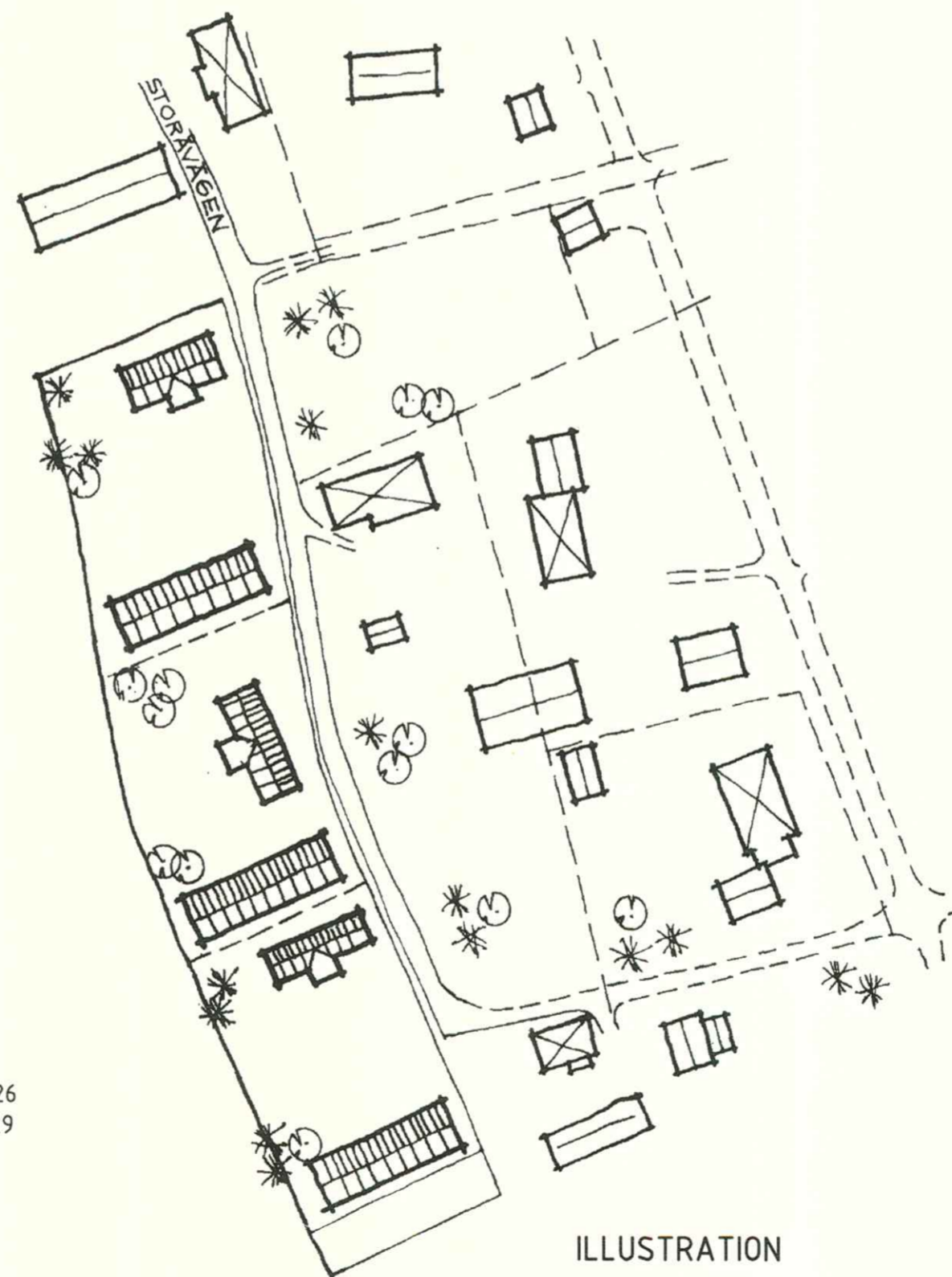


ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION

**PLANBESTÄMMLER**

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 Natur

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

B Bostäder

- Mindre bostadsansluten verksamhet som inte är störande för miljön eller omgivningen kan inrymmas på fastigheten efter särskild prövning

**UTNYTTJANDEGRAD**

- Komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup> BTA får inredas antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- U Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar
- 7.0 Högsta nockhöjd i meter
- 27 Största taklutning i grader
- q Värdefull miljö. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart

- Friliggande enbostadshus typ Västerbottensgård.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och komplementbyggnad minst 2 meter från angränsande fastigheter
- Komplementbyggnad får ej sammanbyggas med huvudbyggnad
- Minsta tomtstorlek är 1500 m<sup>2</sup>
- Byggnader skall placeras kring stora luftiga gårdstun på minst 15 x 15 meter
- Fasadmateriäl ska utgöras av trä och målas i en matt faluröd kulör
- Tak ska utgöras av sadeltak med ljusgrå pannplåt eller lertegel, betongpannor i varm tegelröd kulör kan utgöra alternativ
- Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas
- Huvudbyggnad placeras utmed förgårdslinje mot gata.
- Samråd med byggnadsantikvarisk expertis ska ske i samband med bygglovsprövningen.

**BYGGNADSTEKNIK**

- Dagvatten ska tas om hand lokalt

**STÖRNINGSKYDD**

Bostadshus skall med avseende på helikopterbuller utformas så att de klarar riktvärden för inomhusnivåer:

- den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dB(A) mer än tre ggr 22.00 - 06.00.
- den maximala ljudnivån inte överstiger 50 dB(A) i sovrum, 55 dB(A) i vardagsrum samt 60 dB(A) i kök vid enstaka händelser.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

- Kommunen är huvudman för allmän plats

**ILLUSTRATIONER**

----- Illustrationslinje

Detaljplan för del av fastigheten  
Ön 6:30 på Ön  
inom UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i maj 2009  
Reviderad i augusti 2009

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Magdalena Blomquist*  
Magdalena Blomquist  
Planarkitekt

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2008-10-14 MOK 08-185  
Reviderad

*Ann-Katrin Pettersson*  
Geografisk information SHBK

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (Innestan)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdinformation: Höjddikurvor med 1 meters ekvidistans  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 1963 och 68 på 800 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun

**ANTAGANDEHANDLING**

Till planen hör:

- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

**BESLUT**

Antagen BN 2009-08-26  
Laga kraft 2009-09-29  
Vidimeras *LL*

Skala 1:1000





## LAGAKRAFTBEVIS

2009-10-05

Vårt diarienummer  
PLA 08-28Detaljplan för del av fastigheten Ön 6:30, Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-08-26, § 144

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt  
från och med 2009-09-29.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindforss

*Kopia till:*Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden*Samhällsbyggnadskontoret:*Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

091005132026652

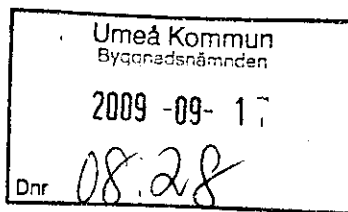
2480K-P09/39

2009-10-05 1.26

Postadress  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅBesöksadress  
Stadshuset  
Skolgatan 31 ATelefon  
090-16 13 61  
KundtjänstTelefax  
090-16 13 68e-post  
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen  
Västerbotten



**Beslut**

Datum  
2009-09-15

Ärendebeteckning  
402-10434-2009  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplanering  
Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Ön 6:30, Umeå kommun, Västerbottens län**


**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 26 augusti 2009, § 144, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

  
Eila Eriksson  
Enhetschef

  
Maria Hessel  
Planarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15.00, Lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande, ej närvarande § 156  
 Anders Sellström (kd), vice ordförande, ej närvarande § 155  
 Ingemar Jangvad (s)  
 Karin Svedlert (s)  
 Kurt Bergström (s)  
 Emma Nilsson (s)  
 Ulrik Berg (m)  
 Cecilia Bergström (c), till kl 12.00, t o m § 147  
 Peder Westerberg (fp)  
 Örjan Mikaelsson (v), från kl 11.00  
 Maria Lindberg (mp)

Ersättare Bernt Lundström (s)  
 Lennart Persson (c), tjänstgör för o m § 148  
 Mattias Sehlistedt (v)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
 Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist  
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
 Maria Wetterlöv, informatör  
 Tomas Strömberg, planarkitekt  
 Börje Nordström, lantmäterichef  
 Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 140-141  
 Torbjörn Forsgren, kompetensledare, §§ 140-141  
 Annalena Löfgren, bitr planeringschef, § 139

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-09-07

Underskrifter Sekretärer *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 138-164

Ann-Kristin Lundström

Ordförande *Åsa Ögren*  
 Åsa Ögren

Justerare *Anders Sellström* *Ulrik Berg* *Ingemar Jangvad*  
 Anders Sellström Ulrik Berg § 155 Ingemar Jangvad § 156

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-08-26

Datum för anslags uppsättande 2009-09-08

Datum för anslags nedtagande 2009-09-29

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*  
 Ann-Kristin Lundström

*Reklam 09-09-07*  
*[Signature]*

BN § 144

Vårt diarienummer  
PLA 08-28

**Detaljplan för del av fastigheten Ön 6:30, Umeå kommun,  
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat augusti 2009, bilaga.  
Handläggare är Magdalena Blomquist.

**BESLUT**

**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

**Beskrivning av ärendet**

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga bostäder på del av fastigheten Ön 6:30.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i maj 2009 och reviderad i augusti 2009.

Samråd har ägt rum under tiden 2009-04-09 – 2009-05-04.

Utställning har ägt rum under tiden 2009-05-25 – 2009-06-15.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

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

**Kvarstående synpunkter**

- Laila och Joachim Larsson, Storåvägen 15, 904 22 Umeå
- Öns vägsamfällighet, c/o ~~Bernt Bernhardtsson, Skiljevägen 6, 904 22 Umeå~~  
*Laila Larsson*

**Antagandehandlingarna är**

- Utlåtande daterat augusti 2009
- Plankarta med bestämmelser, daterad maj 2009, rev augusti 2009
- Planbeskrivning daterad maj 2009, rev augusti 2009
- Genomförandebeskrivning daterad maj 2009, rev augusti 2009

## UTLÅTANDE

Dnr PLA 08-28

Detaljplan för del av fastigheten **Ön 6:30** inom Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 25 maj - 15 juni 2009. Förslaget har skickats till Länsstyrelsen, Vägverket, TeliaSonera, Västerbottens museum, SLK utvecklingsavdelningen, Umeå Energi, UMEVA, Öns intresseförening, Luftfartsverket och sakägare m fl.

### **SAMMANFATTNING**

Under utställningen har åtta yttranden över planen inkommit. Det har inte kommit in synpunkter som leder till några ändringar av detaljplanen.

#### **Kvarstående synpunkter:**

Laila och Joachim Larssons synpunkter att den nya bebyggelsen skall placeras längre från Storåvägen, att bebyggelsen bör regleras ytterligare vad gäller byggnadernas placering, utformning, höjd, fasadmateriäl, färg samt sockelhöjd.

Öns Vägsamfällighets synpunkt att den nya bebyggelsen inte bör placeras nära Storåvägen.

### **YTTRANDEN UNDER TIDEN FÖR UTSTÄLLNING**

**Länsstyrelsen** har utifrån inkomna utställningshandlingar ingen erinran. Redaktionella synpunkter har framförts under utställningstiden.

**Vägverket** avstår att lämna yttrande gällande detaljplanen för fastigheten Ön 6:30 då den inte berör det statliga vägnätet.

**Umeå Energi** har inget att erinra mot planförslaget

**Näringslivs- och planeringsutskottet** tillstyrker planförslaget med beaktande av Stadsledningskontorets utlåtande och framförda underhandssynpunkter på detaljutformningen. Stadsledningskontoret framhåller i sitt yttrande att byggnader ska utföras så ljudisolerade att de klarar riktvärden för inomhusnivåer vid förväntad utomhusnivå från helikoptertrafiken.

**Kommentar:** Planen innehåller planbestämmelser som reglerar att bostadshus, med avseende på helikopterbuller, skall utformas så att de klarar riktvärden för inomhusbuller.

**Laila och Joachim Larsson** (Ön 6:8) anser att de nya byggnadernas planerade närhet till vägen är mycket olycklig. Storåvägen är idag mycket smal och tillkommande bebyggelse och ökad trafik på den blir en ökad trafikfara. Vidare är problemen med mötande trafik, räddningsfordon och snöröjning inte lösta. Laila och Joachim föreslår att vägens dragning bör återgå till att följa den gamla vägen i Teg S:1 eller att den tillkommande bebyggelsen placeras längre in på tomterna.

Larssons framhåller att bebyggelsen bör regleras ytterligare för att kunna anpassas till den gamla kulturmiljön och föreslår tydligare reglering vad gäller byggnadernas placering, utformning, höjd, fasadmateriäl, färg samt sockelhöjd. De påpekar också att de nya tomterna pga avrinning inte bör utjämnas mot vägen.

Det blir olägenheter för Larssons fastighet (6:8) genom att den nya bebyggelsen leder till skuggbildningar på fastigheten samt att utsikten mot åkermarken och skogen kommer att skymmas av den nya bebyggelsen.

Ökad trafik och byggtransporter på Storåvägen kan leda till ökad instabilitet i marken. Det finns risk att både befintliga fastigheter samt byvägen tar skada. En geoteknisk undersökning samt oberoende besiktning av vägen och närliggande fastigheter behöver ske både före och efter bygg- och markarbeten på de nya fastigheterna påpekar Larssons.

Larssons ifrågasätter kommunens behov av och lagliga rätt att detaljplanera Ön 6:30. De framhåller att fler fastighetsägare borde kunna få erbjuda ersättningstomter eller så borde utsträckningen begränsas till de antal tomter (två) som verkligen behövs.

**Kommentar:** I den fördjupade översiktsplanen för Ön lades riktlinjer fast som varit utgångspunkter för detaljplanens utformning. En sådan riktlinje är att huvudbyggnader ska placeras nära bygatan och garage och gårdshus placeras kring gårdstun. En smal sektion leder ofta till att hastigheterna på vägen sänks. Att ändra vägens dragning har aldrig varit aktuell. Markens stabilitet och behov av geoteknisk undersökning kontrolleras i samband med projekteringen.

Detaljplanen innehåller en rad bestämmelser som styr den tillkommande bebyggelsens placering, utformning och utförande. Utnyttjandegraden, på de relativt stora tomterna, har inte reglerats annat än i höjd för att planen ska kunna vara flexibel och kunna anpassas efter olika behov. Byggnadernas volym, placering och inbördes relationer skall noggrant studeras och prövas i bygglovskedet då samråd också skall ske med byggnadsantikvarisk expertis.

Den här detaljplanen liksom den för Ön 6:17 har kommit till på uppdrag av ett politiskt direktiv som togs i samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen.

**Eva och Ronny Nilsson** (Ön 1:77) är berörda av utvecklingen på den norra delen av Ön enligt översiktsplanen. De framhåller i sitt yttrande att de önskar en ersättningstomt med samma areal som den fastighet de har idag.

*Kommentar:* Förhandling kring ev ersättningstomter sköts av Umeå stadsledningskontor.

**Anna och Lars-Erik Dahlberg** (Ön 7:65) påpekar att de inte vill ha motordriven genomfartstrafik på den väg som är utritad på deras mark.

*Kommentar:* Den väg som finns med på kartan är den befintliga och där planeras inga förändringar.

**Öns Vägsamfällighet** påpekar att Storåvägens kvalitet är dålig och har inte stabilitet att bära tyngre fordon. Sprickor i asfalten har redan uppstått. Detaljplanen leder till ytterligare belastning på vägen f.a. under byggskedet. En besiktning av vägen för att säkerställa bibehållen vägstandard samt ansvar måste ske. Korsningen mellan Storåvägen och Övägen är problematisk och säkerheten behöver ses över.

Vidare framhåller Öns Vägsamfällighet att den nya bebyggelsen bör inte placeras nära Storåvägen pga ökad olycksrisk. Bebyggelse nära vägen försvårar också vinterväghållning samt framkomlighet för räddnings- och renhållningsfordon.

*Kommentar:* Planen illustrerar tre nya fastigheter vilket i sig inte leder till någon större trafikbelastning på Storåvägen. Däremot kan problem ev uppstå under byggskedet som Öns Vägsamfällighet påpekar. Den som får uppdraget att flytta avloppsledningen ansvarar även för att återställa eventuella skador efter bygget. Besiktning får ske före byggstart så att standarden kan klarläggas. I övrigt se kommentar till Laila och Joachim Larssons yttrande.

---

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2009  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Magdalena Blomquist  
Planarkitekt

**Detaljplan för del av fastigheten Ön 6:30**  
**Umeå kommun, Västerbottens län**

---

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

**PLANENS SYFTE**

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga bostäder på del av fastigheten Ön 6:30.

**PLANDATA**

Planområdet är en del av fastigheten Ön 6:30 och ligger på Öns östra sida. Planområdet är ca 0,5 ha stort, varav ca 400 m<sup>2</sup> utgör samfällad mark Teg s:1, och ligger vid Storåvägen.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Ön, antagen av kommunfullmäktige i december 2008. I den betecknas området som "By, kulturmiljö. Varsam komplettering". I översiktsplanen föreslås ett antal riktlinjer för den tillkommande bebyggelsen inom Radbyn;



- Varsam komplettering
- Samråd ska ske med byggnadsantikvarisk expertis
- Nya hus ska förstärka befintliga värden och skapa nya värden på platsen
- Huvudbyggnad placeras nära bygatan, garage och gårdshus placeras runt gårdstun
- Verksamheter kan förekomma

**Planområdet**

*Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Ön*

Planområdet ligger utanför detaljpanelagt område.

**MILJÖBEDÖMNING**

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

**Beslut**

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 18 december 2008 tagit del av beslutet. De delar kommunens bedömning och vad som behöver belysas i planbeskrivningen, särskilt närheten till reningsverket ska klarläggas.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 12 januari till 2 februari 2009.

Konsekvenserna av planen har inarbetats i planbeskrivningen.

**BAKGRUND**

För Ön finns en fördjupad översiktsplan, "Fördjupad översiktsplan för Ön", antagen av kommunfullmäktige december 2008. Det aktuella planområdet ligger inom den del som kallas Radbyn.

I samband med översiktsplanarbetet togs ett politiskt direktiv som innebär att fastighetsägare, som berörs i stor omfattning av omdaning, ska kunna erbjudas annan tomt på Ön. Den här detaljplanen är en följd av det politiska direktivet.

De riktlinjer som satts upp för utvecklingen av Ön i översiktsplanen har varit utgångspunkt för detaljplanen. I det här fallet specifikt de riktlinjer som satts upp för den tillkommande bebyggelsen inom Radbyn (se avsnitt om tidigare ställningstaganden).

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Kulturmiljö

Bebyggelsen i Radbyn utgör en bevarandevärd kulturmiljö. Längs Storåvågen och Övägen i Radbyn ligger gårdar i en bystruktur med anor från 1700-talet. Karaktäristiskt för strukturen är att bebyggelsen ligger nära byvägen och husen är organiserade kring stora luftiga gårdstun.

Komplettering av bebyggelsen i byn kan ge ett tillskott av kvaliteter, med varsamma kompletteringar av en- eller tvåbostadshus anpassad till den gamla kulturmiljön. Nyttillkommande bebyggelse ska följa intentionerna i fördjupad översiktsplan för Ön. Detaljplanen har tagits fram i samarbete med byggnadsantikvarisk expertis.

### Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt.

Detaljplanen medger friliggande enbostadshus där byggnaderna, även garage och uthus, ska placeras kring stora luftiga gårdstun på minst 15 x 15 meter. För att följa den lokala bystrukturen bör huvudbyggnaden placeras nära Storåvågen med ett gårdstun som öppnar sig mot åkermarken i sydväst. För att få ett luftigt intryck och ge möjlighet till utblickar mot åkermarken från vägen får inte huvudbyggnad byggas ihop med komplementbyggnader. Entréer ska inte placeras ut mot vägen utan vändas in mot gårdstunet.

Byggnaderna ska anpassas till den gamla kulturmiljön i material, färg och formspråk. Den byggnadstyp som eftersträvas är Västerbottensgård med förhöjt väggliv. Fasader ska utföras i trä och målas i en matt faluröd kulör. I första hand slamfärg. Tak ska utgöras av sadeltak. Takbeklädnaden kan vara ljusgrå pannplåt eller lertegel. Betongpannor i en varm, tegelröd kulör kan eventuellt utgöra ett alternativ. Framför allt huvudbyggnaden bör utföras med en låg sockel. Samtliga byggnader skall ges ett enkelt formspråk med sparsmakad detaljutformning t ex enkla vita fönsteromfattningar, knutbrädor och en återhållsam utformning kring entréer. Detaljplanen har en bestämmelse som säger att samråd ske med byggnadsantikvarisk expertis i samband med bygglov.

Detaljplanen medger att mindre bostadsanknuten verksamhet kan förekomma på fastigheten. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen och ska särskilt prövas från fall till fall. Planen medger också att en mindre komplementbostad på max 40 m<sup>2</sup> BTA kan inredas antingen i huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Byggnadernas volymer, placering och inbördes relationer kring gårdstunet skall noggrannt studeras och prövas i bygglovskedet.

### Byggteknik

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.

### **Landskapsbild**

Planområdet ligger i utkanten av byn och utgör idag en del av ett område med öppna åkermarker. Tillkommande bebyggelse enligt planförslaget blir en naturlig fortsättning av den bebyggelse som ligger väster om Storåvägen. Övrig åkermark kommer enligt fördjupad översiktsplan för Ön att bibehållas öppen och ingå i ett grönstråk som sträcker sig över Ön (se bild sid 1). Söder om planområdet finns ett mer skogbevuxet område. I en framtid kan det komma ytterligare kompletteringar av bebyggelsen längs en förlängning av Storåvägen.

### **Naturmark**

I planområdets södra del finns en remsa med allmän platsmark, naturmark. Den är tänkt att i en framtid fungera som en passage mellan Storåvägen och den öppna naturmarken väster om planområdet. Den öppna naturmarken, som idag är åkermark, är i den fördjupade översiktsplanen redovisad att ingå i det grönstråk som sträcker sig över mellersta Ön. Markremsan är också tänkt att fungera som ledningsstråk för underjordiska ledningar.

### **Störningar och risker**

#### **Buller från helikopter**

Helikoptertrafiken till och från sjukhuset går längs Storån på Öns östra sida. Trafikintensiteten är låg och man kommer inte upp i tre rörelser per årsmedeldygn. För att minimera störningarna är det nödvändigt att helikoptrarna följer anvisade flygvägar och flyghöjder.

Bullernivåer för planområdet har inte uppmätts. För att säkerställa en god inomhusmiljö har bestämmelse ang riktvärde av buller införts i planen. Riktvärdet för inomhusbuller  $45 \text{ dB(A)}_{\text{max}}$  gäller nattetid 22.00-06.00 och får överskridas högst tre ggr/natt. Trots att inget övre värde för överskridande anges i riktlinjerna har, för att tillgodose en god inomhusmiljö även vid enstaka händelser, övre värden om 50, 55 resp  $60 \text{ dB(A)}_{\text{max}}$  angivits i detaljplanen.

#### **Närheten till avloppsreningsverk**

I den fördjupade översiktsplanen för Ön rekommenderas att inom en zon på 250 meter från reningsverkets fastighetsgräns bör endast verksamhetslokaler etableras. Öns avloppsreningsverk använder sig av särskild avancerad teknik för att minimera luktutsläpp och buller. Lukt från verksamheten bedöms vara marginell då slamtransporter har ersatts med betydligt färre transporter av nästan luktfri pellets. Planområdet ligger mer än 500 meter från reningsverket och bör därför inte påverkas av besvärande lukt.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Genom planområdet går en spillvattenledning (200 mm) och en vattenledning (100 mm) som ansluter till Öns avloppsreningsverk. En förutsättning för att planen ska kunna genomföras är att dessa ledningar flyttas. Kostnaden för flytten av ledningarna förutsätts hamna på exploatören.

Huvudledningen flyttas och får ett nytt läge väster om planområdet. Markområden i planområdets norra och södra delar tillgodoser möjligheterna för anslutande ledningar att nå huvudledningen.

De nya fastigheterna kopplas på det kommunala va-nätet.

### Dagvatten

Dagvatten tas omhand lokalt.

### Uppvärmning

Byggnaderna ska vara resurssnåla, med en prioritering av låg energiförbrukning. Enligt intentionerna i den fördjupade översiktsplanen ska ny bebyggelse byggas med modern teknik så att lägsta möjliga energiförbrukning uppnås, dock högst 60 kWh/m<sup>2</sup> och år. Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburet systemför att kunna anslutas till fjärrvärme eller med alternativt, lokalt miljöanpassat uppvärmningssystem. För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

### Avfall

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter den dag då planen vunnit laga kraft.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2009  
Detaljplanering rev augusti 2009



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Magdalena Blomquist  
Planarkitekt



## ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-28

Detaljplan för del av fastigheten ÖN 6:30 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, naturmark.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för ett område för bostadsändamål med möjlighet till mindre verksamhet.

Planen möjliggör avstyckning av tre nya fastigheter.

Genom planområdets norra del sträcker sig samfärd väg, Teg s:1. I samband med avstyckning av nya fastigheter inom planområdet måste den samfärd vägen regleras bort.

Tillkommande fastigheter skall tilldelas andelstal i Ön ga:3 i samband med avstyckning.

Genom planområdet sträcker sig huvudledningar för vatten och avlopp. Ett område har reserverats i planen för flyttning av va-ledningar inom planområdet. UMEVA skall godkänna de handlingar som ska ligga till grund för utförandet. Ledningarna bör säkerställas med ledningsrätt.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m*

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

*Uppvärmning*

Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

*Trafik och parkering*

Tillkommande fastigheter angörs från Storåvägen för vilken gemensamhetsanläggning är bildad.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

*Naturmark*

Ett område med naturmark reserveras i planens södra del för att säkerställa ett släpp mot åkermarken i väster.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

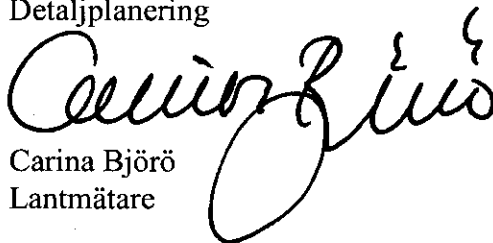
Fastighetsägaren svarar för alla planläggningskostnader.

Exploatören svarar för samtliga exploateringskostnader inklusive kostnaden för flyttning av va-ledningar.

Planavtal har tecknats med SLK, utvecklingsavdelningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2009  
Detaljplanering rev augusti 2009

Carina Björö  
Lantmätare





## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för del av fastigheten Ön 6:30 inom Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 9 april till 4 maj 2009 med Länsstyrelsen, Vägverket, TeliaSonera, Västerbottens museum, Umeå Kollektivtrafik och Infrastruktur, Umeå Energi, Umeva, För- och grundskoleförvaltningen, SLK utvecklingsavdelningen, Skolkontoret, Socialtjänsten, Byggnadsnämndens ledarmöter och sakägare.

Under samrådet har följande yttranden inkommit:

**Länsstyrelsen** föreslår, med hänvisning till överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL, att en bestämmelse ang helikopterbuller förs in i planbestämmelserna samt att planen kompletteras ang eventuella störningar från reningsverket.

Länsstyrelsen framhåller att i direkt anslutning till planområdet ligger Öns största åker och den enda som kommer att bevaras enligt den fördjupade översiktsplanen för Ön. För att bibehålla viss utblick mot odlingslandskapet bör planbestämmelserna reglera att bebyggelsen placeras enligt illustrationen, dvs huvudsakligen med gaveln mot vägen.

Länsstyrelsen tycker att de angivna karaktärsdragen för utformning huvudsakligen är bra i planförslaget men att resonemanget om byggnaders formspråk i planbeskrivningen bör utvecklas. Husens proportioner, takvinklar och detaljutformning är mycket viktig om man ska bevara upplevelsen av en gammal jordbruksby och därför bör planen kompletteras med en bestämmelse att samråd med byggnadsantikvarisk expertis ska ske i samband med bygglovprövningen.

I övrigt har länsstyrelsen några förslag till kompletteringar i planens bestämmelser samt justering av illustrationen. Länsstyrelsens yttrande läggs i sin helhet som bilaga till samrådsredogörelsen.

**Kommentar:** Länsstyrelsen tar i sitt yttrande upp att det finns ett utpekat förorenat område (Tegs bil och plåt) inom planområdet, men det ligger ca 200 m söder om det aktuella planområdet och berör därmed inte planen. Planbestämmelserna kompletteras med bestämmelse ang helikopterbuller samt beskrivningen med en skrivning kring eventuell störning från reningsverket.

En av intentionerna i planen är att den nya bebyggelsen ska smälta in i den bykaraktär som finns i Radbyn. Därför är bestämmelserna detaljerade om husens utformning och placering, bla kring stora luftiga gårdstun. Bestämmelserna är framtagna i samråd med byggnadsantikvarisk expertis. För att förtydliga detta ytterligare kommer planbeskrivningen samt bestämmelser

att förtydligas ytterligare vad gäller dessa frågor samt en bestämmelse införs om samråd med byggelseantikvarisk expertis vid bygglovgivning.

Detaljplanens bestämmelser kompletteras i enlighet med länsstyrelsens förslag (se sammanfattning nedan).

**Umeva** påpekar att det, som framgår av planhandlingarna, är nödvändigt att flytta befintliga va-ledningar som går genom planområdet för att göra det möjligt att bygga bostäder. Det framgår även att exploatören svarar för samtliga exploateringskostnader inklusive kostnaden för flyttning av va-ledningar. I dessa kostnader förutsätts projekteringskostnaden ingå. Umeva ska godkänna de handlingar som ska ligga till grund för utförandet samt även ges möjlighet att utöva kontroll vid utförandet.

Vad gäller avfall och återvinning har Umeva inga synpunkter.

**Kommentar:** Påpekandet noteras och meddelas exploatören.

**Umeå Energi** har i sitt yttrande markerat ett e-område (10x10 m) för en framtida transformatorstation, i planområdets nordöstra hörn. Den är tänkt att ersätta den befintliga station som är placerad på fastigheten Ön 6:71.

I övrigt har Umeå Energi inget att erinra mot planförslaget.

**Kommentar:** Placeringen av e-området är olycklig då den inkräktar på en av bostadstomterna. Efter kontakt med Umeå Energi framkom att ny transformatorstation inte aktualiseras av den här detaljplanen men kommer att behövas vid framtida planering i området. Umeå Energi kommer vid det tillfället att ta upp frågan kring en ny transformatorstation. Den tas därför inte med i den här planen.

**Telia Sonera, Skanova** har inget att erinra mot planförslaget. Den nya bebyggelsen kommer att erfordra ny nätutbyggnad. Skanovas nätplanering i Umeå ska kontaktas i god tid för planering/samordning.

**Kommentar:** Uppgifterna meddelas exploatören.

**Laila och Joachim Larsson** (Ön 6:8) anser i huvudsak att den tänkta planeringen är mycket god och bidrar till att skydda befintlig kulturmiljö från en grov och felaktig exploatering. De stöder planen om hänsyn och vidare utredning görs kring ett antal synpunkter;

Byggnadernas planerade närhet till vägen är inte önskvärd. Det innebär bl a att möjlighet till breddning av Storåvägen är liten eller obefintlig. De anser att huskropparna, både bostadshus och komplementbyggnader flyttas längre in på tomterna, minst 8 meter, av säkerhetsskäl. Det är skymd sikt där vägen böjer sig och risken för påkörningsolyckor är stor. Bredden på Storåvägen är inte anpassad för mötande trafik och att placera ny bebyggelse nära vägen försvårar ytterligare möjligheten att mötas samt för ev. räddningstrafik och snöröjning.

Ytterligare anpassning till befintlig bebyggelse och kulturmiljö krävs. Larssons redovisar i sitt yttrande vilka kvalitéer som bör beaktas. Den nya bebyggelsen bör inte "boxa in" eller skärma av befintlig gårdsbildning på Ön 6:8 och 7:44. Den luftighet som idag finns mellan de befintliga gårdarna bör bevaras. De planerade tomterna bör vara mycket större med större gårdstun och flyttas västerut alt. Planeras utmed den gamla vägen Teg s:1. Larssons föreslår också en tydligare reglering vad gäller byggnadernas höjd, fasadmaterial, färg samt sockelhöjd. De påpekar också att de nya tomterna pga avrinning inte bör utjämnas mot vägen.

Det blir olägenheter för fastigheten 6:8 (Larssons) genom att den nya bebyggelsen leder till rejäla skuggbildningar på fastigheten samt att utsikten mot åkermarken och skogen skymms.

Ökad trafik och byggtransporter kan leda till ökad instabilitet i marken. Det finns risk att både befintliga fastigheter samt byvägen tar skada. Bostadsbyggnaden och logen på fastigheten 6:8 står på gamla stengrunder och oroväckande rörelser i huset har noterats vid tidigare markarbeten i området. En geoteknisk undersökning samt oberoende besiktning av vägen och närliggande fastigheter behöver ske både före och efter bygg- och markarbeten på de nya fastigheterna.

Larssons ifrågasätter kommunens behov av och rätt att detaljplanera Ön 6:30. Den föreslagna detaljplanen är till för att skapa ersättningstomter till de som önskar sig detta. Enligt Larsson är behovet av ersättningstomter 2 och inte sex tomter och ifrågasätter kommunens rätt att stycka av tomter framför övriga markägares önskemål.

**Kommentar:** En av detaljplanens riktlinjer som härrör ur den fördjupade översiktsplanen för Ön är att huvudbyggnaden ska placeras nära bygatan och garage och gårdshus placeras kring gårdstun därav planens utformning. Ett trångt gaturum kan bidra till att hastigheterna på vägen sänks.

Vad gäller tomternas luftighet föreslås planen kompletteras med en bestämmelse som säger att huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får sammanbyggas. Den samt bestämmelsen om att bebyggelsen ska placeras kring stora luftiga gårdstun syftar till att bevara luftigheten och siktlinjer ut mot åkermarken. Bestämmelserna ang bebyggelsens anpassning kring omgivande miljö samt detaljutformning föreslås kompletteras (se sammanfattning nedan). Markstabiliteten får kontrolleras i samband med projektering och bygglov.

Den här detaljplanen liksom den för Ön 6:17 har kommit till på uppdrag från ett politiskt direktiv som togs i samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen.

**Eva och Ronny Nilsson (Ön 1:77)** är berörda av utvecklingen på den norra delen av Ön enligt översiktsplanen. De framhåller i sitt yttrande att varken den tilltänkta ersättningstomten eller någon av de övriga i förslaget till detaljplan når upp till den tomtyta de har idag, ca 2200 m<sup>2</sup>, och kan därför inte godta förslaget i dess nuvarande utformning.

**Kommentar:** Planen illustrerar ett förslag till tre tomter där minsta tomtstorlek ska vara 1500 m<sup>2</sup> men andra varianter är möjliga. Förhandling kring ev ersättningstomter sköts av Umeå stadsledningskontor.

**Bengt Nilsson** (Ön 6:41) påpekar att avståndet mellan vägen till närmsta byggnad bör vara minst 6,5 m. Motivet är skydd sikt, både för den som kör på vägen och den som ska köra ut från sin fastighet, med risk för olyckor som följd. De befintliga byggnaderna längs Storåvågen kom till då det varken fanns bil eller buss på Ön.

**Kommentar:** Se kommentar till Laila och Joachim Larssons yttrande.

## Ändringar och kompletteringar

### Sammanfattning

Under samrådtiden har sju yttranden över planen inkommit. De ändringar som föreslås med anledning av inkomna yttranden redovisas nedan;

### Planbeskrivning:

*Avsnittet ang störningar från reningsverk kompletteras.*

*Avsnittet ang helikopterbuller kompletteras.*

*Resonemanget om byggnadernas formspråk och detaljutformning utvecklas.*

### Plankarta:

*Bestämmelse om att samråd ska ske med bebyggelseantikvarisk expertis i samband med bygglov införs.*

*Minsta avstånd mellan byggnader och tomtgräns anges.*

*Bestämmelse om att huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får sammanbyggas införs.*

*Bestämmelsen om verksamheter fötydligas med "mindre ej störande verksamheter samhörigt med boendet kan tillåtas inom fastigheten efter särskild prövning".*

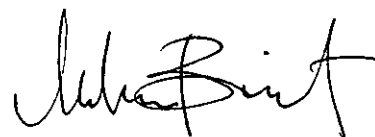
*Planbestämmelse ang helikopterbuller införs.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2009

Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Magdalena Blomquist  
Planarkitekt

---

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2009-11-06

---

Registrering av åtgärder:

ÖN 6:30

---

Information:

Berörda fastigheter:

TEG S:1

ÖN 6:30

---

HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-10-09	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-08-26	BD	Beslutsdatum
2009-09-29	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-11-04	PB	Inlagd i ACM