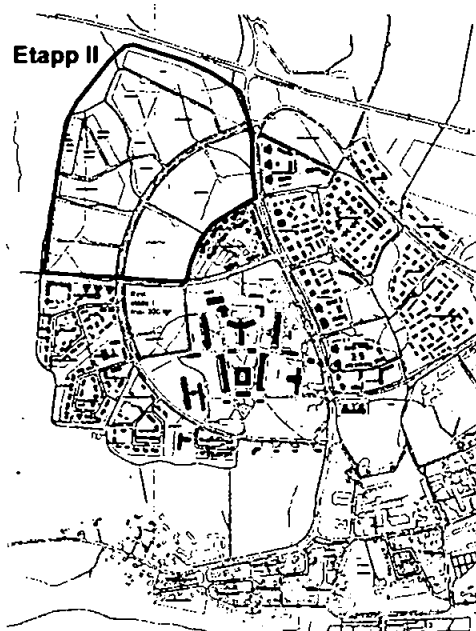
Planförslaget är inte helt i överensstämmelse med översiktsplanen, ÖPL98, där det anges att "Det är ytterst väsentligt att nyexploateringsområdena i (...) och Västra Umedalen fullföljs som planerat." Planförslaget medger inte samma exploateringsvolym som gällande detaljplan och antal boende blir sannolikt väsentligt färre än vad översiktsplanen förutsätter. Planen avses därför handläggas med *normalt planförfarande*.

### PLANDATA

Det drygt 12 ha stora planområdet består av kv Baletten söder om Teaterallén samt kvarteren Operan och Operetten norr därom. Planområdets principiella disposition överensstämmer med den gällande detaljplanens.

Kvarteren är i RI Fastigheter TÖ AB:s ägo men avses inför exploatering försäljas till Myresjöhus AB.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Planområdet är detaljplanelagt för bostäder, huvudsakligen flerbostadshus med upp till fem, i kv Baletten sex, våningars höjd, samt för barnomsorg. Gällande detaljplaner är *Västra Umedalen* (2480K-P92/29; laga kraft 1992-02-07), samt *Kv. Baletten* (2480K-P92/115; laga kraft 1992-12-04).

I gällande översiktsplan, ÖPL98, anges att det är angeläget att genomföra utbyggnaden av ettapp 2 i Västra Umedalen inom planperioden. I *Långsiktig strategi för den framtida bostadsförsörjningen* (antagen KF 18/12 2000) anges att ettapp 2 på medellång sikt, 2005–2009, kan innehålla 600 lägenheter, eventuellt småhus. Det aktuella

planområdet, exkl. kv Baletten (som inte innefattas i etapp 2), inrymmer preliminärt 154 hushåll, området väster om allén 173 hushåll, sammantaget således 327 hushåll.

En ny strategi för den framtida bostadsförsörjningen förväntas antas under hösten 2007.

### **BEHOVSBEDÖMNING / MKB**

För planområdet har upprättats en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen. Samråd har skett med Länsstyrelsen som den 8 maj meddelat att man delar samhällsbyggnadskontorets bedömning att det inte kan antas finnas risk för betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte är nödvändig.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla den 10 maj 2007.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

#### **Befintliga förhållanden**

Planområdets kvartersmark är skogsbevuxen och helt obebyggd. Skogen, som genomkorsas av ett antal stigar, nyttjas av närboende som rekreationsområde.

Ett större dike passerar genom den västra delen av kv Operetten. Kring diket är marken sank och ej skogsbevuxen. Lokalgatorna Teaterallén och Rampljusallén är anlagda, men ej helt färdigställda.

Väster om Rampljusallén har uppförandet av villor och radhus i Myresjöhus regi nått slutfasen. Öster om planområdet är kv Baldakinen bebyggt med flerbostadshus i två och fem våningar enligt gällande detaljplan.

Inom det fd mentalsjukhusets område inryms förskola, LM-skola, tandvård, försäkringskassa, galleri och en unik skulpturpark. Närmaste livsmedelshandel finns idag i form av en närbutik med pizzor etc vid Umedalsallén, där också en helt ny restaurang har etablerats.

Norr om Vännäsvägen/E12 har byggandet av Umeås tredje externa handelsområde påbörjats genom etablering av ett byggvaruhus.

#### **Bebyggelse**

##### *Exploatering*

Den gällande detaljplanen medger en relativt hög bebyggelse, sex våningar i kv Baletten och fem våningar i övriga kvarter, men ett relativt lågt exploateringstal, 0,55. Planförfattarens avsikt var att låg bebyggelse i det inre av kvarteren skulle omgärdas av högre bebyggelse mot lokalatorna. I planbestämmelserna uttrycks detta med att "Vid placeringen av bebyggelsen skall eftersträvas att den markerar kvartersstrukturen", vilket också planillustrationen visar.

I den nu aktuella planen kvarstår delen av kvarteret Operan närmast Umedalsallén som ett "kvarter" med flerbostadshus medan planområdet i övrigt avses bebyggas med friliggande villor, rad- och kedjehus. En preliminär bedömning av omfattningen ger att ungefär 100 lägenheter och 130 villor, radhus samt kedjehus kan uppföras.

Inom kvarteret Operans flerbostadshusdel medges – liksom i gällande plan – ett exploateringstal om 0,55. I kvarteren med villor och radhus reduceras dock det tidigare exploateringstalet – och antal lägenheter och boende – kraftigt.

Med den glesare och lägre bebyggelse som förslaget till detaljplan syftar till, kan inte den gällande planens intentioner om stadsmässig bebyggelse mot

Rampljusallén genomförs. Exploatörens avsikt är dock att så långt möjligt åstadkomma tvåvåningsbebyggelse mot Rampljusallén.

#### *Byggnader*

I planbestämmelserna regleras bostädernas och komplementbyggnadernas bruttoarea per fastighet, byggnadernas maximala takvinklar och dess våningsantal. Byggnadernas placering på tomten regleras genom markering på plankartan av fyra eller sex meters förgårdsmark samt en bestämmelse om garage/carports läge.

Den i gällande detaljplan övergripande idén att ge låga byggnader träfasader och ljus färgsättning bibehålles även i denna plan, men utvidgas med att även ljusa putsfasader godtas. För att i övrigt hålla samman området färgmässigt bibehålles också bestämmelsen om att tak skall ges tegelröd kulör, men preciseras till att bara gälla fastigheter i direkt anslutning till Rampljusallén.

#### **Service**

Inom kv Operetten reserveras – liksom i gällande plan - mark om cirka 4 800 m<sup>2</sup> för förskola eller annan barnomsorg (beteckning S). Ett exploateringsstal om 0,25 reglerar bebyggelsens omfattning.

#### **Friytor**

Inom de kvarter som bebyggs med radhus skall lekplatser anordnas på samfällid mark. Inom kvarteret med flerbostadshus skall likaledes gemensamma lekplatser anordnas.

#### **Trafik, gator, gc-stråk**

##### *Gator*

Samma lägen för infartsgator från Rampljusallén som den tidigare planen använt sig av nyttjas även i den aktuella planen. Med undantag för infarten till kv Baletten anordnas kvartersinfarter från dessa gator. Förhållandet regleras av utfartsförbud mot Rampljusallén och Teaterallén.

Liksom inom området väster om Rampljusallén skall gatorna inom kvarteren utgöras av allmän platsmark. Gatorna skall utföras 10,0 meter breda med en sektion som bör innehålla 5,5 meter körbana, betongkantsten och minst en trottoar med 2,25 meters bredd.

##### *Kollektivtrafik*

Hållplatser för lokal busstrafik finns idag på Umedalsallén, dvs på ett avstånd från nya byggnader inom planområdet som kan uppgå till 500 meter. På Teaterallén har tidigare vissa förberedelser för hållplatser vidtagits.

Länstrafiken trafikerar Vännäsvägen vars norra sida kan nås via planskild gång- och cykelväg.

##### *Gång- och cykelvägar*

Det tidigare planlagda allmänna gång- och cykelstråket i det inre av kvarteret Baletten återkommer, liksom en passage mellan kv Operan och Operetten, i detta planförslag. Dessa stråk skall anslutas till befintliga och planerade lokalgator och gc-vägar och markeras på plankartan med **gc-väg**.

Inom bostadskvarteren ursparas mark för att möjliggöra gång- och cykelpassager mellan kvarteren och befintliga och planerade gc-stråk. Dessa passager markeras på plankartan med **x**.

*Antagandehandling*  
PLANBESKRIVNING**Störningar***Buller från fordon*

Enligt samhällsbyggnadskontorets beräkningar når buller från fordonstrafik med hastigheten 90 km/tim på Vännäsvägen/E12 nivån 55 dB(A)<sub>ekv</sub> på 100 meters avstånd från vägens mitt. Närmaste byggrätt inom den aktuella detaljplanen, flerbostadshusen, ligger på 175 meters avstånd från Vännäsvägen/E12 och beräknas således inte bli påverkad.

Enligt *Kartläggning av vägtrafikbuller i Umeå kommun 2006 (Tunemalm Akustik AB 2006-06-30)* beräknas den maximala ljudnivån i fasader vid Umedalsalléns norra del bli 72 dB(A). Detta överskrider riktvärdet 70 dB(A)<sub>max</sub> för rekreationsytor och innebär att lägenheter här inte kan förses med uteplatser eller balkonger enbart mot Umedalsallén.

Den motsvarande ekvivalenta ljudnivån beräknas bli 52 dB(A) och således understiga riktvärdet i fasad om 55 dB(A).

Aktuella riktvärden införs i planbestämmelserna under *Skyddsbestämmelser*.

**Geoteknik**

De tidigare utförda geotekniska undersökningarna (AB J&W 1990) visar förekomsten av ett tjockt torvlager i området kring ovan nämnda dike. Torvstråket har särskilt markerats på plankartan (se bestämmelserna under Byggnadsteknik!).

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

VA-anlutningar anordnas via lokalgatorna och inom angivna u-områden. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall i så stor utsträckning som möjligt tillämpas inom området. I första hand kan de högt liggande partierna antas vara lämpliga.

Erforderliga brandposter skall anläggas inom planområdet.

*Energi*

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme med matning från Rampljusallén.

Plats för nätstation anvisas i anslutning till den norra lokalgatan.

**Administrativa frågor**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

**Medverkande**

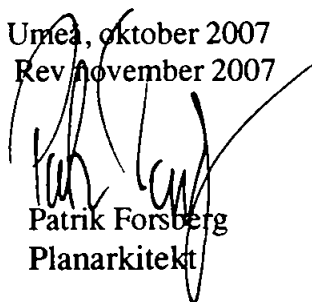
Detaljplanen har utformats med skisser från Myresjöhus AB som underlag. Sweco FFNS AB har varit sökandens konsult.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 2007  
Detaljplanering

Rev november 2007



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för kv **BALETTEN m fl** inom Västra Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att genom ändring av två detaljplaner skapa planmässiga förutsättningar för byggande av flerbostadshus, rad- och kedjehus samt friliggande villabebyggelse inom planområdet. Med undantag av en yttre avgränsning mot Umedalsallén och Rampljusallén där hus på upp emot fem våningar tillåts skall bebyggelsen i området vara i max två våningar.

Inom området kan säkerligen upp emot 140 tomter för bostadsändamål avstyckas från fastigheten Backen 8:5 under förutsättning att ungefär halva antalet utgörs av grupphusbebyggelse. Exploateringsfastigheter kan med fördel tillskapas som ett mellanled om så erfordras.

Inom områden med radhusbebyggelse eller annan motsvarande gruppbebyggelse skall gemensamhetsanläggningar bildas för garage, grönytor och andra gemensamma nyttigheter.

Utmed Teateralléns norra sida kan en fastighet för skola/förskola bildas genom avstyckning.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

Mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik bör säkerställas med servitut till förmån för kommunal gatumarksfastighet.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden mm*

Inom området finns i västra kanten ett stråk med osäkra eller rentav svåra grundförhållanden. Lämpligt grundläggningssätt skall klargöras i samråd med byggnadsinspektör i samband med bygganmälan.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-62

*Bebyggelse*

Bebyggelsen skall utföras med höga krav på kvalitet och miljöhänsyn. I första hand bör miljöklassificerade och återanvändningsbara material och detaljer användas.

*Parkering*

I huvudsak förväntas parkering kunna tillgodoses inne på respektive bostadstomt. Där bebyggelsetypen fordrar att parkeringsbehovet tillgodoses kollektivt (i gemensamma garage eller markparkering) skall parkeringsplatser anläggas i enlighet med gällande norm.

Skolfastigheten skall ges en sådan utformning så att närheten till Teaterallén inte vållar olägenheter eller risker för barn som leker och vistas på fastigheten.

*Gator och VA*

Kommunen skall vara huvudman för allmänna platser.

Gator, vägar och gc-vägar skall anläggas av markägaren eller exploatör som han sätter i sitt ställe. Gator och vägar skall stakas i samråd med SHBK/Fastighetsbildning. Överenskomna lägen i höjd och plan skall nogsamt hållas.

Efter färdigställandet överlämnas anläggningarna till kommunen som därefter har huvudmannaskapet för gator vägar inom planområdet.

Likaledes ordnas anslutning till allmänna vatten- och avloppsledningar genom att vatten- och avloppsnätet byggs ut i området på exploatörens bekostnad som efter färdigställandet överlämnar VA-nätet till Umeå Vatten och Avfall AB.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för planläggningskostnader och övriga exploateringskostnader inklusive utbyggnad av gator och VA i området.

Kompletterande exploateringsavtal skall vara tecknat med exploatören innan planen antas.

Planavtal skall tecknas med markägaren och/eller exploatören.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2007  
Detaljplanering rev november 2007



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för kvarteret **Baletten m fl** inom Västra Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län.

Ett förslag till detaljplan för rubricerade kvarter har upprättats av samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering. Syftet med planen är bl a att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av enbostadshus, radhus mm inom planområdet.

Planen handläggs med normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 21 september t o m den 8 oktober 2007. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

**Länsstyrelsen** menar att planförslaget inte föranleder någon erinran.

**Myresjöhus AB**, exploatör men också delägare i några samfälligheter, anser att uppgiften i planbeskrivningen att gatorna ska utföras med dubbla trottoarer ska strykas. Anledningen menar man är att det hela tiden diskuterats en trottoar lika området på den andra sidan Rampljusallén.

*Kommentar: Uppgiften om trottoarer omformuleras.*

**TeliaSonera AB** har inget att erinra mot förslaget, men förutsätter att exploatören schaktar och lägger rör för det kommande telenätet.

*Kommentar: Synpunkten delges Myresjöhus.*

Ägarna till fastigheten Styvmorsviolen 43, **Signe Lagerkvist och Mats Andersson**, motsätter sig att femvåningshus uppförs mitt emot deras radhus. De anser att de boende i dessa höghus kommer att ges en massiv insyn över tomten och in i deras hus, de kommer att störas och "en från social synpunkt god livsmiljö" (PBL 2:2) kommer att motverkas. Man anser vidare att en minst 15 meters bred remsa skog bör bevaras mellan Rampljusallén och den framtida bebyggelsen.

*Kommentar: Se nedan under samfällighetsföreningen!*

Ägarna till fastigheten Styvmorsviolen 42, **Eva och Torgny Sånglöf**, har synpunkter på hushöjder och behovet av bevarad skog som överensstämmer med samfällighetsföreningens.

*Kommentar: Se nedan under samfällighetsföreningen!*

**Styvmorsviolens Samfällighetsförening** menar att de som köpte hus inom området tilltalades av marknadsföringens budskap om möjligheter till strövområden, närhet till skog och mark och naturskön omgivning. Man anser att kommunen och Myresjöhus måste leva upp till detta och inte bara ha det som slogan.

Föreningen anser att det tillsammans med andra planer i området skapas en mycket omfattande exploatering och därmed en stor miljöpåverkan, något som kräver kompensation för lek och idrott, t ex en Qulananläggning.

Vidare motsätter sig föreningen hus högre än två våningar vid Rampljusallén; husen måste istället uppföras i harmoni med övrig bebyggelse längs allén. För att bädda in bebyggelsen och skydda mot insyn kräver man några rader med tallar och lönnar längs allén. Man accepterar inte att man försöker få in så många hus som möjligt, det krävs ett ansvar för gröna oaser mm.

Vad gäller trafiksäkerhet vill föreningen att hastighetsdämpning anordnas på allén. Man anser också att trafikförsörjning i högre utsträckning bör kunna ske från Teaterallén. Även korsningen Umedalsallén/Rampljusallén ska ingå i planen då den måste förbättras.

Då föreningens medlemmar upplevt mycket störningar av byggtrafik under två års tid önskar man att tillfarter under byggtiden anordnas från annan gata än Rampljusallén.

*Kommentar: Önskemålet om bibehållande av den skog man under flera års tid nyttjat är fullt förståeligt. Skogsområdet planlades dock redan 1992 för bostadsbebyggelse och den nu aktuella planen kan i princip ses som en "ändring" av befintlig plan. Redan i den äldre, men ännu gällande planen, finns byggrätter ut mot Rampljusallén, men huvudsakligen med högre exploatering än vad som nu är aktuellt. I den aktuella planen blir bevarandet av skogspartier en fråga för den nuvarande fastighetsägaren.*

*I kvarteret närmast Umedalsallén är avsikten att bibehålla den tidigare planidén om flerbostadshus i maximalt fem våningar. Då avståndet till närmaste befintliga radhus är cirka 40 meter bör några oöverstigliga insynsproblem inte uppstå.*

*Trafiksäkerheten på alléerna kommer, som föreningen önska, att utredas av Samhällsbyggnadskontoret, Gata/trafik. Eventuella åtgärder regleras inte i detaljplan och det finns således inte skäl att inkludera alléerna i planen. Det är också kontorets mening att två infarter från Rampljusallén är en tillfredsställande lösning – dessa gatans lägen överensstämmer dessutom med den gällande planens.*

*Framtida byggtrafik bör självfallet anordnas på ett sätt som inte medför olägenheter för de boende. Frågan faller dock utanför detaljplanens ram.*

## SAMMANFATTNING

De inkomna synpunkterna föranleder endast smärre ändringar av handlingarna, ovan understrukna. Kontoret väljer i övrigt att ändra beteckningarna för gc-vägarna, att minska gatornas körfältsbredd samt göra förtydliganden under planbestämmelsernas utnyttjandegrad.


**Kvarstående synpunkter**

Kvarstående synpunkter finns från sakägarna Styvmorsviolens Samfällighetsförening, Signe Lagerkvist och Mats Andersson samt Eva och Torgny Sånglöf.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2007  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Planarkitekt

---

Handläggare:  
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-03-04

---

Registrering av åtgärder:  
BALETTEN M FL

---

Information:

Berörda fastigheter:  
BACKEN 6:1  
BACKEN 8:5  
BALETTEN 1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-03-03	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-01-28	BD	Beslutsdatum
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-02-28	LK	Laga kraft
2008-03-04	PB	Inlagd i ACM